

رسالة مدير الاستثمار

- بعد إتمام صفقة الاستثمار الناجحة لسندات الدين من الشريحة الأولى بقيمة 69.5 مليون جنيه إسترليني (نسبة القرض إلى القيمة 55%) لصالح "نورثود" ("الكفيل") في يونيو 2023، سعدنا أن نعلن عن التحديثات الرئيسية التالية فيما يتعلق بمحفظة "نورثود" ("المحفظة")، على النحو التالي:
- يبلغ معدل إشغال المحفظة حاليًا 86%، مع متوسط مدة إيجار مرجح يبلغ 4.0 سنوات، وصافي إيرادات تشغيلية متوقع لسنة 2025 بقيمة 4.1 مليون جنيه إسترليني، أي ما يعادل عائدًا على الدين بمعدل 19%.
- سداد التمويل من الفئة (أ) للصندوق 4:** تتابع "جي إل إل" (JLL) حاليًا خمسة مشترين محتملين لعقار فاربورو. وفي جميع الأحوال، يقوم الكفيل بترتيب تسهيلات قرض لإعادة التمويل القائم من الفئة (أ) للصندوق 4، حيث تجري مفاوضات أولية مع بنكين لتوفير حلول إعادة التمويل. وبالتالي، من المتوقع سداد استثمار التمويل من الفئة (أ) للصندوق 4 بالكامل، في موعد أقصاه تاريخ الاستحقاق في يونيو 2026.
- فاربورو:** تعكف "إم دي إي سبيس" MDA Space (ساتيكسفاي سابقًا) على تقديم عرض حاليًا لاستئجار الوحدة الشاغرة الأخيرة في المبنى بسعر 24 جنيه إسترليني للقدم المربع لمدة 5 سنوات.
- ساوثهامبتون:** أصبح العقار الآن مشغولًا بالكامل بعد أن قامت "جليز لإدارة التكاليف" بزيادة مساحتها في المبنى واستأجرت الوحدة الأخيرة بسعر 20 جنيه إسترليني للقدم المربع، وينتهي عقد الإيجار في يناير 2027.
- ريدنغ:** استأجرت شركة "إس إي إل" التعليمية وحدة في المبنى بسعر 25 جنيه إسترليني للقدم المربع، مما رفع معدل الإشغال إلى 76.6%.

خصائص الصندوق:

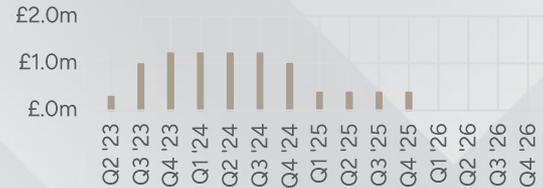
هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الصندوق:	تمويل العقارات
نوع الصندوق:	تجاري
تاريخ التأسيس:	يونيو 2023
العملة:	الجنيه الإسترليني
مدير الصندوق:	المملكة المتحدة العقارية 4 جي بي المحدودة
إجمالي حجم الصندوق:	21,746,251 جنيه إسترليني
صافي قيمة أصول الصندوق:	21,748,629 جنيه إسترليني
بلد الصندوق:	غير نمسي
المجموعة:	(أ)

يخضع صندوق المملكة المتحدة آر إي 4 جي بي لبيد تنظيم هيئة غير نمسي للخدمات المالية ويعمل بموجب ترخيص صادر وفقًا لقانون حماية المستثمرين المعمول به في إقليم غير نمسي لعام 2020.
يخضع صندوق المملكة المتحدة آر إي 4 جي بي لبيد أيضًا لتنظيم هيئة غير نمسي للخدمات المالية يصفه صندوقًا استثماريًا مغلقًا مسجلًا بموجب أحكام قواعد الصناديق الاستثمارية الجماعية المسجلة لعام 2021.

ملخص التوزيعات

الأرباح الموزعة	الربع الحالي
375,709 جنيه إسترليني	منذ بداية السنة
1,504,459 جنيه إسترليني	منذ التأسيس 1
8,634,837 جنيه إسترليني	سداد الديون من مبيعات الأصول
48,000,000 جنيه إسترليني	

الأرباح الموزعة



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

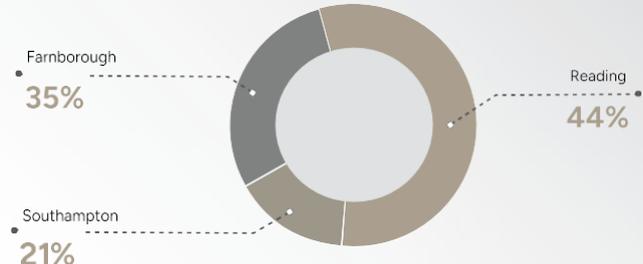
- تاريخ الإطلاق يعتبر الاستخدام الأول 2 يونيو 2023. التوزيع منذ الإطلاق حتى الربع الحالي.
- العائد المصنّف بقسمة إجمالي توزيعات الأرباح المدفوعة على إجمالي الأرباح المدفوعة في رأس المال.
- يتم احتساب العائد من 1 يناير 2025 إلى نهاية الربع الحالي...

تفاصيل الأصول الأساسية

العقار	محفظة صندوق نورثود الثالث
الموقع	فاربورو، ريدنغ، ساوثهامبتون، لندن، سوهو (مباح)، بريستول (مباح)
نوع العقار:	مكاتب
حجم المنشأة	£21,500,000
القيمة الرأسمالية	£57,350,000
نسبة القرض إلى القيمة	37% ¹
تاريخ الإصدار/الاستحقاق	02/06/23 – 02/06/26

تقييم ريكس بليوك الذي أجري من قبل كوشمان آند بولكليف في يونيو 2024.

تقسيم المحفظة حسب القيمة



ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

- في فبراير 2026، قرر بنك إنجلترا الإبقاء على سعر الفائدة الأساسي عند 3.75%، بعد سلسلة من التخفيضات التي أدت إلى تقليل تكاليف الاقتراض من ذروتها في منتصف سنة 2024 عند 5.25%. ويعكس هذا القرار حالة دم اليقين المستمرة بشأن زخم التضخم والنمو الاقتصادي، وهو توازن سترافيه أسواق العقارات عن كئيب، حيث لا تزال تكاليف التمويل تشكل محركًا رئيسيًا لتسعير الأصول ونشاط الصفقات.
- انخفض مؤشر تضخم أسعار المستهلك إلى 3.4% في ديسمبر 2025، وهو أعلى بكثير من نسبة 2.0% التي يستهدفها البنك، ولكنه يواصل اتجاهه التنازلي مع تراجع ضغوط أسعار السلع والخدمات. وبينما يدعم هذا الاتجاه الوسطي إمكانية خفض أسعار الفائدة مستقبلًا، فإن استمرار التضخم الأساسي، لا سيما في قطاع الخدمات، يعني أن صناعات السياسات من المرجح أن يتوخوا الحذر. ومع ذلك، فإن انخفاض التضخم يعزز توقعات المستثمرين ببيئة أسعار فائدة أكثر انخفاضًا في وقت لاحق من عام 2026.
- وقد أظهر سوق العمل مؤشرات على التباطؤ، حيث ارتفعت توقعات البطالة إلى حوالي 5.3%، مع تراجع نمو الأجور. بالنسبة لمستثمري العقارات، يشير ذلك إلى احتمال تباطؤ الإنفاق العائلي واستقرار حركة مرئادي المكاتب ومتاجر التجزئة، مع التأكيد على مخاطر ضعف الطلب من المستأجرين في القطاعات الحساسة اقتصاديًا.
- تظل السياسة المالية مكملة بشكل وثيق للسياسات النقدية. وقد قدمت وزيرة المالية راشيل ريفز في ميزانية الخريف لعام 2025 تدابير دعم وحوافز موجهة للقطاعات الاستراتيجية، مصممة لتخفيف ضغوط تكلفة المعيشة مع تعزيز الاستثمار. وتُعتبر هذه السياسات معززة للمرونة الاقتصادية دون التسبب في التضخم، مما يحافظ على مرونة بنك إنجلترا في خفض أسعار الفائدة مستقبلًا.
- ومن الأمور ذات الأهمية الخاصة لمستثمري العقارات، أكدت الميزانية مجددًا الالتزامات بتبسيط إجراءات التخطيط وخفض الأعباء الرقابية غير الضرورية، لا سيما في قطاعي الإسكان والتنمية التجارية. ويُنظر إلى استمرار التركيز على تسهيل الجداول الزمنية للتخطيط وخفض تكاليف التطوير على نطاق واسع على أنه أمر إيجابي لمشاريع البناء وديناميكيات العرض على المدى الطويل في أسواق العقارات الرئيسية.

التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

آخر مستجدات المحفظة

مقاييس الدين الجارية	فبراير 2025	سأوثامبتون	ريدنغ	المجموع
تسهيلات اليوم الأول	£69,500,000	£18,000,000	£30,000,000	£57,350,000
نقصاً: دفعت سداد رأس المال لسوهو وبريستول	(£48,000,000)	£205	£274	£229
رصيد القرض الحالي	£21,500,000	87,789	109,151	250,158
نقصاً: النقد المحتفظ به في حساب يسيطر عليه المقرض	(£1,800,000)	35.0%	21.4%	100.00%
صافي القرض	£19,700,000	89.2%	76.6%	86.1%
صافي نسبة القرض إلى القيمة** / نسبة تغطية الفائدة	34% / 1.93x	معدل الإشغال	إجمالي إيرادات الإيجارات	£4,691,984
		£1,578,691	£789,494	£2,323,799
		£1,354,678	£714,837	£2,012,947
		4.2	2.6	4.6
		4.0		

* عتار تلقاً بين إجمالي إيرادات الإيجارات وصافي الإيرادات التشغيلية نتيجة ما يلي: (1) المصروفات غير المستردة (2) حوافر المستأجرين مثل فترات الإيجار المجاني. ** عتار تلقاً بين إجمالي إيرادات الإيجارات وصافي الإيرادات التشغيلية نتيجة ما يلي: (1) المصروفات غير المستردة (2) حوافر المستأجرين مثل فترات الإيجار المجاني.

بعد بيع أصول سوهو وبريستول وسداد ديون بقيمة 48 مليون جنيه إسترليني، تبقى ثلاثة عقارات في المحفظة، وهي فلانور و ساوثامبتون و ريدنغ. وفي الربع المنتهي في ديسمبر 2025، يستر مدير الاستثمار أن يعلن عن التحديثات التالية المتعلقة بالعقارات المتبقية:

سداد الدفعة الأولى من الصندوق 4:

تتابع "إي إل إل" JLL، المعينة كوكيل مبيعات، خمسة مشترين محتملين لعقار فلانور. وقد اطلع جميع المشترين المحتملين على العقار، ويعكفون حالياً على القيام بإجراءات العناية الواجبة اللازمة. ونحن نواصل متابعة المشترين المحتملين عن كثب.

على أي حال، يقوم الكفيل بترتيب إعادة تمويل، حيث دخل في مفاوضات أولية مع بنكين لتوفير تسهيلات إعادة التمويل. وبالتالي، من المتوقع سداد المبلغ بالكامل في موعد أقصاه تريخ الاستحقاق في يونيو 2026.

فلانور:

- تلقت "إم دي إي سبيس" MDA Space (ساتيكسفاي سابقاً)، وهي شركة اتصالات فضائية تشغل حالياً وحدة في الطابق الأرضي، عرضاً لاستئجار الوحدة الشاغرة الأخيرة بمساحة 9500 قدم مربع في الطابق الأول من المبنى بسعر 24 جنيه إسترليني للقدم المربع لمدة خمس سنوات.
- من المقرر أن تخلي شركة "إن دريمز" NDreams، وهي شركة تطوير ألعاب، إحدى وحدتيها في مارس 2026 عند انتهاء عقد الإيجار. ويُجرى مكتب "ميزيز للمحاسبة"، الذي سبق له أن أبدى اهتماماً بالوحدة المعروضة على شركة "إم دي إي سبيس"، دراسةً حالياً لاستئجار وحدة "إن دريمز" التي تبلغ مساحتها 9.7 ألف قدم مربع، والتي ستصبح شاغرة قريباً.
- في حال التوصل إلى اتفاقيات مع "ميزيز" و"إم دي إي سبيس"، سيصل إشغال العقار إلى 100%، متجاوزاً بذلك توقعات خطة العمل. ونحن نتابع هذه الاستفسارات عن كثب.

يبلغ معدل الإشغال الحالي لهذا العقار 89.2%، مع متوسط مدة إيجار مرجح يبلغ 4.2 سنوات وصافي دخل تشغيلي قدره 1.4 مليون جنيه إسترليني.

ساوثامبتون:

- استأجرت شركة "جليلز لإدارة التكليف" ("جليلز") الوحدة الشاغرة الأخيرة في ساوثامبتون. وسوف تستأجر "جليلز"، التي تشغل حالياً وحدة في الطابق الأول، الوحدة الشاغرة الأخيرة التي تبلغ مساحتها 2.6 ألف قدم مربع بسعر 20 جنيه إسترليني للقدم المربع، بحيث ينتهي عقد الإيجار بالتزامن مع عقد إيجارها الحالي في يناير 2027. وبذلك، أصبح العقار الآن مُشغلاً بالكامل، متجاوزاً بذلك توقعات خطة العمل.

يبلغ معدل الإشغال الحالي لهذا العقار 100%، بمتوسط مدة إيجار مرجح يبلغ 2.6 سنة وصافي دخل تشغيلي قدره 0.7 مليون جنيه إسترليني.

ريدنغ:

- وقعت شركة "إس إي إل" SEL، وهي شركة تعليمية، عقد إيجار لوحدة مساحتها 5000 قدم مربع في الطابق الثاني، بسعر 25 جنيه إسترليني للقدم المربع لمدة خمس سنوات. ونتيجة لذلك، ارتفعت نسبة الإشغال من 72% إلى 76.6%.
- أما شركة "بيور أوفيسز" Pure Offices، وهي شركة متخصصة في تأجير المكاتب المرنة في المبنى، والتي تمثل 24% من إيجارات المبنى، فهي بصدد التفاوض على الانتقال من عقد إيجار تقليدي إلى اتفاقية إدارة، يشرك بموجبه مالك المبنى في التدفقات النقدية التشغيلية لشركة Pure Offices بدلاً من دفعها الإيجار. ومن المتوقع أن يتم ذلك في أبريل 2026 عند انتهاء عقد الإيجار.
- وكما ورد سابقاً، قامت شركة "التيتيود إنجل" Altitude Angel و"هيز سبيشاليسير كركومنت" Hays Specialist Recruitment، اللتان تشغلان الطابق السادس، بإنهاء عقديهما بسبب حاجتهما إلى تقليص حجم أعمالهما. وسيغادر المستأجران المبنى في يناير ومارس من عام 2026 على التوالي. وبمئثالنا معاً 9% من إجمالي إيجارات المبنى.

يبلغ معدل الإشغال الحالي لهذا العقار 76.6%، مع متوسط مدة إيجار مرجح 4.6 سنوات وصافي دخل تشغيلي 2.0 مليون جنيه إسترليني.

QUARTERLY REPORT
For the period December 31, 2025

Investment Manager's Note

Following the successful close of the £69.5M (55% LTV) senior debt investment to Northwood ("the Sponsor") in June 2023, we are pleased to report the following key updates in respect to the Northwood Portfolio ("the Portfolio"), are as follows:

- The Portfolio occupancy is currently 86% occupied with a WALE of 4.0 years, and a 2025 Net Operating Income of £4.1m, equivalent to a 19% debt yield.
- FUND IV Series A Repayment:** JLL are currently tracking 5 live potential purchasers with respect to the Farnborough asset. In any event the Sponsor is arranging a loan facility in order to refinance the in-place FUND IV Series A facility, with two banks in early-stage negotiations to provide a refinancing solution. Hence, it is expected that the FUND IV Series A investment will be repaid in full, on or before, the maturity date of June 2026.
- Farnborough:** MDA Space (formerly Satixfy), are currently under offer to take the final vacant unit in the building at £24 psf on a 5-year term.
- Southampton:** The asset is now 100% occupied after Gleeds Cost Management have expanded their space in the building and taken the final unit at £20 psf, with a lease term expiring in January 2027.
- Reading:** SEL, an education company, have taken a unit in the building at £25 psf, increasing occupancy to 76.6%.

UK Economic Commentary

- In February 2026, the Bank of England ("BOE") opted to hold the base rate at 3.75%, pausing after a series of cuts that have lowered borrowing costs from their mid-2024 peak of 5.25%. The decision reflects ongoing uncertainty around inflation momentum and economic growth — a balance that real estate markets will watch closely as financing costs remain a key driver of asset pricing and transaction activity.
- Consumer Price Inflation ("CPI") eased to 3.4% in December 2025, significantly above the Bank's 2.0% target but continuing a downward trend as goods and services price pressures fade. While this moderation supports the case for future rate reductions, sticky core inflation, particularly in services, means policymakers are likely to tread cautiously. Lower inflation still strengthens investor expectations for a softer rate environment later in 2026.
- The labour market has shown signs of softening, with unemployment projections rising toward 5.3% and wage growth decelerating. For real estate investors, this signals both potential moderation in household spending and a stabilisation in office and retail footfall whilst underscoring the risk of weaker occupier demand in economically sensitive sectors.
- Fiscal policy remains a close complement to monetary settings. Chancellor Rachel Reeves's Autumn Budget 2025 introduced targeted support measures and incentives for strategic sectors designed to ease cost-of-living pressures while fostering investment. These policies are seen as enhancing economic resilience without igniting inflation, thereby preserving the BOE's optionality on future rate cuts.
- Of particular relevance to property investors, the budget reaffirmed commitments to streamline planning processes and cut unnecessary regulatory burdens, especially for housing and commercial development. Continued emphasis on easing planning timelines and reducing development costs is widely viewed as positive for construction pipelines and long-term supply dynamics in key real estate markets.

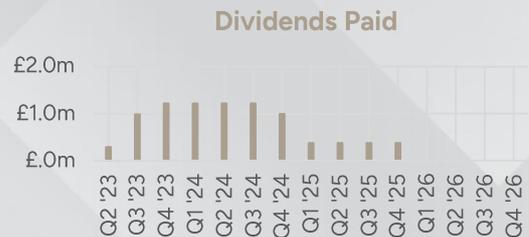
Fund Facts

Fund Structure	• Closed-ended
Asset Class	• Real Estate Debt
Asset Type	• Commercial
Launch Date	• June 2023
Currency	• GBP
Fund Manager	• UK RE IV GP Limited
Total Fund Size	• £21,500,000
Fund NAV	• £21,746,251
Domicile	• Guernsey
Series	• A

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	£375,709
Year to Date	£1,504,459
Since Launch¹	£8,634,837
Debt Paydown from Asset Sales	£48,000,000



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

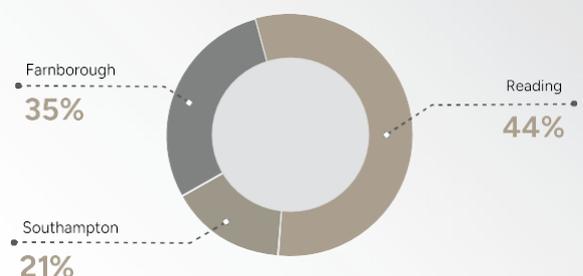
1 Launch date deemed as first utilisation 2 June 2023. Distribution from launch to the current quarter
2 Yield calculated by dividing total dividends paid by total capital subscriptions
3 Yield calculated from January 1st, 2025, to end of the current quarter

Underlying Asset Detail

Asset	Northwood Fund III Portfolio
Location	Farnborough, Reading, Southampton London, Soho (SOLD), Bristol (SOLD)
Asset Type	Office
Facility Size	£21,500,000
Capital Value¹	£57,350,000
LTV	37% ¹
Facility Period	02/06/23 – 02/06/26

1 RICS Redbook Valuation conducted by Cushman & Wakefield in June 2024.

Portfolio Breakdown by Value



QUARTERLY REPORT
For the period December 31, 2025

Portfolio Update

Current Debt Metrics			Farnborough	Southampton	Reading	Total
Day 1 Facility	£69,500,000	Capital Value	£18,000,000	£9,350,000	£30,000,000	£57,350,000
Less Capital Repayments from Soho and Bristol	(£48,000,000)	Capital value psf	£205	£175	£274	£229
Current Loan Balance	£21,500,000	Area (SF)	87,789	53,218	109,151	250,158
Less Cash Held in a Lender Controlled Account	(£1,800,000)	Area (%)	35.0%	21.4%	43.6%	100.00%
Net Loan	£19,700,000	Occupancy	89.2%	100.0%	76.6%	86.1%
Net LTV** / ICR	34% / 1.93x	Gross Rental Income	£1,578,691	£789,494	£2,323,799	£4,691,984
		2025 NOI*	£1,354,678	£714,837	£2,012,947	£4,082,462
		WALE (Years)	4.2	2.6	4.6	4.0

*Delta between Gross Rental Income and Net Operating Income is the result of 1) non recoverable expenses and 2) tenant incentives such as rent-free periods.

**LTV is based on the June 2024 Redbook valuation carried out by Cushman Wakefield and reflects the Net Loan figure.

Following the sale of the Soho and Bristol assets and the resultant £48M debt paydown, there remain three assets in the portfolio, Farnborough, Southampton and Reading. In the quarter to December 2025, the Investment Manager is pleased to report the following updates with relation to the remaining assets:

FUND IV Series A Repayment:

- JLL, who have been appointed as sales agent, are tracking 5 live potential purchasers with respect to the Farnborough asset. The prospective purchasers all of whom have viewed the asset, are undergoing due diligence on the opportunity. We continue to monitor the prospective purchasers closely.
- In any case, the Sponsor is arranging a refinancing, with two banks in early negotiation stages to provide a refinancing facility. Therefore, a full repayment is expected on or before the maturity date of June 2026.

Farnborough:

- MDA Space (formerly Satify), a satellite communications firm who currently occupy a ground floor unit are under offer to take the final 9.5k sq ft vacant unit on the first floor of the building at £24psf for a 5-year term.
- NDreams, a game developer are due to vacate one of their two units in March of 2026 at their break. Menzies accountants, who had previously expressed interest in the unit under offer to MDA Space are now exploring taking the soon to be vacant 9.7k sq ft NDreams unit.
- If agreements can be reached with Menzies and MDA Space, the property would achieve 100% occupancy, exceeding business plan assumptions. We continue to monitor these respective enquiries closely.
- **The current occupancy for this asset is 89.2% with a WALE of 4.2 years and a NOI of £1.4M.**

Southampton:

- The final vacant at Southampton has been taken by Gleeds Cost Management ("Gleeds"). Gleeds who currently occupy a unit on the first floor, will take the 2.6k sq ft final vacant unit at £20 psf, aligning the lease term to expire in tandem with their current lease in January 2027. The asset is now 100% occupied, exceeding business plan expectations.
- **The current occupancy for this asset is 100.0%, with a WALE of 2.6 years and a NOI of £0.7M.**

Reading:

- SEL, an education company, have signed for a 5.0k sq ft unit on the 2nd floor, at £25 psf on a 5-year term. As a result, occupancy has increased from 72.0% to 76.6%.
- Pure Offices, a flexible office operator in the building, who account for 24% of the building's rent are in the process of negotiating a move from a traditional rental lease to a management agreement in which the building owner will share in Pure Offices' operating cashflows in lieu of Pure Offices paying rent. This is expected to take place in April 2026 upon their lease break event occurring.
- As previously reported, Altitude Angel and Hays Specialist Recruitment who occupy the 6th Floor have exercised their respective breaks, due to downsizing needs. Subsequently they will exit the building in January and March of 2026 respectively. Together, these tenants account for 9% of the building's rent.
- **The current occupancy for this asset is 76.6%, with a WALE of 4.6 years and a NOI of £2.0M.**

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.