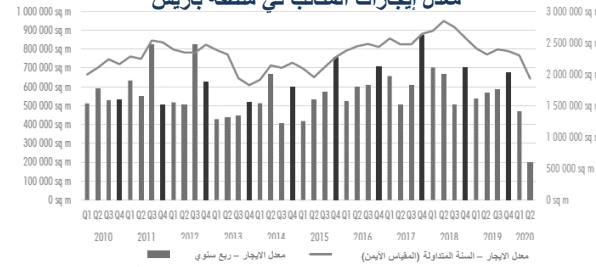




فرنسا

معدل إيجارات المكاتب في منطقة باريس



المصدر: الأبحاث سي بي آر إي (CBRE Research)

ملخص الصندوق

تم تأسيس صندوق المستثمر الأول للاتحاد 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 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).

لقد بلغ مبلغ اشتراك الصندوق (التراكمي) في تاريخ الإغلاق النهائي 38.6 مليون يورو . وحيث أن مساهمة المستثمرين توزعت عبر العقارات الخمسة المستحوذة وسيتم توزيع عوائد الدخل الإجمالي من جميع الأصول لضمان التوزيع العادل لجميع المستثمرين في الصندوق.

ملخص العوائد

- الصندوق دفع أرباح الربع الرابع لسنة 2020 في يناير 2021 بمعدل سنوي قدره 6.66% على مبالغ الاكتتاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الإجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 7.68 مليون يورو في الربع الرابع من 2020.
- يتماشى أداء جميع الأصول في نهاية الربع الرابع لسنة 2020 مع أهداف الصندوق ومن المقرر أن يتم دفع توزيعات الأرباح القادمة في شهر أبريل 2021.

- الوضع الاقتصادي لازال متدهور والافتقار إلى الرؤية والموجات المتتالية لوباء Covid-19 نتج عنه تباطؤاً كبيراً في عام 2020 في الأعمال التجارية في منطقة باريس.
- لاحظت منطقة باريس انخفاضاً في إيجارات المكاتب الجديدة بنسبة -45% على أساس سنوي و -44% مقارنة بمتوسط 10 سنوات.
- استمر معدل الشغور في منطقة باريس في النمو إلى 6.3% نتيجة لاستكمال العديد من المشاريع وفي نفس الوقت يكاد الإيجار المسبق للسوق غير موجود.

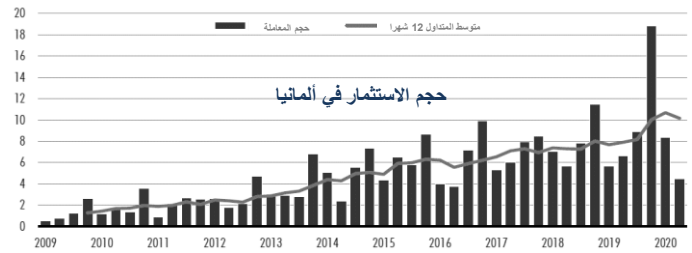
شروط الصندوق الرئيسية*

| | |
|--|-------------------------|
| المستثمر الأول | الراعي و مدير الاستثمار |
| إينوفاليس | مدير العقارات |
| 38.6 مليون يورو | إجمالي الاستثمار |
| 3 سنوات (فترة تمديد 1+1) من 31 ديسمبر 2018 (تاريخ الاقفال النهائي) | مدة الاستثمار |
| 7-6% سنوياً - أرباح ربع سنوية ("العائد المستهدف") | العوائد المستهدفة** |
| 10-8% معدل العائد الداخلي | |
| تصل الى 70% LTV | القرض الى القيمة |

*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 يتوفر أي نظام تعويض الاستثمارات لأي استثمار في هذا الصندوق.

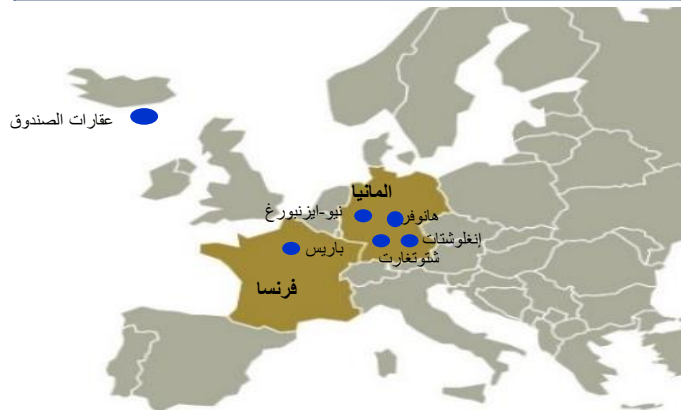
**تستند العوائد المستهدفة على توقعات ولا يوجد أي ضمان من قبل المدير لتتحقق هذه العوائد. ولذلك، يُنصح المستثمر بالأخذ بالاعتبار في عوامل المخاطر على النحو المبين في مذكرة المعلومات .

توقعات سوق الاستثمار المكتبي في أوروبا



المصدر: بحث سي بي آر إي (CBRE Research)

محفظة الصندوق



- بالرغم من أن حجم المعاملات كان أقل بشكل واضح في الربع الرابع من عام 2020 بسبب الاستمرار في الإغلاق ، إلا أن سوق الاستثمار المكتبي الألماني كان جيداً بشكل معقول حيث استثمر 26 مليار يورو في عام 2020. وعلى الرغم من أن الحجم أقل بنحو 35% مقارنة بالعام 2019 ، إلا أن حجم المعاملات كان بشكل كبير (30%) أفضل من متوسط 10 سنوات. ولذلك تستمر الأصول المكتبية في احتلال مركزها المهيمن من حيث حجم المعاملات في السوق الألمانية.
- لقد إنخفض معدل شراء المساحات المكتبية (عقود الإيجار الجديدة) في المدن الكبرى (7 أسواق بارزة) بأكثر من 33% ليبلغ الحجم الإجمالي 2.67 مليون متر مربع. وانخفض معدل الاستحواذ في جميع معازل العقارات السبعة ، والتي تتراوح من 25- % في ميونيخ إلى 55- % في شتوتغارت. حتى برلين ، التي اعتادت النجاح ، سجلت انخفاضاً بنسبة 25% . ولذلك في ضوء الوضع الحالي ، قررت غالبية الشركات تعليق خطط توسعة مكاتبها واتخذت إجراءات لتجديد عقود إيجار المساحات الحالية.
- أثبتت إيجارات المكاتب أنها مستقرة وقوية للغاية. بلغ متوسط عوائد المكاتب الرئيسية 2.81% بحلول الربع الرابع من عام 2020 (أقل بمقدار 12 نقطة من أساس المقارنة بالربع الرابع من عام 2019).



صندوق المستثمر الأول للاتحاد الأوروبي للدخل العقاري

تقرير - الربع الرابع

2020

محفظة الصندوق

شتوتغارت، ألمانيا



باريس، فرنسا



نيو-ايزنهورغ، ألمانيا



إنغولشتات، ألمانيا



هانوفر، ألمانيا



| | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | يونيو 2017 |
| الحجم: | 22,560 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 51% |
| سنة البناء: | 1994 (تم تجديده عام 2014) | المستأجرين الأساسيين: | 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*: | 3.53 سنين |

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | سبتمبر 2017 |
| الحجم: | 13,307 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 55% |
| سنة البناء: | 1992 | المستأجرين الأساسيين: | Solabia, SAS Papyrus Group |
| مجموع تكاليف المعاملات: | 27.3 مليون يورو | نسبة التشغيل: | 78.98% |
| المبلغ المستثمر من الصندوق: | 6 مليون يورو | متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*: | 2.71 سنين |

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | ديسمبر 2017 |
| الحجم: | 12,554 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 60% |
| سنة البناء: | 2013 | المستأجرين الأساسيين: | 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*: | 2.70 سنين |

| | | | |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | فبراير 2018 |
| الحجم: | 9,858 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 48% |
| سنة البناء: | 2017 | المستأجرين الأساسيين: | TKI Automotive |
| مجموع تكاليف المعاملات: | 26 مليون يورو | نسبة التشغيل: | 100% |
| المبلغ المستثمر من الصندوق: | 6 مليون يورو | متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*: | 6.92 سنين |

| | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | ديسمبر 2018 |
| الحجم: | 11,527 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 51% |
| سنة البناء: | 2000 | المستأجرين الأساسيين: | بنك نورد |
| مجموع تكاليف المعاملات: | 27 مليون يورو | نسبة التشغيل: | 100% |
| المبلغ المستثمر من الصندوق: | 8.5 مليون يورو | متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*: | 9.00 سنين |

*متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي اعتباراً من 31 ديسمبر 2020

معلومات الاتصال

تصديق امين باشا
(+974) 4459 6101

tpasha@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 قناعها 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 استيجازها بشكل ضمنى، 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 مرانها 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 الملقى 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 دخان وشركائه التابعة أية مسؤولية أو التزام للصندوق أو مستثمريه.