



### ملخص الصندوق

أطلق صندوق الدخل العقاري المستثمر الأول ش م ع ق في عام 2017 باعتباره شركة محدودة المسؤولية مقومة باليورو في جزر كايمان. يهدف الصندوق للاستثمار في تلك الاستثمارات العقارية المصدرة للدخل في دول منطقة اليورو على أساس الامتثال للشفافية. استحوذ الصندوق على 5 أصول (4 في ألمانيا و1 في باريس) اعتباراً من تاريخ الإغلاق النهائي في 31 ديسمبر 2018.

ويصل مبلغ الاشتراك في الصندوق (التراكمي) اعتباراً من تاريخ الإغلاق حوالي 38.6 مليون يورو وقد قُسمت اشتراكات المستثمرين بين خمسة من الأصول المكتسبة على أساس تناسبي وتُوزع العائدات وفقاً لذلك من الدخل المجمع المكتسب من جميع الأصول لضمان التكافؤ بين المستثمرين.

### ملخص \* الصندوق

المستثمر الأول ش م ع ق (ويُشار إليه فيما يلي باسم "المستثمر الأول")	الراعي ومدير الاستثمار
إينوفاليس اس ايه (ويُشار إليه فيما يلي باسم "إينوفاليس")	مدير الأصول والممتلكات
38.6 مليون يورو	إجمالي الاستثمار
3 سنوات (فترة التمديد 1 + 1) - من 31 ديسمبر 2018 (ويُشار إليه فيما يلي باسم "تاريخ الإغلاق النهائي")	المدة
6% - 7% سنوياً - أرباح ربع سنوية (ويُشار إليها فيما يلي باسم "العائد المستهدف")	العائدات المستهدفة**
10-8% - المستثمر لمعدل العائد الداخلي المستهدف بما يصل إلى 70% من قيمة القرض	قرض القيمة

\* لم تتوصل السلطة المالية في جزر كايمان أو أي وكالة فيدرالية أو ولائية إلى أي استنتاج أو قرار بشأن عدالة أي استثمار في الصندوق، كما أنها لم تقدم أي توصية أو تأييد لأي استثمار في الصندوق. حيث يشتمل الاستثمار في الصندوق على درجة عالية من المخاطر ونقص السيولة والقابلية للتحويل، وبالتالي يخضع لغيب منصوص عليها مستندات العرض أو المستندات الرئيسية ومكثرة المعلومات، كما لم يُتاح أي نظام تعويض عن الاستثمارات لأي استثمارات في الصندوق.

\*\* تقوم العائدات المستهدفة على الافتراضات على الرغم من عدم منح أي ضمان من جانب المدير لتحقيق مثل هذه العائدات. وبالتالي، وقد وجهت المشورة إلى المستثمر لمعرفة عوامل الخطر حسبما هو منصوص عليها في مكثرة المعلومات.

### تحديث الشركة

- تكون مدة الصندوق حوالي 3 + 1 + 1 سنة من تاريخ الإغلاق النهائي كما في 31 ديسمبر 2018. ومن المقرر تمديد مدة الصندوق لمدة عام واحد حتى 31 ديسمبر 2023 بموجب ممارسة خيار التمديد لمدة عام.
- كما يُستهدف الخروج الجزئي أو الكامل في أي وقت خلال هذا التمديد لمدة عام، إلا أنه لا يمكن تقديم أي ضمان بأن الخروج (الكامل أو الجزئي) من المقرر إنجازه خلال هذه الفترة.
- وبدأ مدير الاستثمارات ومدير الأصول معاً في اتخاذ خطوات للخروج الكامل أو الجزئي من استثمارات الصندوق.

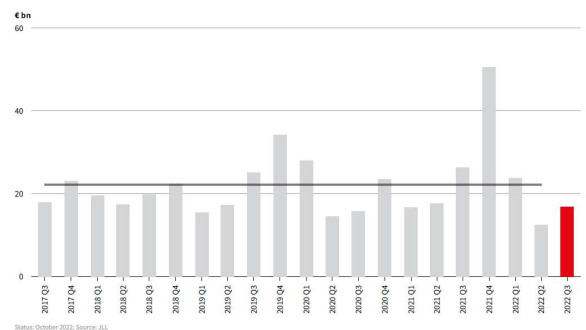
### ملخص العائدات

- لقد دفع الصندوق توزيعات أرباح 2022 للربع الثالث في أكتوبر 2022 بمعدل سنوي 6,50% على اشتراكات المستثمرين بما يتماشى مع العوائد المستهدفة.
- حيث تبلغ توزيعات الأرباح الموحدة للمستثمرين منذ البداية 12.09 مليون يورو (التوزيع التراكمي من البداية حتى تاريخ 31,3%) اعتباراً من الربع الثالث 2022.
- ومن المقرر دفع الأرباح التالية في يناير 2023.

### توقعات المكتب الأوروبي

#### ألمانيا

Transaction Volume Germany



Status: October 2022; Source: JLL

- يستمّر الناتج المحلي الإجمالي الألماني نموه بنسبة 0.4% (ربع سنوي) و1.2% (سنوياً)، حيث تُعد وتيرة أبطأ نتيجة للاضطرابات الجيوسياسية وأزمة الطاقة واختناقات سلسلة التوريد. وقد أدى ارتفاع معدلات الفائدة والتضخم إلى توجي المستثمرين الحذر وتأخير البنوك في نفس وقت القروض نتيجة للمخاطر الأكبر. ومن المتوقع في أغلب الأحيان أن تظل فئة الأصول المعنية مستدامة في المستقبل القريب على الرغم من البيئة الحالية.
- وحقق سوق الاستثمار العقاري للمكاتب الألمانية حجم معاملات يقارب 20 مليار يورو حتى الربع الثالث من عام 2022، مما يعكس نمواً بنسبة 7.5% مقارنة بالعام السابق. كما زادت مشتريات المستثمرين الأجانب من 29% في عام 2021 إلى 36% في عام 2022 مما يشير إلى الاهتمام بهذا القطاع. وبلغ متوسط معدل شعور الوظائف 4.8% عبر المدن السبع الكبرى وهو أعلى قليلاً من الربع السابق. ومن المتوقع أن ترتفع الإيجارات في أكبر 7 مدن بنسبة 1.9% أخرى حتى نهاية العام.

المصدر: بحث سي بي آر إي غروب وجي إل إل

#### فرنسا

شغل المكاتب في إقليم باريس



- يُعد السوق المحتفي في إقليم باريس الكبرى فائز بداته حيث زاد بنسبه 20% على مدار التسعة أشهر من عام 2020، حيث يرجع ذلك في الأساس إلى القوة في المساحات الصغيرة والمتوسطة في المناطق التجارية.
- وبلغ معدل شعور الوظائف 6.9% في الربع الثالث وكذلك في نفس العام الماضي. ويتمثل ما يقرب من 31% من إجمالي الوظائف الشاغرة في الأصول الجديدة / المعاد تجديدها، كما أنها مرتفعة مقارنة بالسنوات الماضية. وتبلغ معدلات الوظائف الشاغرة في المناطق الأساسية مثل المنطقة المركزية في باريس حوالي 3% بينما زادت الوظائف الشاغرة في المناطق المحيطة وقد أصبحت الإيجارات الأساسية أكثر أو أقل استقراراً وزادت بمعدل 5.3% على أساس سنوي، بينما تُقدم حوافز جذابة في المناطق المحيطة على الإيجارات الرئيسية.



محفظة الصندوق

المكتب	القطاع:	تاريخ الاستحواذ:	تاريخ الاستحواذ:
<b>ألمانيا، شتوتجارت</b>	المكتبي	يونيو 2017	تاريخ الاستحواذ:
22.560 متر مربع	إجمالي المساحة:	50%	قرض القيمة الحالي:
1994 (مجدد 2014)	سنة اكتمال البناء	دايمر إيه جي	المستأجر الرئيسي:
40.7 مليون يورو	إجمالي تكاليف المعاملات:	100.0%	الإشغال الحالي:
9.1 مليون يورو	المبلغ المستثمر في الصندوق:	6.54 سنوات	المتوسط المرجح لمدة عقد الإيجار الحالي*:
<b>ألمانيا، هانوفر</b>	المكتبي	ديسمبر 2018	تاريخ الاستحواذ:
11.527 متر مربع	إجمالي المساحة:	51%	49
2000	سنة اكتمال البناء:	بنك النورد إل بي	المستأجر الرئيسي:
27.0 مليون يورو	إجمالي تكاليف المعاملات:	100.0%	الإشغال الحالي:
8.5 مليون يورو	المبلغ المستثمر في الصندوق:	7.25 سنوات	المتوسط المرجح لمدة عقد الإيجار الحالي*:
<b>ألمانيا، إنجولشتات كوشينج</b>	المكتبي	فبراير 2018	تاريخ الاستحواذ:
9.858 متر مربع	إجمالي المساحة:	49%	قرض القيمة الحالي:
2017	سنة اكتمال البناء:	تي كي أي أوتوموتيف	المستأجر الرئيسي:
26.0 مليون يورو	إجمالي تكاليف المعاملات:	100.0%	الإشغال الحالي:
6 ملايين يورو	المبلغ المستثمر في الصندوق:	5.17 سنوات	المتوسط المرجح لمدة عقد الإيجار الحالي*:
<b>ألمانيا، نيو إيسنبرج</b>	المكتبي	ديسمبر 2017	تاريخ الاستحواذ:
554 متر مربع	إجمالي المساحة:	62%	قرض القيمة الحالي:
2013	سنة اكتمال البناء:	أرو سينترال يورب	المستأجر الرئيسي:
40.2 مليون يورو	إجمالي تكاليف المعاملات:	100.0%	الإشغال الحالي:
9 مليون يورو	المبلغ المستثمر في الصندوق:	1.17 سنوات	المتوسط المرجح لمدة عقد الإيجار الحالي*:
<b>فرنسا، باريس</b>	المكتبي	سبتمبر 2017	تاريخ الاستحواذ:
13.307 متر مربع	إجمالي المساحة:	53%	قرض القيمة الحالي:
1992	سنة اكتمال البناء:	سولابيا،	المستأجرين الرئيسيين:
27.3 مليون دولار	إجمالي تكاليف المعاملات:	اس إيه اس بابريس جروب	الإشغال الحالي:
6.0 مليون يورو	المبلغ المستثمر في الصندوق:	69.18%	المتوسط المرجح لمدة عقد الإيجار الحالي*:
		3.99 سنوات	

\*المتوسط المرجح لمدة عقد الإيجار اعتباراً من 30 سبتمبر 2022

معلومات الاتصال

tpasha@tfi.com.qa

تصديق أمين باشا  
4459 6101 (+974)

ملاحظة هامة

لا يُحكم الصندوق بموجب قوانين دولة قطر ولم يُنظم من جانب البنك القطري المركزي كما أنه لا يخضع لجهات نظر أي من السلطات المحلية أو يُنظم بموجب القانون رقم 25 لعام 2002 (قانون صناديق الاستثمار) لدولة قطر. يُلزم على الصندوق التسجيل كصندوق خاص بموجب قانون الصناديق الخاصة الصادرة لعام 2020 في جزر كايمان. لا يكون تسجيل أي من الصناديق من جانب سلطة المال في جزر كايمان بمثابة ضمان أو تأكيد من السلطة لأي من المستثمرين فيما يتعلق بأداء الصندوق أو جدارته الائتمانية. ويلزم على المستثمرين المحتملين مراجعة وفهم المخاطر المرتبطة بهذا الاستثمار في الصندوق. يُعتبر الصندوق غير منظم، حيث قد تكون المخاطر أعلى من الصندوق العظم اعتماداً على طبيعة الصندوق وظروف السوق وتقلبات قيمة الاستثمارات باستثناء كونه مسجلاً كصندوق خاص في جزر كايمان. وبالتالي، تُعد المعلومات والآراء والبيانات وجميع أنواع التحليلات والبيانات الواردة في هذا التقرير قد تم الحصول عليها من المواد البحثية المتاحة في المجال العام وكذلك التقارير البحثية من المصادر الأخرى التي يُعتقد أنها موثوقة، بالرغم من أنه لا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية فيما يخص دقة وتوقيت مثل هذه المعلومات. ومن المقرر التعامل مع المعلومات المقدمة في هذا التقرير، سواء الصريحة أو الضمنية، على حدة ومعاملتها للأغراض المعلوماتية بخلاف طلب أي عرض من المستثمر الأول لشراء / بيع ذلك أو أي أوراق مالية مهما كانت. ولا يضمن المستثمر الأول صحة المعلومات أو الخدمات المقدمة في هذا التقرير، سواء الصريحة أو الضمنية، لأي عرض خاص أو يتصل بشكل صريح من ضمانات ضمنية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضمانات الملكية وعدم التعدي وقابلية التجارة أو الملائمة لأي من الأغراض المخصصة. ولا يتحمل المستثمر الأول مسؤولية أي خسائر أو أضرار التي من الممكن أن تنتج من اعتراض أي من الأطراف الأخرى لأي معلومات منصوص عليها في هذا التقرير. وعلى أي حال، لا يتحمل المستثمر الأول أو أي من أعضاء مجلس إدارته أو مسؤولية أو موظفيه أو أي من الأطراف سواء في العقد أو الضرر، عن أي أضرار مباشرة أو خاصة أو غير مباشرة أو تبعية أو عرضية أو أي أضرار أخرى من أي نوع حتى لو أبلغ المستثمر الأول أو أي طرف آخر باحتمالية حدوث ذلك. ويُعد ذلك التقرير معني بالاستخدام الشخصي وغير التجاري فقط ما لم ينص على خلاف ذلك، وبالتالي يجوز لك طباعة أي معلومات أو جزء منه ونسخه لاستخدامك الشخصي فقط. لا يجوز لك أنت باعتبارك المستلم أو المستخدم تعديل أي أعمال معيبة من أو نسخها أو توزيعها أو إرسالها أو عرضها أو أداؤها أو إعادة إنتاجها أو نشرها أو ترخيصها أو تأطيرها أو إنتاجها، أو نقلها أو بيعها أو استخدامها بخلاف ذلك بأي طريقة أخرى لأغراض تجارية أو عامة كليا أو جزئيا لأي من المعلومات أو المنتجات أو الخدمات التي تم الحصول عليها من هذا التقرير، باستثناء الأغراض المنصوص عليها صراحة في هذا التقرير، دون موافقة خطية مسبقة من المستثمر الأول. لا يتجنب البنك دخان وشركته الفرعية، والمستثمر الأول والشركات التابعة له أو المسؤولين / المديرين أي مسؤولاً أو ملتزمًا تجاه الصندوق أو مستثمريه بأي التزامات أو مسؤوليات.