

## تقرير مدير الاستثمار

- استمرت أخبار فيروس كورونا طوال الربع الثالث من العام ، حيث اتخذت عدة دول تدابير مختلفة في محاولة لاحتواء سلالات جديدة، لا سيما متغير دلتا شديد العدوى.
- وتحديداً، استمرت المملكة المتحدة في الشعور بالآثار الاقتصادية لخروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي. وقد تفاقم ذلك من خلال التعطيل العالمي المستمر لسلسلة التوريد جراء جائحة كورونا والتأثيرات الناتجة عن إغلاق قناة السويس في مارس. ومع ذلك، يتوقع معظم المعلقين الاقتصاديين أن يصل الناتج المحلي الإجمالي في المملكة المتحدة إلى مستويات ما قبل الجائحة بحلول نهاية الربع الأول من عام 2022، مما يشير إلى درجة من الزخم للانعاش على نطاق أوسع.
- على الرغم من هذه الأوضاع، فقد حقق سوق العقارات التجارية في المملكة المتحدة أعلى عائد ربع سنوي منذ سبع سنوات بقيادة الأصول الصناعية.
- في بيبتربورو، وقعت أمازون ترخيصاً مؤقتاً للإشغال خلال الربع حتى 31 يناير 2022، مع استكمال عقد الإيجار المنقذ عليه لمدة 15 عاماً والمستهدف في الربع الرابع.
- سكاى وايز، تم الانتهاء بنجاح من بيع العقار بعد فترة وجيزة من نهاية الربع بسعر 38 مليون جنيه إسترليني.

## خصائص الصندوق

هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الأصول:	عقارية
نوع الصندوق:	تجاري - مكثبي 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:	45,659,017 جنيه إسترليني
بلد الصندوق:	جبرنسي

\* صافي قيمة أصول الصندوق حالياً أقل من إجمالي حجم الصندوق بسبب تكاليف الاستحواذ على العقارات المتكبد والمعالجة المحاسبية لعقود المراجعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وحركة التقييم الأخيرة. هذا الوضع عرضة للتغير بمرور الوقت حسب الأداء.

## ملخص التوزيعات

الأرباح الموزعة	الربع الحالي
صفر	صفر
منذ بداية السنة	صفر
منذ التأسيس 1	12,109,375 جنيه إسترليني

عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة 2	0.00%
عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) 2.	0.00%

1. يظهر تاريخ التأسيس بمثابة تاريخ جماعي في 1 فبراير 2017. التوزيع من التأسيس حتى سبتمبر 2021.  
2. العائد المحسب بقيمة إجمالي توزيعات الأرباح الموزعة على إجمالي الصافي (إلى رأس المال).

## اقتصاد المملكة المتحدة

- شهد الربع الثالث انتعاشاً اقتصادياً مستمراً وعودة إلى بعض مظاهر الحياة الطبيعية على الأقل في المملكة المتحدة بعد تخفيف القيود في وقت مبكر من هذا الربع. ارتفاع عدد حالات الإصابة بفيروس كورونا التي أعقبت ذلك الانفتاح، لم تشهد بعد زيادة موازية في حالات الدخول للمستشفى والوفيات بفضل جهود تقديم اللقاحات. وعلى الرغم من الإشارات الإيجابية في الاقتصاد، بدأ المستهلكون في المملكة المتحدة يشعرون بالآثار غير المباشرة للجائحة وخروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي ومشكلات سلسلة التوريد العالمية، جنباً إلى جنب مع الزيادات العامة في أسعار "سلعة التسوق"، وأخرها نقص الوقود.
- فيما يتعلق بأوروبا، كان من المعتاد أن تستمر المفاوضات بشأن تكافؤ الخدمات المالية وبرتوكول أيرلندا الشمالية في الظهور. وأدى احتكاك خروج بريطانيا من الاتحاد الأوروبي، إلى جانب تفاقم النقص واضطرابات سلسلة التوريد العالمية، إلى انخفاض مستويات الصادرات والواردات من الاتحاد الأوروبي على التوالي إلى 12% و 20% أقل من مستويات ما قبل الأزمة. ولا تزال كابينال إيكونوميكس تتوقع انتعاش التجارة ولكن بمعدل أبطأ مما كان متوقعاً (منتصف عام 2022).
- أظهرت أحدث أرقام الناتج المحلي الإجمالي الشهرية ارتفاعاً بنسبة +4.0% على أساس شهري في أغسطس ، مما يجعل الاقتصاد البريطاني أقل بنسبة 0.8% فقط من مستويات ما قبل الجائحة (كابينال إيكونوميكس، سبتمبر 2021) – بما يخالف الانكماش بنسبة 25% أثناء ذروة الجائحة.
- تظهر أرقام التوظيف الصادرة في أكتوبر من مكتب الإحصاءات الوطنية توقعات بأن تصل البطالة إلى 4.5% في الأشهر الثلاثة حتى أغسطس 2021، بانخفاض نسبته 0.2% في الربع. ومن غير المتوقع أن يتسبب إغلاق نظام الاحتفاظ بالوظائف الخاص بفيروس كورونا في انخفاض كبير في مستويات التوظيف بسبب انخفاض الاستيعاب والاستمرار في تعزيز الناتج المحلي الإجمالي الذي شوهد في الأشهر الأخيرة (كابينال إيكونوميكس ، سبتمبر 2021). وبتكلفة تراكمية تقارب 70 مليار جنيه إسترليني (ما يعادل 3.2% من الناتج المحلي الإجمالي)، شهد البرنامج انخفاضاً متواضعاً بنسبة 2.9% في التوظيف على الرغم من أكبر انخفاض يشهده الناتج المحلي الإجمالي منذ 300 عام.

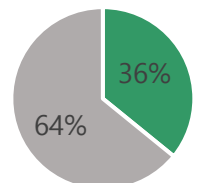
## تفاصيل الأصول الأساسية:

سكاى وايز	بيتربورو
الموقع:	ليفربول / شمال غرب إنجلترا
نوع الصندوق:	مكثبي
مدة الإيجار:	14.2 سنة
التعديل التالي للإيجار:	2025/12/25 / 2.5% سنوياً
الرافعة المالية	52%

## الأصول الأساسية

■ Skyways

■ Peterborough



## تطورات السوق

- لا يزال تحصيل الإيجارات يمثل أولوية لأصحاب العقارات، وإن كانت المشكلة تبدو أقل حدةً حالياً، حيث تكيفت معظم الشركات مع "الوضع الطبيعي الجديد". وتشير أحدث البيانات من تقارير شركة ريميت كونسالتينغ إلى أنه تم تحصيل 72.1% من الإيجارات بعد 7 أيام من تاريخ ربع السنة المنتهي في سبتمبر، أي أعلى بنحو 10% من أرباع السنة السابقة. ولكن لا تزال أقل من عائدات ما قبل الجائحة والبيانات الواردة من ريميت كونسالتينغ مستمدة من 125,000 عقد إيجار و31,500 عقار، مما يوفر النظرة الأكثر شمولية المتاحة في سوق العقارات في المملكة المتحدة.
- وفي تاريخ التقرير، تم تحصيل 100% من الإيجارات منذ بداية الجائحة.
- سجل مؤشر كولدويل بانكر ريتشارد إليس (CBRE) الشهري عائداً إجمالاً على العقارات بنسبة + 5.1% للربع الثالث، ويتضمن ذلك بشكل أساسي نمو رأس المال. ويأتي النمو القوي لرأس المال بشكل معتاد مدفوعاً بالقطاع الصناعي الذي شهد نمواً بمعدل + 7.5%، أفضل من + 5.9% للربع الثاني ويعتبر أقوى ربع سنة تم تسجيله على الإطلاق. وشهد قطاعا المكاتب والتجزئة أيضاً نمواً إيجابياً في قيمة رأس المال خلال هذا الربع، حيث شهدا ارتفاعات بنسبة 0.9% و 3.9% خلال الربع.
- كما ذكرت كوليرز (أكتوبر 2021)، بلغت أحجام المعاملات منذ بداية السنة 41 مليار جنيه إسترليني وهو أعلى نسبياً من العامين الماضيين ويتمشى مع متوسط 5 سنوات السابقة. ويمثل رأس المال الخارجي أكثر من نصف جميع المعاملات حتى الآن هذا العام، ومع ذلك لا تزال قواعد الحجر الصحي سارية على بعض المستثمرين الدوليين. واستمر ضغط العوائد في الربع الثالث، مما يشير إلى العودة إلى "الحياة الطبيعية" والنزعة المستمرة للعقارات التجارية في المملكة المتحدة.
- وبالانتقال إلى قطاعات الأعمال على وجه التحديد (البيانات التي نشرتها كوليرز، أكتوبر 2021):

- شهدت الأشهر التسعة حتى سبتمبر 2021 استثمار 12.3 مليار جنيه إسترليني في القطاع الصناعي، بما يتجاوز كل الأرقام التاريخية ومع بقاء ربع كامل حتى نهاية السنة ضغط العوائد لا يزال سائداً. ومنذ بداية السنة، تعتبر أحجام معاملات المكاتب أقل بشكل طفيف عن مستويات عام 2019، إلا أن قيود السفر (ومتطلبات الحجر الصحي) لا تزال تؤثر على النشاط.
- كانت مستويات التأجير للقطاع الصناعي منذ بداية السنة من ثاني أقوى المستويات في الربع الأول إلى الربع الثالث في التاريخ، على الرغم من انخفاضها بنسبة 11% عن الرقم القياسي المسجل في العام السابق. وارتفعت المشاهد الإيجابية مع تأجير المكاتب للربع الثالث إلى أعلى مستوى فصلي منذ بداية الجائحة. وبالإضافة إلى ذلك، قاومت الإيجارات الرئيسية الضغط، حيث يواصل المستأجرون البحث عن مساحة ممتازة وعالية الجودة.

## آخر مستجدات الأصول - سكاي وايز

- تم دفع الإيجار بالكامل لربع السنة المنتهي في سبتمبر ولا توجد متأخرات.
- تم الانتهاء بنجاح من البيع للمشتري النقدي بسعر شراء 38 مليون جنيه إسترليني بعد فترة وجيزة من نهاية الربع.

## آخر مستجدات الأصول - بيتربورو

- نحن بصدد تقديم عرض على أمازون لمدة 15 عامًا جديدة.
- بالنظر إلى النتائج التي تم الحصول عليها حتى الآن من الفحص النافي للجهالة الذي يتم بناءً على طلب أمازون، سيكون موعد التأجير المستهدف أقصاه 10 ديسمبر. وهذا يبسط بشكل كبير خطوات عقد الإيجار، والذي سيشكل التركيز الرئيسي للربع الرابع.

## Investment Manager's Note

- Coronavirus continued to dominate the news throughout Q3 with different countries adopting different measures to try and contain new strains, in particular the highly contagious Delta variant.
- More specifically, the UK continued to feel the economic effects of Brexit which, combined with ongoing global disruption to the supply chain from Covid-19 and legacy impacts from the closure of the Suez Canal in March, cast a shadow over the economic recovery. That said, most economic commentators expect UK GDP to reach pre-pandemic levels by the end of Q1 2022 suggesting a degree of momentum to the wider recovery.
- Notwithstanding these more general headwinds, the UK commercial real estate market returned the highest quarterly return for seven-years led by industrial assets.
- At Peterborough, Amazon signed a temporary license to occupy during the quarter until 31<sup>st</sup> January 2022, with a completion of the agreed 15-year lease targeted in Q4.
- At Skyways, a disposal of the asset was successfully concluded shortly after quarter end at £38m.

## UK Economic Commentary

- Q3 has seen continued economic recovery and a return to at least some semblance of normality in the UK following the easing of restrictions early in the quarter. The inevitable increase in coronavirus cases that followed, have not yet seen the parallel increase in hospitalisations and deaths thanks to the vaccine efforts. Despite the positive signals in the economy, UK consumers have started to feel the indirect effects of the pandemic, Brexit and global supply chain issues combined with general 'shopping basket' price increases, most recently fuel and grocery shortages due to labour supply of HGV drivers.
- On Europe, unsurprisingly negotiations for equivalence for financial services and the Northern Ireland protocol continue to rumble on. Brexit friction, along with worsening shortages and global supply chain disruptions have seen EU export and import levels respectively fall to 12% and 20% lower than pre-crisis levels. Capital Economics still expect trade to recover but slower than previously anticipated (mid-2022).
- Latest monthly GDP figures showed a +0.4% m/m rise in August, placing the UK economy just 0.8% smaller than pre-pandemic levels (Capital Economics, September 2021) – a stark contrast to the 25% contraction at the peak of the pandemic.
- Employment figures released in October from the Office for National Statistics expect unemployment to be at 4.5% in the three months to August 2021, a 0.2% decline on the quarter. The closure of the Coronavirus Job Retention Scheme is not expected to cause a big fall in employment levels due to low (or lower) uptake and continued bolstering of GDP seen in recent months (Capital Economics, September 2021). At a cumulative cost of approximately £70bn (equivalent to 3.2% of GDP), the scheme oversaw only a modest 2.9% fall in employment despite the sharpest fall in GDP for 300 years.

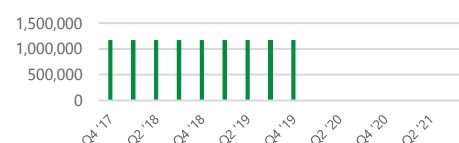
## Fund Facts

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	£45,659,017
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 <sup>1</sup>	£12,109,375



Year-to-date dividend yield<sup>2</sup> 0.00%

Year-to-date dividend yield (annualised)<sup>2</sup> 0.00%

<sup>1</sup> Launch date deemed as syndication 1 July 2017. Distribution from launch to September '21.

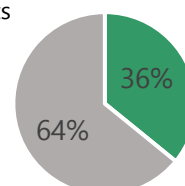
<sup>2</sup> Yield calculated by dividing total dividends paid by total capital subscriptions.

## Underlying Asset Detail

	Skyways	Peterborough
Location	Liverpool/NW England	Peterborough/Midlands
Asset Type	Office	Industrial/Logistics
Unexpired Lease Term	14.2 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, albeit seemingly now less a problem as most businesses have adapted to a “new normal”. The latest data from Remit Consulting reported that 72.1% of rents were collected 7 days post-September quarter date, about 10% higher than previous quarters but still below pre-pandemic receipts. Data from Remit Consulting is derived from 125,000 leases and 31,500 assets, giving the most comprehensive view available on the UK 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 total return of +5.1% for Q3, comprising mainly capital growth. The strong capital growth is unsurprisingly driven by the Industrial sector which grew at a rate of +7.5%, better than the +5.9% for Q2 and the strongest quarter on record. Offices and retail sectors have also seen positive capital value growth this quarter, seeing uplifts of 0.9% and 3.9% for the quarter.
- According to Colliers (October 2021), YTD transaction volumes stood at £41bn which is comparatively higher than the last two years and in line with the rolling 5-year average. Overseas capital accounts for over half of all transactions so far this year, however quarantine rules still apply to some international investors. Yield compression has continued into Q3, signaling a return to ‘normality’ and an ongoing appetite for UK commercial real estate.
- Turning to the business space sectors specifically (data reported by Colliers, October 2021):
  - The nine months to September 2021 saw £12.3bn invested into the industrial sector, beating every full-year figure in history with a full quarter to go until the end of the year with yields compression still prevalent. YTD office transaction volumes are only slightly below 2019 levels but travel restrictions (and accompanying quarantine requirements) are still impacting activity.
  - YTD leasing levels for the industrial sector were the second strongest Q1-Q3 recorded in history, despite being 11% down on the prior year record. Positive scenes as the office take-up for Q3 rose to the highest quarterly level since the start of the pandemic. In addition, headline rents have resisted downward pressure as occupiers continue to seek out premium and quality space.

## Asset Update - Skyways

- Rent has been paid in full for the September quarter and there are no arrears.
- The sale to the cash-buyer for a purchase price of £38m was successfully concluded shortly after quarter end.

## Asset Update - Peterborough

- We are under offer to Amazon on a new 15-year .
- Given the results obtained to date from due diligence taking place at Amazon’s request, we will be going direct to lease with a target date of no later than December 10th. This significantly simplifies the steps to lease completion, which will be the key focus for the fourth quarter.