

التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

خصائص الصندوق:

- بعد الانتهاء بنجاح من استثمار الدين المضمون من الشريحة الأولى بقيمة 77.35 مليون جنيه إسترليني (65% نسبة القرض إلى القيمة) لشركة ترايب ("الكفيل") في يونيو 2024، يسعدنا أن نبلغكم بأخر المستجدات على النحو التالي:
- شهدت المحفظة نجاحاً كبيراً في التأجير للعام الدراسي 2026/2025، حيث بلغ معدل الإشغال في الفصل الدراسي الثاني 99%، بزيادة 2% عن معدل الإشغال في الفصل الدراسي الأول البالغ 97%.
- حصل الكفيل على اتفاقيتي ترشيح صيفيتين، بقيمة إجمالية تبلغ حوالي 530 ألف جنيه إسترليني. وقد جددت شركتنا التشغيل الصيفيتين، كينغ ستيج وفابند ديجز، عقودهما لصيف 2026 بعد نجاح عملياتهما في عقارات ترايب خلال صيف 2025.
- نجح الكفيل في تأجير 7 من أصل 9 وحدات تجارية، حيث تم تأجير الوحدة الشاغرة الأخيرة في طريق أولد كينيت لمقهي أزي هذا الربع. ولا تزال هناك وحدتان شاغرتان في طريق إيلدرتون تشهدان اهتماماً من عدة جهات.
- من المتوقع أن يبلغ صافي الدخل 6.1 مليون جنيه إسترليني للعام الدراسي 2026/2025، وقد تم تأمين 5.8 مليون جنيه إسترليني (96% منها حتى الآن، وهو ما يتماشى بشكل عام مع المستوى المكتتب في خطة العمل.

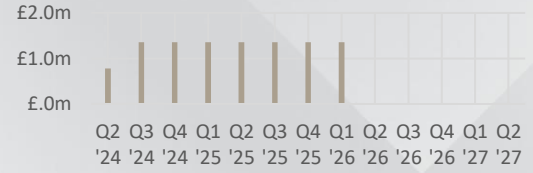
هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الصندوق:	تمويل عقاري
نوع الصندوق:	تجاري
تاريخ التأسيس:	مايو 2024
العملة:	الجنيه الإسترليني
مدير الصندوق:	المملكة المتحدة العقارية 4 جي بي المحدودة
إجمالي حجم الصندوق:	77,350,000 جنيه إسترليني
صافي قيمة أصول الصندوق:	77,920,475 جنيه إسترليني
بلد الصندوق:	غير نسبي
المجموعة:	(ب)

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

ملخص التوزيعات

الأرباح الموزعة	الربع الحالي
الربع الحالي	1,353,625 جنيه إسترليني
منذ بداية السنة	1,353,625 جنيه إسترليني
منذ التأسيس ¹	10,257,329 جنيه إسترليني

الأرباح الموزعة



عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة 2024	3% 1,75
عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) 2024	7,0 %

تاريخ الإغلاق بغير الاستخدام الأول 10 مايو 2024. التوزيع منذ الإغلاق حتى الربع الحالي. 1
العائد المحسوب بقسمة إجمالي توزيعات الأرباح المدفوعة على إجمالي الأرباح المدفوعة على رأس المال. 2
يتم احتساب العائد من 1 يناير 2025 إلى نهاية الربع الحالي. 3

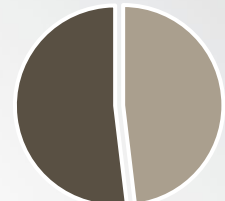
تفاصيل الأصول الأساسية

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

تقييم ريكس رينديوك الذي أجري من قبل كلينت فرائك في ديسمبر 2025

تقسيم المحفظة حسب القيمة

إيلدرتون رود	48%
أولد كنت رود	52%



ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

- في مارس 2026، أبقى بنك إنجلترا سعر الفائدة الأساسي عند 3.75%، موسعاً بذلك فترة تعليقه للأسعار في ظل استمرار الصراخ في الشرق الأوسط الذي يدفع أسعار النفط إلى الارتفاع. وبينما كانت الأسواق تتوقع سابقاً مزيداً من التخفيضات بحلول منتصف العام، فإن تغيرات قطاع الطاقة قد أعادت ضبط التوقعات نحو استمرار ارتفاع الأسعار لفترة أطول. بالنسبة لمستثمري العقارات، يشير هذا إلى فترة طويلة من ترقب الأسعار، حيث تتفاعل أسعار المقايضة مع المخاطر التضخمية المتجددة، مما يُبقي تكاليف الديون مرتفعة خلال النصف الثاني من العام.
- ارتفع مؤشر أسعار المستهلك إلى 3.3% في مارس 2026، مسجلاً تراجعاً طفيفاً عن نسبة 3.0% المسجلة في فبراير. وقد أدى هذا الارتفاع، المدفوع بشكل أساسي بتكاليف الطاقة والوقود، إلى تهدئة التوقعات بالعودة السريعة إلى الهدف المحدد عند 2.0%. وبينما لا يزال التضخم الأساسي مستقراً نسبياً، فإن موقف بنك إنجلترا الحذر يعكس التزامه بمنع حدوث صدمات سعرية ثانوية. ونتيجة لذلك، يبدو الآن أن المعدل المنخفض المتوقع لعام 2026 بات أبعد مثلاً، مع توقعات برفع أسعار الفائدة خلال عام 2026، وذلك لمواجهة أي زيادة متوقعة في التضخم.
- يسعى بنك إنجلترا إلى تحقيق التوازن بين ضغوط التضخم وتباطؤ سوق العمل، مع توقعات بارتفاع معدلات البطالة إلى 5.5%. وفي الوقت نفسه، يُسهم تباطؤ نمو الأجور في الحد من تضخم أسعار الخدمات المحلية، مما يُشير إلى انخفاض الإنفاق الاستهلاكي غير الضروري للأسر في المملكة المتحدة، ومن المرجح أن تكون الأصول التجارية الأكثر تضرراً.
- لا تزال السياسة المالية منضبطة في أعقاب ميزانية الربيع لعام 2026 التي قدمتها وزيرة المالية راشيل ريفز، والتي أولت الأولوية للاستقرار الاقتصادي وهدفت إلى تخفيف أعباء غلاء المعيشة. وأكدت الميزانية مجدداً الالتزامات بتبسيط إجراءات التخطيط العقاري وخفض الأعباء التنظيمية غير الضرورية. ويُنتظر إلى استمرار التركيز على تسهيل جداول التخطيط وخفض تكاليف التطوير على نطاق واسع باعتباره أمراً إيجابياً لمشاريع البناء وديناميكيات العرض طويلة الأجل في أسواق العقارات.
- أفاد مكتب مسؤولية الميزانية بتحسين هامش الفائض المالي بمقدار 24 مليار جنيه إسترليني، حيث أشارت الحكومة إلى توجيهها نحو الاستثمار في البنية التحتية دون اللجوء إلى الإنفاق التضخمي. ويوفر هذا المناخ المالي المستقر ركيزة ضرورية لاستقرار معنويات المستثمرين في المملكة المتحدة وسط تقلبات السوق العالمية.

التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

آخر مستجدات المحفظة

المجموع	أولد كنت رود، بيكهام	إيلدرتون رود، جنوب بيرموندسي
£126,520,000	£65,650,000	£60,870,000
517	267	250
£238,600	£243,500	£233,500
100%	52%	48%
£77,350,000 / £149,613		
99.6%	100.0%	99.2%
المجموع	أولد كنت رود، بيكهام	إيلدرتون رود، جنوب بيرموندسي
£6,702,665	£3,570,620	£3,132,045
£159,000	£30,986	£128,014
£527,642	£152,036	£375,606
£7,389,307	£3,753,642	£3,635,665
(£1,555,758)	(£803,457)	(£752,301)
£5,833,549	£2,950,185	£2,883,364
£228,215		
£6,061,764		
(£5,994,625)		
£67,139**		

*مخفف عن الجلول التجاري لئانه بسبب الإعفاءات من الإيجار والإيرادات الإضافية. **الإضافة إلى ذلك، يوجد رصيد قدره 2.53 مليون جنيه إسترليني في الحساب بنهاية العام الدراسي 2024/2025.

العام الدراسي 2025/2026:

- بلغت نسبة الإشغال للفصل الدراسي الثاني 99%، زيادة قدرها 2% عن نسبة الإشغال البالغة 97% التي تحققت في الفصل الدراسي الأول. هذا بالإضافة إلى حجوزات صيفية بقيمة تقارب 530 ألف جنيه إسترليني من خلال شركتي إدارة الطلاب "فايند ديجز" و"كينج ستيج"، اللتين وقعتا اتفاقيات ترشيح إضافية بعد نجاح موسم صيف 2024/2025.
- نتيجةً لنجاح عمليات التأجير، تم تحقيق دخل إجمالي قدره 7.4 مليون جنيه إسترليني. وهذا يعادل صافي دخل تشغيلي قدره 5.8 مليون جنيه إسترليني، مما يتيح إمكانية تحقيق المزيد من النمو من خلال حجوزات إضافية خلال فصل الصيف.
- بافتراض أن 50% من الغرف الصيفية المتبقية محجوزة بسعر 250 جنيهًا إسترلينيًا أسبوعيًا، أي بخصم 100 جنيه إسترليني أسبوعيًا عن اتفاقية الحجز الصيفية مع شركة كينج ستيج، فإن إجمالي صافي الدخل التشغيلي لهذا العام سيبلغ حوالي 6.1 مليون جنيه إسترليني، زيادة قدرها 70 ألف جنيه إسترليني عن الحد الأدنى للشروط الذي حدده مستشار الاستثمار البالغ حوالي 6 ملايين جنيه إسترليني.

العام الدراسي 2026/2027:

- حتى نهاية الربع الأول من العام الدراسي 2025/2026، لم تُطلق الحملة التسويقية بعد. مع ذلك، تلقت شركة ترايب 14 حجزًا جديدًا من طلابها الحاليين. يُضاف هذا إلى 182 غرفة بأسعار معقولة بموجب اتفاقيات ترشيح مع رافينيسبورن وجامعة الفنون بلندن. وبالتالي، تبلغ نسبة الإشغال للعام الدراسي التالي، قبل الإطلاق الكامل للحملة التسويقية، حوالي 38%.

التحديث التجاري:

- قام الكفيل بتأجير سبع من الوحدات التجارية التسع. وبناءً على نصيحة وكلاء التأجير، تم تقسيم الوحدة الوحيدة في شارع أولد كينت إلى قسمين، حيث حصل الكفيل على عقد إيجار في الربع الأخير من عام 2025 لسوبر ماركت بيبست مارت مقابل 22 ألف جنيه إسترليني سنويًا لنصف الوحدة، وحصل على عقد إيجار إضافي في الربع لمقهى آزي كوفي مقابل 25 ألف جنيه إسترليني سنويًا للنصف الآخر، مما أدى إلى تأجير شارع أولد كينت بالكامل.

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 سنوات	1,428	إكس دايركت إن	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£20,000	£13.90	5 سنوات	1,438	شركة ريسبلد المحدودة	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£24,000	£12.00	5 سنوات	2,000	أيسنيتيك ستوديو	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£35,000	£13.00	3 سنوات	2,692	شركة تيمبست المحدودة	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الرابع من عام 2025	£45,000	£16.86	10 سنوات	2,669	بلاكفينجر كوفي	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الرابع من عام 2025	£22,000	£15.91	15 سنوات	1,383	متجر بيبست مارت	طريق كينت القديم (أولد كنت رود)
تم التوقيع في الربع الأول من عام 2026	£25,000	£18.07	10 سنوات	1,383	مقهى آزي	طريق كينت القديم (أولد كنت رود)
	£191,000	£14.70		12,933	68%	إجمالي الإشغال
اهتمام من جهات متعددة	£21,000	£12.00	-	1,764	الوحدة 1 إيلدرتون	طريق إيلدرتون
اهتمام من جهات متعددة	£33,000	£14.00	-	2,349	الوحدة 7 إيلدرتون	طريق إيلدرتون
	£54,000	£13.12		4,113	32%	إجمالي الشواغر
	£245,000	£14.32		17,106	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 والأفاق والعواقب وجميع البيانات الأخرى غير التاريخية البحتة وتخضع تلك البيانات المستقبلية للمخاطر وحالات الغموض، مما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية ماديًا عن تلك المتوقعة. وعند استخدامها في هذا التقرير، فإن المقصود بالكلمات "توقع" و "تقدير" و "تعتقد" و "تتوقع" و "ينبغي" و "إمكانية" و "تنبؤ" و "مشروع"، والصيغ المختلفة لها هو تحديد البيانات المستقبلية.

QUARTERLY REPORT

For the period March 31, 2026

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 a second semester occupancy of 99%, up 2% from the 97% first semester occupancy.
- The Sponsor has secured two summer nomination agreements, totalling c. £530k. The summer operators, King Stage and Find Digs, have both re-signed for summer 2026 following successful operations at the Tribe assets in the summer of 2025.
- The Sponsor has successfully let 7 of the 9 commercial units, with the final vacant unit at Old Kent Road let to Aazhii coffee this quarter. There remain two vacant units at Ilderton road which are seeing interest from multiple parties.
- The forecasted net income for the 2025/26 academic year is £6.1m, of which, £5.8m (96%) has been secured to date, which is broadly on par with the level underwritten in the business plan.

UK Economic Commentary

- In March 2026, the Bank of England ("BOE") maintained the base rate at 3.75%, extending their pause as ongoing conflict in the Middle East drives heightened oil prices. While markets previously anticipated further cuts by mid-year, the shifting energy landscape has reset expectations toward a "higher for longer" stance. For real estate investors, this suggests a period of prolonged pricing discovery as swap rates react to the renewed inflationary risk, keeping debt costs elevated through the second half of the year.
- Consumer Price Inflation ("CPI") ticked up to 3.3% in March 2026, a slight reversal from the 3.0% seen in February. This uptick, primarily driven by energy and fuel costs, has cooled the narrative of a rapid return to the 2.0% target. While core inflation remains relatively stable, the BOE's cautious posture reflects a commitment to preventing secondary price shocks. Consequently, the lower rate expected for 2026 now appears more distant, with potential rate hikes forecasted across 2026, in order to combat an increase in expected inflation.
- The BOE is aiming to balance inflationary headwinds with the labour market's softening, with unemployment projections rising to 5.5%. In tandem, cooling wage growth is decelerating domestic services inflation, signalling a tightening of discretionary household spending in the UK, with retail assets likely to be the most effected.
- Fiscal policy remains disciplined following Chancellor Rachel Reeves's Spring Budget 2026, which prioritised economic stability and targeted cost-of-living relief. The budget reaffirmed commitments to streamline real estate planning processes and cut unnecessary regulatory burdens. Continued emphasis on easing planning timelines and reducing development costs is widely viewed as positive for construction pipelines and long-term supply dynamics across real estate markets.
- The Office for Budget Responsibility reported an improved fiscal headroom of £24 billion, with the government having signalled a shift toward infrastructure investment without resorting to inflationary spending. This predictable fiscal environment is providing a necessary anchor for UK sentiment amidst global market volatility.

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	• £77,920,475
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	£1,353,625
Since Launch¹	£10,257,329

Dividends Paid



Year-to-date dividend yield²	1.75% 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

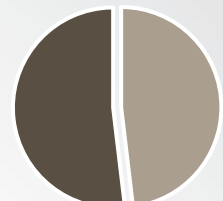
Underlying Asset Detail

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

Ilderton Road	48%
Old Kent Road	52%



QUARTERLY REPORT

For the period March 31, 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
Academic Year Occupancy	99.2%	100.0%	99.6%
	Ilderton Road, South Bermondsey	Old Kent Road, Peckham	Total
Student Income	£3,132,045	£3,570,620	£6,702,665
Commercial & Ancillary Income*	£128,014	£30,986	£159,000
Summer Revenue	£375,606	£152,036	£527,642
Total Gross Income	£3,635,665	£3,753,642	£7,389,307
Operating Expenses	(£752,301)	(£803,457)	(£1,555,758)
Net Operating Income	£2,883,364	£2,950,185	£5,833,549
Conservative Summer Forecast [50% of vacant weeks @ £250 p/w]			£228,215
Total Forecasted Net Operating Income			£6,061,764
Debt Yield Covenant			(£5,994,625)
Surplus over Covenant			£67,139**

*Differs from the commercial table below due to rent-frees and ancillary income **Additionally, there sat £2.53m on account at the end of the 2024/25 Academic Year

2025/26 Academic Year:

- Occupancy for the second semester remains at 99%, a 2% increase over the 97% occupancy achieved in the first semester. This is in addition to c. £530k in summer bookings through student operators Find Digs and King Stage who signed further nomination agreements following a successful 2024/25 summer.
- As a result of the leasing success, £7.4M of gross income has been achieved. This is equivalent to a Net Operating Income of £5.8M which allows for further upside via additional summer bookings.
- Assuming 50% of the remaining summer rooms are filled at £250 per week, a £100 per week discount to the summer nomination agreement with King Stage, the total Net Operating Income for the year will be c. £6.1M, a £70k surplus to the c. £6.0M soft covenant set by the Investment Advisor.

2026/27 Academic Year:

- As at quarter end the 2025/26 marketing campaign has not been launched. However, Tribe have received 14 re-bookings through existing students. This is in addition to the 182 affordable rooms under nomination agreements to Ravensbourne and University of Arts London. Therefore, the occupancy for the following academic year prior to the full marketing launch stands at c. 38%.

Commercial Update:

- The Sponsor has let seven of the nine commercial units. Following advice from letting agents the sole unit at Old Kent Road has been split into two, with the Sponsor securing a lease in Q4 2025 to a supermarket, Bestmart, for £22k p.a. for one half of the unit and secured an additional lease this quarter with a coffee shop, Aazhii Coffee, for £25k p.a. on the other half, resulting in Old Kent Road being fully let.

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
Ilderton Road	Blackfinger Coffee	2,669	10 years	£16.86	£45,000	Signed Q4 2025
Old Kent Road	Bestmart Store	1,383	15 years	£15.91	£22,000	Signed Q4 2025
Old Kent Road	Aazhii Coffee	1,383	10 years	£18.07	£25,000	Signed Q1 2026
Total Occupied	68%	12,933		£14.70	£191,000	
Ilderton Road	Unit 1 Ilderton	1,764	-	£12.00	£21,000	Interest from multiple parties
Ilderton Road	Unit 7 Ilderton	2,349	-	£14.00	£33,000	Interest from multiple parties
Total Vacancy	32%	4,113		£13.12	£54,000	
Total	100%	17,106		£14.32	£245,000	

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.