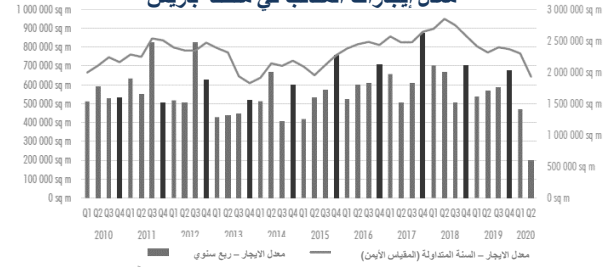




#### فرنسا

#### معدل إيجارات المكاتب في منطقة باريس



المصدر: أبحاث تسي بي آر إي (CBRE Research)

- لا يزال معدل المعاملات في تأجير المكاتب في انخفاض حيث بلغ إجمالي عقود الإيجار الجديدة 246,000 متر مربع فقط (-58% على أساس سنوي) للربع الثالث من عام 2020.
- زادت المساحة الشاغرة بشكل كبير حيث بلغ مجموعها 3.3 مليون متر مربع في أكتوبر 2020، بمتوسط شعور يبلغ 5.6% في منطقة باريس الكبرى.
- على الرغم من الانخفاض في الإيجارات، إلا أن الإيجارات الرئيسية في منطقة باريس لا تزال مستقرة و توفر حوافز متزايدة للمالكين.

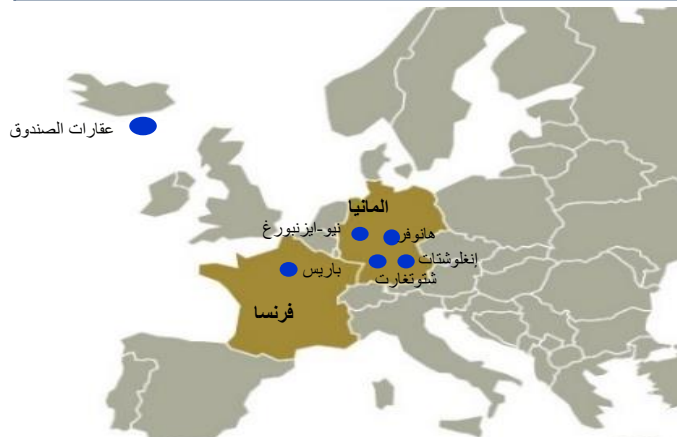
#### شروط الصندوق الرئيسية\*

الراعي و مدير 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 تأكيد لأي استثمار في الصندوق. الاستثمار في الصندوق يتضمن درجة عالية من المخاطر، ونقص السيولة وقابلية للتحويل، كما انه ايضا 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



المصدر: بحث سي بي آر إي (CBRE Research) وجونز لانغ لاسال (JLL)

#### 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).

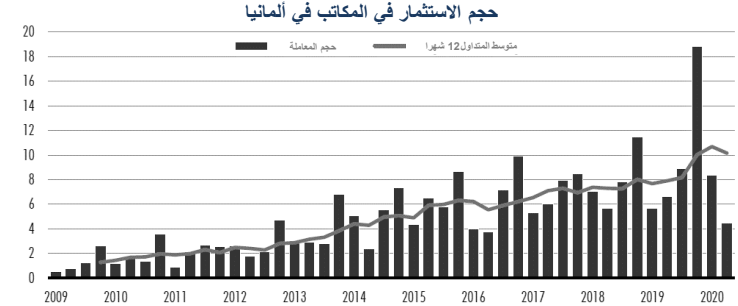
بلغ مبلغ اشتراك الصندوق (التراكمي) في تاريخ الإغلاق النهائي 38.6 مليون يورو و مساهمة المستثمرين من حيث مبالغ اشتراكهم موزعة عبر العقارات الخمسة المستحوذ وسيتم توزيع عوائد من الدخل الاجمالي من جميع الأصول لضمان التوزيع العادل لجميع المستثمرين في الصندوق.

#### ملخص العوائد

- قام الصندوق بدفع أرباح الربع الثالث لسنة 2020 في أكتوبر 2020 بمعدل سنوي قدره 6.60% على مبالغ الاكتتاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الاجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 7.03 مليون يورو في الربع الثالث من 2020.
- يتماشى أداء جميع الأصول في نهاية الربع الثالث لسنة 2020 مع أهداف الصندوق.
- يستهدف توزيع الأرباح التالية في يناير 2021.

#### توقعات السوق العقاري في أوروبا

#### ألمانيا



المصدر: بحث سي بي آر إي (CBRE Research)

- انخفض حجم المعاملات بشكل عام بنسبة 15% على أساس سنوي إلى 18 مليار يورو. ومع ذلك، تستمر المكاتب في الاحتفاظ بمكانتها من حيث حجم المعاملات في السوق الألماني. يأتي هذا الانخفاض في حجم المعاملات بشكل رئيسي من عدم توفر خصائص أساسية عالية الجودة وليس نتيجة لانخفاض رغبة المستثمرين لها.
- شهد الإيجار انخفاض حاد في جميع المدن الكبيرة السبع منذ بداية هذا العام (برلين، كولونيا، دوسلدورف، فرانكفورت، هامبورغ، ميونيخ، شتوتغارت). في برلين، انخفضت عقود الإيجار الجديدة بأكثر من 30% لتصل إلى 498 ألف متر مربع وهو أمر غير معتاد بالنسبة لعاصمة ألمانية حيث انها تعتبر وجهة استثمارية آمنة من قبل المستثمرين. أسباب هذا الضعف الحاد في الطلب واضحة وهم عدم اليقين بشأن مستقبل الوباء وتأثيره على بيئة الأعمال.
- أثبتت الإيجارات أنها مستقرة وقوية للغاية على الرغم من الانخفاض الكبير في الإيجارات. انخفض متوسط عوائد الإيجارات الرئيسية في أسواق المكاتب في المدن السبعة الكبرى بمقدار 4 نقاط أساس في الربع الثالث ليصل إلى 2.85%. وهذا يعكس انخفاضاً سنوياً قدره 15 نقطة أساس.



القطاع	مكاتب	تاريخ الاستلام:	يونيو 2017
شتوتغارت، ألمانيا	22,560 متر مربع	نسبة التدين عند الاستحواذ:	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*:	3.50 سنين
المبلغ المستثمر من الصندوق			
القطاع	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:	76.98%
المبلغ المستثمر من الصندوق	6 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	2.89 سنين
القطاع	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:	97.95%
المبلغ المستثمر من الصندوق	9 مليون يورو	متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*:	2.91 سنين
القطاع	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*:	7.17 سنين
القطاع	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*:	9.25 سنين

\*متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي اعتباراً من 30 سبتمبر 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. وينبغي على المستثمرين الراغبين في الاستثمار الانتباه بانفسهم 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 ضمني لأي غرض معين ونخلي 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 الملاممة 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 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 بصفقتك 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 بالكامل أو جزئياً إلا للأغراض المنصوص عليها صراحة في هذه الوثيقة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة المستثمر الأول. لن يتحمل بنك دحان وشركائه التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.