

محفظة الإمارات العقارية - مارس 2010

التفاصيل

المدير المتصرف بالاستثمار مدير الاستثمار المفوض	بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع. الإمارات دبي الوطني لإدارة الأصول المحدودة المنظمة بموجب لوائح سلطة دبي للخدمات المالية مدرء محافظ الإمارات (جبرسي) (المحدودة) محفظة استثمارية مفتوحة رأس المال جبرسي ، جزر شاتيل يوليو 2005 381 مليون دولار أمريكي 1.5% بالإضافة إلى رسم الأداء 20% فوق المعدل الحدي 7% أسهم الدخل : 8.77 دولار أمريكي أسهم التراكم : 11.67 دولار أمريكي أسهم الدرهم : 7.56 درهم إماراتي EMIRATA JY (أسهم التراكم) EMIRATI JY (أسهم الدخل)
مدير المرافق /مكان التسجيل تاريخ طرح المحفظة الحجم الحالي للمحفظة رسوم الإدارة السنوية رسوم الإداء صافي قيمة الأصول/للشهم في تاريخ 31/03/2010 كود بلومبرج	

ما زال التداول في محفظة الإمارات العقارية معلقا في الوقت الحالي

تخصيص الأصول

تخصيص الأقاليم	تخصيص القطاعات
70.5% دبي	28.3% سكني
29.5% الشارقة	57.5% تجاري - مكاتب
	11.0% تجاري - سكن
	3.2% نقد قيد الاستثمار

تاريخ الأداء

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Total
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
2005	-	-	-	-	-	-	1.00	0.99	0.98	1.17	1.25	1.33	6.90
2006	2.25	2.01	2.15	1.58	1.21	1.20	0.76	1.42	1.07	1.72	2.17	1.89	21.23
2007	0.62	0.54	0.53	0.99	0.90	0.89	0.81	0.88	1.31	0.79	0.78	1.20	10.73
2008	0.70	1.59	1.36	0.81	1.67	1.25	1.62	1.78	2.19	1.53	1.51	1.72	19.23
2009	(1.46)	(5.52)	-	-	(22.66)	-	-	(5.60)	-	-	-	(0.69)	(32.50)
2010	-	-	1.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.04
Fund													
1 Quarter Performance													1.04%
Performance Since Launch													16.70%
CAGR Since Inception*													3.30%

اهداف المحفظة

محفظة الإمارات العقارية هي استثمار وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية يهدف إلى تحقيق نسبة دخل مرتفع من الإيجارات ونمو في الأصول على المدى المتوسط إلى البعيد من خلال الاستثمار في محفظة متنوعة من العقارات السكنية والتجارية. وسوف تركز المحفظة بصورة أساسية على الأملاك العقارية في أرجاء دولة الإمارات العربية المتحدة مع الاحتفاظ بمرونة الاستثمار في أسواق خارج الدولة. تهدف المحفظة إلى الاحتفاظ ببعض السيولة عن طريق الاستثمار في الأوراق المالية ذات السيولة المرتفعة كالنقد وبدائل النقد. وقد تأخذ المحفظة بعين الاعتبار أيضاً الانفتاح على الأوراق المالية المدرجة المتعلقة بالعقارات من أجل إدارة أي فائض سيولة يهدف المحافظة على مستويات من العائد المستهدف. سيكون استثمار أصول المحفظة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية بموجب توجيهات مجلس الشريعة في مصرف الإمارات الإسلامي.

التقرير الشهري

حافظت المحفظة بشكل عام على استقرارها إلى حد ما طوال ربع السنة، وخاصة من منظور الإدارة الخالصة للأصول. مع وجود تحسن طفيف في معدلات الإشغال ببعض المناطق، واستقرارها في مناطق أخرى ومع بقاء تدفقات الدخل والتحصيلات مباشرة إلى حد ما، فإنه شوهد أيضاً بعض التحسن في تأجير بنائية القروض والمعدل الكلي للإشغال.

مع هذا، استمرت معدلات القيمة الإيجارية المحققة في الانخفاض وخاصة على الجانب التجاري واستمرت الحوافز مثل فترات السماح، والمساهمات في التجهيز ومرونة أحكام عقود التأجير في الارتفاع أكثر من أي وقت مضى. إن الحفاظ على المستأجرين الموجودين هو على أعلى مستوى من الأهمية كما هو الحال في كسب مستأجرين جدد. من الصعب جداً كسب مستأجرين في السوق الحالي، ولكن من السهل خسارتهم. يتطلب الحفاظ على المستأجرين وضمان وفائهم بالتزاماتهم التعاقدية الكثير من المفاوضات والعديد من الاجتماعات. مع استمرار تدفق العرض إلى السوق تستمر المنافسة الشديدة على كل مستأجر بما في ذلك المستأجرين المتعاقدين حالياً خلال عقودهم الإيجارية الذين يمثلون هدفاً للوكلاء والمالكين محاولين إشغال العقارات الشاغرة، ويستخدم أي تقصير مكتشف من جانب المالكين بسرعة كأداة مساومة لإعادة التفاوض بشأن شروط عقود الإيجار أو إنهائها بشكل كامل.

انتم الربع الأول من عام 2010 على وجه التحديد بالنشاط حيث اتخذ المستأجرون قرارات بشأن مستقبلهم، إن كان ذلك إغلاق، أو دمج، أو تغيير الموقع أو في بعض الحالات التوسع. ونرى أيضاً الكثير من الفرص لموازنة التحديات. ومن أجل الاستفادة من نشاط السوق الحالي، يجب علينا ضمان بقاء عقارات محفظة الإمارات العقارية في حالة جيدة في كافة الأوقات وبمستويات صيانة وخدمات عالية الجودة وقرارات تأجير متخذة بشكل حاسم ومنفذة بسرعة.

في حين يعتبر مستوى النشاط الحالي في السوق وعلامات الاستقرار مؤشر إيجابي، يتعين علينا أن لا نتناسى التحديات المستمرة. إن حجم وعمر القضايا القانونية هو أحد الأمثلة وخاصة من الجانب السكني. تستغرق القضايا وقتاً طويلاً للفصل فيها بسبب الكثير من الجلسات والتأجيلات المطلوبة قبل إصدار الأحكام، كما تقوم دوائر الشرطة ولجان الإيجارات أيضاً بوضع حداً أعلى لعدد القضايا التي من الممكن قيدها. سوف يؤدي التركيز المستمر على هذا الموضوع بثمارة مع مرور الوقت، ومع بدء استقرار الاقتصاد، سينخفض عدد القضايا أيضاً حيث يعود المستأجرون إلى الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية بالكامل.

يخضع النشاط القانوني من الناحية التجارية إلا أنه غالباً ما يكون أكثر تعقيداً. ونحن نفضل، حيث أمكن، تجنب رفع الدعاوى القضائية وقد تمكنا، في عدد من الحالات، من التفاوض والافتقار على شروط مناسبة بالإضافة إلى استبدال المستأجرين المخلين بأخرين لتقليل التكاليف والمخاطرة لكلا الطرفين. مع ذلك يستلزم الآن ملاحقة بعض القضايا بشكل فعال وقانوني حيث فشلت المفاوضات المطولة في إحراز نتائج مناسبة.

أدت الإدارة الخالصة للأصول بصفة عامة إلى استقرار المكونات العقارية المملوكة بشكل مباشر وساهمت في الأداء الكلي للصندوق خلال ربع السنة بنسبة (04,1) %فئة أسهم التراكم. في حين كانت مستويات النشاط في التأجير والمفاوضات العامة للمستأجرين مرتفعة، لم يتحرك السوق بعد إلى نمط الاستثمار الرئيسي ولذلك يبقى أي بيع لأصول كبيرة بالإضافة إلى التمويل نادراً حتى الآن. ستبقى معايير الصيانة والترتيب على تسليم خدمات عالية الجودة الأكثر أهمية للاحتفاظ المستمر بالمستأجرين. لذلك سوف يكون من الضروري زيادة الإنفاق على عدد من العقارات في الوقت القريب لضمان أن تبقى المعايير والجودة ثابتة أمام المنافسة المستمرة، وبذلك من الممكن الحفاظ على معدلات الإشغال عند المستويات الحالية على أقل تقدير. كما سيساعد هذا الإنفاق بطريقة ما في حماية قيمة الأصول المستقبلية على المدى المتوسط.



الأرقام موضحة على أساس الفترة من 30 يونيو 2005 حتى تاريخ هذه النشرة، وتم احتساب القيمة السنوية لتداء المدين لقيمة الأسهم التراكمية على أساس عدد الأيام. سعر الطلب الافتتاحي حتى 15 يوليو 2005 هو 10 دولارات وبعد ذلك يكون سعر الطلب المسد. تم إعلان الأرباح القابلة لتلك سهم من أسهم الدخل: 0.35 دولار في 31 ديسمبر 2005 و0.375 دولار في تاريخ 30 يونيو 2006 و0.38 دولار في تاريخ 29 ديسمبر 2006 و0.40 دولار في تاريخ 29 يونيو 2007 و0.41 في 30 يونيو 2008 و0.38 في 31 ديسمبر 2008 و0.30 في 30 يونيو 2009 و0.30 في 31 ديسمبر 2009. السعر المعن لأسهم الدخل هو السعر قبل أرباح الأسهم ويتم عمل التقديرات على أساس سعر ما قبل الأرباح هذا من 31 ديسمبر 2005 وصاعد.

يعتبر مصرف الإمارات الإسلامي موزعاً فقط للمحفظة ولن يتحمل مصرف الإمارات الإسلامي أي مسؤولية عن الخسائر التي قد تلحق بأي مستثمر نتيجة لقيامه بالاستثمار في المحفظة وتظل كل الأمور المتعلقة بالمحفظة مسؤولة المدراء المعيّنين للمحفظة المعنية.

إن هذا المستند يهدف لتقديم المعلومات والشرح فقط ولا يتضمن حثاً أو توصية أو عرض لشراء أو بيع أي منتج استثماري أو الاشتراك في خدمة لإدارة الاستثمارات أو خدمة استثمارية. إن الأداء السابق للمحفظة لا يضمن العائدات المستقبلية. يجب على المستثمرين المحتملين على الاستثمار في المحفظة الحصول على أحدث نسخة من اتفاقية الاكتتاب الخاص والحق الخاص بها وقرائنها جيداً قبل الاستثمار في المحفظة. إن المعلومات والأرقام المقدمة في هذا المستند تم جمعها من مصادر يعتقد بأنها موثوقة بها وتعقد بأنها عائدة وغير معتمدة. لا تضمن مدرء محافظ الإمارات (جبرسي) (المحدودة) أو بنك الإمارات الإسلامي أو بنك الإمارات ثقة أو تمام هذه البيانات. إن هذا المستند غير مخصص للتوزيع على الجمهور وإنما هو موجه للأشخاص الموضوعين بالاستثمار في المحفظة والذين يظنون نادل نطاق السلطة القانونية المرخص للمحفظ بالتوزيع فيها أو في أي مكان آخر لا يتطلب فيه مثل هذا الترخيص. على المستثمرين المحتملين على الاستثمار في المحفظة أن يدركوا إن المحفظة تنطوي على درجة معينة من المخاطر. إن هذه المحفظة تتوافق مع المستثمرين المتقنين فقط الذين يفهمون مخاطر الاستثمار في المحفظة ويستطيعون تحمل أي خسائر محتملة تنتج عن ذلك. إن الأداء السابق للمحفظة ليس دليل على عائدات المستقبلية. ليس هناك ضمان على المحفظة وقد لا يسرد المستثمرون المبالغ الأصلية التي استثمروها. فضلاً عن ذلك، تتطوّر المحفظة على مخاطر جغرافية معينة ومخاطر فئة الأصول لا يسبق موجهها المستثمر. تسبب أحد الاستثمارات في المحفظة على الحصول على معلومات حول الأداء لا توجد مخاطر سوق رسمية وكذلك لا توقع أن تحدث بالنسبة لأصول المحفظة. إن جميع البيانات مقدمة من بنك الإمارات على أساس، سعر الطلب إلى سعر الطلب مع صفائي الدخل المعاد استثماره من تاريخ تأسيس المحفظة إلى تاريخ هذه النشرة بالدولار الأمريكي. لا يسمح بجزء آخر من كل البيانات المقدمة في هذا المستند بدون الموافقة الكتابية لمدراء محافظ الإمارات (جبرسي) (المحدودة)، بنك الإمارات الإسلامي و بنك الإمارات.