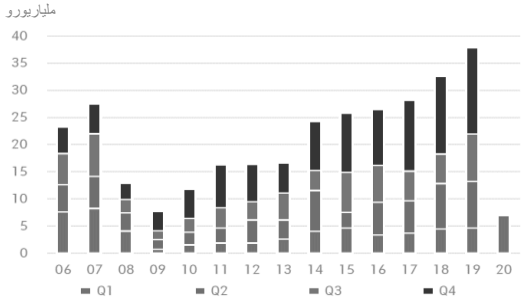




فرنسا



المصدر: أبحاث نسي بي آر إي وإيموستات.

- سجل الربع الأول لسنة 2020 كأفضل ربع في العقد الماضي مع استثمار ما يقرب من 7 مليار يورو. على الرغم من انخفاض عدد المعاملات على أساس سنوي، إلا أن أداء السوق كان جيداً بسبب الزيادة الإجمالية في متوسط حجم المعاملات وخاصة المعاملات الرئيسية.
- لا تزال المكاتب هي فئة الأصول الأكثر تقدراً من قبل المستثمرين، مع عائد منخفض تاريخياً بنسبة 2.75٪ لمنطقة باريس الكبرى ونسبة تقارب 3٪ للباقي أو في باريس.

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")

10-8% معدل العائد الداخلي

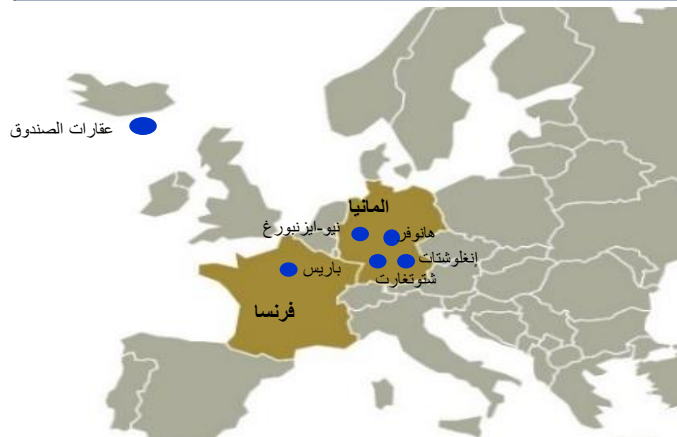
القرض الى القيمة

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 أنه أيضاً يخضع للقيود المنصوص عليها في العرض أو المستندات الرئيسية ومذكرة المعلومات ولا يوفر 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 بالاعتبار في عوامل المخاطر على النحو المبين في مذكرة المعلومات.

محفظة الصندوق



ملخص الصندوق

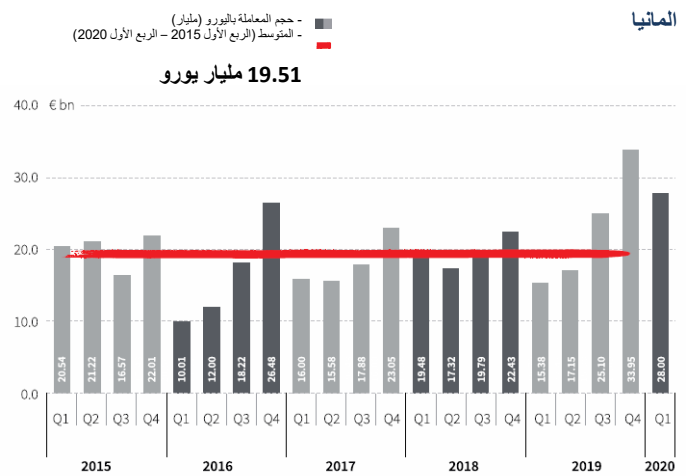
أسس صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري (الصندوق) في عام (2017) برأس مال محدود (صندوق مغلق) مقوم باليورو من قبل شركة مسجلة ذات مسؤولية محدودة في جزر كايمان. ويتمثل هدف استثمار الصندوق في تحقيق استثمارات عقارية مدرة للعائد في بلدان الإتحاد الأوروبي مطابقة للشريعة الإسلامية. هذا واعتباراً 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 الإجمالي من جميع الأصول لضمان التوزيع العادل لجميع المستثمرين في الصندوق. هذا ويوجد قرض الى القيمة يصل الى 60% في محفظة الصندوق.

ملخص العوائد

- قام الصندوق بدفع أرباح الربع الأول لسنة 2020 في ابريل 2020 بمعدل سنوي قدره 6.50% على مبالغ الاكتتاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الاجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 5.76 مليون يورو في الربع الأول من 2020.
- يراقب مدير الأصول جميع الأصول لتقييم أي تأثير محتمل من فيروس كورونا (كوفيد - 19). هذا ويتماشى أداء جميع الأصول في نهاية الربع الأول لسنة 2020 مع أهداف الصندوق.
- يستهدف توزيع الأرباح التالية في يوليو 2020.

توقعات السوق العقاري في أوروبا



المصدر: جونز لانغ لاسال "JLL"

- لم تكن آثار فيروس كورونا (كوفيد - 19) ملموسة في الربع الأول من عام 2020، كما هو موضح في الرسم البياني أعلاه و يعود هذا لسبب أن معظم المعاملات كانت قد بدأت أو كانت في المراحل النهائية من التفاوض، وبالتالي فإن "تجميد الصفقات" أو تراجع سوق الاستثمار غير واضح في أرقام الربع الأول لسنة 2020. ومع ذلك، من المتوقع أن يشهد الربع الثاني لسنة 2020 انخفاضاً في حجم الاستثمار ومن المحتمل أن تتضرر تأثيرات فيروس كورونا بحلول النصف الثاني من هذا العام.

- من المرجح أن يؤدي الانحدار الاقتصادي المتوقع الذي نشهده إلى عدم اليقين بشأن الطلب على المساحات المكتبية. قد تنخفض أسعار عقارات المكاتب مؤقتاً في المناطق الحضرية حيث سوف تكون لدينا صورة أوضح في الأشهر المقبلة.



صندوق المستثمر الأول للإتحاد الأوروبي للدخل العقاري

تقرير - الربع الأول 2020

محفظة الصندوق

القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	يونيو 2017
شتوتغارت، ألمانيا	22,560 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	64.51%
الحجم	1994 (تم تجديده عام 2014)	المستأجرين	دايمر (Daimler AG)
سنة البناء	40.5 مليون يورو	نسبة التشغيل:	99.65%
مجموع تكاليف المعاملات:	9.1 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	3.99 سنين
المبلغ المستثمر من الصندوق			
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	سبتمبر 2017
باريس، فرنسا	13,307 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	63.15%
الحجم	1992	المستأجرين	Solabia, SAS Papyrus Group
سنة البناء	27.3 مليون يورو	نسبة التشغيل:	76.84%
مجموع تكاليف المعاملات:	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	7.72 سنين
المبلغ المستثمر من الصندوق			
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2017
نيو-إيزنورغ، ألمانيا	12,554 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	59.33%
الحجم	2013	المستأجرين	Arrow Central Europe
سنة البناء	40.1 مليون يورو	نسبة التشغيل:	92.41%
مجموع تكاليف المعاملات:	9 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	3.52 سنين
المبلغ المستثمر من الصندوق			
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	فبراير 2018
إنغولشتات، ألمانيا	9,858 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	57.31%
الحجم	2017	المستأجرين	TKI Automotive
سنة البناء	26 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
مجموع تكاليف المعاملات:	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	7.67 سنين
المبلغ المستثمر من الصندوق			
القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2018
هانوفر، ألمانيا	11,527 متر مربع	نسبة التددين عند الاستحواذ:	60%
الحجم	2000	المستأجرين	بنك نورد
سنة البناء	27 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
مجموع تكاليف المعاملات:	8.5 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	9.75 سنين
المبلغ المستثمر من الصندوق			

*متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي اعتبارًا من 31 مارس 2020

معلومات الاتصال	نفيد أحمد	أنوج ميتال
	(+974) 4459 6125	(+974) 4459 6197
	nahmad@tfi.com.qa	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. يتعين على الصندوق التسجيل كصندوق خاص بموجب قانون الصناديق الخاصة لعام 2020 لجزر كايمان. لا يشكل تسجيل الصندوق من قبل سلطة النقد بجزر كايمان أي ضمان أو ضمان من قبل السلطة لأي مستثمر فيما يتعلق بأداء الصندوق أو الجدارة الائتمانية للصندوق. ويتبع على المستثمرين الراغبين في الاستثمار الاقتناع بأنفسهم فيما يتعلق بالمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. باستثناء التسجيل كصندوق خاص في جزر كايمان، 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 نعتقد 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 قناعتها 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 ونحلي نفسها من أي ضمانات يمكن استيجازها بشكل ضمني، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضمانات الملكية وعدم التعدي على حقوق الملكية الفكرية أو قابلية البيع أو الملاءمة لأي غرض معين. ولا تتحمل شركة المستثمر الأول أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر يمكن أن تنشأ عن اعراض 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 استيعابية 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 استئراجا 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 بصفته الملقب 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 بالكامل أو جزئيا إلا للأغراض المنصوص عليها صراحة في هذه الوثيقة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول. لن يتحمل بنك بروك وشركائه التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.