



لمحة عامة

تم تأسيس **صندوق المملكة المتحدة العقاري 1** في يوليو 2017 بمدة مستهدفة تبلغ خمس سنوات من خلال شراء عقارات مدرة للدخل و عقود ايجار طويلة الأمد للاستفادة من التوزيعات النقدية الربع السنوية المستهدفة .

العقار الأول: سكاي وايز، سبيك، ليفربول

كان أول عقار تم الاستحواذ عليه للصندوق هو سكاي وايز (Skyways)، هو مبنى مكاتب رئيسي مؤجر إلى شركة شوب دايركت هوم شوبينغ ليمتد (Shop Direct Home Shopping Ltd). وبلغ سعر الشراء في وقت الاستحواذ 32 مليون جنيه إسترليني، لمدة إيجار تصل إلى 19 سنة وحالياً المتبقي من عقد الإيجار 14.5 سنة. وكان عمر الصندوق المستهدف خمس سنوات، مع الاستفادة من التدفقات النقدية والتوزيعات والبيع بعد زيادة الإيجار.

خلال فترة التملك، استطاع المستأجر أن يحقق زيادة في المبيعات واداء مالي مميز، حيث شهد سوق التجزئة عبر الإنترنت في المملكة المتحدة نمواً ملحوظاً. وتم الاتفاق على أول تعديل للإيجار في ديسمبر 2020 وتم تسويق العقار خلال شهري يونيو ويوليو من هذا العام. وتم استلام عروض الشراء المقدمة لنا في بداية شهر أغسطس ، وتم الاتفاق على شروط البيع (غير الملزم) مع مقدم أعلى سعر على أن يستكمل البيع قبل نهاية العام الحالي.

العقار الثاني: بيبترورو

تم شراء هذا العقار بسعر 86.4 مليون جنيه استرليني ، وهو مستودع توزيع وتخزين بمساحة إجمالية 736,708 قدم مربع يقع في منطقة بيبترورو حيث تبعد المنطقة عن وسط لندن بما يقارب 30 دقيقة . العقار مؤجر لشركة دبنهامز لمدة 12 عام ، وهي شركة التجزئة المدرجة في مؤشر بورصة فاينانشيال تايمز للأوراق المالية 250 (FTSE 250) ، وكانت خطة العمل للعقار هي الاستفادة من التدفقات النقدية والإيجارات وزيادة الإيجارات بنسبة 3.5% سنوياً من عقد الإيجار المتوقع .

وبعد مرور سنتين من عقد الإيجار بدأت المشاكل المالية لشركة دبنهامز بالظهور وأثناء جائحة كورونا أدت تلك المشاكل المالية إلى تصفية الشركة (المستأجر) وبيعها خلال الربع الأول من عام 2021 وقامت الشركة بإخلاء الوحدة في شهر إبريل بعد أن تم دفع كامل الإيجار ومباشرةً تم تعيين CBRE لتسويق الوحدة وإعادة تأجيرها خلال الربع الثاني من عام 2021. ونتيجة التحول في سوق التجزئة من خلال البيع الإلكتروني زاد الطلب في المملكة المتحدة على وحدات التوزيع / المخازن عالية الجودة التي تسترعي اهتمام العديد من شركات التوزيع والنقل. وفي الربع الثاني، تم الاتفاق الأولي مع شركة أمازون إنك (Amazon Inc) على شروط عقد إيجار جديد متصل لمدة 15 عامًا (غير ملزم). وتم الاتفاق على منحها ترخيصاً مؤقتاً لشغل الوحدة حتى 31 يناير 2022. وخلال هذه الفترة، ستجري أمازون مزيداً من الدراسات في الأشهر الثلاثة الأولى، قبل الموافقة بشكل نهائي على عقد الإيجار طويل الأمد الممتد لـ 15 سنة. وبمجرد الانتهاء من ذلك، سوف تدخل في اتفاقية تأجير ملزمة قانوناً لمدة 15 عامًا بمجرد الانتهاء من الدراسات والأعمال المطلوبة ومن ثم يتم بيع العقار في منتصف عام 2022.

الملخص

ستنتهي فترة السنوات الخمس للصندوق في يوليو 2022 وهو عمر الصندوق المستهدف وقت تأسيس الصندوق . وجاري العمل على إستكمال متطلبات بيع كلا العقارين خلال هذا الإطار الزمني، وهي الفترة التي نتوقع خلالها تحقيق العوائد المستهدفة للمستثمرين في الصندوق.

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 والأفاق 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.

30 September 2021

Overview

UK Real Estate Fund 1 was launched in July 2017, with a 5-year targeted life, and of the purpose of acquiring income-generating real estate assets, as well as long-term lease contracts, to capitalize on targeted quarterly cash dividends.

Skyways, Speke, Liverpool

The first asset acquired for the fund, Skyways, is a single let HQ office building leased to Shop Direct Home Shopping Ltd. The purchase price at the time of acquisition was £32m, for a lease period of up to 19 years, and the lease has a further 14.5 years to run. The targeted fund life is five years, while capitalizing on cash flows, dividends and post-rental increase sale.

During the ownership period, the tenant has gone from strength-to-strength in terms of increase in sales and a favourable financial performance, as the online retail market in the UK has grown significantly. The first rent review was concluded in December 2020 and the asset was marketed for disposal during June and July this year. Bids were received in early August, and terms have now been agreed for a sale (non-binding) to the highest bid with a target for completion prior to year end.

Peterborough

This asset was acquired for £86.4m, a modern distribution warehouse comprising of 736,708 sq.ft, located in Peterborough, a 30-minute distance from Central London. The property was let to Debenhams for 12 years, the FTSE 250 listed retailer and the action plan for the asset was to benefit from the cash flows, lease, and from annual rental uplifts at 3.5% from the expected lease contract.

Two years following the acquisition, Debenhams began to face financial difficulties. During COVID-19 such financial difficulties led to the liquidation of the company (Lessee), which was sold during Q1 2021. The company evacuated the unit in April, following the payment of the full rental. CBRE was appointed to market the unit for re-letting through Q2 2021. As a result of the shift in retail market to e-selling, the UK demand for high quality distribution/warehousing units has increased, as such units drew the attention of several distribution and transport companies. In Q2, the terms were initially agreed with Amazon Inc. for a new 15 year unbroken (non-binding) lease. It has been agreed to grant them a license to occupy the unit until the 31st of January 2022. During this time, Amazon will carry out further testing in the first three months, prior to finally agreeing a long-term unexpired 15-year lease. Once this is concluded, they will enter into a legally binding agreement for a 15-year lease, subject only to the works being carried out to the required specification, and the asset sale is expected to be in mid-2022.

Summary

The five-year Fund life will expire in July 2022 which is the targeted Fund life at time of inception. Arrangements are in progress to complete the sale requirements of both assets within this timeframe, i.e. the period during which we expect to generate the targeted yields and returns for Fund investors.

Disclaimer: Certain of the matters discussed in this Quarterly Report about the Fund's future performance, including, without limitation, future revenues, earnings, dividends, strategies, prospects, consequences and all other statements that are not purely historical constitute "forward-looking statements." Such forward-looking statements are subject to risks and uncertainties, which could cause actual results to differ materially from those anticipated. When used herein, the words "anticipate," "estimate," "believe," "expect," "should," "potential," "forecast," "project," variations of such words and similar expressions are intended to identify forward-looking statements.