

التقرير ربع السنوي  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2026

## فئة الصندوق:

- هيكل الصندوق:
- فئة الصندوق:
- نوع الصندوق:
- تاريخ التأسيس:
- العملة:
- مدير الصندوق:
- إجمالي حجم الصندوق:
- صافي قيمة أصول الصندوق:
- بلد الصندوق:
- المجموعة:

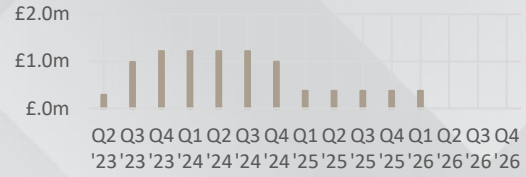
المملكة المتحدة العقارية 4 جى بي سي ليميتد تخضع لرقابة لجنة الخدمات المالية في غيرنسي ومعرضة بموجب قانون حماية المستثمرين (غيرنسي) لسنة 2020.

وتخضع المملكة المتحدة العقارية 4 إل بي لرقابة لجنة الخدمات المالية في غيرنسي كنظام مغلق مسجل بموجب قواعد أنظمة الاستثمار الجماعي المسجلة لسنة 2021.

## ملخص التوزيعات

الأرباح الموزعة	
الربع الحالي	376,250 جنيه إسترليني
منذ بداية السنة	376,250 جنيه إسترليني
منذ التأسيس <sup>1</sup>	9,011,628 جنيه إسترليني
سداد الديون من مبيعات الأصول	48,000,000 جنيه إسترليني

## الأرباح الموزعة



عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة <sup>2</sup>	1.75% <sup>3</sup>
عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) <sup>2</sup>	7.00% <sup>3</sup>

- 1 تاريخ الإطلاق يعبر الاستخدام الأول 2 يونيو 2023. التوزيع منذ الإطلاق حتى الربع الحالي.
- 2 المعدل المحسوب بقسمة إجمالي توزيعات الأرباح المدفوعة على إجمالي الأرباح المدفوعة على رأس المال.
- 3 يتم احتساب العائد من 1 يناير 2026 إلى نهاية الربع الحالي.

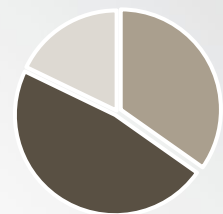
## تفاصيل الأصول الأساسية

العقار	محفظة صندوق نورثوود الثالث
الموقع	فارانورو، ريدينغ، ساوثهامبتون، لندن، سوهو (مباع)، بريسستول (مباع)
نوع العقار:	مكاتب
حجم المنشأة	£21,500,000
القيمة الرأسمالية <sup>1</sup>	£48,750,000
نسبة القرض إلى القيمة	44% <sup>1</sup>
تاريخ الإصدار/الاستحقاق	02/06/23 – 02/06/26

تقرير ريكس ريتوك التي أجري من قبل كوشنل كد ويتيلد في ديسمبر 2025

## تقسيم المحفظة حسب القيمة

ساوثهامبتون	18%
فارانورو	35%
ريدنغ	47%



## رسالة مدير الاستثمار

- بعد إتمام صفقة الاستثمار الناجحة لسندات الدين من الشريحة الأولى بقيمة 69.5 مليون جنيه إسترليني (نسبة القرض إلى القيمة 55%) لصالح "نورثوود" ("الكفيل") في يونيو 2023، سعدنا أن نعلن عن آخر المستندات الرئيسية التالية فيما يتعلق بمحفظة "نورثوود" ("المحفظة")، على النحو التالي:
- يبلغ معدل إشغال المحفظة حاليًا 83%، وبمتوسط مدة إيجار مرجح يبلغ 3.4 سنوات، وصافي إيرادات تشغيلية متوقع لسنة 2026 بقيمة 3.8 مليون جنيه إسترليني، أي ما يعادل عائدًا على الدين بمعدل 17.6%.
- **فارانورو:** استأجرت شركة "إم دي إي سبيس" MDA Space (ساتيكسفاي سابقًا) الوحدة في الطابق الأول، المبنى "ب"، بسعر 24 جنيه إسترليني للمربع لمدة 5 سنوات.
- **ريدنغ:** تتفاوض شركة "بيور أوفيسز"، المتخصصة في إدارة المكاتب المرنّة، مع الكفيل للانتقال من اتفاقية إيجار تقليدية إلى اتفاقية إدارة. ويقوم مدير الاستثمار حاليًا بمراجعة بنود هذه الاتفاقية.
- **ساوثهامبتون:** لا يزال العقار مشغولاً بنسبة 100%، مع عدم وجود أي انتهاء لعقود الإيجار وحدث فسخ واحد في عام 2026 والذي من غير المتوقع أن يتم تنفيذه.
- **سداد التمويل من الفئة (أ) للصندوق 4:** اتفق الكفيل مع أحد البنوك الأيرلندية على شروط قرض لإعادة تمويل الفئة (أ) للصندوق 4 القائم. على أن يتم سداد استثمار الفئة (أ) للصندوق 4 بالكامل في نهاية شهر مايو، قبل تاريخ الاستحقاق في 1 يونيو 2026، على أن يُعاد مبلغ الاستثمار إلى المستثمرين عبر توزيعات نهائية.

## ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

- في مارس 2026، أبقى بنك إنجلترا سعر الفائدة الأساسي عند 3.75%، موسعًا بذلك فترة تعليقه للأسعار في ظل استمرار الصراع في الشرق الأوسط الذي يدفع أسعار النفط إلى الارتفاع. وبينما كانت الأسواق تتوقع سابقًا مزيدًا من التخفيضات بحلول منتصف العام، فإن تغيرات قطاع الطاقة قد أعادت ضبط التوقعات نحو استمرار ارتفاع الأسعار لفترة أطول. بالنسبة لمستثمري العقارات، يشير هذا إلى فترة طويلة من ترقب الأسعار، حيث تتفاعل أسعار المقايضة مع المخاطر التضخمية المتجددة، مما يُبقي تكاليف الديون مرتفعة خلال النصف الثاني من العام.
- ارتفع مؤشر أسعار المستهلك إلى 3.3% في مارس 2026، مسجلًا تراجعًا طفيفًا عن نسبة 3.0% المسجلة في فبراير. وقد أدى هذا الارتفاع، المدفوع بشكل أساسي بتكاليف الطاقة والوقود، إلى تهدئة التوقعات بالعودة السريعة إلى الهدف المحدد عند 2.0%. وبينما لا يزال التضخم الأساسي مستقرًا نسبيًا، فإن موقف بنك إنجلترا الحذر يعكس التزامه بمنع حدوث صدمات سعرية ثانوية. ونتيجة لذلك، يبدو الآن أن المعدل المنخفض المتوقع لعام 2026 بات أبعد من الآن، مع توقعات برفع أسعار الفائدة خلال عام 2026، وذلك لمواجهة أي زيادة متوقعة في التضخم.
- يسعى بنك إنجلترا إلى تحقيق التوازن بين ضغوط التضخم وتباطؤ سوق العمل، مع توقعات بارتفاع معدلات البطالة إلى 5.5%. وفي الوقت نفسه، يُسهم تباطؤ نمو الأجور في الحد من تضخم أسعار الخدمات المحلية، مما يُشير إلى انخفاض الإنفاق الاستهلاكي غير الضروري للأسر في المملكة المتحدة، ومن المرجح أن تكون الأصول التجارية الأكثر تأثرًا.
- لا تزال السياسة المالية المضبوطة في أعقاب ميزانية الربيع لعام 2026 التي قدمتها وزيرة المالية راشيل ريفز، والتي أولت الأولوية للاستقرار الاقتصادي وهدفت إلى تخفيف أعباء غلاء المعيشة. وأكدت الميزانية مجددًا الالتزامات بتبسيط إجراءات التخطيط العقاري وخفض الأعباء التنظيمية غير الضرورية. ويُنتظر إلى استمرار التركيز على تسهيل جداول التخطيط وخفض تكاليف التطوير على نطاق واسع باعتباره أمرًا إيجابيًا لمشاريع البناء وديناميكيات العرض طويلة الأجل في أسواق العقارات.
- أفاد مكتب مسؤولية الميزانية بتحسين هامش الفائض المالي بمقدار 24 مليار جنيه إسترليني، حيث أشارت الحكومة إلى توجيهها نحو الاستثمار في البنية التحتية دون اللجوء إلى الإنفاق التضخمي. ويوفر هذا المناخ المالي المستقر ركيزة ضرورية لاستقرار معنويات المستثمرين في المملكة المتحدة وسط تقلبات السوق العالمية.

## آخر مستجدات المحفظة

مقاييس الدين الجارية	فبراير 2026	سأوثامبتون	ريدنغ	المجموع
تسهيلات اليوم الأول	£69,500,000	القيمة الرأسمالية	£23,100,000	<b>£48,750,000</b>
نقصاً: نفعت سداد رأس المال لسوهو ويريستول (£48,000,000)	£193	القيمة الرأسمالية لكل قدم مربع	£212	<b>£195</b>
تسهيلات اليوم الأول	£21,500,000	المساحة (قدم مربع)	109,151	<b>250,158</b>
نقصاً: نفعت سداد رأس المال لسوهو ويريستول (£1,800,000)	87,789	النسبة المئوية للمساحة (%)	43.6%	<b>100.00%</b>
صافي القرض	£19,700,000	معدل الإشغال	69.2%	<b>82.7%</b>
صافي نسبة القرض إلى القيمة** / نسبة تغطية الفائدة 40% / 2.08x	£1,771,511	إجمالي إيرادات الإيجارات	£2,019,967	<b>£4,680,220</b>
	£1,535,439	صافي الإيرادات التشغيلية* 2026	£1,457,837	<b>£3,777,142</b>
	3.2	المتوسط الوزني لقيمة الإيجارات (بالسنوات)	4.1	<b>3.4</b>

\* عيار تلقى بين إجمالي إيرادات الإيجارات وصافي الإيرادات التشغيلية نتيجة ما يلي: (1) المصروفات غير المستردة (2) حوافر المستأجرين مثل فترات الإيجار المجاني..  
\*\* تترك نسبة القرض إلى القيمة على تقييم "ريديوك" الذي أجري في ديسمبر 2025 من قبل كوشمان ويكفيلد وتعكس رقم القرض الصافي.

بعد بيع أصول سوهو ويريستول وسداد ديون بقيمة 48 مليون جنيه إسترليني، تبقى ثلاثة عقارات في المحفظة، وهي فارنبورو وسأوثامبتون وريدنغ. وفي الربع المنتهي في مارس 2026، ستر مدير الاستثمار أن يعلن عن آخر المستجدات التالية المتعلقة بالعقارات المتبقية:

### سداد الدفعة الأولى من الصندوق 4:

- اتفق الكفيل مع أحد البنوك الأيرلندية على شروط لتوفير تسهيلات إعادة تمويل لسداد كامل المبلغ المتبقي من استثمار الصندوق الرابع، الفئة (أ)، البالغ 21.5 مليون جنيه إسترليني، قبل تاريخ استحقاقه في 2 يونيو 2026. وسيتم إعادة المبلغ المتبقي إلى المستثمرين الأساسيين كجزء من التوزيع الشهري النهائي.

### فارنبورو:

- تلقت "إم دي إي سبيس" MDA Space (ساتيكسفاي سابقاً)، وهي شركة اتصالات فضائية تشغل حالياً وحدة في الطابق الأرضي، عرضاً لاستئجار الوحدة الشاغرة الأخيرة بمساحة 9500 قدم مربع في الطابق الأول من المبنى "ب" بسعر 24 جنيه إسترليني للقدم المربع لمدة خمس سنوات.
- قامت شركة "إن دريمز"، المتخصصة في تطوير الألعاب، بتفعيل حقها في إنهاء عقد الإيجار لإحدى وحدتيها في مارس 2026، مُستردةً بذلك 9.9 ألف قدم مربع من أصل 19.7 ألف قدم مربع. هذه الوحدة هي الوحيدة الشاغرة في المبنى، وتحظى باهتمام من شركة مينييز للمحاسبة، التي سبق لها أن أبدت اهتمامها بالوحدة المعروضة على شركة "إم دي إي سبيس"، وشركة "شركة تأجير السيارات إنتربرايز".
- في حال التوصل إلى اتفاقيات مع "مينييز" و"شركة تأجير السيارات إنتربرايز"، سيصل إشغال العقار إلى 100%، متجاوزاً بذلك توقعات خطة العمل. ونحن نتابع هذه الاستفسارات عن كذب.
- يبلغ معدل الإشغال الحالي لهذا العقار 88.7%، مع متوسط مدة إيجار مرجح يبلغ 3.2 سنوات وصافي دخل تشغيلي قدره 1.5 مليون جنيه إسترليني.

### سأوثامبتون:

- لا يزال العقار مشغولاً بالكامل، متجاوزاً بذلك توقعات خطة العمل. يوجد بند فسخ عقد إيجار واحد فقط في عام 2026، وهو بند فسخ العقد في مايو مع مكتب المحاماة "ديفيد لورانس، كريغ بيتري، توماس هانت، كاترين ماكسفيلد" الذي يشغل مساحة 6200 قدم مربع.
- يبلغ معدل الإشغال الحالي لهذا العقار 100%، بمتوسط مدة إيجار مرجح يبلغ 2.3 سنة وصافي دخل تشغيلي قدره 0.8 مليون جنيه إسترليني.

### ريدنغ:

- أما شركة "بيور أوفيسز" Pure Offices، وهي شركة متخصصة في تأجير المكاتب المرنة في المبنى، والتي تمثل 24% من إيجارات المبنى، فهي بصدد التفاوض على الانتقال من عقد إيجار تقليدي إلى اتفاقية إدارة، يشارك بموجبها مالك المبنى في التدفقات النقدية التشغيلية لشركة "بيور أوفيسز" بدلاً من دفعها للإيجار. ويُراجع مدير الاستثمار حالياً بنود اتفاقية الإدارة المقترحة.
- وكما ورد سابقاً، قامت شركتا "ألتيتود إنجل" Altitude Angel و"هيز سبشاليسست ركرتمنت" Hays Specialist Recruitment، اللتان تشغلان الطابق السادس، بإنهاء عقديهما. وسيغادر المستأجران المبنى في يناير ومارس من عام 2026 على التوالي. ويمثلان معاً 9% من إجمالي إيجارات المبنى.
- يبلغ معدل الإشغال الحالي لهذا العقار 69.2%، مع متوسط مدة إيجار مرجح 4.1 سنوات وصافي دخل تشغيلي 1.5 مليون جنيه إسترليني.

**QUARTERLY REPORT**

For the period March 31, 2026

**Investment Manager's Note**

Following the successful close of the £69.5M (55% LTV) senior debt investment to Northwood ("the Sponsor") in June 2023, we are pleased to report the following key updates in respect to the Northwood Portfolio ("the Portfolio"), are as follows:

- The Portfolio occupancy is currently 83% occupied with a WALE of 3.4 years, and a 2026 Net Operating Income of £3.8m, equivalent to a 17.6% debt yield.
- Farnborough:** MDA Space (formerly Satixfy), have taken the First Floor Block B unit in the building at £24 psf on a 5-year term.
- Reading:** Pure Offices, a flexible office operator, are negotiating a move with the Sponsor from a traditional lease agreement to a management agreement. The terms of which are currently being reviewed by the Investment Manager.
- Southampton:** The asset continues to be 100% occupied, with no lease expiries and one break event in 2026 which is not expected to be exercised.
- FUND IV Series A Repayment:** The Sponsor has agreed terms with an Irish bank to provide a loan facility to refinance the in-place FUND IV Series A facility. The FUND IV Series A investment will be repaid in full at the end of May prior to the maturity date of 1st of June 2026 with the investment amount to be returned to investors via a final investor distribution.

**UK Economic Commentary**

- In March 2026, the Bank of England ("BOE") maintained the base rate at 3.75%, extending their pause as ongoing conflict in the Middle East drives heightened oil prices. While markets previously anticipated further cuts by mid-year, the shifting energy landscape has reset expectations toward a "higher for longer" stance. For real estate investors, this suggests a period of prolonged pricing discovery as swap rates react to the renewed inflationary risk, keeping debt costs elevated through the second half of the year.
- Consumer Price Inflation ("CPI") ticked up to 3.3% in March 2026, a slight reversal from the 3.0% seen in February. This uptick, primarily driven by energy and fuel costs, has cooled the narrative of a rapid return to the 2.0% target. While core inflation remains relatively stable, the BOE's cautious posture reflects a commitment to preventing secondary price shocks. Consequently, the lower rate expected for 2026 now appears more distant, with potential rate hikes forecasted across 2026, in order to combat an increase in expected inflation.
- The BOE is aiming to balance inflationary headwinds with the labour market's softening, with unemployment projections rising to 5.5%. In tandem, cooling wage growth is decelerating domestic services inflation, signalling a tightening of discretionary household spending in the UK, with retail assets likely to be the most effected.
- Fiscal policy remains disciplined following Chancellor Rachel Reeves's Spring Budget 2026, which prioritised economic stability and targeted cost-of-living relief. The budget reaffirmed commitments to streamline real estate planning processes and cut unnecessary regulatory burdens. Continued emphasis on easing planning timelines and reducing development costs is widely viewed as positive for construction pipelines and long-term supply dynamics across real estate markets.
- The Office for Budget Responsibility reported an improved fiscal headroom of £24 billion, with the government having signalled a shift toward infrastructure investment without resorting to inflationary spending. This predictable fiscal environment is providing a necessary anchor for UK sentiment amidst global market volatility.

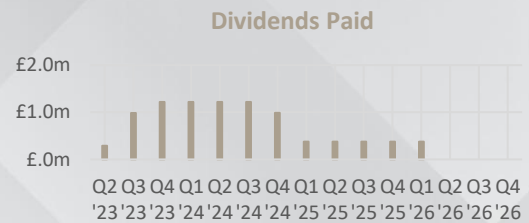
**Fund Facts**

<b>Fund Structure</b>	• Closed-ended
<b>Asset Class</b>	• Real Estate Debt
<b>Asset Type</b>	• Commercial
<b>Launch Date</b>	• June 2023
<b>Currency</b>	• GBP
<b>Fund Manager</b>	• UK RE IV GP Limited
<b>Total Fund</b>	• £21,500,000
<b>Size Fund NAV</b>	• £21,752,915
<b>Domicile</b>	• Guernsey
<b>Series</b>	• A

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
<b>Current Quarter</b>	£376,250
<b>Year to Date</b>	£376,250
<b>Since Launch<sup>1</sup></b>	£9,011,628
<b>Debt Paydown from Asset Sales</b>	£48,000,000



<b>Year-to-date dividend yield<sup>2</sup></b>	1.75% <sup>3</sup>
<b>Year-to-date dividend yield (annualised)<sup>2</sup></b>	7.00% <sup>3</sup>

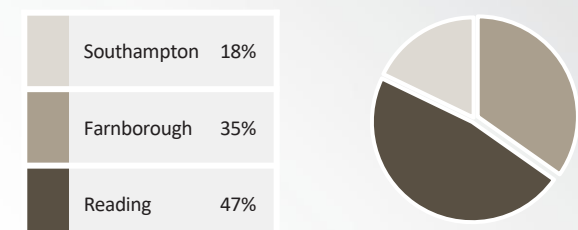
1 Launch date deemed as first utilisation 2 June 2023. Distribution from launch to the current quarter  
2 Yield calculated by dividing total dividends paid by total capital subscriptions  
3 Yield calculated from January 1<sup>st</sup>, 2026, to end of the current quarter

**Underlying Asset Detail**

<b>Asset</b>	Northwood Fund III Portfolio
<b>Location</b>	Farnborough, Reading, Southampton London, Soho (SOLD), Bristol (SOLD)
<b>Asset Type</b>	Office
<b>Facility Size</b>	£21,500,000
<b>Capital Value<sup>1</sup></b>	£48,750,000
<b>LTV</b>	44% <sup>1</sup>
<b>Facility Period</b>	02/06/23 – 02/06/26

1 RICS Redbook Valuation conducted by Cushman & Wakefield in December 2025.

**Portfolio Breakdown by Value**



**QUARTERLY REPORT**

For the period March 31, 2026

**Portfolio Update**

Current Debt Metrics		Farnborough	Southampton	Reading	Total	
Day 1 Facility	£69,500,000	<b>Capital Value</b>	£16,950,000	£8,700,000	£23,100,000	<b>£48,750,000</b>
Less Capital Repayments from Soho and Bristol	(£48,000,000)	<b>Capital value psf</b>	£193	£163	£212	<b>£195</b>
Current Loan Balance	£21,500,000	<b>Area (SF)</b>	87,789	53,218	109,151	<b>250,158</b>
Less Cash Held in a Lender Controlled Account	(£1,800,000)	<b>Area (%)</b>	35.0%	21.4%	43.6%	<b>100.00%</b>
Net Loan	£19,700,000	<b>Occupancy</b>	88.7%	100.0%	69.2%	<b>82.7%</b>
Net LTV** / ICR	40% / 2.08x	<b>Gross Rental Income</b>	£1,771,511	£888,742	£2,019,967	<b>£4,680,220</b>
		<b>2026 NOI*</b>	£1,535,439	£783,866	£1,457,837	<b>£3,777,142</b>
		<b>WALE (Years)</b>	3.2	2.3	4.1	<b>3.4</b>

\*Delta between Gross Rental Income and Net Operating Income is the result of 1) non recoverable expenses and 2) tenant incentives such as rent-free periods.

\*\*LTV is based on the December 2025 Redbook valuation carried out by Cushman Wakefield and reflects the Net Loan figure.

Following the sale of the Soho and Bristol assets and the resultant £48M debt paydown, there remain three assets in the portfolio, Farnborough, Southampton and Reading. In the quarter to March 2026, the Investment Manager is pleased to report the following updates :

**FUND IV Series A Repayment:**

- The Sponsor has agreed terms with an Irish bank to provide a refinance facility to fully repay the outstanding £21.5M FUND IV, Series A, investment prior to the 2<sup>nd</sup> of June 2026 maturity date. The outstanding amount will be returned to the underlying investors as part of the final monthly distribution.

**Farnborough:**

- MDA Space (formerly Satixfy), a satellite communications firm who currently occupy a ground floor unit expanded in the building to take the 9.5k sq ft First Floor Block B unit in addition to their current unit at £24psf for a 5-year term.
- NDreams, a game developer, exercised their break on one of their two units in March 2026, giving 9.9k of their 19.7k sq ft back. This unit is the sole vacant unit in the building which is seeing interest from Menzies accountants, who had previously expressed interest in the unit under offer to MDA Space, and Enterprise Rent-A-Car.
- If agreements can be reached with Menzies or Enterprise Rent-A-Car, the property would achieve 100% occupancy, exceeding business plan assumptions. We continue to monitor these respective enquiries closely.
- **The current occupancy for this asset is 88.7% with a WALE of 3.2 years and a NOI of £1.5M.**

**Southampton:**

- The asset continues to be 100% occupied, exceeding business plan expectations. There is just one lease event in 2026, in the form of a break clause in May with a law firm, 'David Lawrence, Craig Petrie, Thomas Hunt, Catherine Maxfield' who occupy 6.2k sq ft of space. The law firm have made no indication that they expect to exercise this break.
- **The current occupancy for this asset is 100.0%, with a WALE of 2.3 years and a NOI of £0.8M.**

**Reading:**

- Pure Offices, a flexible office operator in the building, who account for 24% of the building's rent are in the process of negotiating a move from a traditional rental lease to a management agreement in which the building owner will share in Pure Offices' operating cashflows in lieu of Pure Offices paying rent. The terms of the proposed management agreement are currently being reviewed by the Investment Manager.
- As previously reported, Altitude Angel and Hays Specialist Recruitment who occupy the 6<sup>th</sup> Floor have exercised their respective breaks. Subsequently they have left the building in January and March of 2026 respectively. Together, these tenants account for 9% of the building's rent.
- **The current occupancy for this asset is 69.2%, with a WALE of 4.1 years and a NOI of £1.5M.**

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.