

QUARTERLY REPORT

For the period ending December 31, 2025

رسالة مدير الاستثمار

- ظلت الأوضاع الاقتصادية في المملكة المتحدة هادئة ولكنها مستقرة خلال الربع الأخير من عام 2025، حيث ظل الاقتصاد مستقرًا بشكل عام خلال الربع بعد انتعاش طفيف في النشاط الاقتصادي قرب نهاية العام. وبينما ظل النمو متفاوتًا، استمر نشاط قطاع الخدمات والإنفاق الحكومي في توفير قدر من المرونة، كما ساهم انخفاض التضخم في دعم نمو الدخل الحقيقي وتحسين المعنويات حتى عام 2026.
- تم تعديل تاريخ انتهاء صلاحية الصندوق ليتوافق مع تاريخ استحقاق الدين في ديسمبر 2026، مع العلم أننا نتوقع التخارج من كلا العقارين قبل ذلك التاريخ وفقًا لخطة العمل.
- لقد أحرزنا تقدمًا في العديد من مبادرات إدارة الأصول خلال الربع الأخير من عام 2025. وشمل ذلك إعادة هيكلة عقد الإيجار مع شركة "إيزي باثروومز"، بإضافة مدة خمس سنوات مضمونة مقابل ستة أشهر إيجار مجانية؛
- توصيتنا هي الحفاظ على الاستراتيجية الحالية المتمثلة في الاحتفاظ بالعقارات حتى منتصف عام 2026، مما يوفر وقتًا كافيًا لإتمام المناقشات مع سينسبري إلى جانب مبادرات إدارة الأصول الأخرى الجارية بالفعل في بيك ريتيل بارك.

خصائص الصندوق

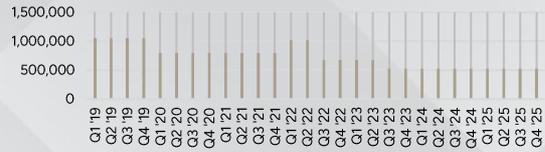
هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الأصول:	عقارية
نوع الأصول:	تجاري - مستودعات البيع بالتجزئة
تاريخ التأسيس:	فبراير 2019
العملة:	الجنيه الإسترليني
مدير الصندوق:	صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 جي بي ليمتد
إجمالي حجم الصندوق:	37,219,510 جنيه إسترليني
صافي قيمة أصول الصندوق:	27,615,367 جنيه إسترليني
بلد التأسيس:	جيرنسي

يخضع صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 جي بي المحدود للتنظيم الرقابي من قبل لجنة الخدمات المالية في جيرنسي، وهو يخضع بموجب قانون حماية المستثمرين (إبيلوك في جيرنسي) لسنة 2020. ويخضع صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 لدمج المحدود للتنظيم الرقابي من قبل لجنة الخدمات المالية في جيرنسي كنظام مغلق مسجل بموجب قواعد نظام الاستثمار الجماعي المسجل، لسنة 2021.

ملخص التوزيعات

الربح الموزعة	الربح الحالي
526,263 جنيه إسترليني	
2,105,052 جنيه إسترليني	
20,569,564 جنيه إسترليني	

الأرباح الموزعة



5.66%	عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة 2
5.66%	عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) 2.

1 يعثر توزيع فليس بملحة طرح جماعي في 13 فبراير 2019. التوزيع من الإلتحاق إلى الربع الثاني.
2 عند المدد المصنف بنسبة إجمالية توزيعات الأرباح الموزعة على إجمالية الأرباح في راس المدد.

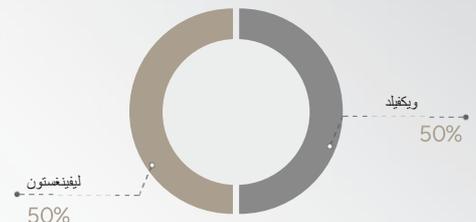
تفاصيل الأصول الأساسية

الموقع:	المونفغال جنوب	بيك
	ليفينغستون/اسكتلندا	ويكفيلد/ يوركشاير
نوع الصندوق:	مستودع البيع بالتجزئة	مستودع البيع بالتجزئة
مدة الإيجار:	8,7 سنة	9,5 سنة
تعديل الإيجار التالي:	متناتف	متناتف
الرافعة المالية:	55.0 %	55.0 %

ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

- شهدت إحصاءات التضخم تحسناً ملحوظاً في الربع الأخير من العام، مما مكن بنك إنجلترا من خفض سعر الفائدة بمقدار 25 نقطة أساس في ديسمبر (يبلغ سعر الفائدة الأساسي حالياً 3.75%)، وهو ما يمثل نقطة تحول واضحة في السياسة النقدية. وتحسنت الأوضاع المالية بشكل طفيف، حيث انخفضت عوائد السندات الحكومية حتى أوائل عام 2026 مع توقعات الأسواق بانخفاض أسعار الفائدة.
- فيما يتعلق بسوق العقارات في المملكة المتحدة، حققت عقارات قطاع التجزئة أداءً متميزًا، حيث استفادت مستودعات التجزئة من الطلب القوي من المستأجرين والرزم الإيجابي للإيجارات. ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي العوائد لهذا القطاع 8.3% سنويًا خلال الفترة 2026-2029. أما بالنسبة لتوقعات تمويل المشاريع الاستثمارية، فيبلغ إجمالي العوائد على جميع العقارات 7.8% سنويًا، مع توقعات بأن يقود قطاع التجزئة، وخاصة مستودعات التجزئة، السوق مرة أخرى.
- بشكل عام، يُعدّ الوضع الاقتصادي الكلي والعقاري في أوائل عام 2026 أكثر دعمًا بشكل ملحوظ مما كان عليه قبل اثني عشر شهراً. حيث يشهد التضخم انخفاضاً، وأسعار الفائدة تراجعاً، وتستمر أسواق العمل في تجاوز التوقعات. ومع استقرار العوائد، ونمو الإيجارات الذي أثبت مرونة أكبر من المتوقع، والتوقعات بمزيد من الانخفاض في أسعار الفائدة، فإن الظروف مهيأة لتحسين السيولة وزيادة العوائد الإجمالية القائمة على الدخل.

تقسيم قيمة العقارات الأساسية



QUARTERLY REPORT

For the period ending December 31, 2025

Investment Manager’s Note

- UK economic conditions remained subdued but stable through Q4 2025, with the economy broadly flat over the quarter following a modest rebound in activity towards year-end. While growth remained uneven, services activity and public-sector spending continued to provide a degree of resilience, and easing inflation supported real income growth and sentiment into 2026.
- The Fund expiry date has now been aligned with the debt maturity in December 2026, albeit we anticipate exiting both assets earlier than that in line with business plan.
- We have progressed several asset management initiatives during Q4 2025. This comprised a lease re-gear with Easy Bathrooms, adding 5 years’ terms certain in exchange for 6 months’ rent free; the outstanding open-market rent review is being negotiated separately.
- Our recommendation is to maintain the current strategy of holding both assets until mid to end 2026, providing sufficient time to conclude other asset management initiatives already underway at Beck Retail Park and Livingston.

UK Economic Commentary

- Encouraging inflation statistics gathered pace in Q4, allowing the Bank of England to deliver a 25-bps rate cut in December (the base rate currently stands at 3.75%), marking a clear turning point for monetary policy. Financial conditions improved modestly, with gilt yields easing into early 2026 as markets priced in a lower interest-rate path.
- Regarding the UK property market, retail assets have been clear outperformers, with retail warehouses benefiting from resilient occupier demand and positive rental momentum. Total returns for the sector are forecast to be 8.3% pa for the years 2026-29. The IPF’s forecast for all-property total returns are 7.8% pa, with retail, particularly retail warehouses, again expected to lead the market.
- Overall, the macro and property backdrop entering 2026 is materially more supportive than twelve months ago. Inflation is easing, interest rates are lower, and occupational markets continue to outperform expectations. With yields stabilised, rental growth proving more resilient than forecast, and policy rates expected to fall further, conditions are in place for improving liquidity and income-led total returns.

Fund Facts

Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate
Asset Type	Commercial – Retail Warehouse
Launch Date	February 2019
Currency	GBP
Fund Manager	UK Real Estate II GP Limited
Total Fund Size	£37,219,510
Fund NAV	£27,615,367
Domicile	Guernsey

UK Real Estate II GP Limited is regulated by the Guernsey Financial Services Commission and licensed under The Protection of Investors (Balliwick of Guernsey) Law, 2020.
UK Real Estate Fund II LP Limited is regulated by the Guernsey Financial Services Commission as a registered closed-ended scheme under the Registered Collective Investment Scheme Rules, 2021.

Distribution Summary

	Distributions
Current Quarter	£526,263
Year to Date	£2,105,052
Since Launch	£20,569,564

Distributions Paid



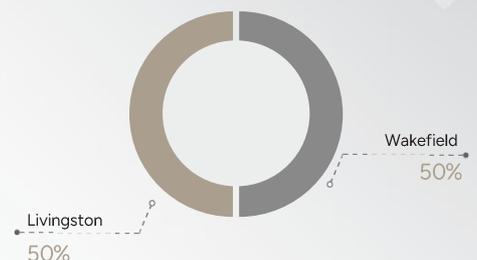
Year-to-date distribution yield²	5.66%
Year-to-date distribution yield (annualised)²	5.66%

¹ Launch date deemed as syndication 13 February 2019. Distribution from launch to current quarter.
² Yield calculated by dividing total dividends paid by total capital subscriptions.

Underlying Asset Detail

	Almondvale South	Beck
Location	Livingston/Scotland	Wakefield/ Yorkshire
Asset Type	Retail Warehouse	Retail Warehouse
Unexpired Lease Term	8.7 Years	9.5 Years
Next Rent Review	Various	Various
Leverage	55.0%	55.0%

Underlying Asset Value Split



QUARTERLY REPORT

For the period ending December 31,
2025

Real Estate Market Commentary

- Despite relatively muted transaction volumes, UK commercial property fundamentals proved more robust than anticipated in 2025. According to Capital Economics, all-property total returns have been estimated at circa 7.7% for the year, driven by stronger-than-expected rental growth and stable yields.
- Knight Frank report that annual volumes for 2025 were 26% below those of 2024, but broadly in line with the 10-year average. However, improving occupier dynamics are also underpinning stronger rental performance. According to MSCI, All Retail rents grew by 3.2% in 2025, representing the strongest annual growth since 2006. This growth has also been evident across retail warehousing specifically, with annual growth of 2.9%.

Assets Update

- Sainsbury's, the anchor tenant at both Beck and Livingston, delivered a strong trading performance over the final quarter of 2025, driven by continued grocery market share gains and a robust Christmas period. For the 16 weeks to 3 January 2026, total retail sales (ex-fuel) rose 3.9% YoY, with like-for-like sales up 3.4%, underpinned by 5.4% growth in grocery sales. The Group achieved its sixth consecutive Christmas market share gain, supported by competitive pricing. The company has reaffirmed full-year profit guidance, now expecting retail underlying operating profit to exceed £1.0bn for FY26, highlighting continued operational momentum and a resilient core food offer.

Beck

- The re-gear with Easy Bathrooms has now completed, providing a new five-year reversionary lease in return for six months' rent-free (structured as 12 months at half-rent).