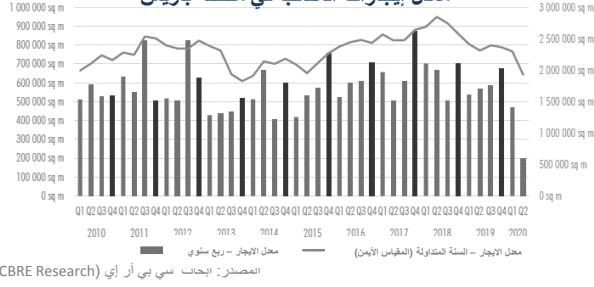




فرنسا

معدل إيجارات المكاتب في منطقة باريس



المصدر: الأبحاث سي بي آر إي (CBRE Research)

- أدت تدابير الإغلاق التي نُفذت للحد من انتشار فيروس كورونا إلى توقف نشاط تأجير المكاتب إلى حد كبير في منطقة باريس الكبرى. إجمالي الكميات في الربع الثاني هو فقط 197,500 متر مربع وهو -65% مقارنة بمتوسط 10 سنوات.
- من المتوقع أن تستمر الضغوط على الإيجارات في الأشهر المقبلة، ولا سيما بالنسبة للمباني القديمة والواقعة في مناطق ذات معدل شغور مرتفع أو متزايد.

شروط الصندوق الرئيسية*

الراعي ومدير الاستثمار المستثمر الأول

مدير العقارات إينوفاليس

إجمالي الاستثمار 38.6 مليون يورو

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

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

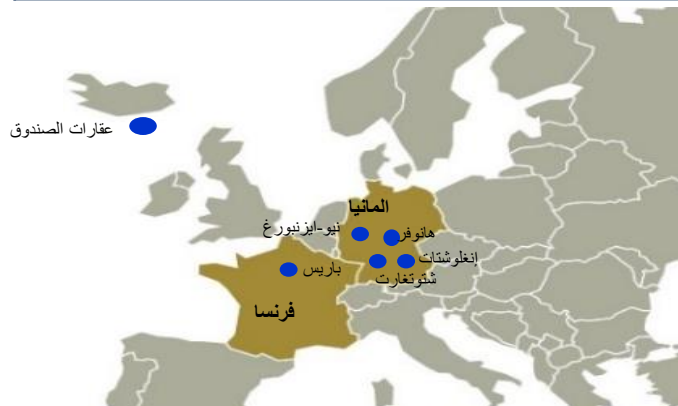
10-8% معدل العائد الداخلي

القرض إلى القيمة تصل إلى 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 تأكيد 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 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



ملخص الصندوق

أسس صندوق المستثمر الأول الإتحاد الأوروبي للدخل العقاري (الصندوق) في عام (2017) برأس مال محدود (صندوق مغلق) مقيم 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 ومساهمة المستثمرين من حيث مبالغ اشتراكهم موزعة عبر العقارات الخمسة المستحوذة وسيتم توزيع عوائد من الدخل الإجمالي من جميع الأصول لضمان التوزيع العادل لجميع المستثمرين في الصندوق.

ملخص العوائد

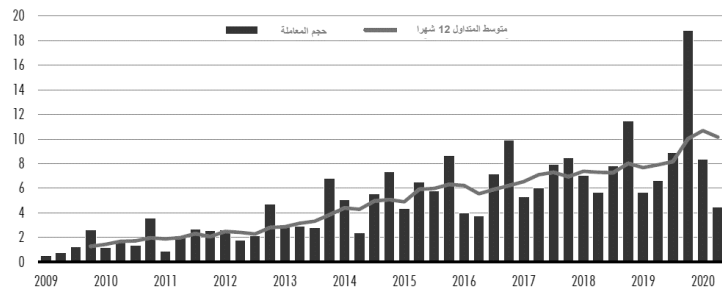
- قام الصندوق بدفع أرباح الربع الثاني لسنة 2020 في يوليو 2020 بمعدل سنوي قدره 6.50% على مبالغ الاكتتاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الإجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 6.38 مليون يورو في الربع الثاني من 2020.

يتماشى أداء جميع الأصول في نهاية الربع الثاني لسنة 2020 مع أهداف الصندوق.

يستهدف توزيع الأرباح التالية في أكتوبر 2020.

توقعات السوق العقاري في أوروبا

الماتيا



المصدر: أبحاث سي بي آر إي (CBRE Research)

- بلغ نشاط تأجير المكاتب العالمي أقل بنسبة 59% في الربع الثاني من عام 2020 مقارنة بالعام الماضي، في حين بلغت معدلات الشغور 11.2% في جميع أنحاء المناطق. وفي ألمانيا، شهد الإيجار في 7 مدن كبيرة (برلين، كولونيا، دوسلدورف، فرانكفورت، هامبورغ، ميونيخ، شتوتغارت) انخفاضاً سنوياً بنسبة 36% تقريباً. ومن حيث المدى الذي يستغرقه الربع الثاني من العام 2020، يبقى الربع الثاني الأضعف منذ منتصف عام 2009. ومع ذلك، استقر متوسط الإيجار الرئيسي في أكبر 7 أسواق للمكاتب في ألمانيا عند 2.89%.

- وبلغ معدل الشغور في المكاتب ما يقرب 3 ملايين متر مربع في أفضل 7 أسواق في نهاية الربع الثاني من عام 2020. ويتداول معدل الشغور الإجمالي حالياً عند مستوى منخفض جداً قدره 3.2% ونظراً لمحدودية عدد المكاتب المعروضة من المكاتب الحديثة والعالية الجودة، فإن الوضع الحالي في جانب العرض هو دعم أسعار الإيجار أو الاحتفاظ بها عند مستويات ما قبل فيروس كورونا.



شتوتغارت، ألمانيا



قطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	يونيو 2017
الحجم	22,560 متر مربع	نسبة التدين عند الاستحواذ:	51%
سنة البناء	1994 (تم تجديده عام 2014)	المستأجرين	دايمر (Daimler AG)
مجموع تكاليف المعاملات:	40.5 مليون يورو	نسبة التشغيل:	99.65%
المبلغ المستثمر من الصندوق	9.1 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	3.74 سنين

باريس، فرنسا



قطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	سبتمبر 2017
الحجم	13,307 متر مربع	نسبة التدين عند الاستحواذ:	55%
سنة البناء	1992	المستأجرين	Solabia, SAS Papyrus Group
مجموع تكاليف المعاملات:	27.3 مليون يورو	نسبة التشغيل:	76.84%
المبلغ المستثمر من الصندوق	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	7.54 سنين

نيو-إيزنبرغ، ألمانيا



قطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2017
الحجم	12,554 متر مربع	نسبة التدين عند الاستحواذ:	60%
سنة البناء	2013	المستأجرين	Arrow Central Europe
مجموع تكاليف المعاملات:	40.1 مليون يورو	نسبة التشغيل:	96.10%
المبلغ المستثمر من الصندوق	9 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	3.23 سنين

إنغولشتات، ألمانيا



قطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	فبراير 2018
الحجم	9,858 متر مربع	نسبة التدين عند الاستحواذ:	49%
سنة البناء	2017	المستأجرين	TKI Automotive
مجموع تكاليف المعاملات:	26 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصندوق	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	7.42 سنين

هانوفر، ألمانيا



قطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	ديسمبر 2018
الحجم	11,527 متر مربع	نسبة التدين عند الاستحواذ:	52%
سنة البناء	2000	المستأجرين	بنك نورد
مجموع تكاليف المعاملات:	27 مليون يورو	نسبة التشغيل:	100%
المبلغ المستثمر من الصندوق	8.5 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	9.50 سنين

*متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي اعتباراً من 30 يونيو 2020

معلومات الاتصال

نفيد أحمد

(+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. 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 موثوقة. ويقتصر تقديم المعلومات والآراء أو درجات التصنيف أو التوصيات الواردة في هذا التقرير على الأغراض التعريفية فقط. وتمثل آراء شركة المستثمر الأول وتقديراتها قواعدها 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 ضمني لأي غرض معين وتخلي 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 القابلية للبيع أو الملائمة لأي غرض معين. ولا تتحمل شركة المستثمر الأول أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر يمكن أن تنشأ عن اعتراف 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 استئراجاً 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 جزئياً 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.