

التقرير ربع السنوي
الفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

رسالة مستشار الاستثمار

بعد الانتهاء بنجاح من استثمار الدين المضمون بقيمة 77.35 مليون جنيه إسترليني (65% نسبة القرض إلى القيمة) لشركة ترايب (الراعي) ("الراعي") في يونيو 2024، يسعدنا أن نبلغكم بالتحديثات التالية:

- شهدت المحفظة نجاحاً كبيراً في النايجير للعام الدراسي 2026/2025، حيث بلغت نسبة الإشغال 97.1%. وقد تحقق هذا الإشغال بمتروسط رسوم أسبوعية قدرها 368 جنيه إسترليني، بزيادة قدرها 20 جنيه إسترليني عن المستوى المشمول في خطة العمل. ويعادل ذلك دخلاً إجمالياً قدره 6.7 مليون جنيه إسترليني.

- كما حصل الراعي على حجز صيفي بقيمة 376 ألف جنيه إسترليني من خلال شركة كينغ ستاج، وهي شركة تشغيل طلابية من العام الدراسي السابق. وتحري حالياً مناقشات إضافية في المرافق النهائية مع شركتين تشغيليتين طلابيتين إضافيتين، وهما فايند ديفيس وأي.ام.او.إس (AMOS)، وكلاهما من العام الدراسي السابق، للحصول على عقود صيفية إضافية بقيمة 140 ألف جنيه إسترليني.

- نجح الراعي في تأجير أربع وحدات تجارية من أصل سبع في طريق إيلدرتون، وحظى باهتمام كبير من المهتمين بالوحدات المتبقية، حيث تم عرض وحدة واحدة لشركة بلاك فيجرز كوفي بسعر 17 جنيه إسترليني للقسم المربع. كما تم استلام شرفة من أكاديمية تدريب صالونات التجميل للوحدة الوحيدة في طريق كينت القيمة (أولد كنوت روذ) بسعر 20 جنيه إسترليني للقسم المربع.

- من المتوقع أن يبلغ صافي الدخل 6.1 مليون جنيه إسترليني للعام الدراسي 2025/26، وقد تم تأميم 5.7 مليون جنيه إسترليني (94%) منها حتى الآن، وهو ما ينعكس بشكل عام مع المستوى المكتوب في خطة العمل.

ملحوظات على اقتصاد المملكة المتحدة

في نوفمبر، قرر بنك إنجلترا الإبقاء على سعر الفائدة المركزي عند 4.00%， قبل موعد ميزانية الخريف. وفي قرارهم بالإبقاء على سعر الفائدة، أشار صانعو السياسات إلى أن التضخم قد بلغ ذروته، مما يشير إلى استعدادهم لمزيد من التخفيفات في أسعار الفائدة. يأتي هذا الاستقرار في أعقاب سلسلة من خمسة تخفيفات متتالية في أسعار الفائدة خلال الدورة الحالية، حيث يسعى صانعو السياسات إلى التعامل مع التضخم.

- بلغ معدل تضخم أسعار المستهلك 3.8% في سبتمبر 2025، متداولاً هدف البنك المركزي البالغ 2.0%， مع انفراجة بسيطة لم تتغير عن الشهر السابق. ويعزى هذا الارتفاع، الذي بلغ معدله 3.8%， بشكل رئيسي إلى ضغط الأجور وأسعار الخدمات.

- بوالصل بنك إنجلترا مراقبة سوق العمل عن كثب، والذي استمر في التراجع، حيث ارتفع معدل البطالة في المملكة المتحدة إلى 4.8%， أي أسرع قليلاً من المتوقع. لذا، سيحرص البنك المركزي على استخدام أدواته المالية بعناية لتجنب فترة من الركود الاقتصادي.

- ينصب التركيز الآن بشكل كامل على ميزانية الخريف التي أعدتها وزيرة الخزانة، راشيل ريفز، والمقرر إصدارها في 26 نوفمبر 2025. وسيكون هذا أول بيان مالي رئيسي منذ أن نشرت حكومة حزب العمال استراتيجيتها الصناعية، وهي خطة عشرية تهدف إلى تحفيز النمو الاقتصادي. تتضمن الاستراتيجية خططاً لخفض أسعار الكهرباء بنسبة 25% وتقليل الأعباء الرقابية غير الضرورية، لا سيما فيما يتعلق بطلبات التخطيط المتعلقة بالمشاريع العقارية.

- تشمل أولويات ريف المعلنة للميزانية خفض تكلفة المعيشة، وتقليل الدين العام، واستعادة الإنتاجية، مع تبيئة الظروف لمزيد من تخفيضات بنك إنجلترا في أسعار الفائدة. ويتوقع المحللون زيادات ضريبية كبيرة قدرها 38 مليار جنيه إسترليني، مما سيؤثر سلباً على النمو، ولكنه سيختلف من الضغوط التضخمية، وبالتالي يعزز قدرة بنك إنجلترا على التصرف.

- و فيما يتعلق بالتجارة الدولية، تواصل المملكة المتحدة الاستفادة من وضعها المواتي نسبياً فيما يتعلق بالتعريفات الجمركية الأميركية، بعد أن تفاوضت على معدلات أقل وحصلت على إعفاءات للصادرات الأساسية مثل المنتجات الطبية والصيدلانية، وهو ما أكدته بيانات مكتب الإحصاءات الوطنية الأخيرة.

مغلق	•	هيكل الصندوق:
تمويل العقارات	•	فئة الصندوق:
تجاري	•	نوع الصندوق:
مايو 2024	•	تاريخ التأسيس:
الجنيه الإسترليني	•	العملة:
المملكة المتحدة العقارية 4 جي بي المحدودة	•	مدير الصندوق:
77,350,000 جنيه إسترليني	•	أجمالي حجم الصندوق:
77,923,361 جنيه إسترليني	•	صافي قيمة أصول الصندوق:
غير منسق	•	بلد الصندوق:
(B)	•	المجموعة:

المملكة المتحدة العقارية 4 جي بي ليوك تخضع لرقابة لجنة الخدمات المالية في غيرنسى ومرخصة بموجب قانون حماية المستهلكين (غيرنسى) لسنة 2020.
وتخضع المملكة المتحدة العقارية 4 إل بي لرقابة لجنة الخدمات المالية في غيرنسى لتنظيم مفعول بموجب قرار انتظام الاستثمار الجماعي المسجلة لسنة 2021.

ملخص التوزيعات

الأرباح الموزعة	
الربع الحالي	1,353,625 جنيه إسترليني
منذ بداية السنة	4,060,875 جنيه إسترليني
منذ التأسيس ¹	7,550,079 جنيه إسترليني



5.25% ³	عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة ²
7.00% ³	عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) ²

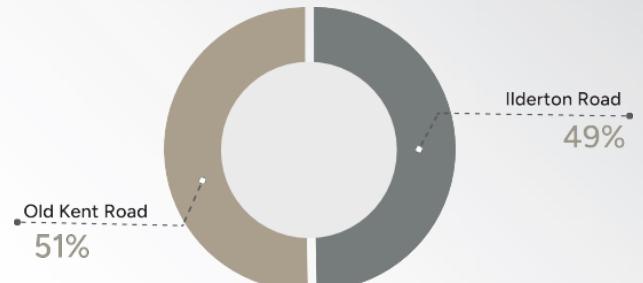
نطير الأطلسي يغير الاستخدام الأول 10 ملر 2024. التوزيع من الأطلسي حتى الرابع الحالي.
العاد المحسب بسبة أجمالي توزيعات الأرباح الموزعة على أجمالي الاكتتاب في رأس المال.
 يتم اختصار العائد من 1 يناير 2025 إلى نهاية الرابع الحالي.
3

تفاصيل الأصول الأساسية

العقار	التراب	الموقع
نوع العقار:	سكن طلابي مصمم خصيصاً	جنوب شرق لندن
حجم المنشأة	£77,350,000	
القيمة الرأسمالية ¹	£119,720,000	
نسبة القرض إلى القيمة	65% ¹	
تاريخ الإصدار/الاستحقاق	10/05/24 – 10/05/27	

1 تقييم ريسكس ريديوك الذي أجري من قبل كنایت فرانك في أبريل 2024

تقسيم المحافظة حسب القيمة



التقرير ربع السنوي
لل فترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

آخر مستجدات المحفظة

	أولد كنت رو، جنوب بيرمونتسى	أولد كنت رو، بيكمام	المجموع
القيمة الرأسمالية	£59,210,000	£60,510,000	£119,720,000
الوحدات	250	267	517
قيمة رأس المال لكل وحدة	£237,000	£225,000	£231,000
نسبة الوحدات الإجمالية	48%	52%	100%
مبلغ القرض / قيمة التأمين للقرض لكل وحدة			£77,350,000 / £149,613
إشغال العام الدراسي	95.6%	98.5%	97.1%
إيلدرتون رو، جنوب بيرمونتسى		أولد كنت رو، بيكمام	المجموع
دخل الطالب	£3,129,761	£3,603,705	£6,733,466
الدخل التجاري والإضافي	£128,014	£30,986	£159,000
إيرادات الصيف	£375,606	-	£375,606
إجمالي الدخل الإجمالي	£3,633,381	£3,634,691	£7,268,072
مصاريف التشغيل	(£752,301)	(£803,457)	(£1,555,758)
صافي الإيرادات التشغيلية	£2,881,080	£2,831,234	£5,712,314
توقعات محافظة للمدة [50% من الأسابيع الشاغرة بسعر 300 جنيه إسترليني أسبوعياً]			£68,875
توقعات الصيف المحافظة [50% من الأسابيع الشاغرة بسعر 250 جنيه إسترليني أسبوعياً]			£271,117
إجمالي صافي الدخل التشغيلي المتوقع			£6,052,306
ميثاق عائد الديون			(£5,994,625)
فائض على العهد			£57,681*

*. يرجى ملاحظة أن المبالغ المذكورة في الجدول تشمل رسوماً إضافية قدرها 2.53 مليون جنيه إسترليني في الحساب بنهاية العام الدراسي 2024/2025.

العام الدراسي 2025/2026:

- حققت شركة تأجير نجاحاً ملحوظاً في مجال التأجير للعام الدراسي 2025/2026، حيث بلغت نسبة الإشغال 97.1% في جميع وحداتها (95.6% في طريق إيلدرتون / 98.5% في طريق أولد كينت). وقد تحقق هذا الإشغال بمتوسط رسوم أسبوعية قدرها 368 جنيه إسترليني أسبوعياً، وهو ما يمثل زيادة قدرها 20 جنيه إسترليني أسبوعياً عن الرسوم المفترضة في خطة العمل والبالغة 348 جنيه إسترليني. وواصل مدير الاستثمار تلقي تحديثات أسبوعية حول أداء التأجير مع انتهاء دورة التأجير للفصل الدراسي الكامل وبude دوره التأجير للفصل الدراسي الثاني.
- حقق تأجير الفصل الدراسي نجاحاً باهراً، حيث تم تأمين 6.7 مليون جنيه إسترليني من إيرادات الإيجار. كما تم توقيع اتفاقية ترشيح مع شركة كينغ ستاج، وهي شركة تشغيل طلابية من العام الدراسي السابق، للفترة الصيفية بقيمة 375 ألف جنيه إسترليني. وبعد احتساب الإيرادات التجارية والإضافية، بلغ إجمالي الإيرادات للعام الدراسي 2025/2026 ما مجموعه 7.3 مليون جنيه إسترليني.
- بعد خصم مصاريف التشغيل البالغة 1.6 مليون جنيه إسترليني، بلغ صافي الإيرادات التشغيلية للفصل الدراسي 5.7 مليون جنيه إسترليني. بالتعاون مع الراعي، تعهد مدير الاستثمار بتوقعات متحفوظة بتأجير 50% من أسابيع الفصل الدراسي المتبقية بسعر 300 جنيه إسترليني أسبوعياً، بخصم 68 جنيه إسترليني أسبوعياً عن السعر الحالي، وتتأجير 50% من أسابيع الصيف الشاغرة بسعر 250 جنيه إسترليني أسبوعياً بخصم حوالي 100 جنيه إسترليني عن عقد كينغ ستاج المبرم. في هذا السينario المتضمن، يبلغ صافي الدخل التشغيلي المتوقع 6.1 مليون جنيه إسترليني، أي ما يعادل فائضاً قدره 60 ألف جنيه إسترليني عن مستوى العقد. هناك المزيد من الفرص الواعدة من خلال المقاولات التي تقدمها من خلال الحصول على 140 ألف جنيه إسترليني إضافية، من خلال عقد تأجير صيفيين مع وهمما فايند ديفيس وأي.ام.او.إس. (AMOS)، وكلاهما مشغلان طلابيان من العام الدراسي السابق ولديهما معرفة جيدة بالعقارات.

التحديث التجاري:

- نجح الراعي في تأجير أربع وحدات من أصل سبع وحدات في إيلدرتون رو، وحظي باهتمام كبير للوحدات الثلاث الشاغرة، إحداها معرضة للبيع على مقدمها بلاك فينجر كوفي، لعقد إيجار لمدة عشر سنوات مع اعفاء من الإيجار لأشهر أشهرين بسعر 16.86 جنيه إسترليني للقدم المربع. تم استلام الشروط الأولية من أكاديمية تدريب صالونات التجميل بسعر 19.88 جنيه إسترليني للقدم المربع للوحدة الوحيدة في أولد كينت رو، والمفاوضات جارية بشأن مدة الإيجار المفضلة.

المبني	المستأجر	قدم مربع	مدة الإيجار	الإيجار لكل قدم مربع / [قيمة الإيجار التقديرية لكل قدم مربع]	قيمة العقد	التعليق
إكس دايركت إن - طريق إيلدرتون	إكس دايركت إن - طريق إيلدرتون	1,428	3 سنوات	£14.00	£20,000	تم التوقيع في الربع الأول من عام 2025
شركة رسيلد المحدودة - طريق إيلدرتون	شركة رسيلد المحدودة - طريق إيلدرتون	1,438	5 سنوات	£13.90	£20,000	تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025
أيشتيك ستوديوس - طريق إيلدرتون	أيشتيك ستوديوس - طريق إيلدرتون	2,000	5 سنوات	£12.00	£24,000	تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025
شركة تيمبست المحدودة - طريق إيلدرتون	شركة تيمبست المحدودة - طريق إيلدرتون	2,692	3 سنوات	£13.00	£35,000	تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025
إجمالي المشغول		44%	7,558	£13.10	£99,000	
الوحدة 1 إيلدرتون - طريق إيلدرتون	الوحدة 1 إيلدرتون - طريق إيلدرتون	1,764	-	£12.00	£21,000	اهتمام من شركة زجاج
الوحدة 2 إيلدرتون - طريق إيلدرتون	الوحدة 2 إيلدرتون - طريق إيلدرتون	2,669	-	£14.00	£37,000	تحت العرض لشركة بلاك فينجر كوفي بسعر 16.86 جنيه إسترليني للقدم المربع.
الوحدة 7 إيلدرتون - طريق إيلدرتون	الوحدة 7 إيلدرتون - طريق إيلدرتون	2,349	-	£14.00	£33,000	اهتمام من أطراف متعددة
طريق كينت القديم (أولد كنت رو)	طريق كينت القديم (أولد كنت رو)	Unit وحدة أرضية	2,766	£18.00	£50,000	تم الحصول على العرض من أكاديمية تدريب الصالون بـ 19.88 جنيه إسترليني للقدم المربع.
إجمالي الشاغر		56%	9,548	£14.77	£141,000	
المجموع		100%	17,106	£14.00	£240,000	

الإخلاص المسؤولية: تتذكر بعض الأمور التي تمت مناقبتها في هذا التقرير ربع السنوي "بيانات المستقبلية" والتي تدور حول الأداء المستقبلي للصندوق، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الإيرادات المستقبلية والأرباح والاستراتيجيات والأفاق والعواقب وجميع البيانات الأخرى غير التاريخية وتتضمن تلك البيانات المستقبلية المخاطر 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"يتوقع" و"يتغير" و"يمكن" و"يمكن" و"مشروع" و"متغير"، والصيغ المختلطة لها هو تحديد البيانات المستقبلية.

QUARTERLY REPORT

For the period September 30, 2025

Investment Advisor's Note

Following the successful completion of the £77.35M (65% LTV) senior secured debt investment to Tribe ("the Sponsor") in June 2024, we are pleased to report the following updates:

- The portfolio has seen strong leasing success for the 2025/26 academic year with an academic term occupancy of 97.1%. This occupancy has been achieved at an average weekly fee of £368, a £20 premium to the level underwritten in the business plan. Equating to a gross income of £6.7m.
- The Sponsor has also secured a summer booking for £376k through a student operator from the previous academic year, King Stage. There are further late-stage discussions ongoing with two additional student operators Find Digs and AMOS, both of which are from the previous academic year, for an additional £140k worth of summer contracts.
- The Sponsor has successfully let 4 of the 7 commercial units at Ilderton Road and has received strong interest for the remaining units, with one unit under offer to Blackfinger coffee at £17 psf. Moreover, terms have been received from a salon training academy for the sole unit at Old Kent Road for £20 psf.
- The forecasted net income for the 2025/26 academic year is £6.1m, of which, £5.7m (94%) has been secured to date, which is broadly on par with the level underwritten in the business plan.

UK Economic Commentary

- In November, the Bank of England chose to hold their central rate at 4.00%, ahead of the Autumn budget. In their decision to hold, policymakers noted that inflation has appeared to have peaked, signaling readiness for a further rate reduction. This stability follows a sequence of five rate reductions in the current cycle, as policymakers look to manage growth and inflation.
- Consumer Price Inflation ("CPI") stood at 3.8% in September 2025, above the central bank's target of 2.0%, albeit the September print was unchanged from the previous month. The 3.8% was largely driven by wage and service prices pressure.
- The Bank of England ("BoE") continue to monitor the labour market closely, which has continued to soften, seeing UK unemployment rise to 4.8%, slightly faster than expected. Thus, the central bank will look to use their fiscal tools carefully to avoid a period of economic stagnation.
- The focus is now squarely on Chancellor of the Exchequer Rachel Reeves's Autumn Budget, scheduled for November 26, 2025. This will be the first major fiscal statement since the Labour Government published its Industrial Strategy, which is a 10-year plan aimed at spurring economic growth. The strategy details plans to reduce electricity prices by 25% and slash unnecessary regulatory burdens especially in relation to planning applications with regards to real estate developments.
- Reeves's stated priorities for the budget include bringing down the cost of living, reducing national debt, and restoring productivity while also creating the conditions for further BoE rate cuts. Analysts expect significant tax rises of £38 billion that would weigh on growth but ease inflationary pressure and thus enhance the BoE's room to act.
- Regarding international trade, the UK continues to benefit from its relatively favourable position regarding US tariffs, having negotiated lower rates and secured exemptions for significant exports like medicinal and pharmaceutical products, as confirmed by recent ONS data.

Fund Facts

Fund Structure	• Closed-ended
Asset Class	• Real Estate Debt
Asset Type	• Commercial
Launch Date	• May 2024
Currency	• GBP
Fund Manager	• UK RE IV GP Limited
Total Fund Size	• £77,350,000
Fund NAV	• £77,923,361
Domicile	• Guernsey
Series	• B

UK RE IV GP Limited is regulated by the Guernsey Financial Services Commission and licensed under The Protection of Investors (Bailiwick of Guernsey) Law, 2020

UK RE Fund IV LP is regulated by the Guernsey Financial Services Commission as a registered closed-ended scheme under the Registered Collective Investment Scheme Rules, 2021

Distribution Summary

Dividends	
Current Quarter	£1,353,625
Year to Date	£4,060,875
Since Launch¹	£7,550,079

Dividends Paid



Year-to-date dividend yield²	5.25% ³
Year-to-date dividend yield (annualised)²	7.00% ³

¹ Launch date deemed as first utilisation 10 May 2024. Distribution from launch to the current quarter

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

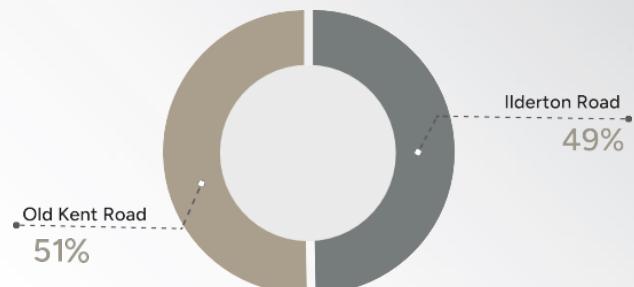
³ Yield calculated from January 1st, 2025, to end of the current quarter

Underlying Asset Detail

Asset	Tribe
Location	Southeast London
Asset Type	Purpose Built Student Accommodation
Facility Size	£77,350,000
Capital Value¹	£119,720,000
LTV	65% ¹
Facility Period	10/05/24 – 10/05/27

¹ RICS Redbook Valuation conducted by Knight Frank in April 2024

Portfolio Breakdown by Value



QUARTERLY REPORT

For the period September 30, 2025

Portfolio Overview

	Ilderton Road, South Bermondsey	Old Kent Road, Peckham	Total
Capital Value	£59,210,000	£60,510,000	£119,720,000
Beds	250	267	517
Capital value p/Bed	£237,000	£225,000	£231,000
Percentage of Total Beds	48%	52%	100%
Loan Amount / Loan Breakeven Value per Bed			£77,350,000 / £149,613
Academic Year Occupancy	95.6%	98.5%	97.1%
	Ilderton Road, South Bermondsey	Old Kent Road, Peckham	Total
Student Income	£3,129,761	£3,603,705	£6,733,466
Commercial & Ancillary Income	£128,014	£30,986	£159,000
Summer Revenue	£375,606	-	£375,606
Total Gross Income	£3,633,381	£3,634,691	£7,268,072
Operating Expenses	(£752,301)	(£803,457)	(£1,555,758)
Net Operating Income	£2,881,080	£2,831,234	£5,712,314
Conservative Term Forecast [50% of vacant weeks @ £300 p/w]			£68,875
Conservative Summer Forecast [50% of vacant weeks @ £250 p/w]			£271,117
Total Forecasted Net Operating Income			£6,052,306
Debt Yield Covenant			(£5,994,625)
Surplus over Covenant			£57,681*

*c. Additionally, there sits £2.53m on account at the end of the 2024/25 Academic Year

2025/26 Academic Year:

- Tribe have seen strong letting success for the 2025/2026 academic year, with an academic year occupancy of 97.1% across the portfolio (Ilderton Road 95.6% | Old Kent Road 98.5%). This occupancy has been achieved at an average weekly fee of £368 per week which is a £20 per week premium to the £348 assumed in the business plan. The Investment Manager is continuing to receive weekly updates with regards to letting performance as the full academic term leasing cycle closes out and the leasing cycle for the second semester commences.
- The academic term leasing success has seen £6.7m in Gross Rental Income been secured. Additionally, a nomination agreement has been signed with King Stage, a student operator from the previous academic year, for the summer period for £375k. When accounting for the commercial and ancillary revenue, total income for the 2025/26 academic year totals £7.3m.
- Deducting operating expenses of £1.6m, the resultant Net Operating Income for the academic term year is £5.7m. In conjunction with the Sponsor the Investment Manager has underwritten a conservative forecast of 50% of the remaining academic term weeks being let at £300 per week, a £68 per week discount to the current rate being achieved, and 50% of the vacant summer weeks being let at £250 per week a c. £100 discount to the King Stage contract signed. In this conservative scenario the expected Net Operating Income is £6.1m, which equates to a £60k surplus over the covenant level. There exists further upside via commercial contracts and the fact that the Sponsor is in late-stage negotiations to secure a further £140k, through two summer lettings with Find Digs and AMOS, both of which are student operators from the previous academic year and know the assets well.

Commercial Update:

- The Sponsor has successfully let four of the seven units at Ilderton Road and has received strong interest for the vacant three, one of which is under offer to Blackfinger Coffee, a coffee shop, for a 10-year lease with three months rent free at £16.86 psf. Initial terms have been received from a Salon Training Academy at £19.88 psf for the sole unit at Old Kent Road, negotiations are ongoing with regard to preferred lease term.

Building	Tenant	Sqft	Lease Length	Rent psf/ [ERV psf]	Contract Value	Comment
Ilderton Road	XDirectN	1,428	3 years	£14.00	£20,000	Signed Q1 2025
Ilderton Road	Respled Ltd	1,438	5 years	£13.90	£20,000	Signed Q2 2025
Ilderton Road	Aesthetic Studios	2,000	5 years	£12.00	£24,000	Signed Q2 2025
Ilderton Road	Tempsit Ltd	2,692	3 years	£13.00	£35,000	Signed Q2 2025
Total Occupied	44%	7,558		£13.10	£99,000	
Ilderton Road	Unit 1 Ilderton	1,764	-	£12.00	£21,000	Interest from a glazing company
Ilderton Road	Unit 2 Ilderton	2,669	-	£14.00	£37,000	Under offer to Blackfinger Coffee at £16.86 psf.
Ilderton Road	Unit 7 Ilderton	2,349	-	£14.00	£33,000	Interest from multiple parties
Old Kent Road	Ground Unit	2,766	-	£18.00	£50,000	Offer received from a Salon Training Academy at £19.88 psf.
Total Vacancy	56%	9,548		£14.77	£141,000	
Total	100%	17,106		£14.00	£240,000	

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.