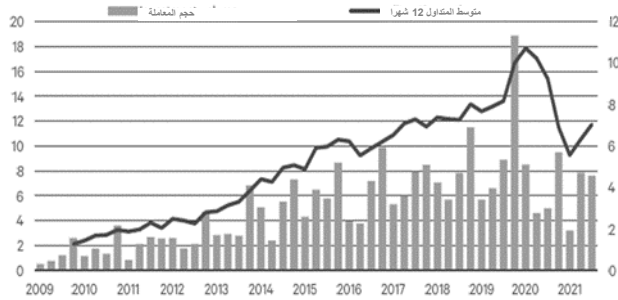




توقعات سوق الاستثمار المكتبي في أوروبا

ألمانيا

حجم الاستثمار في ألمانيا



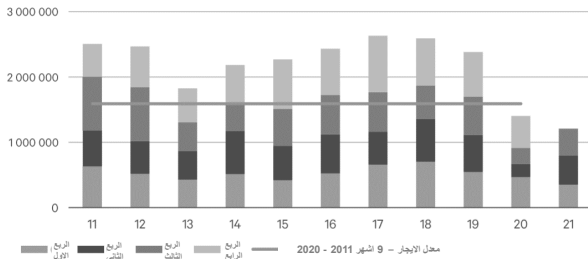
يؤدي ظهور متغيرات فيروس كورونا والدراسات الجديدة المتعلقة بالعدوى إلى خلق حالة من عدم اليقين المستمر بين الشركات والمستهلكين، كما أنه يؤدي أيضاً إلى تعقيد المسار إلى التحسن الاقتصادي. بالإضافة إلى تأثير الوباء، تتسبب الاضطرابات في سلاسل التوريد العالمية ونقص المواد بشكل متزايد في مشاكل في الإنتاج مع تأثير على النمو الاقتصادي.

حقق سوق الاستثمار العقاري في المكاتب الألمانية حجم معاملات بلغ 18.6 مليار يورو حتى الربع الثالث من عام 2021 والذي يعكس نمواً بنسبة 3% مقارنة بالعام السابق. هذا ومن المتوقع أن يصل حجم الصفقات إلى 25 مليار يورو بحلول نهاية عام 2021. يزداد الإيجار ومن المتوقع العودة إلى مستويات ما قبل الأزمة في بداية عام 2022. بالإضافة إلى ذلك انخفضت العوائد الأساسية في أي 7 مدن إلى 2.78% بسبب زيادة الطلب ونقص العرض.

المصدر: بحث سي بي آر آي (CBRE Research) و جونز لانغ لاسال (JLL)

فرنسا

معدل إيجارات المكاتب في منطقة باريس



أكد أداء الربع الثالث على التوقعات والإشارات الإيجابية لإنتعاش سوق المكاتب التي شهدت في فبراير. زاد الاستحواذ بنسبة 32% على أساس سنوي للأشهر التسعة من عام 2021 حيث أنه هناك انتعاش واضح في الاستحواذ على الوحدات الصغيرة والوسطى بينما شهدت الوحدات المتوسطة إلى الكبيرة انتعاشاً أبطأ.

استقرت معدلات الشغور بمعدل 7.3% لمنطقة باريس للربع الثالث؛ ومع ذلك، شهدت منطقة مدينة باريس انخفاضاً في عدد الوظائف الشاغرة بينما شهدت المناطق الطرفية زيادات طفيفة في الوظائف الشاغرة بسبب زيادة المعروض من المكاتب الجديدة أو المجددة.

كانت الإيجارات الرئيسية مستقرة إلى حد ما في حين كانت هناك زيادة في الحوافز حيث يركز الملاك على الحفاظ على الإيجارات الرئيسية.

المصدر: بحث سي بي آر آي (CBRE Research) و جونز لانغ لاسال (JLL)

ملخص الصندوق

تم تأسيس صندوق المستثمر الأول للاتحاد 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 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).

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 الصندوق*

| 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 الإقفال النهائي) |
| العوائد المستهدفة** | 6-7% سنوياً - أرباح ربع سنوية ("العائد المستهدف") |
| القرض إلى القيمة | 10-8% معدل العائد الداخلي تصل إلى 70% LTV |

*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 ومكررة 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 بالاعتبار في عوامل المخاطر على النحو المبين في مكررة المعلومات.

أحدث تطورات الشركة

- مدة الصندوق هي 3 + 1 + 1 سنوات من تاريخ الإغلاق النهائي في 31 ديسمبر 2018. وسيتم تمديد مدة الصندوق لمدة عام واحد حتى 31 ديسمبر 2022 من خلال ممارسة خيار التمديد لمدة عام واحد.
- يتم استهداف التخارج الجزئي أو الكامل في أي وقت خلال هذا التمديد، ولكن لا يمكن تقديم أي ضمان بأن التخارج (الكامل أو الجزئي) سيتم تحقيقه خلال هذه الفترة.
- بدأ مدير الاستثمار ومدير العقارات خطوات مشتركة لإجراء التخارج الكامل أو الجزئي لاستثمارات الصندوق.

ملخص العوائد

- دفع الصندوق أرباح الربع الثالث لسنة 2021 في سبتمبر 2021 بمعدل سنوي قدره 6.66% على مبالغ الاكتتاب التي تتماشى مع العوائد المستهدفة.
- مبلغ التوزيعات الاجمالية للمستثمرين منذ إنشاء الصندوق هو 9.6 مليون يورو (التوزيع التراكمي من البداية حتى تاريخه 24.85%). اعتباراً من الربع الثالث من 2021.
- يتماشى أداء جميع الأصول في نهاية الربع الثالث لسنة 2021 مع أهداف الصندوق.
- من المقرر أن يتم دفع توزيعات الأرباح القادمة في شهر يناير 2022.



صندوق المستثمر الأول للاتحاد الأوروبي للدخل العقاري

تقرير - الربع الثالث 2021

محفظة الصندوق

شتوتغارت، 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*: | 2.90 سنين |

باريس، فرنسا



| | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | سبتمبر 2017 |
| الحجم: | 13,307 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 54% |
| سنة البناء: | 1992 | المستأجرين الأساسيين: | Solabia, SAS Papyrus Group |
| مجموع تكاليف المعاملات: | 27.3 مليون يورو | نسبة التشغيل: | 71.45% |
| المبلغ المستثمر من الصندوق: | 6 مليون يورو | متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي*: | 4.59 سنين |

نيو-إيزنورغ، ألمانيا



| | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | ديسمبر 2017 |
| الحجم: | 12,554 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 61% |
| 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*: | 1.98 سنين |

إنغولشتات، ألمانيا



| | | | |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| القطاع: | مكاتب | تاريخ الاستلام: | فبراير 2018 |
| الحجم: | 9,858 متر مربع | نسبة التدين عند الاستحواذ: | 49% |
| 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*: | 6.17 سنين |

هانوفر، ألمانيا



| | | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------|
| 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*: | 8.25 سنين |

*متوسط مدة الإيجار المرجح الحالي اعتبارًا من 30 سبتمبر 2021

tpasha@tfi.com.qa

تصديق امين باشا: (+974) 4459 6101

معلومات الاتصال

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 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 قطاعها 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 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 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 استنتاجاً 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 المثلقي 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.