

QUARTERLY REPORT

For the period ending March 31, 2026

رسالة مدير الاستثمار

خصائص الصندوق

شهدت أوضاع سوق العقارات في المملكة المتحدة تحسناً مع بداية عام 2026، مدعومةً باعتدال التضخم وتوقعات خفض أسعار الفائدة. إلا أن التطورات الجيوسياسية الأخيرة قد أضعفت المعنويات، حيث ارتفعت تكاليف التمويل (بحوالي 40-50 نقطة أساس) وتباطأت أحجام الصفقات نتيجة لتوقف بعض المستثمرين عن الاستثمار. وبينما قد يؤثر ذلك على السيولة المتاحة للعقارات المحتفظ بها على المدى القريب، لا تزال المملكة المتحدة تستفيد من شفافية النسبية ومكانتها كملاذ آمن، ويظل قطاع مستودعات التجزئة قطاعاً مفضلاً.

أحرزت مبادرات إدارة الأصول التي تهدف إلى تعزيز القيمة تقدماً إيجابياً؛ فقد اكتملت عملية إعادة التفاوض مع شركة "إيزي باثروومز" في ديسمبر، مما ضمن تمديداً لمدة خمس سنوات مقابل إعفاء من نصف الإيجار لمدة 12 شهراً. كما تم الاتفاق على مراجعة الإيجار في السوق المفتوح بزيادة قدرها 9.5% عن الإيجار السابق، ليصل إلى 105,000 جنيه إسترليني سنوياً. بالإضافة إلى ذلك، تم الاتفاق على شروط مع شركة "بي أند إم" لإضافة خمس سنوات إلى مدة عقد الإيجار مقابل إعفاء من الإيجار لمدة ستة أشهر.

لا يزال التركيز الأساسي منصّباً على إعادة هيكلة عقد إيجار متجر سينسيري في ليفينغستون. وتم الاتفاق على شروط هذا العقار، حيث تم تمديد عقد الإيجار لمدة عشر سنوات مقابل فترة إعفاء من الإيجار لمدة ستة أشهر تبدأ من ديسمبر 2026. ومن المتوقع أن تؤدي عملية الهيكلة إلى تعزيز مدة الدخل ودعم سعر البيع النهائي. للمزيد من التفاصيل، يُرجى مراجعة الصفحة الثانية من هذا التقرير.

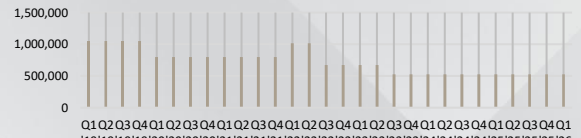
مغلق	هيكل الصندوق:
عقارية	فئة الأصول:
تجاري - مستودعات البيع بالتجزئة	نوع الأصول:
فبراير 2019	تاريخ التأسيس:
الجنيه الإسترليني	العملة:
صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 جي بي ليمتد	مدير الصندوق:
37,219,510 جنيه إسترليني	إجمالي حجم الصندوق:
27,690,482 جنيه إسترليني	صافي قيمة أصول الصندوق:
جيرنسي	بلد التأسيس:

يخضع صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 جي بي، المحدود للتنظيم المالي من قبل لجنة الخدمات المالية في جيرنسي، ويخضع بموجب قانون حماية المستثمرين (إبيلوك في جيرنسي) لسنة 2020. ويخضع صندوق المملكة المتحدة العقاري 2 جي بي، المحدود للتنظيم المالي من قبل لجنة الخدمات المالية في جيرنسي كنظام مغلق مسجل بموجب قواعد نظام الاستثمار الجماعي المسجل لسنة 2021.

ملخص التوزيعات

الربح الموزعة	الربح الحالي
526,263 جنيه إسترليني	منذ بداية السنة
526,263 جنيه إسترليني	منذ التأسيس 1
21,095,827 جنيه إسترليني	

الأرباح الموزعة



1.42%	عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة 2
5.66%	عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) 2.

1 يعثر تاريخ التأسيس بمثابة طرح جماعي في 13 فبراير 2019. التوزيع من الإطلاق إلى الربع المالي. 2 العائد المحسب بقسمة إجمالي توزيعات الأرباح الموزعة على إجمالي الأرباح في رأس المال.

تفاصيل الأصول الأساسية

الموقع:	المونديال جنوب	بيك
ليفينغستون/اسكتلندا	ويكفيلد/بوركشاير	
مستودع البيع بالتجزئة	مستودع البيع بالتجزئة	
8,5 سنة	9,2 سنة	
مختلف	مختلف	
55.0 %	55.0 %	

تقسيم قيمة العقارات الأساسية



ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

دعمت بيانات التضخم المشجعة في بداية عام 2026 التوقعات بانخفاض أسعار الفائدة، ما جعل السوق يدخل العام بمعنويات إيجابية. إلا أن التطورات الجيوسياسية الأخيرة قد أدت إلى عكس بعض هذا الزخم، حيث ارتفعت تكاليف التمويل بنحو 40-50 نقطة أساس، كما ارتفعت عوائد السندات الحكومية، ما أدى إلى بيئة استثمارية أكثر حذرًا وإلى تباطؤ في نشاط الصفقات.

في سوق العقارات بالمملكة المتحدة، لا تزال عقارات قطاع التجزئة تُظهر مرونة نسبية. ويظل قطاع مستودعات التجزئة، على وجه الخصوص، قطاعاً مفضلاً، مدعوماً بطلب قوي من المستأجرين وديناميكيات إيجارية إيجابية. ورغم تراجع إقبال المستثمرين على المدى القريب، فإنه لا يزال من المتوقع أن يتفوق أداء هذا القطاع نسبياً.

بشكل عام، ازداد عدم اليقين الاقتصادي الكلي على المدى القريب، مع أن البيانات الحديثة لم تُظهر بعد تأثير الصراع الإيراني بشكل كامل. وفي هذا السياق، من المتوقع أن تبقى العوائد مستقرة بشكل عام، مع وجود مخاطر انخفاض محتملة نتيجة الضغوط التضخمية التي يُرجح أن تؤدي إلى رفع سعر الفائدة مرة واحدة على الأقل في عام 2026. ومع ذلك، ما زلنا نشهد نشاطاً إيجابياً في أسواق المال، حيث لا يزال هناك تدفق كبير لرأس المال عبر مختلف القطاعات، ولكن من المرجح أن تتأثر أسعار الأسهم الثانوية أكثر من أسعار الأسهم الأساسية.

QUARTERLY REPORT
For the period ending March 31, 2026

Investment Manager's Note

- UK real estate market conditions improved at the outset of 2026, supported by moderating inflation and expectations of interest rate cuts. However, recent geopolitical developments have weakened sentiment, with financing costs increasing (c.40–50 bps) and transaction volumes slowing as some investors paused deployment. While this may impact near-term liquidity for held assets, the UK continues to benefit from its relative transparency and 'safe haven' status, and retail warehousing remains a favoured sector.
- Value-enhancing asset management initiatives have progressed positively; the re-gear with Easy Bathrooms completed in December, securing a 5-year term certain extension in exchange for 12 months' half rent. The outstanding open market rent review has also been agreed at a 9.5% uplift on the previous passing rent; increasing to £105,000 pa. Additionally, terms are now agreed with B&M, adding 5-years to the tenant's lease term in exchange for 6 months' rent free.
- The primary focus continues to be the re-gear of the Sainsbury's lease at Livingston. Terms have now been agreed on this asset, extending the lease by 10 years in exchange for a 6-month rent free period commencing December 2026. This regear is expected to enhance income duration and support exit pricing. Further detail is provided on page 2 of this report.

UK Economic Commentary

- Encouraging inflation data at the start of 2026 supported expectations of a downward path for interest rates, with the market entering the year on a more positive footing. However, recent geopolitical developments have reversed some of this momentum, with financing costs increasing by c.40-50 bps and gilt yields also moving higher, leading to a more cautious investment environment and a slowdown in transaction activity.
- Within the UK property market, retail assets continue to demonstrate relative resilience. Retail warehousing in particular remains a preferred sector, supported by robust occupier demand and positive rental dynamics. While investor appetite has moderated in the near term, the sector is still expected to outperform on a relative basis.
- Overall, near-term macro-economic uncertainty has increased, albeit recent data is yet to fully evidence the impact of the Iranian conflict. In this context, yields are expected to remain broadly stable, albeit there is downside risk with inflationary pressure likely to lead to at least one rate rise in 2026. Nevertheless, we continue to see positive activity in capital markets where there is still a weight of capital deploying across sectors, but with secondary stock more likely to be impacted in pricing terms than prime.

Fund Facts

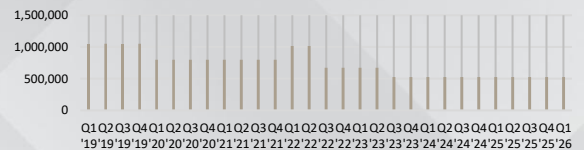
Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate
Asset Type	Commercial – Retail Warehouse
Launch Date	February 2019
Currency	GBP
Fund Manager	UK Real Estate II GP Limited
Total Fund Size	£37,219,510
Fund NAV	£27,690,482
Domicile	Guernsey

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

	Distributions
Current Quarter	£526,263
Year to Date	£526,263
Since Launch¹	£21,095,827

Distributions Paid



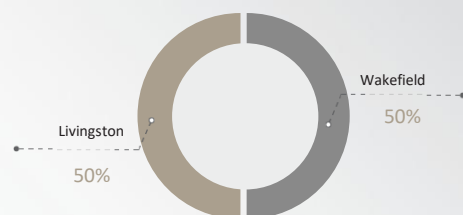
Year-to-date distribution yield²	1.42%
Year-to-date distribution yield (annualised)²	5.66%

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

Underlying Asset Value Split



QUARTERLY REPORT

For the period ending March 31, 2026

Real Estate Market Commentary

- The outlook for UK retail property at the beginning of 2026 was one of gradual improvement, with occupier demand continuing to recover following a prolonged period of weakness. Colliers noted that leasing activity strengthened over the preceding 12 months, with demand for space turning positive. They expected this momentum to carry into 2026, albeit at a measured pace given the still cautious consumer backdrop, further impacted by inflationary concerns resulting from the conflict in the Middle East.
- Retail warehousing is expected to remain one of the more resilient subsectors within the UK real estate market, supported by structurally low vacancy, robust occupier demand and continued focus from value-orientated retailers. However, the escalation of conflict in the Middle East has introduced renewed volatility into global energy markets and inflation expectations, which may temper the pace of recovery in the near term.
- While the underlying supply-demand imbalance should continue to support rental growth, this is now expected to be more modest and uneven as occupiers remain cautious in the face of elevated operating costs and potential pressure on consumer spending. From an investment perspective, higher and more volatile gilt yields are likely to constrain further yield compression. As a result, total returns are expected to remain predominantly income-driven.
- Notwithstanding these headwinds, well-let retail park assets with strong tenant covenants and affordable rental levels are expected to continue to attract investor interest, particularly as they offer relatively secure cashflows in an uncertain macroeconomic environment. Total returns for the sector are forecast to remain broadly in the region of 6–7% per annum, with income forming the majority of performance and capital growth remaining more subdued until greater macroeconomic stability is achieved.

Assets Update

- Sainsbury's, the anchor tenant at both Beck and Livingston, has continued to demonstrate strong operational performance into early 2026, supported by sustained grocery market share gains and resilient consumer demand. The Group has reaffirmed its profit guidance, with retail underlying operating profit expected to exceed £1.0bn for FY26, underlining the strength of its core trading platform.
- The asset management strategy remains focused on progressing a lease re-gear with Sainsbury's, which represents 45% of income at Beck and 68% at Livingston. Terms have now been agreed at Livingston, extending the lease in exchange for a 6-month rent free period commencing December 2026. No re-gear was agreed at Beck, where the marriage value is more limited restricting the ability to agree a value-accretive lease re-gear.

Beck

- The re-gear with Easy Bathrooms has completed, securing a new five-year lease extension in exchange for six months' rent free (structured as 12 months at half-rent). The outstanding rent review has now been negotiated and agreed at an uplifted rent of £105,000 pa (previously £95,920 pa).
- In parallel, terms are agreed with B&M. The agreement here reflects 5-year lease extension in return for a deferred 6-month rent free period. Once completed, these initiatives will have extended the income profile across 14% of the asset's rent roll.

Livingston

- As outlined above, the principal asset management focus at Livingston is securing agreement on the lease re-gear with Sainsbury's. An agreement has been reached securing an extension of the lease from 9.4-years to 20-years unexpired, in exchange for a deferred 6-month rent free period. The extension will apply to ~70% of the asset's rent roll, improving the blended unexpired term on the asset from 8.5-years to 15.3-years' unexpired. Board approval from Sainsbury's is expected to take three weeks to secure.