

تقرير المستثمر - صندوق المملكة المتحدة العقاري 4 (ب) - النسخة العربية - الصفحة 1 من 2

التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2025

آخر مستجدات المحفظة

المجموع	أولد كنت رود، بيكهام	إيلدرتون رود، جنوب بيرمنديسي
£119,720,000	£60,510,000	£59,210,000
517	267	250
£231,000	£225,000	£237,000
100%	52%	48%
£77,350,000 / £149,613		
97.1%	98.5%	95.6%
المجموع	أولد كنت رود، بيكهام	إيلدرتون رود، جنوب بيرمنديسي
£6,733,466	£3,603,705	£3,129,761
£159,000	£30,986	£128,014
£375,606	-	£375,606
£7,268,072	£3,634,691	£3,633,381
(£1,555,758)	(£803,457)	(£752,301)
£5,712,314	£2,831,234	£2,881,080
£68,875		
£271,117		
£6,052,306		
(£5,994,625)		
£57,681*		

*ج. بالإضافة إلى ذلك، يوجد رصيد قدره 2.53 مليون جنيه إسترليني في الحساب بنهاية العام الدراسي 2024/2025.

العام الدراسي 2025/26:

- حققت شركة ترايب نجاحًا ملحوظًا في مجال التأجير للعام الدراسي 2025/2026، حيث بلغت نسبة الإشغال 97.1% في جميع وحداتها (95.6% في طريق إيلدرتون / 98.5% في طريق أولد كينت). وقد تحقق هذا الإشغال بمتوسط رسوم أسبوعية قدرها 368 جنيهًا إسترلينيًا أسبوعيًا، وهو ما يمثل زيادة قدرها 20 جنيهًا إسترلينيًا أسبوعيًا عن الرسوم المفترضة في خطة العمل البالغة 348 جنيهًا إسترلينيًا. ويواصل مدير الاستثمار تلقي تحديثات أسبوعية حول أداء التأجير مع انتهاء دورة التأجير للفصل الدراسي الكامل وبدء دورة التأجير للفصل الدراسي الثاني.
- حقق تأجير الفصل الدراسي نجاحًا باهرًا، حيث تم تأمين 6.7 مليون جنيه إسترليني من إجمالي إيرادات الإيجار. كما تم توقيع اتفاقية ترشيح مع شركة كينغ ستايج، وهي شركة تشغيل طلابية من العام الدراسي السابق، للفترة الصيفية بقيمة 375 ألف جنيه إسترليني. وبعد احتساب الإيرادات التجارية والإضافية، يبلغ إجمالي الإيرادات للعام الدراسي 2025/2026 ما مجموعه 7.3 مليون جنيه إسترليني.
- بعد خصم مصاريف التشغيل البالغة 1.6 مليون جنيه إسترليني، يبلغ صافي الإيرادات التشغيلية للفصل الدراسي 5.7 مليون جنيه إسترليني. بالتعاون مع الراعي، تعهد مدير الاستثمار بتوقعات متحفظة بتأجير 50% من أسابيع الفصل الدراسي المتبقية بسعر 300 جنيه إسترليني أسبوعيًا، بخضم 68 جنيهًا إسترلينيًا أسبوعيًا عن السعر الحالي، وتأجير 50% من أسابيع الصيف الشاغرة بسعر 250 جنيهًا إسترلينيًا أسبوعيًا بخضم حوالي 100 جنيه إسترليني عن عقد كينغ ستايج المبرم. في هذا السيناريو المتحفظ، يبلغ صافي الدخل التشغيلي المتوقع 6.1 مليون جنيه إسترليني، أي ما يعادل فائضًا قدره 60 ألف جنيه إسترليني عن مستوى العقد. هناك المزيد من الفرص الواعدة من خلال العقود التجارية، وكون الراعي في مرحلة متقدمة من المفاوضات للحصول على 140 ألف جنيه إسترليني إضافية، من خلال عقدي تأجير صيفيين مع وهما فايند ديغس وأي.إم.أو إس. (AMOS)، وكلاهما مشغلان طلابيان من العام الدراسي السابق ولديهما معرفة جيدة بالعقارات.
- التحديث التجاري:
- نجح الراعي في تأجير أربع وحدات من أصل سبع وحدات في إيلدرتون رود، وحظي باهتمام كبير للوحدات الثلاث الشاغرة، إحداها معروضة للبيع على مقهى بلاك فينجر كوفي، لعقد إيجار لمدة عشر سنوات مع إعفاء من الإيجار لثلاثة أشهر بسعر 16.86 جنيهًا إسترلينيًا للقدم المربع. تم استلام الشروط الأولية من أكاديمية تدريب صالونات التجميل بسعر 19.88 جنيهًا إسترلينيًا للقدم المربع للوحدة الوحيدة في أولد كينت رود، والمفاوضات جارية بشأن مدة الإيجار المفضلة.

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	أيسنتيك ستوديو	طريق إيلدرتون
تم التوقيع في الربع الثاني من عام 2025	£35,000	£13.00	3 سنوات	2,692	شركة تيمبست المحدودة	طريق إيلدرتون
	£99,000	£13.10		7,558	44%	إجمالي المشغول
اهتمام من شركة زجاج	£21,000	£12.00	-	1,764	الوحدة 1 إيلدرتون	طريق إيلدرتون
تحت العرض لشركة بلاك فيبغر كوفي بسعر 16.86 جنيهًا إسترلينيًا للقدم المربع.	£37,000	£14.00	-	2,669	الوحدة 2 إيلدرتون	طريق إيلدرتون
اهتمام من أطراف متعددة	£33,000	£14.00	-	2,349	الوحدة 7 إيلدرتون	طريق إيلدرتون
تم الحصول على العرض من أكاديمية تدريب الصالون بمبلغ 19.88 جنيهًا إسترلينيًا للقدم المربع.	£50,000	£18.00	-	2,766	Unit وحدة أرضية	طريق كينت القديم (أولد كنت رود)
	£141,000	£14.77		9,548	56%	إجمالي الشواغر
	£240,000	£14.00		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 وتخص 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"توقع" و"ينبغي" و"يمكن" و"تنبؤ" و"مشروع"، والصيغ المختلفة لها هو تحديد البيانات المستقبلية.

QUARTERLY REPORT

For the period September 30, 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 97.1%. This occupancy has been achieved at an average weekly fee of £368, a £20 premium to the level underwritten in the business plan. Equating to a gross income of £6.7m.
- The Sponsor has also secured a summer booking for £376k through a student operator from the previous academic year, King Stage. There are further late-stage discussions ongoing with two additional student operators Find Digs and AMOS, both of which are from the previous academic year, for an additional £140k worth of summer contracts.
- The Sponsor has successfully let 4 of the 7 commercial units at Ilderton Road and has received strong interest for the remaining units, with one unit under offer to Blackfinger coffee at £17 psf. Moreover, terms have been received from a salon training academy for the sole unit at Old Kent Road for £20 psf.
- The forecasted net income for the 2025/26 academic year is £6.1m, of which, £5.7m (94%) has been secured to date, which is broadly on par with the level underwritten in the business plan.

UK Economic Commentary

- In November, the Bank of England chose to hold their central rate at 4.00%, ahead of the Autumn budget. In their decision to hold, policymakers noted that inflation has appeared to have peaked, signaling readiness for a further rate reduction. This stability follows a sequence of five rate reductions in the current cycle, as policymakers look to manage growth and inflation.
- Consumer Price Inflation ("CPI") stood at 3.8% in September 2025, above the central bank's target of 2.0%, albeit the September print was unchanged from the previous month. The 3.8% was largely driven by wage and service prices pressure.
- The Bank of England ("BoE") continue to monitor the labour market closely, which has continued to soften, seeing UK unemployment rise to 4.8%, slightly faster than expected. Thus, the central bank will look to use their fiscal tools carefully to avoid a period of economic stagnation.
- The focus is now squarely on Chancellor of the Exchequer Rachel Reeves's Autumn Budget, scheduled for November 26, 2025. This will be the first major fiscal statement since the Labour Government published its Industrial Strategy, which is a 10-year plan aimed at spurring economic growth. The strategy details plans to reduce electricity prices by 25% and slash unnecessary regulatory burdens especially in relation to planning applications with regards to real estate developments.
- Reeve's stated priorities for the budget include bringing down the cost of living, reducing national debt, and restoring productivity while also creating the conditions for further BoE rate cuts. Analysts expect significant tax rises of £38 billion that would weigh on growth but ease inflationary pressure and thus enhance the BoE's room to act.
- Regarding international trade, the UK continues to benefit from its relatively favourable position regarding US tariffs, having negotiated lower rates and secured exemptions for significant exports like medicinal and pharmaceutical products, as confirmed by recent ONS data.

Fund Facts

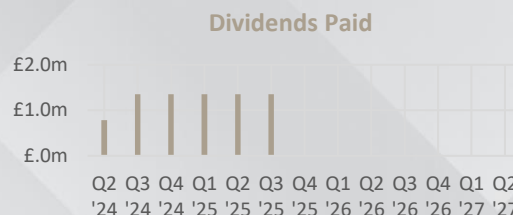
Fund Structure	• Closed-ended
Asset Class	• Real Estate Debt
Asset Type	• Commercial
Launch Date	• May 2024
Currency	• GBP
Fund Manager	• UK RE IV GP Limited
Total Fund Size	• £77,350,000
Fund NAV	• £77,923,361
Domicile	• Guernsey
Series	• B

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	£4,060,875
Since Launch¹	£7,550,079



Year-to-date dividend yield²	5.25% 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

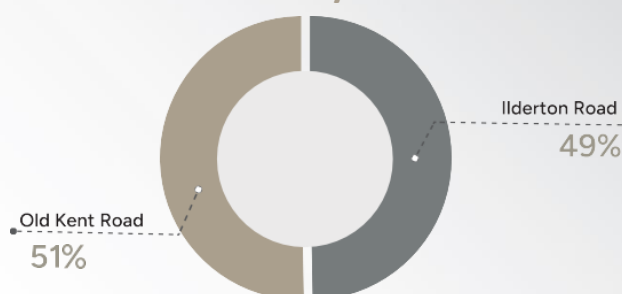
³ Yield calculated from January 1st, 2025, to end of the current quarter

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 September 30, 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	95.6%	98.5%	97.1%
	Ilderton Road, South Bermondsey	Old Kent Road, Peckham	Total
Student Income	£3,129,761	£3,603,705	£6,733,466
Commercial & Ancillary Income	£128,014	£30,986	£159,000
Summer Revenue	£375,606	-	£375,606
Total Gross Income	£3,633,381	£3,634,691	£7,268,072
Operating Expenses	(£752,301)	(£803,457)	(£1,555,758)
Net Operating Income	£2,881,080	£2,831,234	£5,712,314
Conservative Term Forecast [50% of vacant weeks @ £300 p/w]			£68,875
Conservative Summer Forecast [50% of vacant weeks @ £250 p/w]			£271,117
Total Forecasted Net Operating Income			£6,052,306
Debt Yield Covenant			(£5,994,625)
Surplus over Covenant			£57,681*

*c. Additionally, there sits £2.53m on account at the end of the 2024/25 Academic Year

2025/26 Academic Year:

- Tribe have seen strong letting success for the 2025/2026 academic year, with an academic year occupancy of 97.1% across the portfolio (Ilderton Road 95.6% | Old Kent Road 98.5%). This occupancy has been achieved at an average weekly fee of £368 per week which is a £20 per week premium to the £348 assumed in the business plan. The Investment Manager is continuing to receive weekly updates with regards to letting performance as the full academic term leasing cycle closes out and the leasing cycle for the second semester commences.
- The academic term leasing success has seen £6.7m in Gross Rental Income been secured. Additionally, a nomination agreement has been signed with King Stage, a student operator from the previous academic year, for the summer period for £375k. When accounting for the commercial and ancillary revenue, total income for the 2025/26 academic year totals £7.3m.
- Deducting operating expenses of £1.6m, the resultant Net Operating Income for the academic term year is £5.7m. In conjunction with the Sponsor the Investment Manager has underwritten a conservative forecast of 50% of the remaining academic term weeks being let at £300 per week, a £68 per week discount to the current rate being achieved, and 50% of the vacant summer weeks being let at £250 per week a c. £100 discount to the King Stage contract signed. In this conservative scenario the expected Net Operating Income is £6.1m, which equates to a £60k surplus over the covenant level. There exists further upside via commercial contracts and the fact that the Sponsor is in late-stage negotiations to secure a further £140k, through two summer lettings with Find Digs and AMOS, both of which are student operators from the previous academic year and know the assets well.

Commercial Update:

- The Sponsor has successfully let four of the seven units at Ilderton Road and has received strong interest for the vacant three, one of which is under offer to Blackfinger Coffee, a coffee shop, for a 10-year lease with three months rent free at £16.86 psf. Initial terms have been received from a Salon Training Academy at £19.88 psf for the sole unit at Old Kent Road, negotiations are ongoing with regard to preferred lease term.

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
Total Occupied	44%	7,558		£13.10	£99,000	
Ilderton Road	Unit 1 Ilderton	1,764	-	£12.00	£21,000	Interest from a glazing company
Ilderton Road	Unit 2 Ilderton	2,669	-	£14.00	£37,000	Under offer to Blackfinger Coffee at £16.86 psf.
Ilderton Road	Unit 7 Ilderton	2,349	-	£14.00	£33,000	Interest from multiple parties
Old Kent Road	Ground Unit	2,766	-	£18.00	£50,000	Offer received from a Salon Training Academy at £19.88 psf.
Total Vacancy	56%	9,548		£14.77	£141,000	
Total	100%	17,106		£14.00	£240,000	

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.