

ملخص الصندوق

أسس صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري (الصندوق) في عام (2017) برأس مال محدود (صندوق مغلق) مقوم باليورو من قبل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في جزر كايمان. ويتمثل هدف استثمار الصندوق في تحقيق استثمارات عقارية مدرة للعائد في بلدان الإتحاد الأوروبي مطابقة للشريعة الإسلامية. هذا و اعتباراً من تاريخ الإغلاق النهائي في 31 ديسمبر 2018، استحوذ الصندوق على 5 عقارات (4 في ألمانيا وواحدة في باريس).

بلغ مبلغ اشتراك الصندوق (التراكمي) في تاريخ الإغلاق النهائي 38.6 مليون يورو وستكون مساهمة المستثمرين من حيث مبالغ اشتراكهم موزعة عبر الأصول الخمسة المستحوذة وسيتم توزيع عوائد من الدخل الاجمالي من جميع الأصول لضمان التوزيع العادل لجميع المستثمرين في الصندوق. هذا و يوجد فرض الى القيمة يصل الى 60% في محفظة الصندوق.

ملخص العوائد

- قام الصندوق بدفع أرباح الربع الرابع لسنة 2019 في يناير 2020 بمعدل سنوي قدره 6.60% على مبالغ الاكثاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الاجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 5.1 مليون يورو في الربع الرابع من 2019.
- تتماشى أداء جميع الأصول وفقاً لخطة العمل المتفق عليها.
- يستهدف توزيع الأرباح التالية في ابريل 2020.

شروط الصندوق الرئيسية*

الراعي ومدير الاستثمار المستثمر الأول

مدير العقارات إينوفاليس

اجمالي الاستثمار 38.6 مليون يورو

مدة الاستثمار 3 سنوات (فترة تمديد 1+1) من 31 ديسمبر 2018 (تاريخ الاقفال النهائي)

العوائد المستهدفة** 7-6% سنوياً - أرباح ربع سنوية ("العائد المستهدف")

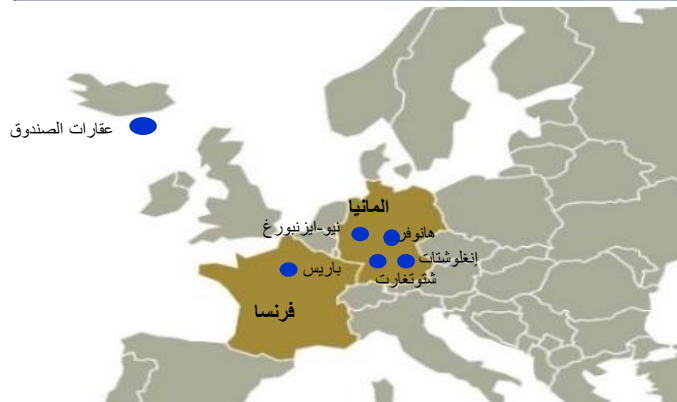
القرض الى القيمة 10-8% معدل العائد الداخلي

تصل الى 70%

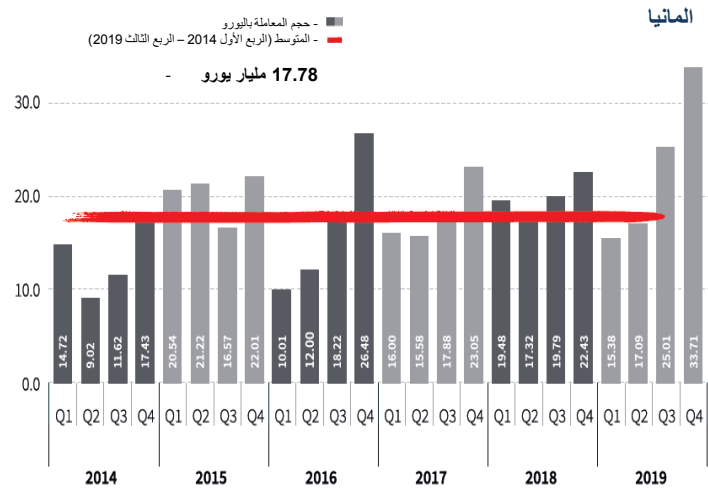
*لم تقدم سلطة النقد في جزر كايمان أو أي جهة اتحادية أو حكومية أية قرار بشأن صحة أي استثمار في الصندوق، ولم تقدم أي توصية أو تأييد لأي استثمار في الصندوق. الاستثمار في الصندوق يتضمن درجة عالية من المخاطر، ونقص السيولة وقابلية للتحويل، كما انه أيضاً يخضع للقيود المنصوص عليها في العرض أو المستندات الرئيسية ومذكرة المعلومات ولا يتوفر أي نظام تعويض الاستثمارات لأي استثمار في هذا الصندوق.

**تستند العوائد المستهدفة على توقعات ولا يوجد أي ضمان من قبل المدير لتحقيق هذه العوائد. ولذلك، يُنصح المستثمر بالأخذ بالإعتبار في عوامل المخاطر على النحو المبين في مذكرة المعلومات .

محفظة الصندوق



توقعات السوق العقاري في أوروبا



- ادت النهاية المذهلة لعام 2019 لتحقيق سوق الاستثمار الألماني نتيجة قياسية جديدة. سجل الربع الرابع وحده 34 مليار يورو الذي لم يتحقق على الإطلاق في أي ربع سابق (حيث كان أعلى رقم سابق في الربع الرابع من 2016 بمبلغ 26.5 مليار يورو). هذا و في الأشهر الثلاثة الأخيرة من عام 2019، تم إنجاز 73 صفقة بين مئات الملايين و مليار يورو. ونتيجة لذلك، بلغ إجمالي حجم المعاملات بما في ذلك العقارات السكنية الى 91.3 مليار يورو في عام 2019، مع 187 صفقة تتجاوز علامة 100 مليون يورو.
- استمرت العقارات المكتبية و السكنية في السيطرة على سوق الاستثمار الألماني في عام 2019. و قد استمرت معاملات المكاتب في انخفاض معتدل في العوائد الأولية في الربع الرابع من عام 2019. وكان متوسط العائد على المكاتب الرئيسية لجميع معال السبعة 2.93 %، والذي انخفض قليلاً مقارنة مع الربع الثالث لعام 2019. انخفض العائد 18 نقطة أساس مقارنة مع 2018. من المتوقع أن تتراجع العوائد الأولية في عام 2020.



صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري

تقرير – الربع الرابع 2019

محفظة الصندوق

القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	يونيو 2017
الحجم	22,560 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	64.51%
سنة البناء	1994 (تم تجديده عام 2014)	المستأجرين	دايملر (Daimler AG)
مجموع تكاليف المعاملات:	40.5 مليون يورو	نسبة التشغيل:	96.3%
المبلغ المستثمر من الصنوق	9.1 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	7 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	سبتمبر 2017
الحجم	13,307 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	63.15%
سنة البناء	1992	المستأجرين	Solabia, SAS Papyrus Group
مجموع تكاليف المعاملات:	27.3 مليون يورو	نسبة التشغيل:	97.35%
المبلغ المستثمر من الصنوق	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	6.63 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2017
الحجم	12,554 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	59.33%
سنة البناء	2013	المستأجرين	Arrow Central Europe
مجموع تكاليف المعاملات:	40.1 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصنوق	9 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	5.25 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	فبراير 2018
الحجم	9,858 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	57.31%
سنة البناء	2017	المستأجرين	TKI Automotive
مجموع تكاليف المعاملات:	26 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصنوق	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	10 سنين
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2018
الحجم	11,527 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	60%
سنة البناء	2000	المستأجرين	بنك نورد
مجموع تكاليف المعاملات:	27 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصنوق	8.5 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح عند الاستحواذ:	11.3 سنين



شتوتغارت، ألمانيا



باريس، فرنسا



نيو-إبزنورغ، ألمانيا



تغولشتات، ألمانيا



هانوفر، ألمانيا

معلومات الاتصال

نفيد احمد

(+974) 4459 6125

nahmad@tfi.com.qa

انوج ميتال

(+974) 4459 6197

amittal@tfi.com.qa

إشعار هام

لا يخضع الصندوق لقوانين دولة قطر أو لرقابة مصرف قطر المركزي وبالتالي لن يقوم مصرف قطر المركزي بالإشراف عليه. ولا يخضع الصندوق للقانون رقم ٢٥ لعام ٢٠٠٢ (قانون صناديق الاستثمار) في دولة قطر. وينبغي على المستثمرين الراغبين في الاستثمار الاقتناع بأنفسهم فيما يتعلق بالمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، حيث إن الصندوق غير الخاضع للرقابة والإشراف يمكن أن ينطوي على مخاطر أعلى مقارنة بالصناديق الخاضعة للرقابة والإشراف. وقد تم الحصول على المعلومات والآراء والبيانات الكمية وغير الكمية التي يحتوي عليها هذا التقرير من الدراسات والبحوث والبيانات التجارية والإحصائية ومن مصادر أخرى يعتقد بأنها مصادر موثوقة. ويقتصر تقديم المعلومات والآراء أو درجات التصنيف أو التوصيات الواردة في هذا التقرير على الأغراض التعريفية فقط. وتمثل آراء شركة المستثمر الأول وتقديراتها فتحاتها في الوقت الحالي؛ وهي ليست شاملة ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأنها كاملة أو دقيقة. والآراء الواردة في هذه الوثيقة هي آراؤنا في الوقت الحاضر كما في تاريخ ورودها. كما أن تحليلنا عرضة للتغيير دون سابق إشعار. ولا تضمن شركة المستثمر الأول المعلومات أو الخدمات المذكورة في هذه الوثيقة سواء بشكل صريح أو ضمنى لأي غرض معين وتخلي نفسها من أي ضمانات يمكن استنتاجها بشكل ضمني، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضمانات الملكية وعدم التعدي على حقوق الملكية الفكرية أو القابلية للبيع أو الملاءمة لأي غرض معين. ولا تتحمل شركة المستثمر الأول أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر يمكن أن تنشأ عن اعتراض أطراف ثالثة على أي معلومات مذكورة في هذا التقرير. ونكرر بأن شركة المستثمر الأول لا تستطيع ضمان ولا تضمن دقة أو صلاحية أو دقة توقيت أو اكتمال أي من المعلومات أو البيانات التي يتم توفيرها لكم لأي غرض معين. ولا تتحمل شركة المستثمر الأول أو أي من مديريها أو مسؤوليها أو موظفيها أو أي منهم أي مسؤولية سواء بمقتضى العقد أو نتيجة أضرار عن أي أضرار مباشرة أو خاصة أو غير مباشرة أو استباقية أو عرضية أو أي أضرار أخرى مهما كان نوعها حتى ولو كان قد تم إبلاغ شركة المستثمر الأول أو أي من تلك الأطراف باحتمال وقوعها. ولا تشكل المعلومات الواردة في هذا التقرير توصية أو استناداً لعرض أو تقديم عرض من المستثمر الأول لشراء أو بيع أي أوراق مالية أو أي أدوات مالية أخرى لأي شخص أو تقديم أي مشورة أو خدمات استثمارية. وما لم يتم تحديد غير ذلك، فإن هذا التقرير هو لاستخدامك الشخصي وغير التجاري فقط ولا يجوز لك طباعة أو نسخ أو استخدام أي معلومات أو أي جزء من هذا التقرير سوى لاستخدامك الشخصي فقط. ولا يجوز لك بصفتك المتلقي أو المستخدم القيام بتعديل أو نسخ أو توزيع أو بث أو عرض أو أداء أو نشر أو ترخيص أو إنشاء أعمال مشتقة أو تحويل أو بيع أو تحقيق ربح أو استخدام أي معلومات أو منتجات أو خدمات تحصل عليها من هذا التقرير بأي شكل آخر لأي أغراض تجارية أو عامة. سواء بالكل أو جزئياً إلا للأغراض المنصوص عليها صراحة في هذه الوثيقة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول. لن يتحمل بنك بروه وشركائه التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.