

التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

خصائص الصندوق:

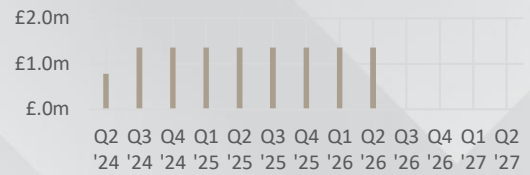
- هيكل الصندوق:
- فئة الصندوق:
- نوع الصندوق:
- تاريخ التأسيس:
- العملة:
- مدير الصندوق:
- إجمالي حجم الصندوق:
- صافي قيمة أصول الصندوق:
- بلد الصندوق:
- المجموعة:

المملكة المتحدة العقارية 4 جي بي ليند تخضع لرقابة لجنة الخدمات المالية في غيرنسي ومصرخصة بموجب قانون حماية المستثمرين (غيرنسي) لسنة 2020. وتخضع المملكة المتحدة العقارية 4 إل بي لرقابة لجنة الخدمات المالية في غيرنسي كنظام مغلق مسجل بموجب قواعد أنظمة الاستثمار الجماعي المسجلة لسنة 2021.

ملخص التوزيعات

الأرباح الموزعة	
الربع الحالي	1,353,625 جنيه إسترليني
منذ بداية السنة	2,707,250 جنيه إسترليني
منذ التأسيس ¹	11,610,954 جنيه إسترليني

الأرباح الموزعة



عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة ²	3.50% ³
عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) ²	7.00% ³

تاريخ الإطلاق يعتبر الاستخدام الأول 10 مايو 2024. التوزيع منذ الإطلاق حتى الربع الحالي. 1. العائد المحتسب بقسمة إجمالي توزيعات الأرباح المدفوعة على إجمالي الاكتتاب في رأس المال. 2. يتم احتساب العائد من 1 يناير 2025 إلى نهاية الربع الحالي. 3.

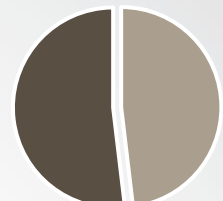
تفاصيل الأصول الأساسية

العقار	ترايب
الموقع	جنوب شرق لندن
نوع العقار:	سكن طلابي مُصمم خصيصاً
حجم المنشأة	£77,350,000
القيمة الرأسمالية ¹	£126,520,000
نسبة القرض إلى القيمة	61% ¹
تاريخ الإصدار/الاستحقاق	27/05/10 – 24/05/10

تقيم 1 ريكس ريدبوك الذي أجري من قبل كليت في فرك في ديسمبر 2025

تقسيم المحفظة حسب القيمة

إيلدرتون رود	48%
أولد كنت رود	52%



رسالة مستشار الاستثمار

بعد الانتهاء بنجاح من استثمار الدين المضمون من الشريحة الأولى بقيمة 77.35 مليون جنيه إسترليني (61% نسبة القرض إلى القيمة) لشركة ترايب ("الكفيل") في يونيو 2024، يسعدنا أن نبذلكم بأخر المستجدات على النحو التالي:

- شهد سوق الطلاب في المملكة المتحدة أرقاماً قياسية في طلبات الالتحاق بالجامعات البريطانية، حيث تقدم 696 ألف طالب بطلبات الالتحاق، مما يعكس زيادة بنسبة 4.6% (30 ألف) مقارنة بأرقام عام 2025.
- بدأ الراعي حملته التسويقية للعام الدراسي 2027/2026، وحقق نسبة إشغال بلغت 62% حتى الآن، بمتوسط رسوم أسبوعية قدرها 374 جنيه إسترليني، وهو ما يتجاوز قليلاً خطة العمل.
- تم بيع 100% من الغرف ذات الأسعار المعقولة لجامعة رافينسبورن وجامعة الفنون في لندن بموجب اتفاقيات ترشيح، حيث تم تأجير 137 غرفة من أصل 335 غرفة (41%) من الغرف المؤجرة مباشرة، مما يعكس تأمين 3.9 مليون جنيه إسترليني (53%) من إيرادات الفصل الدراسي حتى الآن.
- نجح الراعي في تأجير 6 من أصل 9 وحدات تجارية، بينما لا تزال وحدة أخرى قيد التفاوض مع شركة "هوم ستيجينج لندن" للأثاث، بسعر 12 جنيه إسترليني للقدم المربع، أي ما يعادل 32 ألف جنيه إسترليني سنوياً.

ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

- أبقى بنك إنجلترا على سعر الفائدة المركزي عند 3.75% في يوليو 2026، في إشارة إلى نهج حذر رغم انخفاض التضخم بوتيرة أسرع من المتوقع. وبينما انخفض تضخم أسعار المستهلك إلى 2.6%، تستمر التوترات الجيوسياسية في الشرق الأوسط في إحداث تقلبات في أسواق الطاقة، مما يدفع صناع السياسات إلى توخي الحذر بشأن الآثار التضخمية المحتملة من جولة ثانية. ونتيجة لذلك، لا تزال فكرة رفع أسعار الفائدة قائمة.
- استمر التضخم في انخفاضه التدريجي نحو هدف بنك إنجلترا البالغ 2.0%، مدعوماً بانخفاض تضخم أسعار السلع، وتباطؤ نمو الأجور، وتراجع الطلب الاستهلاكي. ومع ذلك، يدرك صناع السياسات أن ارتفاع أسعار الطاقة واضطرابات سلاسل التوريد العالمية قد تؤدي إلى ضغوط تصاعدية على الأسعار في وقت لاحق من عام 2026. وبينما تحسنت توقعات التضخم بشكل ملحوظ مقارنة ببداية العام، يواصل بنك إنجلترا إعطاء الأولوية للتضخم المستدام على حساب التحفيز النقدي قصير الأجل. ونتيجة لذلك، استوعبت الأسواق تماماً أي تخفيضات قريبة في أسعار الفائدة، مُعتبرة مستوى سعر الفائدة الحالي هو الأساس لما تبقى من العام.
- أشار تعيين أندي بورنهام رئيساً للوزراء في يوليو، خلفاً لكير ستارمر على زعامة حكومة حزب العمال، إلى تركيز متجدد على النمو الإقليمي، ونقل الصلاحيات، وتوفير السكن، والاستثمار في البنية التحتية، ما يجعل هذه المجالات ركائز أساسية للاستراتيجية الاقتصادية طويلة الأجل للحكومة. وبينما لا تزال تفاصيل السياسات قيد التبلور، فإن التركيز على تسريع التنمية، وتحسين الربط، ودعم إعادة التصنيع الوطني، يدعم بشكل عام قطاعي العقارات والإنشاءات في المملكة المتحدة.
- لا تزال السياسة المالية تركز على الحفاظ على الاستقرار الاقتصادي مع دعم الاستثمارات العامة الموجهة. وقد وصلت الحكومة التأكيد على الإنفاق على البنية التحتية، وإصلاح التخطيط، واتخاذ تدابير تهدف إلى تحفيز رأس المال الخاص، مع الحفاظ على مصداقية المالية العامة. ومن المتوقع أن يوفر هذا المزيج من الانضباط المالي والإصلاحات الداعمة للنمو بيئة مواتية للاستثمار طويل الأجل في قطاع العقارات التجارية في المملكة المتحدة.

التقرير ربع السنوي

للفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

آخر مستجدات المحفظة

المجموع	إيلدرتون رود، جنوب يرموندسي	أولد كنت رود، بيهام	القيمة الرأسمالية
£126,520,000	£60,870,000	£65,650,000	
517	250	267	الوحدات
£238,600	£233,500	£243,500	قيمة رأس المال لكل وحدة
100%	48%	52%	نسبة الوحدات الإجمالية
£77,350,000 / £149,613			مبلغ القرض / قيمة التعادل للقرض لكل وحدة
62%	67%	57%	مدة الإشغال
الهدف	النسبة المئوية المحققة	العام الدراسي 2026/27 الفعلي	
£1,412,967	100%	£1,412,967	ترشيحات الجامعة
£5,872,929	42%	£2,477,967	دخل التأجير المباشر
£7,285,896	53%	£3,885,788	إجمالي دخل الفصل الدراسي
£454,588			دخل الصيف
£202,847			الدخل التجاري + الدخل الإضافي*
£7,943,330			إجمالي الدخل
(£1,755,330)			المصروفات
**£6,188,000			صافي دخل التشغيل
£5,994,625			متطلبات الفائدة
***£193,375			الفائض عن متطلبات الفائدة

*مختلف عن الجدول التجاري لنداء بسبب الإعفاءات من الإيجار والإيرادات الإضافية. ** يعادل عائد دين بنسبة 8% ***بالإضافة إلى ذلك، يوجد 2.28 مليون جنيه إسترليني نقداً في حساب احتياطي الفائدة الخاضع لسيطرة المقرض في نهاية يوليو 2026.

العام الدراسي 2026/2027:

- يشهد سوق الطلاب في المملكة المتحدة نمواً متواصلاً في طلبات الالتحاق، حيث بلغ عدد المتقدمين للالتحاق بالجامعات البريطانية رقماً قياسياً قدره 696,000 طالب تقريباً حتى نهاية الموعد النهائي للتقديم في يونيو. ويمثل هذا زيادة بنسبة 4.6% مقارنة بأرقام عام 2025، أي ما يعادل 30,000 طالب إضافي.
- كان الطلب الدولي على المملكة المتحدة قوياً بشكل خاص، حيث بلغ عدد المتقدمين الدوليين حوالي 148,000 طالب، بزيادة قدرها 7.1% على أساس سنوي، أي ما يعادل 10,000 طالب إضافي. وشهدت المملكة المتحدة طلباً دولياً قوياً من الصين والهند والولايات المتحدة الأمريكية وأيرلندا وهونغ كونغ. وخاصةً، ارتفع عدد المتقدمين من الصين بنسبة 12% على أساس سنوي، وهو أمر ذو أهمية خاصة بالنسبة لأصول البرنامج، حيث يأتي حوالي 30% من طلبات الجهة الراعية من الطلاب الصينيين.
- تم بيع جميع الغرف المخصصة بأسعار معقولة للعام الدراسي 2026/2027 بالكامل إلى رافينسبورن وجامعة الفنون بلندن، وذلك بموجب اتفاقيات الترخيص السارية من العام الدراسي السابق. وبموجب هذه العقود، تم حجز 182 غرفة بسعر 204 جنيهات إسترلينية للقدم مربع، مما يعكس دخلاً قدره 1.4 مليون جنيه إسترليني ونمواً في الإيرادات بنسبة 3% على أساس سنوي.
- قام الراعي بتأجير 137 غرفة من أصل 335 غرفة متبقية مباشرة، مما أدى إلى نسبة إشغال إجمالية بلغت 62%. وقد تم تأجير هذه الغرف بسعر 374 جنيه إسترليني أسبوعياً، متجاوزاً بذلك الخطة الموضوعية. ويعكس هذا إجمالي دخل مضمون قدره 3.9 مليون جنيه إسترليني، أي ما يعادل 53% من هدف الدخل المحدد البالغ 7.3 مليون جنيه إسترليني. وكما في العام الماضي، يتوقع الراعي أن تتم غالبية حجوزات التأجير المباشر في أواخر أغسطس، بالتزامن مع حصول الطلاب على نتائج امتحانات الثانوية العامة (A-Level) واستكمال إجراءات القبول في الجامعات والكليات.

التحديث التجاري:

- لم يتم متابعة تأجير مقهى بلاكينجر للمستأجر المقترح في الوحدة 2 في طريق إيلدرتون، وكبدل لذلك، اتفق الراعي على الشروط مع شركة هوم ستيجينج لندن (HSL)، وهي شركة أثاث، بسعر 12 جنيه إسترليني للقدم مربع، أي ما يعادل 32 ألف جنيه إسترليني سنوياً.
- في حال إتمام عقد الإيجار هذا، ستكون 5 من أصل 7 وحدات في شارع إيلدرتون مؤجرة بالكامل، بينما سيظل شارع أولد كينت مشغولاً بنسبة 100%، مما يعكس نسبة إشغال تجارية إجمالية تبلغ 76%.

التعليق	قيمة العقد	الإيجار لكل قدم مربع / [قيمة الإيجار التقديرية لكل قدم مربع]	مدة الإيجار	قدم مربع	المستأجر	المبنى
تم التوقيع في الربع الأول من عام 2025	£20,000	£14.00	3 years	1,434	إكس دايركت إن -	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£20,000	£13.90	5 years	1,441	شركة ريسبلد المحدودة -	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£24,000	£12.00	5 years	1,995	أيسيتيك ستوديويس -	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£35,000	£13.00	3 years	2,682	شركة تيمبست المحدودة -	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الرابع من عام 2025	£22,000	£16.75	15 years	1,313	متجر بيست مارت	طريق كينت القديم (أولد كنت رود)
تم التوقيع في الربع الأول من عام 2026	£25,000	£19.52	10 years	1,281	مقهى آزي	طريق كينت القديم (أولد كنت رود)
	£146,000	£14.39		10,146	60%	إجمالي الإشغال
اهتمام من جهات متعددة	£21,168	£12.00	-	1,764	الوحدة 1 إيلدرتون -	طريق إيلدرتون
الشروط المتفق عليها مع شركة هوم ستيجينج لندن	£32,028	£12.00	-	2,669	الوحدة 2 إيلدرتون -	طريق إيلدرتون
اهتمام من جهات متعددة	£28,188	£12.00	-	2,349	الوحدة 7 إيلدرتون -	طريق إيلدرتون
	£81,384	£12.00	-	6,782	40%	إجمالي الشواغر
	£227,384	£13.43		16,982	100%	المجموع

إخلاء المسؤولية: تشكل بعض الأمور التي تمت مناقشتها في هذا التقرير ربع السنوي "البيانات المستقبلية" والتي تدور حول الأداء المستقبلي للصندوق، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الإيرادات المستقبلية والأرباح والاستراتيجيات والاتفاق والعواقب وجميع البيانات الأخرى غير التاريخية البحتة 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"توقع" و"ينبغي" و"يمكن" و"تنبؤ" و"مشروع"، والصيغ المختلفة لها هي تحديد البيانات المستقبلية.

QUARTERLY REPORT

For the period June 30, 2026

Investment Advisor's Note

Following the successful completion of the £77.35M (61% LTV) senior secured debt investment to Tribe ("the Sponsor") in June 2024, we are pleased to report the following updates:

- The UK student market has seen record student applications, with 696,000 students applying to UK universities, reflecting a 4.6% (30,000) increase on the 2025 figures.
- The Sponsor has begun their marketing campaign for the 2026/27 Academic Year, achieving 62% occupancy to date, at an average weekly fee of £374 which is slightly ahead of business plan.
- 100% of the affordable rooms have been sold to Ravensbourne University and University of Arts London under nomination agreements, with 137 of the 335 (41%) of the direct let rooms leased, reflecting £3.9M (53%) of term time income being secured to date.
- The Sponsor has successfully let 6 of the 9 commercial units, with another unit under offer to Home Staging London, a furniture company, for £12 psf, equivalent to £32k p.a.

UK Economic Commentary

- The Bank of England ("BoE") maintained their 3.75% central rate in July 2026, signalling a cautious approach despite inflation moderating more quickly than anticipated. While Consumer Price Inflation ("CPI") has fallen to 2.6%, ongoing geopolitical tensions in the Middle East continue to create volatility in energy markets, prompting policymakers to remain vigilant regarding potential second-round inflationary effects. As a result, the higher interest rate narrative remains entrenched.
- Inflation has continued its gradual descent towards the BoE's 2.0% target, supported by easing goods inflation, moderating wage growth and softer consumer demand. However, policymakers remain conscious that higher energy prices and global supply chain disruptions could place upward pressure on prices later in 2026. Whilst the inflation outlook has materially improved when compared to the beginning of the year, the BoE continues to prioritise inflation sustainably over short-term monetary stimulus. Consequently, markets have fully priced out the any near-term rate cuts, accepting the current interest rate level as the baseline for the remainder of the year.
- The July appointment of Andy Burnham as Prime Minister, replacing Keir Starmer as leader of the Labour government has signalled a renewed focus on regional growth, devolution, housing delivery and infrastructure investment, positioning these areas as central pillars of the government's long-term economic strategy. Whilst policy details are still emerging, the emphasis on accelerating development, improving connectivity and supporting national re-industrialisation is broadly supportive of the UK's real estate and construction sectors.
- Fiscal policy remains focused on maintaining economic stability whilst supporting targeted public investment. The Government has continued to emphasise infrastructure spending, planning reform and measures intended to unlock private capital, whilst preserving credibility around public finances. This combination of fiscal discipline and pro-growth reforms is expected to provide a supportive backdrop for long-term investment across UK commercial real estate.

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	• £77,946,049
Domicile	• Guernsey
Series	• B

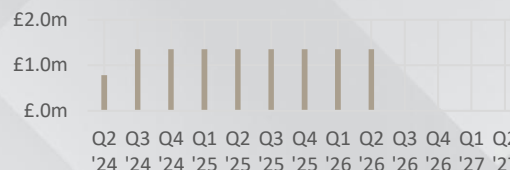
UK RE IV GP Limited is regulated by the Guernsey Financial Services Commission and licensed under The Protection of Investors (Bailiwick of Guernsey) Law, 2020

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	£2,707,250
Since Launch¹	£11,610,954

Dividends Paid



Year-to-date dividend yield²	3.50% 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, 2026, to end of the current quarter

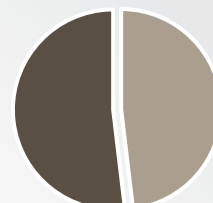
Underlying Asset Detail

Asset	Tribe
Location	Southeast London
Asset Type	Purpose Built Student Accommodation
Facility Size	£77,350,000
Capital Value¹	£126,520,000
LTV	61% ¹
Facility Period	10/05/24 – 10/05/27

¹ RICS Redbook Valuation conducted by Knight Frank in December 2025

Portfolio Breakdown by Value

Iliderton Road	48%
Old Kent Road	52%



QUARTERLY REPORT

For the period June 30, 2026

Portfolio Overview

	Ilderton Road, South Bermondsey	Old Kent Road, Peckham	Total
Capital Value	£60,870,000	£65,650,000	£126,520,000
Beds	250	267	517
Capital value p/Bed	£233,500	£243,500	£238,600
Percentage of Total Beds	48%	52%	100%
Loan Amount / Loan Breakeven Value per Bed			£77,350,000 / £149,613
Term Occupancy	67%	57%	62%
2026/27 Academic Year	% Achieved	Actual	Target
University Nominations	100%	£1,412,967	£1,412,967
Direct Let Income	42%	£2,477,967	£5,872,929
Total Term Income	53%	£3,885,788	£7,285,896
Summer Income			£454,588
Commercial + Ancillary Income*			£202,847
Total Income			£7,943,330
Expenses			(£1,755,330)
Net Operating Income			**£6,188,000
Interest Requirements			£5,994,625
Surplus over Interest Requirements			***£193,375

*Differs from the commercial table below due to rent-frees and ancillary income ** Equivalent to an 8% debt yield. ***Additionally, there is £2.28m of cash held in the lender-controlled interest reserve account at the end of July 2026.

2026/27 Academic Year:

- The UK student market continues to see student applications grow achieving a record c. 696,000 students applying for UK university courses as at the end of June application deadline. This reflects a 4.6% increase from the 2025 figures, equivalent to an additional 30,000 students.
- International demand for the UK was particularly strong, with c. 148,000 international applicants, a 7.1% YoY increase, equivalent to 10,000 extra students. The UK saw strong international demand from China, India, USA, Ireland and Hong Kong. China in particular was up 12% YoY with regards to applicants, which is particularly relevant to the subject assets as c. 30% of the Sponsor's demand comes from Chinese students.
- The affordable rooms for the 2026/27 academic year have been 100% sold to Ravensbourne and University of Arts London under a continuation of their in-place nomination agreements from the previous academic year. Between the contracts, 182 rooms have been taken at £204 psf, reflecting £1.4M income and 3% rental growth YoY.
- The Sponsor has directly let 137 of the remaining 335 rooms, resulting in an overall occupancy of 62%. These rooms have been let at £374 per week, slightly ahead of business plan. This reflects a total secured term income of £3.9M, equivalent to 53% of the term income target of £7.3M. As per last year the Sponsor expects the majority of direct let bookings to happen in late August, as students receive their A-Level results and finalise their courses and universities through clearing.

Commercial Update:

- The letting at Blackfinger coffee a proposed tenant at Unit 2 at Ilderton Road was not pursued, as a replacement the Sponsor has agreed terms with Home Staging London ("HSL"), a furniture company, at £12 psf, equivalent to £32k p.a.
- Should this lease complete, 5 of the 7 units at Ilderton Road will be fully let, with Old Kent Road continuing to be 100% occupied, reflecting an overall commercial occupancy of 76%. There will remain two vacant units, Unit 1 and Unit 7, totaling 4.1k sqft, which are currently receiving interest from multiple parties which we continue to monitor.

Building	Tenant	Sqft	Lease Length	Rent psf/ [ERV psf]	Contract Value	Comment
Ilderton Road	XDirectN	1,434	3 years	£14.00	£20,000	Signed Q1 2025
Ilderton Road	Respled Ltd	1,441	5 years	£13.90	£20,000	Signed Q2 2025
Ilderton Road	Aesthetic Studios	1,995	5 years	£12.00	£24,000	Signed Q2 2025
Ilderton Road	Tempsit Ltd	2,682	3 years	£13.00	£35,000	Signed Q2 2025
Old Kent Road	Bestmart Store	1,313	15 years	£16.75	£22,000	Signed Q4 2025
Old Kent Road	Aazhii Coffee	1,281	10 years	£19.52	£25,000	Signed Q1 2026
Total Occupied	60%	10,146		£14.39	£146,000	
Ilderton Road	Unit 1 Ilderton	1,764	-	£12.00	£21,168	Interest from multiple parties
Ilderton Road	Unit 2 Ilderton	2,669	-	£12.00	£32,028	Terms Agreed with HSL
Ilderton Road	Unit 7 Ilderton	2,349	-	£12.00	£28,188	Interest from multiple parties
Total Vacancy	40%	6,782	-	£12.00	£81,384	
Total	100%	16,982		£13.43	£227,384	

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.