

خصائص الصندوق

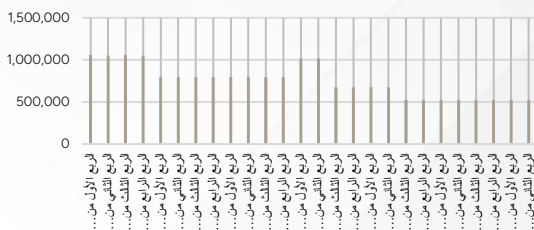
هيكل الصندوق	مُغلق
فئة الصندوق	عقارية
نوع الصندوق	تجاري - مستودعات البيع بالتجزئة
تاريخ التأسيس	فبراير 2019
العملة	جنيه إسترليني
مدير الصندوق	شركة المملكة المتحدة العقارية 2 جي بي ليميتد
إجمالي حجم الصندوق	38,455,433 جنيه إسترليني
صافي قيمة أصول الصندوق	28,124,695 جنيه إسترليني
بلد الصندوق	غير نسمي

تضطلع شركة المملكة المتحدة العقارية 2 جي بي ليميتد للتطوير هذه جبرسي للخدمات المالية وتعمل بموجب ترخيص صادر وفقاً لقانون حماية المستثمرين المعمول به في إقليم جبرسي لعام 2020.
يخضع صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 إل بي ليميتد أيضاً للتطوير هذه جبرسي للخدمات المالية بصفته صندوقاً استثمارياً معقداً مستجلاً بموجب أحكام قواعد الصناديق الاستثمارية الجماعية المسجلة لعام 2021.

ملخص التوزيع

الأرباح الموزعة	
الربع الحالي	526,263 جنيه إسترليني
منذ بداية السنة	1,052,526 جنيه إسترليني
منذ تأسيس الصندوق 1	19,517,038 جنيه إسترليني

الأرباح الموزعة



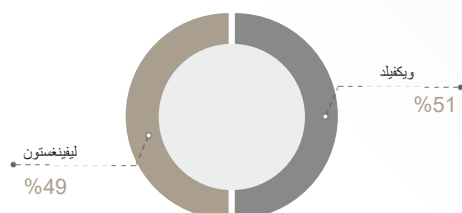
عائد توزيعات الأرباح منذ بداية السنة 2	2.83%
عائد توزيعات الأرباح منذ بداية السنة (على أساس سنوي) 2	5.66%

1 تم اعتماد 13 فبراير 2019 باعتباره تاريخ تأسيس الصندوق. ويُعد هذا التاريخ بمثابة بداية الإكتتاب الجماعي للمستثمرين. أُعْهِت التوزيعات من تاريخ التأسيس وحتى نهاية الربع الحالي.
2 لحساب العائد من خلال نسبة إجمالي الأرباح الموزعة على إجمالي الاشتراكات في رأس المال.

تفاصيل الأصول التي يتكون منها الصندوق

الموقع	الموندفيل سمارت	بيك
	ليفينغستون، اسكتلندا	ويكفيلد، يوركشاير
نوع الصندوق	مستودع بيع بالتجزئة	مستودع بيع بالتجزئة
مدة الإيجار	9.2 سنوات	9.8 سنوات
التعديل التالي للإيجار	متنوع	متنوع
نسبة التمويل	55.0%	55.0%

الأصول التي يتكون منها الصندوق



تقرير مدير الاستثمار

- شهدت أسعار العقارات التجارية في المملكة المتحدة مزيداً من الاستقرار خلال الربع الثاني من عام 2025، وجاء هذا الاستقرار مدعوماً بانخفاض معدل التضخم إلى 3.4% وفقاً لمؤشر أسعار المستهلك، إلى جانب قرار بنك إنجلترا بخفض سعر الفائدة إلى 4.25%. على الرغم من التقلبات التي شهدتها سوق السندات الحكومية البريطانية في بداية العام، واستمرار حالة عدم اليقين بشأن السياسة التجارية الأمريكية، فقد حافظت الأسعار على ثباتها، إذ أفاد مؤشر مورغان ستانلي كابيتال إنترناشيونال للأسواق الناشئة بتحقيق عوائد إجمالية لجميع أنواع العقارات بنسبة 8.2% على مدى 12 شهراً.
- على الرغم من الحذر الذي يسيطر على معنويات المستثمرين، إلا إن مقومات السوق التشغيلية تُظهر تماسكاً ملحوظاً، لا سيما في قطاعي اللوجستيات ومستودعات التجزئة. وفي حين لا تزال أحجام الصفقات العقارية محدودة نسبياً، فإن اتساع الفارق بين عوائد الأصول والعوائد على السندات الحكومية البريطانية، إلى جانب تحسُّن تكلفة رأس المال، يشجعان على العودة الانتقائية إلى السوق. ورغم استمرار حالة عدم اليقين، خصوصاً في قطاع المكاتب، إلا إن التوقعات العامة لسوق العقارات التجارية في المملكة المتحدة خلال النصف الثاني من عام 2025 تبدو أكثر تفاؤلاً، مدعومة باستمرار القطاعات المدرة للدخل في قيادة مسار التعافي.
- أفاد تقرير "نايت فرانك" باستمرار نمو الإيجارات وتراجع العوائد في قطاع مستودعات التجزئة خلال عام 2025. من جهة أخرى، ظلت العوائد على الأصول الرئيسية مستقرة، بينما شهدت الأصول غير الأساسية تراجعاً طفيفاً. وبحسب توقعات منتدى العقارات الاستثمارية لفصل الربع، يُتوقع أن يتصدر قطاع مستودعات التجزئة قائمة القطاعات الأفضل أداءً، إذ يُنتظر أن تحقق الأصول الرئيسية فيه عوائد إجمالية سنوية تبلغ 8.3% على مدار السنوات الأربع القادمة.
- بالانتقال إلى أداء الصندوق، فقد استند الأداء الربع السنوي إلى عائد دخل سنوي بلغت نسبته 5.5%.
- خلال هذا الربع، أحرزنا تقدماً ملموساً في عدد من مبادرات إدارة الأصول، كان أبرزها في مجمع بيك لتجارة التجزئة، وذلك من خلال إعادة هيكلة عقد الإيجار المبرم مع المستأجر "ذا رينج"، بما يعزز من القيمة الاستثمارية للعقار، مقابل حافز يتمشى مع الأسعار السائدة في السوق. يمكن الاطلاع على المزيد من التفاصيل في الصفحة التالية.
- نواصل التوصية باتتباع الاستراتيجية الحالية، التي تقضي بالاحتفاظ بكلا الأصلين حتى منتصف أو نهاية عام 2026، بهدف تحقيق مزيد من النمو الرأسمالي بالتزامن مع تعافي السوق.

تطورات الوضع الاقتصادي في المملكة المتحدة

- تتزايد ثقة المستثمرين تدريجياً في سوق العقارات البريطانية مع ظهور مؤشرات على تعافي السوق خلال الربع الثاني من عام 2025. ساهمت "خطة التغيير" التي تبنتها حكومة حزب العمال البريطانية في ترسيخ نهج مالي أكثر استقراراً، في وقت بدأت فيه المؤشرات الاقتصادية الكلية تُظهر بوادر تحسُّن، ومع ذلك، تشير بيانات التضخم الصادرة في يوليو، والتي أظهرت ارتفاعاً مفاجئاً في مؤشر أسعار المستهلك إلى 3.6%، إلى أن أسعار الفائدة قد تظل مرتفعة لمدة أطول مما كان متوقعاً في السابق. وعلى الرغم من ذلك، ما زالت شركة الأبحاث البريطانية، كابيتال إيكونوميكس، تحتفظ بتوقعاتها بأن بنك إنجلترا سيواصل خفض سعر الفائدة الأساسي ليصل إلى 3.0% بنهاية عام 2026.
- على الرغم من النمو القوي الذي شهدته منطقة اليورو في النصف الأول من العام، من المرجح أن يكون لتأثير الرسوم الجمركية الأمريكية أثر انكماش على الأسعار، ما قد يعرقل فرص استمرار التحسن خلال ما تبقى من العام. وفي الوقت الذي تواجه فيه المملكة المتحدة نفس المخاطر الجيوسياسية، تشير تحليلات الأسواق إلى تراجع الضغوط السلبية على نمو الناتج المحلي الإجمالي، إلى جانب انحسار الضغوط التصاعدية على معدلات التضخم، وهو ما يعكس مؤشرات إيجابية لاحتمالية تحسُّن أداء الاقتصاد البريطاني خلال النصف الثاني من العام.
- يُعد قطاع العقارات التجارية في المملكة المتحدة محمياً نسبياً من تداعيات الرسوم الجمركية الأمريكية، إلا إن ازدياد حالة عدم اليقين بشأن وتيرة ومدى تعافي الاقتصاد يُرجَّح أن يؤدي إلى تباطؤ وتيرة انكماش معدلات الرسملة وعوائد السندات الحكومية لأجل عشر سنوات.
- أما على الصعيد الإيجابي، فمن المرتقب أن يشهد قطاع مستودعات التجزئة عوائد دخل أقوى خلال الأربع سنوات القادمة، كما أتاحت إعادة تسعير الإيجارات السابقة للقطاع فرصة أفضل للمنافسة مع تجارة التجزئة عبر الإنترنت، ومن المتوقع أن يبلغ إجمالي العوائد السنوية للفترة من 2025 إلى 2029 نحو 8.4%.

تطورات سوق العقارات

- على الرغم من حالة عدم اليقين الاقتصادية السائدة على النطاق الأوسع، يُتوقع مزيد من التحسن في سوق العقارات التجارية في المملكة المتحدة في النصف الثاني من العام 2025. وقد أدت أحدث توقعات منتدى العقارات الاستثمارية إلى رفع زيادات إيجار جميع العقارات بمعدل من 10 إلى 20 نقطة أساس على مدار الفترة من 2025 إلى 2028 إلى جانب توقع زيادة قيم رأس المال لأكثر من 3% في السنة وصولاً إلى عام 2027. تستقر العائدات الإجمالية المتوقعة في الوقت الحالي عند 8.2% في السنة في المتوسط على مدار الخمس سنوات المقبلة محققة ارتفاعاً بالمقارنة مع التقديرات السابقة.
- بالعودة إلى قطاع مستودعات البيع بالتجزئة نجد أن الإقبال المؤسسي في القطاع لا زال الأقوى من بين معظم القطاعات الأخرى وخصوصاً ضمن نطاق أحجام الأراضي التي تتراوح أسعارها ما بين 15 مليون إلى 40 مليون جنيه إسترليني. أفادت شركة نايت فرانك بوجود عروض مناقصات تنافسية إلى جانب تداول العديد من الأصول بما يتجاوز قيمتها الفعلية. يُتوقع أن يشهد القطاع زيادة في الإيجارات بصورة مستدامة وانضغاط العائد الانتقائي خلال العام.

آخر مستجدات المستأجرين

- استمرت العناصر الأساسية الخاصة بالمستأجرين على مستوى الصندوق في التحسن في الربع الثاني من العام 2025. إذ سجلت سلسلة متاجر سينسيري المستأجر الرئيسي في بيك وليفينغستون أرقامًا قوية للربع الثاني مع ارتفاع مبيعات البقالة بنسبة 5.5% إضافية. سجلت الشركة أيضًا رضا عملائها بصورة كبيرة بعد تعهدها باتباع سياسة مطابقة الأسعار.
- لا زال تركيز إدارة الأصول لدينا ينصب على معدل إشغال سينسيري في الصندوق؛ نظرًا لحصتها الإيجارية البالغة 45% في بيك و72% في ليفينغستون. ويُعد أقرب حدث إيجاري هو تعديلات الإيجار الذي سيعقد في أغسطس 2025 في ليفينغستون؛ إذ تعمل حاليًا شركة هامبسون وال على إعداد التقرير. بينما نتطلع إلى إعادة الهيكلة على مستوى كلا الأصلين إلى جانب التعديل، إلا أن المشورة التي حصلنا عليها تشير إلى عدم احتمالية ذلك نظرًا لطول فترات الإيجار غير المنتهية نسبيًا لكل إشغال (أكثر من 10 سنوات) وبالتالي التركيز على آجال انتهاء أخرى أكثر قربًا ضمن محفظتها. وبغض النظر عن ذلك تبدو العلامات الأولى للمشاركة مشجعة وسنوافيكم بالتقدم المُحرز في حينه.

بيك

- كما أقدنا في السابق تعمل شركتنا لامب أند سويتف ومونتاجو إيفانز على المسائل الاستشارية للمستأجرين في المجمع. انصب تركيزهم هذا الربع على تحقيق عمليات إعادة هيكلة معززة للقيمة في ذا رينج وإيزي باثرومز.
- اكتملت عملية إعادة هيكلة الإيجار مع ذا رينج بتمديد مؤكد لمدة 5 سنوات في مقابل حوافر بنصف الإيجار لمدة 12 شهر. وافقت إيزي باثرومز على تمديد عقد الإيجار الخاص بهم ونحن في انتظار تعليقهم بشأن الزيادة المقترحة في تعديل الإيجار الخاص بهم في سبتمبر. عند اكتمالها ستضيف هذه المبادرات إلى متوسط مرجح مدة التأجير غير المنتهية عام واحد تقريبًا؛ ما يزيد من قيمتها وسيلتها في السوق. نتطلع الآن إلى المشاركة مع سينسيري بشأن إمكانية تمديد عقد الإيجار للوحدة رقم (1) ما سيزيد متوسط مرجح مدة التأجير غير المنتهية الكلي للأصل إلى حد كبير بسبب مبلغ الإيجار البالغ 1.14 مليون جنيه إسترليني.
- علاوة على الأداء القوي لسلسلة متاجر سينسيري، أبدت سلسلة متاجر بي أند إم توقعات إيجابية للنصف الثاني وتركيزًا على تحقيق هدفها المتمثل في افتتاح 1,200 متجر في المملكة المتحدة. تستمر سي دي إس سوبر ستورز (ذا رينج) في التوسع بقوة مع التخطيط لعمل المزيد من الافتتاحات وصولاً إلى منتصف العام 2025.

ليفينغستون

- يتمحور التركيز الآن في ليفينغستون على تعديل الإيجار القادم الخاص بسلسلة متاجر سينسيري في أغسطس 2025 ما يمثل محرك القيمة الأساسي التالي الخاص بالأصل. كُلفت شركة هامبسون وال بعمل التقرير وهي تعمل الآن على إعداده والذي سيرد فيه بالتفصيل تقييمهم للأدلة الرئيسية لدعم زيادة الإيجار عند التعديل.
- يمثل هذا التعديل أيضًا فرصة لدراسة إعادة هيكلة عقد الإيجار المبرم مع سينسيري لضمان مدة إيجار غير منتهية لمدة 15 عام ما يحسن من قيمة الأصل وسيلته. لا زالت المباحثات مع سينسيري في مراحلها الأولى وسنوافيكم بتقارير حول التقدم المُحرز في حينه.

QUARTERLY REPORT
For the period June 30, 2025

Investment Manager's Note

- UK commercial property values stabilised further in Q2 2025, supported by easing inflation (CPI at 3.4%) and a Bank of England interest rate cut to 4.25%. Despite early-year gilt market volatility and ongoing uncertainty around US trade policy, pricing has held firm, with the MSCI reporting 12-month all-property total returns of 8.2%.
- Investor sentiment remains cautious, but occupational fundamentals are resilient—particularly in logistics and retail warehousing. Transaction volumes remain somewhat muted, but the yield spread over gilts and the improving cost of capital are encouraging selective re-entry. While uncertainty persists, especially in office markets, the broader outlook for the UK commercial property market in H2 2025 is more encouraging, with income-driven sectors continuing to lead the recovery.
- Knight Frank report continued rental growth and yield compression across the retail warehousing sector in 2025. Prime yields remained stable, with only modest softening in non-core assets. The IPF Spring Forecast projects retail warehousing to be a top performer with total returns for prime assets of 8.3% p.a. over the next four years.
- Turning to the Fund, quarterly performance was underpinned by a 5.5% annualised income return.
- During the quarter, we made some good progress on a number of asset management initiatives predominately at Beck Retail Park, where a value enhancing lease re-gear was completed with our tenant The Range in return for a market level incentive. More details are included over-leaf.
- We continue to recommend the existing strategy to hold both assets through to mid/end-2026 to capture further capital growth as the market recovery takes hold.

UK Economic Commentary

- Investor confidence is gradually building in UK real estate as the recovery shows signs of traction through Q2 2025. The Labour government's "Plan for Change" has underpinned a steadier fiscal stance, and macro indicators are showing signs of improvement, albeit inflation data released in July, with CPI unexpectedly rising to 3.6%, points to rates staying higher for longer than originally expected. Capital Economics, however, retain their forecast that the Bank of England will continue cuts to a 3.0% base rate by end-2026.
- While the Eurozone saw strong growth in H1, the impact of US tariffs is likely to be disinflationary, stalling prospects of continued improvement throughout the rest of the year. While the UK is also exposed to the same geopolitical risks, market analysts are reporting reduced downward pressure on GDP growth and easing upward pressure on inflation, signalling potential improvements in the UK's economy throughout H2.
- UK commercial real estate is relatively well insulated from US tariffs, but with increased uncertainty over the rate and extent of the economic recovery, capitalisation rates and 10-year gilt yields are likely to compress more gradually.
- Positively, the retail warehouse sector is expected to benefit from stronger income returns over the next four years. The previous re-basing of rents has also allowed the sector to compete more effectively with online retail, and total returns for 2025-29 are expected to be 8.4% per annum.

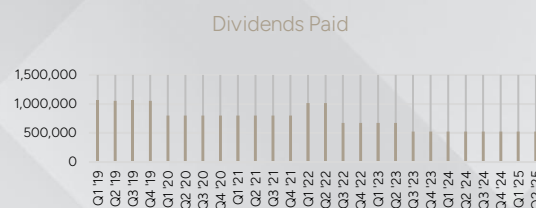
Fund Facts

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	£38,455,433
Fund NAV	£28,124,695
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

	Dividends
Current Quarter	£526,263
Year to Date	£1,052,526
Since Launch ¹	£19,517,038



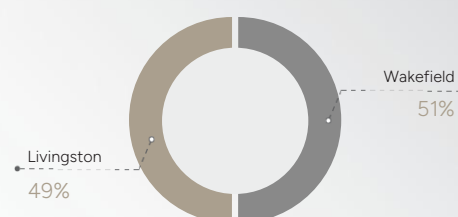
Year-to-date dividend yield ²	2.83%
Year-to-date dividend yield (annualised) ²	5.66%

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	9.2 Years	9.8 Years
Next Rent Review	Various	Various
Leverage	55.0 %	55.0%

Underlying Asset



Real Estate Market Commentary

- Despite broader economic uncertainty, the UK commercial property market is expected to improve further in H2 2025. The IPF's latest forecasts have upgraded all-property rental growth by 10–20 bps across 2025–28, with capital values expected to rise over 3% per annum through 2027. Forecast total returns now stand at 8.2% per annum on average across the next five years, up from previous estimates.
- Turning to the Retail Warehouse sector, institutional appetite for the sector remains stronger than most, particularly within the £15m–£40m lot size range. Knight Frank have reported competitive bidding, with multiple assets transacting above valuation. The sector is expected to see sustained rental growth and selective yield compression through the year.

Assets Update

- Tenant fundamentals across the Fund continue to strengthen in Q2 2025. Sainsbury's, the anchor tenant at Beck and Livingston, reported strong figures for Q2 with grocery sales rising a further 5.5%. The company also reported strong customer satisfaction following its price-matching pledge.
- Our asset management focus remains on Sainsbury's occupation in the Fund, owing to its rent share of 45% at Beck and 72% at Livingston. The most proximate lease event is the August 2025 rent review at Livingston, with Hampson Wall currently preparing a report. While we will look to achieve a regear at both assets in conjunction with the review, the advice received indicates this may be unlikely owing to the relatively long unexpired terms at each occupation (10+ years) and thus a focus on other, more proximate expiries within their portfolio. Nevertheless, early signs of engagement are encouraging, and we will report on progress in due course.

Beck

- As reported previously, Lamb & Swift/Montagu Evans are acting on tenant advisory matters on the park. Their focus this quarter has been on achieving value accretive re-gears at The Range and Easy Bathrooms.
- The lease re-gear with The Range has completed with a 5-year term certain extension in return for 12 months' half-rent incentive. Easy Bathrooms have agreed to an extension of their lease, and we await feedback on the proposed uplift at their September rent review. Upon completion, these initiatives will have added approximately 1 year to the asset's WAULT, improving value and liquidity at sale. We now look to engage with Sainsbury's on the potential for a lease extension of Unit 1, which will significantly extend the overall asset WAULT owing to the rent quantum of £1.14m.
- In addition to the robust performance from Sainsbury's, B&M have indicated a positive outlook for H2 and a focus on achieving its target number of UK store openings of 1,200. CDS Superstores (The Range) continues to expand aggressively with further openings are planned through mid-2025.

Livingston

- At Livingston, attention is now centred on the upcoming Sainsbury's rent review in August 2025, which represents the next key value driver for the asset. Hampson Wall are instructed and are currently preparing the report, which will detail their assessment of the key evidence to support a rental uplift at review.
- This review also presents an opportunity to explore a lease regear with Sainsbury's to secure a 15-year unexpired term—enhancing both value and asset liquidity. Discussions with Sainsbury's are in the very early stages and we will be reporting on any additional progress in due course.