

التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

رسالة مدير الاستثمار

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 شفافيتها النسبية ومكانتها كملاذ آمن، ويظل قطاع مستودعات التجزئة قطاعاً مفضلاً.

ولا يزال التركيز ينصب حالياً على تحقيق التقدم في اتفاقية إعادة هيكلة محتملة مع شركة بي أند كيو B&Q لتعزيز استدامة الدخل وتحسين أسعار التخارج. وبعد فترة مطولة من الارتباط، عُقد اجتماع في 14 أبريل، أكدت خلاله شركة بي أند كيو استعدادها لتمديد عقود الإيجار لجميع العقارات الثلاثة. ونظراً لعدم إمكانية تحقيق مدة 15 عامًا بسبب قيود داخلية، أبدت شركة بي أند كيو دعمها لهيكل مُعدّل لمدة 10 سنوات. وقد قمنا لاحقاً بتقديم عرض لعقود إيجار جديدة لمدة 10 سنوات تبدأ في ديسمبر 2026 بالإيجار الحالي، وبمعدل فائدة ثابت 2% سنوياً يُراجع كل خمس سنوات بصفة تراكمية، ودون فترة إعفاء من الإيجار، وذلك رهناً بالاتفاق النهائي.

من المتوقع أن يُعزز هذا الهيكل سيولة الأصول ويدعم سعر التخارج من خلال تقديم مدة إيجار أطول عند البيع، مع الحفاظ على جدواه التجارية للمستأجر. ونتوقع ردًا من شركة بي أند كيو في القريب العاجل.

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 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.

خصائص الصندوق

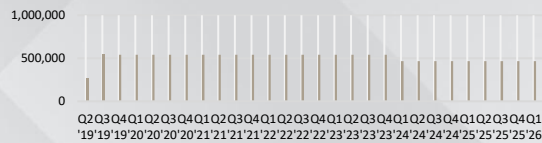
هيكل الصندوق:	مغلق
فئة الأصول:	عقارية
نوع العقارات:	تجاري - مستودعات البيع بالتجزئة
تاريخ التأسيس:	يوليو 2019
العملة:	الجنيه الإسترليني
مدير الصندوق:	صندوق المملكة المتحدة العقاري 3 جي بي
إجمالي حجم الصندوق:	31,000,000 جنيه إسترليني
صافي قيمة أصول الصندوق:	30,188,835 جنيه إسترليني
المنشأ:	جيري سي

يخضع صندوق المملكة المتحدة العقاري 3 جي بي، المحدود للتنظيم الرأسي من قبل لجنة الخدمات المالية في هولندا، وهو مريض بموجب قانون حماية المستثمرين (إيربوك في هولندا) لسنة 2020. ويخضع صندوق المملكة المتحدة العقاري 3 جي بي، المحدود للتنظيم الرأسي من قبل لجنة الخدمات المالية في هولندا ككفيل لمساهل بسجل بموجب قواعد نظام الاستثمار الجماعي المسجل، لسنة 2021.

ملخص التوزيعات

الأرباح الموزعة	
الربع الحالي	465,000 جنيه إسترليني
منذ بداية السنة	465,000 جنيه إسترليني
منذ التأسيس 1	14,223,479 جنيه إسترليني

الأرباح الموزعة



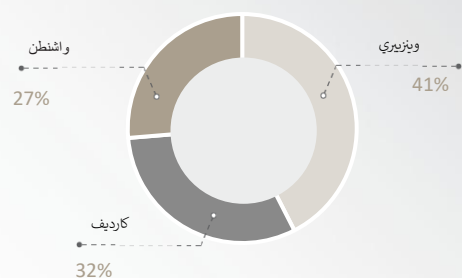
عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة 2	1.50%
عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) 2.	6.00%

يُظهر تاريخ التأسيس بمثابة طرح جماعي في 18 يوليو 2019. التوزيع من التأسيس حتى يوليو 2021. العائد المحسب بقسمة إجمالي توزيعات الأرباح المدفوعة على إجمالي الاستثمار في رأس المال.

تفاصيل العقارات الأساسية

	بي أند كيو، وينيبري	بي أند كيو، كارديف	بي أند كيو، واشنطن
الموقع:	وست ميدلاندز	ويلز	الشمال الشرقي
نوع العقارات:	مستودع البيع بالتجزئة	مستودع البيع بالتجزئة	مستودع البيع بالتجزئة
مدة الإيجار غير المنتهية:	8,1 سنة	8,1 سنة	8,1 سنة
مراجعة الإيجار التالية:	3-0/2029 سنوياً	3-0/2029 سنوياً	3-0/2029 سنوياً
نسبة التمويل	47.1% (مدمج)		

تقسيم قيمة العقارات الأساسية



التقرير ربع السنوي
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

ملاحظات على سوق العقارات

- كانت التوقعات لسوق العقارات التجارية في المملكة المتحدة مطلع عام 2026 تشير إلى تحسن تدريجي، مع استمرار تعافي طلب المستأجرين بعد فترة طويلة من الضعف. وأشارت شركة كوليبرز إلى أن نشاط التأجير قد تعزز خلال الاثني عشر شهرًا الماضية، مع تحول الطلب على المساحات إلى إيجابي. وتوقعت الشركة استمرار هذا الزخم في عام 2026، وإن كان بوتيرة مدروسة نظرًا لحالة الحذر التي لا تزال سائدة لدى المستهلكين، والتي تتأثر أيضًا بمخاوف التضخم الناجمة عن الصراع في الشرق الأوسط.
- من المتوقع أن يظل قطاع مستودعات التجزئة أحد أكثر القطاعات الفرعية مرونةً في سوق العقارات البريطانية، مدعومًا بانخفاض معدلات الشغور الهيكلية، والطلب القوي من المستأجرين، واستمرار تركيز تجار التجزئة الذين يركزون على القيمة. ومع ذلك، أدى تصاعد الصراع في الشرق الأوسط إلى تجدد التقلبات في أسواق الطاقة العالمية وتوقعات التضخم، مما قد يُبطئ وتيرة التعافي على المدى القريب.
- في حين أن اختلال التوازن الأساسي بين العرض والطلب من شأنه أن يدعم نمو الإيجارات، إلا أنه من المتوقع حاليًا أن يكون هذا النمو أكثر اعتدالًا وتفاوتًا نظرًا لحذر المستأجرين إزاء ارتفاع تكاليف التشغيل والضغط المحتمل على الإنفاق الاستهلاكي. أما من منظور استثماري، فمن المرجح أن تحدّ عوائد السندات الحكومية المرتفعة والمتقلبة من انخفاض العوائد ونتيجة لذلك، من المتوقع أن تبقى العوائد الإجمالية مدفوعة بالدخل بشكل أساسي.
- على الرغم من هذه التحديات، من المتوقع أن تستمر أصول مجتمعات التجزئة المؤجرة جيدًا، والتي تتميز بشروط إيجار قوية ومستويات إيجار معقولة، في جذب اهتمام المستثمرين، لا سيما أنها توفر تدفقات نقدية آمنة نسبيًا في ظل بيئة اقتصادية كلية غير مستقرة. ومن المتوقع أن تبقى العوائد الإجمالية للقطاع في حدود 6-7% سنويًا، حيث يشكل الدخل الجزء الأكبر من الأداء، بينما يبقى نمو رأس المال أكثر تباطؤًا إلى حين تحقيق استقرار اقتصادي كلي أكبر.

آخر مستجدات العقارات

- واصلت شركة بي أند كيو إظهار أداء تجاري مستقر حتى أوائل عام 2026، مدعومةً بالطلب القوي على فئات منتجات "افعلها بنفسك" الأساسية والنمو المستمر في الإنفاق التجاري والمشاريع. استقرت المبيعات المقارنة بعد تقلبات سابقة، مع تحسن الأحجام مدعومًا بانخفاض تضخم تكاليف المدخلات وتوازن أكبر في بيئة المستهلكين. على مستوى المجموعة، سجلت شركة كينجفيشر بي إل سي أداءً ثابتًا، مع بقاء أعمالها في المملكة المتحدة وأيرلندا قوية نسبيًا. تحتفظ المجموعة بميزانية عمومية قوية، وسيولة جيدة، وخصائص ائتمانية ممتازة، مما يدعم التزامًا قويًا تجاه المستأجرين.
- لا تزال خطة العمل الحالية تقضي بالتخارج من الأصول الثلاثة جميعها خلال عام 2026. وبعد إحراز تقدم في إعادة هيكلة عقد الإيجار المقترح مع شركة بي أند كيو محوريًا لهذه الاستراتيجية، ويمثل مبادرة رئيسية لتعزيز القيمة قبل التخارج. وبعد فترة طويلة من التواصل، عُقد اجتماع في 14 أبريل، حيث أبدت شركة بي أند كيو استعدادها لتمديد عقود الإيجار لجميع العقارات وإن كان ذلك بهيكل مُعدّل. وعلى الرغم من أن مدة 15 عامًا غير قابلة للتحقيق، فقد اقترحت شركة بي أند كيو أنها قد تتمكن من دعم عقد إيجار جديد لمدة 10 سنوات، وتم تقديم اقتراح جديد لإعادة الهيكلة بناءً على ذلك. وسيتم الرد قريبًا، وسيحدد هذا الرد ما إذا كانت العقارات ستُطرح في السوق قبل الصيف أو بعده.
- في حال التوصل إلى اتفاق في القريب العاجل، ستستفيد العقارات من فترة استحقاق أطول عند البيع، مما يدعم السيولة والتسعير.

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.
- The immediate focus remains on progressing a potential re-gear with B&Q to enhance income durability and optimise exit pricing. Following a prolonged period of engagement, a meeting was held on 14 April, during which B&Q confirmed a willingness to extend leases across all three assets. While a 15-year term is not achievable due to internal constraints, B&Q indicated support for a revised 10-year structure. We have subsequently proposed new 10-year leases commencing December 2026 at passing rent, with fixed 2% p.a. compounded five-yearly reviews and no rent-free period, subject to final agreement.
- This structure is expected to enhance asset liquidity and support exit pricing by delivering a longer unexpired term at sale, whilst remaining commercially viable for the tenant. We anticipate a response from B&Q in the near term.

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.

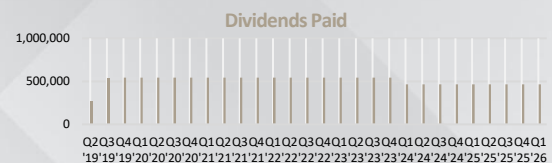
Fund Facts

Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate
Asset Type	Commercial – Retail Warehouse
Launch Date	July 2019
Currency	GBP
Fund Manager	UK Real Estate III GP Limited
Total Fund Size	£31,000,000
Fund NAV	£30,188,835
Domicile	Guernsey

UK Real Estate III 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 III 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	£465,000
Year to Date	£465,000
Since Launch¹	£14,223,479



Year-to-date dividend yield²	1.50%
Year-to-date dividend yield (annualised)²	6.00%

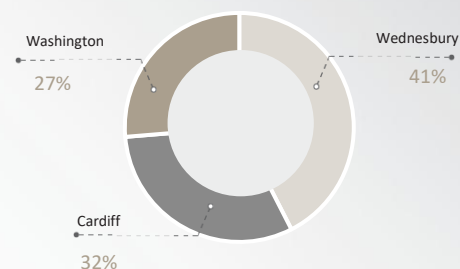
¹ Launch date deemed as syndication 18 July 2019. Distribution from launch to the current quarter.

² Yield calculated by dividing total dividends paid by total capital subscriptions.

Underlying Asset Detail

	B&Q, Wednesbury	B&Q, Cardiff	B&Q, Washington
Location	West Midlands	Wales	North East
Asset Type	Retail Warehouse	Retail Warehouse	Retail Warehouse
Unexpired Lease Term	8.1 Years	8.1 Years	8.1 Years
Next Rent Review	2029 / 0-3% pa	2029 / 0-3% pa	2029 / 0-3% pa
Leverage	47.1 % (Blended)		

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

- B&Q has continued to demonstrate a stable trading performance into early 2026, supported by resilient demand across core DIY categories and ongoing growth in trade-led and project-based spend. Like-for-like sales have stabilised following prior volatility, with improving volumes supported by easing input cost inflation and a more balanced consumer backdrop. At Group level, Kingfisher plc has reported steady performance, with the UK & Ireland business remaining comparatively robust. The Group retains a strong balance sheet, good liquidity and investment-grade credit characteristics, underpinning a solid tenant covenant.
- The current business plan remains to exit all three assets during 2026. Progression of the proposed lease re-gear with B&Q is central to this strategy and represents a key value-enhancing initiative ahead of disposal. Following a prolonged period of engagement, a meeting was held on 14 April, where B&Q intimated a willingness to progress lease extensions across all assets, albeit with a revised structure. While a 15-year term is not achievable, B&Q suggested they may be able to support a new 10-year lease, and a new re-gear proposal has been subsequently been made on this basis. Feedback is imminent and will determine whether the assets are brought to market pre or post-summer.
- Should agreement be reached in the near term, the assets would benefit from a longer unexpired term at the point of sale, supporting liquidity and pricing.