

QUARTERLY REPORT

For the period ending June 30, 2026

رسالة مدير الاستثمار

حقق سوق العقارات في المملكة المتحدة عوائد دخل قوية في الربع الثاني من عام 2026، في ظل بيئة استثمارية تتسم بالحذر المتزايد. وأدت التوترات الجيوسياسية المتصاعدة في الشرق الأوسط إلى تغيير توجهات السوق خلال ربع السنة، مما أدى إلى رفع عوائد السندات وتكاليف الطاقة، وعكس التوقعات السابقة بخفض أسعار الفائدة على المدى القريب. وأبقى بنك إنجلترا سعر الفائدة الأساسي عند 3.75%، ومع توقعات ارتفاع التضخم، ارتفعت تكاليف التمويل (بحوالي 40-50 نقطة أساس) وتراجعت فرص الحصول على الائتمان بشكل حاد. في حين استجاب المستثمرون بتجميد عمليات الاستثمار، وظلت أحجام الصفقات والمعاملات منخفضة.

بالانتقال إلى مجمع بيك لتجارة التجزئة، فقد حققت مبادرات إدارة الأصول التي تهدف إلى تعزيز القيمة خلال الربع نجاحاً ملحوظاً. واكتملت عملية إعادة هيكلة عقد الإيجار مع شركة بي أند إم، مما أدى إلى تمديد عقد الإيجار لمدة خمس سنوات مقابل إعفاء المستأجر من الإيجار لمدة ستة أشهر. عززت هذه المبادرة، بالإضافة إلى تمديدات عقود الإيجار السابقة مع شركتي ذا رينج وإيربي باثروومز، من مستوى الإيرادات قبل بيع العقار.

في عقار ليفينغستون، انصب التركيز الرئيسي لإدارة العقار على إعادة هيكلة عقد إيجار سينسبري، الذي تبلغ مدته المتبقية 9.1 سنوات. وقد تم الاتفاق على شروط لتمديد عقد الإيجار لمدة 10 سنوات إضافية مقابل فترة إعفاء من الإيجار لمدة 6 أشهر. ومن المتوقع أن تحسّن هذه المبادرة مدة الدخل وتدعم سعر التخارج. وتماشياً مع استراتيجية التخارج التدريجي للمدير، سيتم طرح ليفينغستون في السوق بعد الصيف بمجرد اكتمال إعادة هيكلة عقد إيجار سينسبري، مع التزام الصندوق بتحقيق أهدافه في بيع كلا العقارين بحلول نهاية عام 2026.

ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

شهدت السنة بدايةً موفقة، حيث تراجع التضخم تدريجياً نحو المستوى المستهدف، وتوقعت الأسواق انخفاض أسعار الفائدة. إلا أن ذلك الزخم أخذ في التراجع منذ ذلك الحين، إذ أدى تصاعد الصراع في الشرق الأوسط إلى ارتفاع أسعار الطاقة وزيادة تكاليف التمويل بنحو 40-50 نقطة أساس، مع ارتفاع سعر الفائدة على السندات الحكومية لأجل 10 سنوات مجدداً فوق 5.0%. وانخفض مؤشر أسعار المستهلك في المملكة المتحدة إلى 2.6% في يونيو، لكن من المتوقع أن يرتفع خلال النصف الثاني من العام مع ظهور تأثيرات أسعار الطاقة، وقد أبقى بنك إنجلترا سعر الفائدة عند 3.75% طوال الربع الثاني، وبميل السوق حالياً إلى زيادة أخرى على الأقل في عام 2026 بدلاً من التخفيضات المتوقعة سابقاً.

لا تزال مستودعات البيع بالتجزئة تُشكل إحدى أكثر الفرص جاذبيةً في سوق العقارات البريطانية، مع مراعاة عوامل المخاطر. وبفضل الطلب القوي من المستأجرين، وانخفاض معدلات المساحات الشاغرة، ومحدودية المعروض، من المتوقع أن يحقق هذا القطاع نمواً في الإيجارات بنسبة 2.5% في عام 2026، وبمعدل 2.2% سنوياً خلال السنوات الخمس المقبلة.

بشكل عام، شهدت حالة عدم اليقين الاقتصادي الكلي تقلبات خلال الربع الأخير، نتيجةً للغموض المحيط برئاسة كير ستارمر للوزراء والصراع المستمر في إيران. في ظل هذه الظروف، من المتوقع أن تبقى عوائد السندات الرئيسية مستقرة بشكل عام، وإن كانت تميل نحو الانخفاض نظراً للضغط التضخمي واحتمالية رفع أسعار الفائدة مجدداً. ومع ذلك، لا تزال أسواق رأس المال نشطة، مع استمرار تدفق رؤوس الأموال عبر مختلف القطاعات؛ ويتركز خطر التسعير في سوق الأسهم الثانوية، بينما تُعد الأصول الرئيسية أكثر أماناً.

خصائص الصندوق

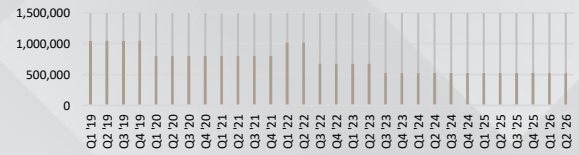
هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الأصول:	عقارية
نوع الأصول:	تجاري - مستودعات البيع بالتجزئة
تاريخ التأسيس:	فبراير 2019
العملة:	الجنيه الإسترليني
مدير الصندوق:	صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 إل بي
إجمالي حجم الصندوق:	37,219,510 جنيه إسترليني
صافي قيمة الأصول الصندوق:	27,519,360 جنيه إسترليني
المنشأ:	جيرنسي

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

ملخص التوزيعات

الربح الحالي	الأرباح الموزعة
526,263 جنيه إسترليني	
منذ بداية السنة	1,052,526 جنيه إسترليني
منذ التأسيس 1	21,622,090 جنيه إسترليني

الأرباح الموزعة



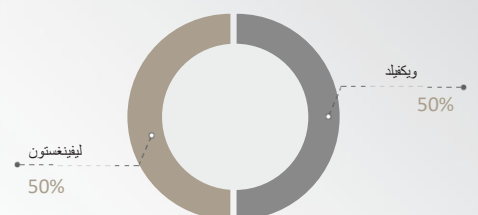
عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة 2	2.83%
عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) 2.	5.66%

1. يعثر تاريخ التوزيعات على تاريخ جاري في 13 فبراير 2019. التوزيع من الإطلاق إلى الربع الثاني.
2. العائد المصنّف بقسم إجمالي توزيعات الأرباح الموزعة على إجمالي الكتاب في رأس المال.

تفاصيل الأصول الأساسية

الموقع:	المونديفيل جنوب	بيك
نوع الصندوق:	ليفينغستون/اسكتلندا	ويكفيلد/يوركشاير
مدة الإيجار:	مستودع البيع بالتجزئة	مستودع البيع بالتجزئة
تعديل الإيجار التالي:	8,2 سنة	9,5 سنة
الرافعة المالية:	مختلف	مختلف
	55.0 %	55.0 %

تقسيم قيمة العقارات الأساسية



QUARTERLY REPORT

For the period ending June 30, 2026

ملاحظات على السوق العقارات

- بعد دخول عام 2026 بتفاؤل حذر، ثبت أن تعافي قطاع التجزئة في المملكة المتحدة كان صعباً مما كان متوقعاً. فقد أشارت شركة كوليرز إلى تحسن حقيقي في نشاط التأجير عما كان عليه في العام السابق، حيث تحول طلب المستأجرين إلى إيجابي بعد فترة ركود طويلة. ولا يزال هذا التحسن قائماً، ولكنه تباطأ بعض الشيء، إذ أثرت التداعيات التضخمية للصراع في الشرق الأوسط سلباً على المستهلك الذي يعاني بالفعل، مما قلل من الزخم الذي شهدته مطلع العام.
- لا تزال مستودعات البيع بالتجزئة تتميز بخصائص فريدة، إذ تتسم باختلال هيكلي بين العرض والطلب قلماً تجده في قطاعات أخرى من السوق. يبلغ معدل المساحات الشاغرة في مجمعات البيع بالتجزئة أدنى مستوى له تقريباً، حيث يصل إلى حوالي 2.0%، ومع قلة المشاريع التطويرية قيد الإنشاء واستمرار إقبال تجار التجزئة الذين يبحثون عن القيمة، تبقى الأسس التي تدعم نمو الإيجارات راسخة. ومع ذلك، من المرجح أن يكون نمو الإيجارات من الآن فصاعداً أكثر تواضعاً وتفاوتاً، نظراً لتحمل المستأجرين تكاليف التشغيل المرتفعة وانخفاض الإنفاق الاستهلاكي.
- على صعيد الاستثمار، فإن عودة عوائد السندات الحكومية لأجل 10 سنوات إلى ما فوق 5.0% لا تترك مجالاً يُذكر لمزيد من انخفاض العوائد، فقد خفضت شركة تمويل المشاريع الاستثمارية (IPF) في تقريرها الربيعي توقعاتها لإجمالي العائد على جميع العقارات لعام 2026 إلى 5.8%، مع نمو رأسمالي بنسبة 0.9%. لذا، من المتوقع أن يقود الأداء الدخلى أكثر من ارتفاع قيمة رأس المال، وهو ما أكدته نتائج الربع الثاني. في ظل هذه الظروف، تُعدّ المجمعات السكنية المؤجرة جيداً، والتي تتمتع بشروط قوية وإيجارات مستدامة ومعقولة، هي الأفضل في الحفاظ على اهتمام المستثمرين، إذ توفر تدفقات نقدية آمنة مرتبطة بالمؤشرات، وهي ميزة مرغوبة في الظروف الحالية. ولا يزال قطاع التجزئة يُظهر أداءً جيداً نسبياً، وبينما من المرجح أن تبقى القيم الرأسمالية الإجمالية منخفضة حتى تستقر الأوضاع الاقتصادية الكلية، فإن مرونة دخل هذا القطاع من شأنها أن تُبقيه من بين أفضل القطاعات أداءً خلال النصف الثاني من عام 2026.

آخر مستجدات العقارات

• ليفينغستون

- انصبّ التركيز الرئيسي على إعادة هيكلة عقد الإيجار مع سلسلة متاجر سينسبري، حيث تم تمديد مدة العقد المتبقية من 9.1 سنوات إلى حوالي 19 سنة، مقابل فترة إعفاء من الإيجار لمدة ستة أشهر. وبتطبيق هذا التمديد على ما يقارب 65% من إجمالي الإيجارات، يرتفع إجمالي المدة المتبقية من 8.2 سنوات إلى حوالي 15 سنة، مما يعزز بشكل كبير مدة استمرار الدخل قبل البيع. وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة سينسبري، تجري الآن الإجراءات القانونية اللازمة لإتمام الصفقة، ويعمل المدير على وضع اللمسات الأخيرة على تجهيز العقار للبيع فور الانتهاء من إعادة هيكلة عقد الإيجار.

QUARTERLY REPORT

For the period ending June 30, 2026

Investment Manager's Note

- The UK real estate market delivered resilient income returns in Q2 2026 against an increasingly cautious investment backdrop. Escalating geopolitical tensions in the Middle East reshaped sentiment through the quarter, driving bond yields and energy costs higher and reversing the earlier expectation of near-term interest rate cuts. The Bank of England held Base Rate at 3.75%, and with inflation now forecast to move higher, financing costs rose (c.40-50 bps) and credit availability tightened sharply. Investors responded by pausing deployment and transaction volumes remained subdued.
- Turning to Beck Retail Park, value-enhancing asset management initiatives in the quarter progressed to successful conclusions. The re-gear with B&M completed, adding 5 years to the tenant's lease term in exchange for 6 months' rent free. This initiative, in addition to previous lease extensions achieved with The Range and Easy Bathrooms, strengthened the income profile ahead of the asset's sale.
- At Livingston asset, the primary asset management focus has been the re-gear of the Sainsbury's lease, which has a current unexpired term of 9.1 years. Terms have been agreed to extend the lease by 10 years in exchange for a 6-month rent free period. This initiative is expected to enhance income duration and support exit pricing. Consistent with the Manager's staggered disposal strategy, Livingston will be brought to the market post-summer once the Sainsbury's re-gear has completed, with the Fund on track to realise both assets by year-end 2026.

UK Economic Commentary

- The year opened on a constructive footing, with inflation easing back towards target and markets anticipating a downward path for interest rates. That momentum has since unwound, as escalating conflict in the Middle East has driven energy prices higher and lifted financing costs by c.40-50 bps, with the 10-year gilt climbing back above 5.0%. UK CPI eased to 2.6% in June but is expected to turn higher through H2 as energy effects feed through, and the Bank of England held Bank Rate at 3.75% across Q2, with the market now leaning towards at least one further rise in 2026 rather than the cuts previously expected.
- Retail warehousing continues to offer one of the most compelling risk-adjusted opportunities in the UK property market. Supported by strong occupier demand, low vacancy and a constrained supply pipeline, the sector is expected to generate rental growth of 2.5% in 2026 and average 2.2% per annum over the next five years.
- Overall, macro-economic uncertainty has ebbed and flowed through the quarter in reaction to uncertainty around Kier Starmer's premiership and the ongoing conflict in Iran. Against this backdrop, prime yields are expected to hold broadly stable, though skewed to the downside given inflationary pressure and the prospect of a further rate rise. Capital markets nonetheless remain active, with a continued weight of capital deploying across sectors; pricing risk is concentrated in secondary stock, with prime assets proving more defensive.

Fund Facts

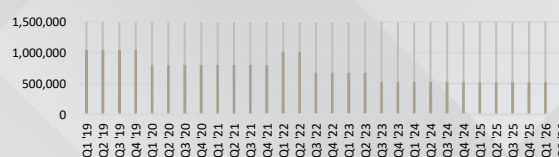
Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate
Asset Type	Commercial – Retail Warehouse
Launch Date	February 2019
Currency	GBP
Fund Manager	UK Real Estate II GP Limited
Total Fund Size	£37,219,510
Fund NAV	£27,519,360
Domicile	Guernsey

UK Real Estate II GP Limited is regulated by the Guernsey Financial Services Commission and licensed under the Protection of Investors (Bailiwick 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	£1,052,526
Since Launch¹	£21,622,090

Distributions Paid



Year-to-date distribution yield²	2.83%
Year-to-date distribution yield (annualised)²	5.66%

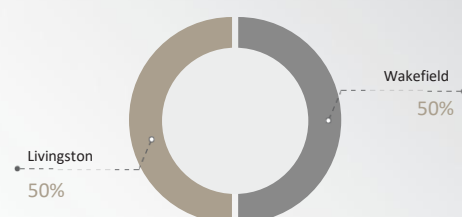
¹ Launch date deemed as syndication 13 February 2019. Distribution from launch to current quarter.

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	8.2 Years	9.5 Years
Next Rent Review	Various	Various
Leverage	55.0%	55.0%

Underlying Asset Value Split



QUARTERLY REPORT

For the period ending June 30, 2026

Real Estate Market Commentary

- Having entered 2026 with cautious optimism, the UK retail sector's recovery has proved more hard-won than anticipated. Colliers had pointed to a genuine strengthening in leasing activity over the preceding year, with occupier demand turning positive after a prolonged soft patch. That improvement remains intact but has lost some pace, as the inflationary fallout from the Middle East conflict has weighed on an already fragile consumer and tempered the momentum seen at the start of the year.
- Retail warehousing continues to stand apart, distinguished by a structural supply-demand imbalance that few other parts of the market can rival. Retail park vacancy sits at a near-historic low of c.2.0%, and with a thin development pipeline and sustained appetite from value-led retailers, the fundamentals underpinning rental growth remain firmly in place. Rental growth from here is nonetheless likely to be more modest and uneven, as occupiers absorb elevated operating costs and softer consumer spending.
- On the investment side, 10-year gilt yields back above 5.0% leave little scope for further yield compression, and the IPF, in its Spring Report has trimmed its 2026 all-property total return forecast to 5.8%, with capital growth of 0.9%. Performance is therefore expected to be led by income rather than capital appreciation - a view borne out in Q2. Against this backdrop, well-let parks with strong covenants and affordable, sustainable rents are best placed to retain investor attention, offering the secure, index-linked cashflows favoured in the current climate. Retail continues to screen well on a relative basis, and while headline capital values are likely to stay subdued until the macro picture settles, the sector's income resilience should keep it among the better performers through the second half of 2026.

Assets Update

Livingston

- The principal focus for the asset has been the Sainsbury's re-gear, extending the lease from 9.1 years to c.19 years unexpired in exchange for a deferred 6-month rent free period. Applied to c.65% of the rent roll, this improves the blended unexpired term from 8.2 years to approximately 15 years, materially strengthening income duration ahead of disposal. With Sainsbury's board approval secured, the transaction is now moving through legals and the Manager is finalising preparation of the asset for sale upon completion of the lease re-gear.