

التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2025

خصائص الصندوق:

هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الصندوق:	تمويل العقارات
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:	77,892,079 جنيه إسترليني
بلد الصندوق:	غير نمسي
المجموعة:	(ب)

المملكة المتحدة العقارية 4 جي بي ليمتد تخضع لرقابة لجنة الخدمات المالية في جيرنسي ومقرها بموجب قانون حيازة المستثمرين (بيفورك جنونسي) لسنة 2020. وتوقع المملكة المتحدة العقارية 4 إل بي لرقابة لجنة الخدمات المالية في جيرنسي كنظام مغلق مسجل بموجب قواعد أنظمة الاستثمار الجماعي المسجلة لسنة 2021.

رسالة مستشار الاستثمار

بعد الانتهاء بنجاح من استثمار الدين المضمون بقيمة 77.35 مليون جنيه إسترليني (نسبة القرض إلى القيمة 65%) لشركة تريباب ("الكفيل") في يونيو 2024، يسعدنا أن نبلغكم بالتحديثات التالية:

- شهدت المحفظة نجاحًا كبيرًا في التأجير للعام الدراسي 2025/2026، حيث بلغت نسبة الإشغال 99%. وقد تحقق هذا الإشغال بمتوسط رسوم أسبوعية قدرها 353 جنيه إسترليني، متجاوزًا بذلك المبلغ المتوقع البالغ 348 جنيه إسترليني في خطة العمل المتفق عليها.
- حصل الكفيل على اتفاقيتي ترشيح صيفيتين، بقيمة إجمالية تبلغ حوالي 530 ألف جنيه إسترليني. وقد جددت شركتنا التشغيل الصيفيتان، كينغ ستيج وفابند ديجز، عقودهما لصيف 2026 بعد نجاح عملياتهما في أصول تريباب خلال صيف 2025.
- نجح الكفيل في تأجير 6 من أصل 9 وحدات تجارية، حيث حصل على عقدي إيجار خلال الربع الأخير لمفهي "بلاك فينجر كوفي" وسوبر ماركت "بيست مارت ستور". أما الوحدة الثالثة المتبقية الشاغرة، فهي معروضة حاليًا على مفهي "آزي كوفي".
- من المتوقع أن يبلغ صافي الدخل 6.1 مليون جنيه إسترليني للعام الدراسي 2025/26، وقد تم تأمين 5.9 مليون جنيه إسترليني (97%) منها حتى الآن، وهو ما يتماشى بشكل عام مع المستوى المكتتب في خطة العمل.

ملخص التوزيعات

الربح الحالي	الأرباح الموزعة
1,353,625 جنيه إسترليني	
5,414,500 جنيه إسترليني	
8,903,704 جنيه إسترليني	

ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

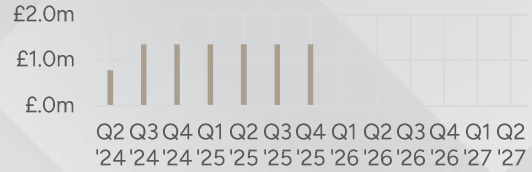
- في فبراير 2026، قرر بنك إنجلترا الإبقاء على سعر الفائدة الأساسي عند 3.75%، بعد سلسلة من التخفيضات التي أدت إلى تقليل تكاليف الاقتراض من ذروتها في منتصف سنة 2024 عند 5.25%. ويعكس هذا القرار حالة عدم اليقين المستمرة بشأن زخم التضخم والنمو الاقتصادي، وهو توازن ستراقبه أسواق العقارات عن كثب، حيث لا تزال 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 مستقبلاً، فإن استمرار التضخم الأساسي، لا سيما في قطاع الخدمات، يعني أن صناع السياسات من المرجح أن يتوخوا الحذر. ومع ذلك، فإن انخفاض التضخم يعزز توقعات المستثمرين ببيئة أسعار فائدة أكثر انخفاضاً 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 مرطادي المكاتب ومتاجر التجزئة، مع التأكيد على مخاطر ضعف الطلب من المستأجرين في القطاعات الحساسة اقتصادياً.

- 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. وتعتبر هذه السياسات معززة للمرونة الاقتصادية دون التسبب في التضخم، مما يحافظ على مرونة بنك إنجلترا في خفض أسعار الفائدة مستقبلاً.

- ومن الأمور ذات الأهمية الخاصة لمستثمري العقارات، أكدت الميزانية مجدداً 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.

الأرباح الموزعة



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

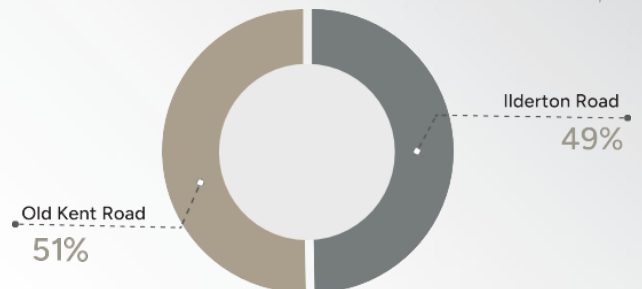
تاريخ الإطلاق بعقر الاستخدام الأول 10 مايو 2024. توزيع منذ الإطلاق حتى الربع الحالي. 1
العائد المحتسب بقسمة إجمالي توزيعات الأرباح المدفوعة على إجمالي الأرباح المدفوعة على رأس المال. 2
يتم احتساب العائد من 1 يناير 2025 إلى نهاية الربع الحالي. 3

تفاصيل الأصول الأساسية

العقار	تريباب
الموقع	جنوب شرق لندن
نوع العقار:	سكن طلابي مُصمم خصيصاً
حجم المنشأة	£77,350,000
القيمة الرأسمالية ¹	£119,720,000
نسبة القرض إلى القيمة	65% ¹
تاريخ الإصدار/الاستحقاق	10/05/24 – 10/05/27

1تقييم ريكس ريدوبوك الذي أجري من قبل كندايت فرانك في أبريل 2024

تقسيم المحفظة حسب القيمة



آخر مستجدات المحفظة

المجموع المجموع	أولد كنت رود، بيكهام	إيلدرتون رود، جنوب بيرموندسي	
£119,720,000	£60,510,000	£59,210,000	القيمة الرأسمالية
517	267	250	الوحدات
£231,000	£225,000	£237,000	قيمة رأس المال لكل وحدة
100%	52%	48%	نسبة الوحدات الإجمالية
£77,350,000 / £149,613			مبلغ القرض / قيمة التعادل للقرض لكل وحدة
99.2%	100.0%	98.4%	إشغال العام الدراسي
المجموع المجموع	أولد كنت رود، بيكهام	إيلدرتون رود، جنوب بيرموندسي	
£6,764,775	£3,594,820	£3,169,955	دخل الطالب
£159,000	£30,986	£128,014	الدخل التجاري والإضافي
£527,642	£152,036	£375,606	إيرادات الصيف
£7,451,416	£3,777,842	£3,673,575	إجمالي الدخل الإجمالي
(£1,555,758)	(£803,457)	(£752,301)	مصاريف التشغيل
£5,895,658	£2,974,384	£2,921,274	صافي الإيرادات التشغيلية
£204,523	توقعات الصيف المحافظة (50% من الأسابيع الشاغرة بسعر 250 جنيه إسترليني أسبوعياً)		
£6,100,181	إجمالي صافي الدخل التشغيلي المتوقع		
(£5,994,625)	ميتاق عائد الديون		
£105,556**	فائض على العهد		

*تختلف عن الجداول الجزئية بناءً على أسباب الإبلاغ من الأرباح والإيرادات الإضافية. **الإضافة إلى ذلك، يوجد رصيد قدره 2.53 مليون جنيه إسترليني في الحساب بنهاية العام الدراسي 2024/2025.

العام الدراسي 2026/2025:

- حققت شركة ترايب نجاحاً ملحوظاً في تأجير الوحدات السكنية خلال الفصل الدراسي الثاني من العام الدراسي 2026/2025، حيث ارتفعت نسبة الإشغال إلى 99%، بزيادة قدرها 2% عن نسبة الإشغال البالغة 97% التي تحققت في الفصل الدراسي الأول. وقد أسفرت استراتيجية التأجير المباشر للطلاب عن متوسط إيجار أسبوعي قدره 353 جنيه إسترليني، متجاوزةً بذلك المبلغ المفترض في خطة العمل والبالغ 348 جنيه إسترليني.
- إضافةً إلى اتفاقية الترشيح الصيفية التي تبلغ قيمتها 375 ألف جنيه إسترليني والموقعة مع شركة كينغ ستيج في مسرح إيلدرتون رود، حصل الكفيل على اتفاقية ترشيح صيفية أخرى بقيمة 152 ألف جنيه إسترليني في مسرح أولاد كينت رود مع شركة فايند ديجز.

التحديث التجاري:

- قام الكفيل بتأجير ست وحدات من أصل تسع وحدات تجارية، بعد أن نجح في الحصول على عقدي إيجار خلال الربع السابق. وقّعت شركة بلاكفينجر كوفي عقد إيجار بقيمة 45 ألف جنيه إسترليني سنوياً لأكثر وحدة في شارع إيلدرتون، مما ترك وحدتين شاغرتين في العقار. وبناءً على نصيحة وكلاء التأجير، تم تقسيم الوحدة الواحدة في شارع أولاد كينت إلى وحدتين، حيث حصل الكفيل على عقد إيجار لمتجر بيست مارت مقابل 22 ألف جنيه إسترليني سنوياً لنصف الوحدة، وهو يصدد التفاوض حالياً مع مقهى آر إي كوفي مقابل 25 ألف جنيه إسترليني سنوياً للنصف الآخر. وفي حال إتمام هذه الصفقة، سيتم تأجير جميع وحدات شارع أولاد كينت.

الملاحظة	قيمة العقد	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 دابركت إن	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£20,000	£13.90	5 سنوات	1,438	شركة ريسيلد المحدودة	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£24,000	£12.00	5 سنوات	2,000	أيسثيتيك ستوديويس	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 بيست مارت	طريق كينت القديم (أولاد كنت رود)
	£166,000	£14.30		11,610	68%	إجمالي المشغولين
اهتمام من شركة زجاج	£21,000	£12.00	-	1,764	الوحدة 1 إيلدرتون	طريق إيلدرتون
اهتمام من أطراف متعددة	£33,000	£14.00	-	2,349	الوحدة 7 إيلدرتون	طريق إيلدرتون
في قسم الشؤون القانونية مقابل 25 ألف جنيه إسترليني سنوياً مع آر إي كوفي	£22,000	£15.91	-	1,383	وحدة أرضيه	طريق كينت القديم (أولاد كنت رود)
	£76,000	£13.83		5,496	32%	إجمالي الشواغر
	£242,000	£14.15		17,106	100%	المجموع

الملخص:

- نتيجةً للنجاح الذي حققته عمليات التأجير في قطاعي الطلاب والقطاع التجاري، تم تأمين دخل إجمالي قدره 7.45 مليون جنيه إسترليني. وهذا يعادل صافي دخل تشغيلي قدره 5.90 مليون جنيه إسترليني، مما يتيح إمكانية تحقيق المزيد من النمو من خلال حوزات إضافية خلال فصل الصيف.
- بافتراض أن 50% من الغرف الصيفية المتبقية مشغولة بسعر 250 جنيه إسترليني في الأسبوع، وهو خصم قدره 100 جنيه إسترليني في الأسبوع على اتفاقية الترشيح الصيفية مع مسرح كينج، فإن إجمالي صافي الدخل التشغيلي لهذا العام سيكون 6.1 مليون جنيه إسترليني، أي بزيادة قدرها 100 ألف جنيه إسترليني عن الشرط غير الملزم الذي حدده مستشار الاستثمار.

إخلاء المسؤولية: تشكل بعض الأمور التي تمت مناقشتها في هذا التقرير ربع السنوي "البيانات المستقبلية" والتي تنبؤ حول الأداء المستقبلي للصندوق، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الإيرادات المستقبلية والأرباح والاستراتيجيات والاتفاقيات والعقوبات 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"تتوقع" و"ينبغي" و"يمكن" و"تنبؤ" و"مشروع"، والصيغ المختلفة لها هو تحديد البيانات المستقبلية.

QUARTERLY REPORT

For the period December 31, 2025

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 an academic term occupancy of 99%. This occupancy has been achieved at an average weekly fee of £353, outperforming the assumed £348 in the agreed business plan.
- 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 6 of the 9 commercial units, securing two leases in the quarter to Blackfinger Coffee and Bestmart Store, a coffee shop and supermarket respectively. One of the final vacant three units is currently under offer to Aazhii Coffee, another coffee shop.
- The forecasted net income for the 2025/26 academic year is £6.1m, of which, £5.9m (97%) has been secured to date, which is broadly on par with the level underwritten in the business plan.

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

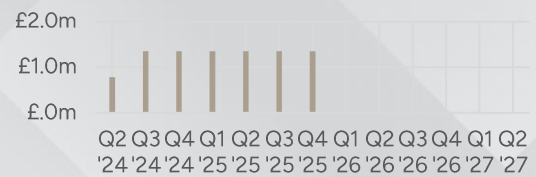
Fund Structure	• Closed-ended
Asset Class	• Real Estate Debt
Asset Type	• Commercial
Launch Date	• May 2024
Currency	• GBP
Fund Manager	• UK RE IV GP Limited
Total Fund Size	• £77,350,000
Fund NAV	• £77,892,079
Domicile	• Guernsey
Series	• B

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	£5,414,500
Since Launch¹	£8,903,704

Dividends Paid



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

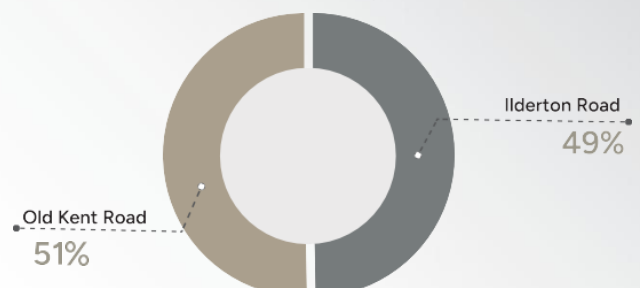
¹ Launch date deemed as first utilisation 10 May 2024. Distribution from launch to the current quarter
² Yield calculated by dividing total dividends paid by total capital subscriptions
³ Yield calculated from January 1st, 2025, to end of the current quarter

Underlying Asset Detail

Asset	Tribe
Location	Southeast London
Asset Type	Purpose Built Student Accommodation
Facility Size	£77,350,000
Capital Value¹	£119,720,000
LTV	65% ¹
Facility Period	10/05/24 – 10/05/27

¹ RICS Redbook Valuation conducted by Knight Frank in April 2024

Portfolio Breakdown by Value



QUARTERLY REPORT
For the period December 31, 2025

Portfolio Overview

	Ilderton Road, South Bermondsey	Old Kent Road, Peckham	Total
Capital Value	£59,210,000	£60,510,000	£119,720,000
Beds	250	267	517
Capital value p/Bed	£237,000	£225,000	£231,000
Percentage of Total Beds	48%	52%	100%
Loan Amount / Loan Breakeven Value per Bed			£77,350,000 / £149,613
Academic Year Occupancy	98.4%	100.0%	99.2%
	Ilderton Road, South Bermondsey	Old Kent Road, Peckham	Total
Student Income	£3,169,955	£3,594,820	£6,764,775
Commercial & Ancillary Income*	£128,014	£30,986	£159,000
Summer Revenue	£375,606	£152,036	£527,642
Total Gross Income	£3,673,575	£3,777,842	£7,451,416
Operating Expenses	(£752,301)	(£803,457)	(£1,555,758)
Net Operating Income	£2,921,274	£2,974,384	£5,895,658
Conservative Summer Forecast [50% of vacant weeks @ £250 p/w]			£204,523
Total Forecasted Net Operating Income			£6,100,181
Debt Yield Covenant			(£5,994,625)
Surplus over Covenant			£105,556**

*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:

- Tribe have continued to see strong letting success for the second semester of the 2025/26 academic year, with occupancy increasing to 99%, a 2% increase over the 97% occupancy achieved in the first semester. The strategy of letting to students directly has seen an average weekly fee of £353 which has outperformed the £348 assumed in the business plan.
- In addition to the £375k summer nomination agreement signed with King Stage at Ilderton Road, the Sponsor has secured a further summer nomination agreement worth £152k at Old Kent Road with Find Digs.

Commercial Update:

- The Sponsor has let six of the nine commercial units, having successfully secured two leases in the previous quarter. Blackfinger coffee signed a lease for £45k p.a. for the largest unit at Ilderton Road, leaving two vacant units at the asset. Following advice from letting agents the sole unit at Old Kent Road has been split into two, with the Sponsor securing a lease to a supermarket, Bestmart, for £22k p.a. for one half of the unit and are currently under offer to another coffee shop, Aazhii Coffee, for £25k p.a. on the other half. Should this complete, Old Kent Road will be 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
Total Occupied	68%	11,610		£14.30	£166,000	
Ilderton Road	Unit 1 Ilderton	1,764	-	£12.00	£21,000	Interest from a glazing company
Ilderton Road	Unit 7 Ilderton	2,349	-	£14.00	£33,000	Interest from multiple parties
Old Kent Road	Ground Unit	1,383	-	£15.91	£22,000	In legals for £25k p.a. with a Aazhii Coffee
Total Vacancy	32%	5,496		£13.83	£76,000	
Summary Total	100%	17,106		£14.15	£242,000	

- As a result of the leasing success across the student and commercial business lines, £7.45M of Gross Income has been secured. This is equivalent to a Net Operating Income of £5.90M 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 £6.1M, a £100k surplus to the soft covenant set by the Investment Advisor.

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.