

تقرير مدير الاستثمار

- كانت بداية الربع الثاني بمثابة بداية لتخفيف قيود الإغلاق في جميع أنحاء المملكة المتحدة وفقاً لإعادة فتح الحكومة للاقتصاد على مراحل. وإذا سارت المراحل المختلفة لإنهاء الإغلاق وفقاً للخطة، فستتم التجمعات غير المقيدة واستئناف السفر الدولي بحلول 21 يونيو.
- تظهر العلامات المبكرة انخفاضاً كبيراً في انتشار فيروس كورونا تزامناً مع زيادة معدلات التطعيم بما يتوافق مع قيادة المملكة المتحدة للعالم عن طريق استراتيجيات الخروج من كوفيد-19 للاقتصادات الغربية الكبرى.
- في حين أنه من السابق لأوانه التنبؤ بنهاية كوفيد-19، خاصة مع وجود السلالات المتحورة شديدة العدوى المنتشرة حالياً، إلا أن العلامات الأولية للمملكة المتحدة تعتبر جيدة. وإذا استمر الزخم الحالي، فإن "كابيتال إيكونوميكس" ترى أن الاقتصاد قد يفجر مفاجأة على الجانب التصاعدي مع 12 شهراً من المدخرات القسرية التي تؤدي إلى انتعاش اقتصادي. وتتغذى هذه الاتجاهات الإيجابية على أسواق العقارات المهنية ورأس المال مع عودة النمو الإيجابي لرأس المال في الربع الأول.

بيانات الصندوق

هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الصندوق:	عقارية
نوع الصندوق:	تجاري - مكنتي وصناعي
تاريخ التأسيس:	يوليو 2017
العملة:	جنيه إسترليني
مدير الصندوق:	المملكة المتحدة العقارية جي بي المحدودة
إجمالي حجم الصندوق:	62,500,000 جنيه إسترليني
صافي قيمة أصول الصندوق:	45,481,018 جنيه إسترليني
المنشأ:	جيرنسي

* صافي قيمة أصول الصندوق حالياً أقل من إجمالي حجم الصندوق بسبب تكاليف الاستحواذ على العقارات المتكبد والمعالجة المحاسبية لمقود المراجعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وحركة التقييم الأخيرة. ويخضع هذا الوضع للتغيير بمرور الوقت وفقاً للأداء.

ملخص التوزيع

توزيعات الأرباح	الربع الحالي
صفر	صفر
منذ بداية العام وحتى تاريخه	صفر
منذ التأسيس 1	12,109,375 جنيه إسترليني
0 500,000 1,000,000 1,500,000	04/17 01/18 02/18 04/18 01/19 02/19 03/19 04/19 01/20 02/20 03/20 04/20 01/21
عائد توزيعات الأرباح منذ بداية السنة وحتى تاريخه 2	0.00%
عائد توزيعات الأرباح من بداية السنة وحتى تاريخه (على أساس سنوي) 2	0.00%
1. جرد تاريخ تأسيس شركة طرح جماعي في 18 يوليو 2019. التوزيع من الإغلاق حتى مارس 2021.	
2. العائد المحسب بـ خمسة إجمالي توزيعات الأرباح المدفوعة على إجمالي الأرباح في رأس المال.	

اقتصاد المملكة المتحدة

- في وقت كتابة هذا التقرير، تلقى أكثر من 33.1 مليون شخص في المملكة المتحدة أول تطعيم ضد كوفيد-19 وأكثر من 10.8 مليون تم تصنيفهم على أنهم "مطعمون بالكامل" بعد تناول الجرعة الثانية. هذه الأرقام تعادل حوالي 48.6% و 15.8% من إجمالي السكان على التوالي (البيانات من gov.uk). على المستوى العالمي، حيث يضع هذا المملكة المتحدة في المرتبة الخامسة من حيث النسبة المئوية للسكان الذين تم تطعيمهم.
- فيما يتعلق بمسائل خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، بعد انتهاء الفترة الانتقالية، شهد الربع الأول من تقرير غرفة التجارة البريطانية بأن 41% من المصدرين في المملكة المتحدة يسجلون مبيعات أقل في الأشهر الثلاثة الأولى من عام 2021. حيث أن هذا الانخفاض غير مفاجئ خلال فترة ما قبل خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي بالنظر إلى تكسب التخزين والاغلاق الوطني، لكن كابيتال إيكونوميكس تتوقع استمرار المشكلات المستمرة في كبح الصادرات في النصف الأول (أبريل 2021).

- أظهرت أحدث الأرقام الشهرية للناتج المحلي الإجمالي ارتفاعاً بنسبة +0.4% شهرياً في فبراير، وهو ما يعكس على الأرجح مسازاً بطيئاً للانتعاش الاقتصادي بعد انخفاض الناتج المحلي الإجمالي بنسبة -2.2% في الشهر السابق ومن المرجح أن يمهّد تخفيف القيود الطريق إلى مزيد من النمو.

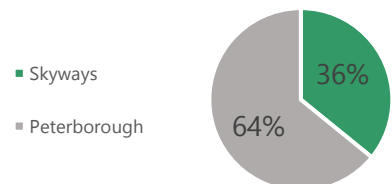
- الارتفاع الطفيف في الناتج المحلي الإجمالي لشهر فبراير يؤدي حالياً إلى انخفاض الاقتصاد بنسبة 7.8% من مستويات ما قبل الوباء وتواصل كابيتال إيكونوميكس توقع عودة الاقتصاد إلى هذا المستوى بحلول الربع الأول من عام 2022 (أبريل 2021).

- تظهر أرقام التوظيف الصادرة في مارس من مكتب الإحصاءات الوطنية أن معدل البطالة بلغ 5.0% في الأشهر الثلاثة حتى يناير 2021. ويساعد الانخفاض الهامشي بنسبة 0.1% عن الشهر السابق في توضيح فعالية نظام الاحتفاظ بالوظائف الخاص بفيروس كورونا في استقرار سوق العمل. ومع ذلك، لا تزال كابيتال إيكونوميكس تتوقع أن تبلغ البطالة ذروتها عند 6.0% في أوائل عام 2022 قبل أن تبدأ الانتعاش مرة أخرى إلى مستويات ما قبل الوباء عند 4.0%، الذي يعكس تعديلاً انخفاضياً بمقدار 50 نقطة مقارنة بالسيناريو الأساسي.

تفاصيل الأصول الأساسية:

سكاي وايز	بيتربورو
ليفربول / شمال غرب إنجلترا	بيتربورو / ميدلاندز
مكتبية	صناعية/خدمات لوجستية
14.7 سنة	لا يوجد
2025/12/25 / 2.5% سنوياً	لا يوجد
52%	65%

الأصول الأساسية



إخلاء المسؤولية: تشكل بعض الأمور التي تمت مناقشتها في هذا التقرير ربع السنوي حول الأداء المستقبلي للصندوق، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الإيرادات المستقبلية والأرباح والاستراتيجيات والآفاق والعواقب وجميع البيانات الأخرى غير التاريخية البحتة "البيانات المستقبلية". وتخضع تلك البيانات المستقبلية للمخاطر وحالات الغموض، مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية مادياً عن تلك المتوقعة. وعند استخدامها في هذا التقرير، فإن المقصود بالكلمات "توقع" و "تقدير" و "تعتقد" و "تتوقع" و "ينبغي" و "إمكانية" و "تنبؤ" و "مشروع"، والصيغ المختلفة لها هو تحديد البيانات المستقبلية. صدر هذا التقرير باللغة الإنجليزية مع ترجمة له باللغة العربية، وفي حال وجود أي اختلاف في المعنى و/أو في التفسير بين اللغتين، ترجح اللغة الإنجليزية.

التقرير ربع السنوي للفترة المنتهية في 31 مارس 2021

تطورات السوق

- لا يزال تحصيل الإيجارات يمثل أولوية لأصحاب العقارات حيث بدأت الجولة (الثالثة) الأخيرة من قيود الإغلاق بالارتفاع في أبريل. وتشير أحدث البيانات من تقارير شركة ريميت كونسالتينغ أنه تم تحصيل 46.4% فقط من الإيجارات في تاريخ الربع المنتهي في مارس 2021 - لا يزال أقل من مستويات ما قبل الجائحة بنسبة 73% بأكثر من الثلث. والبيانات الواردة من ريميت كونسالتينغ مستمدة من 125,000 عقد إيجار و31,500 أصل، مما يوفر نظرة شاملة متاحة في سوق العقارات التجارية في المملكة المتحدة.
- وفي وقت تأريخ التقرير، نجح التفاوض في تحصيل 100% من الإيجارات منذ بداية الوباء، متقدماً بشكل كبير على السوق.
- سجل مؤشر كولدويل بانكر ريتشارد إليس (CBRE) الشهري نمواً في رأس المال العقاري بنسبة 0.7+% للربع الأول، مدفوعاً بشكل غير مفاجئ بالقطاع الصناعي الذي نما بمعدل 4.6+% لهذا الربع. ويواصل هذا النمو القياسي في القطاع الذي شهدته العام الماضي. وتم إغلاق تقيييمات المكاتب عند -0.3% على أساس ربع سنوي. وبالمثل، زادت قيم الإيجار بشكل طفيف بنسبة 0.2+% حيث بدأ العديد من الشركات في البرامج المرحلية للعودة إلى العمل.
- كما ذكرت كوليرز (أبريل 2021)، تم تداول 7.5 مليار جنيه إسترليني في العقارات التجارية في الربع الأول من عام 2021. وفي حين أن هذا أقل بكثير من المتوسط الفصلي لخمس سنوات البالغ 14.2 مليار جنيه إسترليني، إلا أنه ارتفع بنسبة 50% من حيث حجم المعاملات خلال الإغلاق الأول. وعلى الرغم من قيود السفر، استحوذ المستثمرون الدوليون على أكثر من نصف النشاط في هذا الربع. وهذا يدل على استمرار الرغبة في الاستراتيجيات طويلة الأجل المعدلة بالمخاطر في المملكة المتحدة لرأس المال الخارجي.
- وبالاتقال إلى قطاع المساحات المتاحة للأعمال على وجه التحديد (بيانات من كوليرز، أبريل 2021):
- استمر طلب المستثمرين بقوة على الأصول الصناعية في الربع الأول مع وصول حجم المعاملات إلى ما يقرب من مليار جنيه إسترليني في مارس، أي أعلى بنسبة 15% من المتوسط الشهري لعام 2020. وعلى نفس القدر من القوة، يتم تعزيز سوق الشاغلين من خلال النمو المستمر للتجارة الإلكترونية والتحول إلى مساحة (عرض محدود) عالية الجودة من الدرجة الأولى (A-). ومن المتوقع أن يظل نمو الإيجارات قوياً طوال عام 2021.
- تم استثمار ما يقرب من 700 مليون جنيه إسترليني في قطاع المكاتب في شهر مارس، وهو ما يقل بشكل ملموس عن المتوسط الشهري لعام 2020 البالغ 1.1 مليار جنيه إسترليني حيث يعكس النشاط تباطؤ النزعة للاستثمار نتيجة لفيروس كورونا. ومع تحرك البلاد نحو الحياة الطبيعية والعودة إلى أماكن العمل على نطاق أوسع، سيقوم العديد من المستأجرين بمراجعة خطط مساحاتهم وتوقع أن تستمر تحولاً مماثلاً إلى الجودة حيث يختار المستأجرون أفضل مكان في فئته. إن نقص المعروض من المساحات المكتبية من الدرجة الأولى (A) سيشهد قيماً إيجارية أكثر مقاومة للضغط التنافسي، خاصة بالمقارنة مع المخزون الأقل جودة.

آخر مستجدات المستأجر - سكاى وايز

- تم دفع الإيجار بالكامل لربع السنة المنتهي في مارس ولا توجد أي تأخيرات.
- أكد فحص تم في مارس أن ذا فيري غروب (The Very Group) واصلت الاستثمار بكثافة في البناء، حيث تعهدت بمبلغ 2.25 مليون جنيه إسترليني إضافي لتجديد سكاى وايز هاوس (Skyways House) وسكاى وايز 2 (Skyways II) لضمان أنها تقدم حلاً مرناً لأعمال ما بعد كورونا.
- سيتم تجهيز الأصل للبيع في الربع الثاني، للتخارج في النصف الثاني، إلى جانب مقطع فيديو تسويقي لمعرفة مدى جودة عرض المكان، في ضوء قيود السفر الدولية المستمرة.
- تم الاتفاق من حيث المبدأ على تمديد تأجيل أقساط الديون من أغسطس إلى يناير مع الشريك المصرفي الحالي (مجموعة لويذر المصرفية). وسيكون التمديد بهامش عابر، مع عدم وجود متطلبات للتحوط والتحديد الكمي للديون الحالية. وسنقوم قريباً بإصدار تعليمات إلى الجهات القانونية وسيكون المطلب الرئيسي للتمديد هو توفير المرونة اللازمة لإحداث بيع منظم.

آخر مستجدات المستأجر - بيتربرو

- أصبح العقار شاغراً في 23 أبريل، وبعد ذلك تم التنازل عن عقد الإيجار.
- تلقينا من أمازون اهتماماً بالاستئجار، وكذلك من إم إتش ستار، وبيكانتون، إكس بي أو، وكليبر للخدمات اللوجستية. وقد تمت مناقشة الشروط بشكل عام، والتي تدور حول المبادئ التالية:
- المدة 5 سنوات، 5.95 جنيه إسترليني للقدم المربع، حوالي 5 أشهر إيجار مجاني كحافز.
- المدة 10 سنوات، 5.50 جنيه إسترليني للقدم المربع، وحوالي 12 شهراً إيجار مجاني كحافز.
- على أن يتم إرسال التكاليف المتكررة المتوقعة والنطاق النهائي للأعمال إلى "آي سي بي سي" قبل نهاية أبريل للموافقة الائتمانية. وقد تم إعداد نطاق الأعمال المقدرة تكلفته بمبلغ 750,000 جنيه إسترليني من قبل مساحي البناء في أفيسون يونغ.

Investment Manager's Note

- The start of Q2 marked the beginning of an easing in lockdown restrictions across the UK in accordance with the Government's tiered re-opening of the economy. If the various phases of lockdown release go according to plan, unrestricted gatherings and a resumption of international travel would take place by 21st June.
- Early signs show a significant reduction in the incidence of Coronavirus in tandem with an increase in vaccination rates with the UK leading the world in terms of Covid-19 exit strategies for major western economies.
- Whilst it would be premature to predict an end to Covid-19, and particularly so with a number of highly contagious variants now in circulation, initial signs for the UK are good. If current momentum continues Capital Economics take the view that the economy could surprise on the upside with 12 months of enforced savings driving an economic bounce. This positive sentiment is feeding through to both occupational and capital real estate markets with a return to positive capital growth in Q1.

UK Economic Commentary

- At the time of writing over 33.1m people in the UK had received their first Covid-19 vaccination and over 10.8m were classed as "fully vaccinated" after having a second dose. These figures equate to approximately 48.6% and 15.8% of the total population respectively (data from gov.uk). On a global scale this places the UK 5th in terms of the percentage of population vaccinated.
- On Brexit matters, the first quarter after the transition period ended has seen the British Chamber of Commerce report 41% of UK exporters posting lower sales in the first three months of 2021. The fall is unsurprising given pre-Brexit stockpiling and the national lockdown, however Capital Economics predict ongoing issues will continue to hold back exports in H1 (April 2021).
- Latest monthly GDP figures showed a +0.4% m/m rise in February, which likely reflects a slow route to recovery for the economy after GDP fell by -2.2% in the month prior and the relaxation of restrictions will likely pave the way to further growth.
- The small rise in GDP for February now leaves the economy 7.8% below the pre-pandemic levels and Capital Economics continue to predict the economy will return back to this level by Q1 2022 (April 2021).
- Employment figures released in March from the Office for National Statistics show unemployment at 5.0% in the three months to January 2021. A marginal drop of 0.1% on the previous month helps illustrate the effectiveness of the Coronavirus Job Retention Scheme in stabilising the job market. That being said, Capital Economics still predict unemployment to peak at 6.0% in early 2022 before it starts the recovery back to pre-pandemic levels of 4.0%, this reflects a 50bps downward revision to their base case scenario.

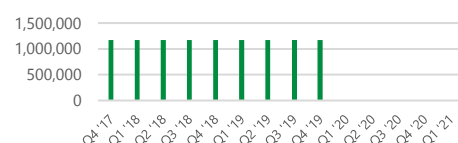
Fund Facts

Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate
Asset Type	Commercial – Office & Industrial
Launch Date	July 2017
Currency	GBP
Fund Manager	UK Real Estate GP Limited
Total Fund Size	£62,500,000
Fund Nav	£45,481,018
Domicile	Guernsey

* Fund NAV is currently below the Total Fund Size due to property acquisition costs incurred, the accounting treatment of the Murabaha contracts under IFRS, and recent valuation movement. This position is subject to change over time subject to performance..

Distribution Summary

	Dividends
Current Quarter	Nil
Year to Date	Nil
Since Launch ¹	£12,109,375



Year-to-date dividend yield ²	0.00%
Year-to-date dividend yield (annualised) ²	0.00%

¹ Launch date deemed as syndication 18 July 2019. Distribution from launch to March '21.

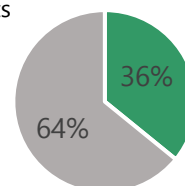
² Yield calculated by dividing total dividends paid by total capital subscriptions.

Underlying Asset Detail

	Skyways	Peterborough
Location	Liverpool/NW England	Peterborough/Midlands
Asset Type	Office	Industrial/Logistics
Unexpired Lease Term	14.7 Years	N/A
Next Rent Review	25/12/2025 / 2.5% pa	N/A
Leverage	52%	65%

Underlying Assets

- Skyways
- Peterborough



Market Commentary

- Rent collection remains a priority for landlords as the latest (third) round of lockdown restrictions start to lift in April. The latest data from Remit Consulting reports that only 46.4% of rents were collected on the March 2021 quarter date – still more than a third lower than pre-pandemic levels of 73%. Data from Remit Consulting is derived from 125,000 leases and 31,500 assets, giving the most comprehensive view available on the UK commercial real estate market.
- At the reporting date, the mandate had successfully collected 100% of rents since the start of the pandemic, significantly ahead of the market.
- The CBRE Monthly Index reported real estate capital growth of +0.7% for Q1, driven unsurprisingly by the Industrial sector which grew at a rate of +4.6% for the quarter. This continues the record-breaking growth in the sector seen in the last year. Office valuations were muted at -0.3% quarter-on-quarter, likewise rental values increased modestly at +0.2% as many businesses commence phased return-to-work programmes.
- As reported by Colliers (April 2021), £7.5bn was transacted in commercial real estate in Q1 2021. Whilst this is substantially below the five-year quarterly average of £14.2bn, it is up 50% on volumes transacted during the first lockdown. Notwithstanding the travel restrictions, international investors accounted for over half of the activity in the quarter. This demonstrates continued appetite for risk-adjusted long-term strategies in the UK for overseas capital.
- Turning to the business space sectors specifically (data from Colliers, April 2021):
 - Investor demand for industrial assets remained strong in Q1 with transaction volumes reaching near £1bn in March, 15% above the 2020 monthly average. Equally strong, the occupier market is bolstered by continued growth of e-commerce and a flight to (a limited supply) quality Grade-A future-proofed space. Rental growth is expected to remain strong throughout 2021.
 - Approximately £700m was invested in the office sector in March, meaningfully below the 2020 monthly average of £1.1bn as activity reflects the slowdown in appetite as a result of Covid. As the country moves towards normality and a wider return-to-office gets underway, many tenants will be reviewing plans for their space and we anticipate a similar flight to quality will continue as tenants opt for best-in-class space. Short supply of prime grade A office space will see rental values more resistant to downward pressure, especially compared to lesser quality stock.

Asset Update - Skyways

- Rent has been paid in full for the March quarter and there are no arrears.
- An inspection in March confirmed that The Very Group have continued to invest heavily in the building, committing a further £2.25m to the refurbishment of Skyways House and Skyways II to ensure it offers a flexible solution for post-Covid working.
- The asset will be prepped for sale in Q2, for an exit in H2, along with a marketing video to capture just how well the space presents, in light of ongoing international travel restrictions.
- A debt extension from August to January IPD has been provisionally agreed with the existing banking partner (Lloyds Banking Group). The extension will be at passing margin, with no hedging requirement and existing debt quantum. We are shortly to instruct legal and the key requirement for the extension will be to provide the necessary flexibility to effect an orderly sale.

Asset Update - Peterborough

- The property became vacant on April 23rd, after which the lease was surrendered.
- We currently have letting interest from Amazon, MH Star, Wincanton, XPO, & Clipper Logistics. Terms have generally been discussed on following bases:
 - 5 year term, £5.95 psf, c. 5 months' RF.
 - 10 year term, £5.50 psf, c.12 months' RF.
- Forecast recurring costs and finalised scope of works are to be sent to ICBC before end of April for credit approval. A scope of works costed at £750,000 has been prepared by building surveyors at Avison Young.