

التقرير ربع السنوي

الفترة المنتهية في 30 يونيو 2026

خصائص الصندوق

هيكـل الصندوق:	مغلق
فئة العقارات:	عقارية
نوع العقارات:	تجاري - مستودعات البيع بالتجزئة
تاريخ التأسيس:	يوليو 2019
العملة:	الجنـيه الإـسـرئـيلي
مدير الصندوق:	صندوق المملكة المتحدة العقاري 3 جي بي
إجمالي حجم الصندوق:	31,000,000 جنيه إسترليني
صافي قيمة أصول الصندوق:	30,045,283 جنيه إسترليني
المنشأ:	جيرنسي

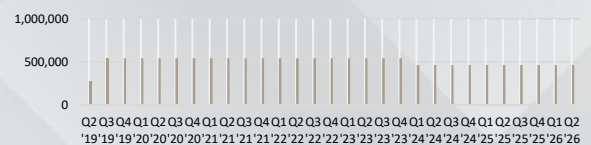
يخضع صندوق المملكة المتحدة المقاري 3 ج.ي. المحدود للتنظيم الرقابي من قبل لجنة الخدمات المالية في عُروسي، وهو مرخص بموجب قانون حماية المستثمرين (بيليوك في عُروسي) لسنة 2020.

ويخضع صندوق المملكة المتحدة المقاري 3 إلى 3 ج.ي. المحدود للتنظيم الرقابي من قبل لجنة الخدمات المالية في عُروسي كقطاف معلق مسجل بموجب قواعد نظام الاستئصال الجماعي المسجل، لسنة 2020.

ملخص التوزيعات

الرياح الموزعة	
465,000 جنيه إسترليني	الربع الحالي
930,000 جنيه إسترليني	منذ بداية السنة
14,688,479 جنيه إسترليني	منذ التأسيس 1

الأرباح الموزعة



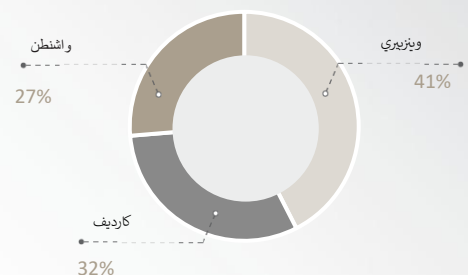
3.00%	عائد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة 2
6.00%	عائد الأرباح الموزعة من بداية السنة (على أساس سنوي) 2.

تعتبر تاريخ التأمين بمثابة طرح جماعي في 18 يوليو 2019. التوزيع من التأمين حتى يوليو 2021. العائد المحسوب بقسمه إجمالي لوزمات الأرباح المنقوعة على إجمالي الاكتتاب في رأس المال.

تفاصيل العقارات الأساسية

	في آند كيو، وينيوري	في آند كيو، كارديف	في آند كيو، واشنطن
الموقع:	وست ميلاندز	ويلز	الشمال الشرقي
نوع المقارنات:	مستودع البيع بالتجزئة	مستودع البيع بالتجزئة	مستودع البيع بالتجزئة
مدة الإيجار غير المنتهية:	7,9 سنة	7,9 سنة	7,9 سنة
مراجعة الإيجار التالية:	2029/3-0 % سنوياً	2029/3-0 % سنوياً	2029/3-0 % سنوياً
نسبة التمويل	47.1 % (مدمج)		

تقسيم قيمة العقارات الأساسية



- حقق سوق العقارات في المملكة المتحدة عوائد دخل قوية في الربع الثاني من عام 2026، في ظل بيئة استثمارية تتسم بالحذر المتزايد. وأدت التوترات الجيوسياسية المتصاعدة في الشرق الأوسط إلى تغيير توجهات السوق خلال ربع السنة، مما أدى إلى رفع عوائد السندات وتكاليف الطاقة، وعكس التوقعات السابقة بخفض أسعار الفائدة على المدى القريب. وأبقى بنك إنجلترا سعر الفائدة الأساسي عند 3.75%، ومع توقعات ارتفاع التضخم، ارتفعت تكاليف التمويل (بحوالي 40-50 نقطة أساس) وتراجعت فرص الحصول على الائتمان بشكل حاد. في حين استجاب المستثمرون بتجميد عمليات الاستثمار، وظلت أحجام الصفقات والمعاملات منخفضة
- بعد فترة طويلة من المفاوضات، أكدت شركة بي أند كيو أخيرًا عدم رغبتها في الموافقة على إعادة هيكلة عقد الإيجار. ونتيجةً لذلك، لن يتم دفع الزيادة المتوقعة في المدة المتبقية قبل البيع. ومع ذلك، لدينا مكالمات متابعة مقررة في أغسطس لبحث أي خيارات متاحة مع شركة بي أند كيو، بما في ذلك هيكال إيجار بديلة أو ترتيبات بيع جزئية للمحفظة، والتي قد تدعم السيولة وسعر البيع النهائي. .
- بعد خصم تكاليف إعادة التمويل من التكلفة الأساسية، ينصبّ التركيز الآن على تجهيز الأصول للبيع وفقًا لشروط عقود الإيجار الحالية. تمّ تكليف وكلاء شركة Xprop، ويعمل المدير حاليًا على وضع اللامسات الأخيرة على الاستعدادات لإطلاق الأصول بعد العطلة الصيفية. سيتم طرح الأصول في السوق كمجموعة، مع إمكانية بيعها بشكل فردي أيضًا، لضمان تحقيق أقصى عائد استثماري للمستثمرين.

ملاحظات على اقتصاد المملكة المتحدة

- شهدت السنة بدايةً موفقة، حيث تراجع التضخم تدريجياً نحو المستوى المستهدف، وتوقعت الأسواق انخفاض أسعار الفائدة. إلا أن ذلك الزخم أخذ في التراجع منذ ذلك الحين، إذ أدى تصاعد الصراع في الشرق الأوسط إلى ارتفاع أسعار الطاقة وزيادة تكاليف التمويل بنحو 40-50 نقطة أساس، مع ارتفاع سعر الفائدة على السندات الحكومية لأجل 10 سنوات مجدداً فوق 5.0%. وانخفض مؤشر أسعار المستهلك في المملكة المتحدة إلى 2.6% في يونيو، لكن من المتوقع أن يرتفع خلال النصف الثاني من العام مع ظهور تأثيرات أسعار الطاقة، وقد أبقى بنك إنجلترا سعر الفائدة عند 3.75% طوال الربع الثاني، ويميل السوق حالياً إلى زيادة أخرى على الأقل في عام 2026 بدلاً من التخفيضات المتوقعة سابقاً.
- لا تزال مستودعات البيع بالتجزئة تُشكل إحدى أكثر الفرص جاذبيةً في سوق العقارات البريطانية، مع مراعاة عوامل المخاطر. وبفضل الطلب القوي من المستأجرين وانخفاض معدلات المساحات الشاغرة، ومحدودية المعروض، من المتوقع أن يحقق هذا القطاع نمواً في الإيجارات بنسبة 2.5% في عام 2026، وبمعدل 2.2% سنوياً خلال السنوات الخمس المقبلة.
- بشكل عام، شهدت حالة عدم اليقين الاقتصادي الكلي تقلبات خلال الربع الأخير، نتيجةً للغموض المحيط برئاسة كير ستارمر للوزراء والصراع المستمر في إيران. في ظل هذه الظروف، من المتوقع أن تبقى عوائد السندات الرئيسية مستقرة بشكل عام، وإن كانت تميل نحو الانخفاض نظراً للضغوط التضخمية واحتمالية رفع أسعار الفائدة مجدداً. ومع ذلك، لا تزال أسواق رأس المال نشطة، مع استمرار تدفق رؤوس الأموال عبر مختلف القطاعات؛ ويتركز خطر التسعير في سوق الأسهم الثانوية، بينما تُعد الأصول الرئيسية أكثر أماناً.

ملاحظات على السوق

- لا تزال مستودعات البيع بالتجزئة تتميز بخصائص فريدة، إذ تتسم باختلال هيكلي بين العرض والطلب قلما تجده في قطاعات أخرى من السوق. يبلغ معدل المساحات الشاغرة في مجمعات البيع بالتجزئة أدنى مستوى له تقريباً، حيث يصل إلى حوالي 2.0%، ومع قلة المشاريع التطويرية قيد الإنشاء واستمرار إقبال تجار التجزئة الذين يبحثون عن القيمة، تبقى الأسس التي تدعم نمو الإيجارات راسخة. ومع ذلك، من المرجح أن يكون نمو الإيجارات من الآن فصاعداً أكثر تواضعاً وتفاوتاً، نظراً لتحمل المستأجرين تكاليف التشغيل المرتفعة وانخفاض الإنفاق الاستهلاكي.
- على صعيد الاستثمار، فإن عودة عوائد السندات الحكومية لأجل 10 سنوات إلى ما فوق 5.0% لا تترك مجالاً يُذكر لمزيد من انخفاض العوائد، فقد خفضت شركة تمويل المشاريع الاستثمارية (IPF) في تقريرها الربيعي توقعاتها لإجمالي العائد على جميع العقارات لعام 2026 إلى 5.8%، مع نمو رأسمالي بنسبة 0.9%. لذا، من المتوقع أن يقود الأداء الدخل أكثر من ارتفاع قيمة رأس المال، وهو ما أكدته نتائج الربع الثاني. في ظل هذه الظروف، تُعدّ المجمعات السكنية المؤجرة جيداً، والتي تتمتع بشروط قوية وإيجارات مستدامة ومعقولة، هي الأفضل في الحفاظ على اهتمام المستثمرين، إذ توفر تدفقات نقدية آمنة مرتبطة بالمؤشرات، وهي ميزة مرغوبة في الظروف الحالية. ولا يزال قطاع التجزئة يُظهر أداءً جيداً نسبياً، وبينما من المرجح أن تبقى القيم الرأسمالية الإجمالية منخفضة حتى تستقر الأوضاع الاقتصادية الكلية، فإن مرونة دخل هذا القطاع من شأنها أن تُبقيه من بين أفضل القطاعات أداءً خلال النصف الثاني من عام 2026.
- بعد دخول عام 2026 بتفاؤل حذر، ثبت أن تعافي قطاع التجزئة في المملكة المتحدة كان صعباً مما كان متوقعاً. فقد أشارت شركة كوليرز إلى تحسن حقيقي في نشاط التجار عما كان عليه في العام السابق، حيث تحول طلب المستأجرين إلى إيجابي بعد فترة ركود طويلة. ولا يزال هذا التحسن قائماً، ولكنه تباطأ بعض الشيء، إذ أثرت التداعيات التضخمية للصراع في الشرق الأوسط سلباً على المستهلك الذي يعاني بالفعل، مما قلل من الزخم الذي شهدته مطلع العام.

آخر مستجدات العقارات

- لا تزال التزامات شركة بي آند كيو مدعومة برأس مال قوي من الشركة الأم، على الرغم من تراجع أداء التداول على مستوى المجموعة في أوائل عام 2026. وفي تحديثها التجاري حتى منتصف الربع الثاني من عام 2026، أفادت شركة كينجفيشر بانخفاض مبيعات المجموعة الأساسية بنسبة 0.7% مقارنة بفترة مقارنة قوية، مع ارتفاع إجمالي المبيعات، بما في ذلك مبيعات السوق الإلكترونية، بنسبة 0.8%. وأكدت كينجفيشر توقعاتها للعام بأكمله (أرباح معدلة قبل الضرائب تتراوح بين 565 و625 مليون جنيه إسترليني، وتدفقات نقدية حرة تتراوح بين 450 و510 ملايين جنيه إسترليني)، وتواصل برنامج إعادة شراء الأسهم بقيمة 300 مليون جنيه إسترليني، محافظةً على ميزانية عمومية قوية، وسيولة جيدة، وخصائص ائتمانية من الدرجة الاستثمارية، مما يدعم استمرار التزاماتها القوية تجاه المستأجرين.
- لا يزال المدير ملتزماً بخطة بيع الأصول الثلاثة خلال عام 2026. وقد بُذلت جهودٌ حثيثة لتمديد عقد الإيجار مع شركة بي آند كيو مقابل حافز مُناسِبٍ لسعر السوق، حيث قُدمت عدة مقترحات على مدار 12 شهراً. ومع ذلك، وبعد هذه الفترة الطويلة من المفاوضات، والتي أبدت خلالها شركة بي آند كيو استعدادها للموافقة على هيكل إيجار مُعدّل، أكد المستأجر الآن أنه غير مُستعدٍّ لإعادة هيكلة العقد، مُفضّلاً المرونة التي يُتيحها عقد إيجار أقصر. على الرغم من خيبة الأمل، نتوقع طرح الأصول في السوق مع ما يقارب 8 سنوات مُتبقيّة من مدة الإيجار، ونتوقع إقبالاً كبيراً على هذه الأصول ذات الأداء التجاري الجيد في قطاعٍ مرغوب فيه، مع العلم أن تحديد سعرٍ واقعي سيكون عاملاً أساسياً لضمان تواصل المُشتريين المُحتملين في وقتٍ مُبكر.
- سيتم طرح الأصول في السوق في شهر سبتمبر بهدف ضمان بيع الأصول الثلاثة جميعها بحلول نهاية السنة التقويمية.

QUARTERLY REPORT

For the period ending June 30, 2026

Investment Manager's Note

- The UK real estate market delivered resilient income returns in Q2 2026 against an increasingly cautious investment backdrop. Escalating geopolitical tensions in the Middle East reshaped sentiment through the quarter, driving bond yields and energy costs higher and reversing the earlier expectation of near-term interest rate cuts. The Bank of England held Base Rate at 3.75%, and with inflation now forecast to move higher, financing costs rose (c.40-50 bps) and credit availability tightened sharply. Investors responded by pausing deployment and transaction volumes remained subdued.
- Following an extended period of engagement, B&Q finally confirmed they are unwilling to agree a lease re-gear. Consequently, the anticipated uplift to the unexpired term will not be delivered ahead of sale. Notwithstanding this, we have a follow-up call scheduled for August to explore any remaining optionality with B&Q, including alternative lease structures or partial-portfolio arrangements that could still support liquidity and exit pricing.
- With the re-gear now discounted from the base case, the focus turns to preparing the assets for disposal on their existing lease terms. Agents at Xprop are instructed and the Manager is finalising preparation for a launch of the assets post-the Summer recess. The assets will be brought to the market on a portfolio basis, but with assets also available individually, to ensure that pricing is maximised for investors.

UK Economic Commentary

- The year opened on a constructive footing, with inflation easing back towards target and markets anticipating a downward path for interest rates. That momentum has since unwound, as escalating conflict in the Middle East has driven energy prices higher and lifted financing costs by c.40-50 bps, with the 10-year gilt climbing back above 5.0%. UK CPI eased to 2.6% in June but is expected to turn higher through H2 as energy effects feed through, and the Bank of England held Bank Rate at 3.75% across Q2, with the market now leaning towards at least one further rise in 2026 rather than the cuts previously expected.
- Retail warehousing continues to offer one of the most compelling risk-adjusted opportunities in the UK property market. Supported by strong occupier demand, low vacancy and a constrained supply pipeline, the sector is expected to generate rental growth of 2.5% in 2026 and average 2.2% per annum over the next five years.
- Overall, macro-economic uncertainty has ebbed and flowed through the quarter in reaction to uncertainty around Kier Starmer's premiership and the ongoing conflict in Iran. Against this backdrop, prime yields are expected to hold broadly stable, though skewed to the downside given inflationary pressure and the prospect of a further rate rise. Capital markets nonetheless remain active, with a continued weight of capital deploying across sectors; pricing risk is concentrated in secondary stock, with prime assets proving more defensive.

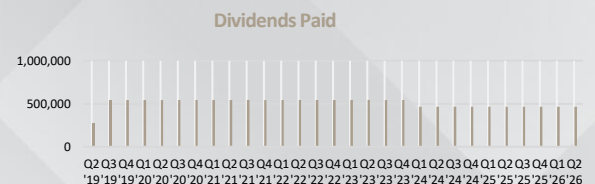
Fund Facts

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	£30,045,283
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	£930,000
Since Launch¹	£14,688,479



Year-to-date dividend yield²	3.00%
Year-to-date dividend yield (annualised)²	6.00%

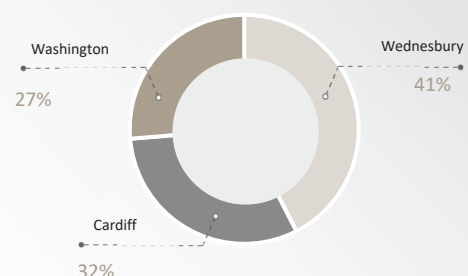
¹ Launch date deemed as syndication 18 July 2019. Distribution from launch to the current quarter.

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	7.9 Years	7.9 Years	7.9 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 June 30, 2026

Real Estate Market Commentary

- Having entered 2026 with cautious optimism, the UK retail sector's recovery has proved more hard-won than anticipated. Colliers had pointed to a genuine strengthening in leasing activity over the preceding year, with occupier demand turning positive after a prolonged soft patch. That improvement remains intact but has lost some pace, as the inflationary fallout from the Middle East conflict has weighed on an already fragile consumer and tempered the momentum seen at the start of the year.
- Retail warehousing continues to stand apart, distinguished by a structural supply-demand imbalance that few other parts of the market can rival. Retail park vacancy sits at a near-historic low of c.2.0%, and with a thin development pipeline and sustained appetite from value-led retailers, the fundamentals underpinning rental growth remain firmly in place. Rental growth from here is nonetheless likely to be more modest and uneven, as occupiers absorb elevated operating costs and softer consumer spending.
- On the investment side, 10-year gilt yields back above 5.0% leave little scope for further yield compression, and the IPF, in its Spring Report has trimmed its 2026 all-property total return forecast to 5.8%, with capital growth of 0.9%. Performance is therefore expected to be led by income rather than capital appreciation - a view borne out in Q2. Against this backdrop, well-let parks with strong covenants and affordable, sustainable rents are best placed to retain investor attention, offering the secure, index-linked cashflows favoured in the current climate. Retail continues to screen well on a relative basis, and while headline capital values are likely to stay subdued until the macro picture settles, the sector's income resilience should keep it among the better performers through the second half of 2026.

Assets Update

- B&Q's covenant remains underpinned by a well-capitalised parent, though group-level trading has softened in early 2026. In its trading update to mid-Q2 2026, Kingfisher reported underlying group like-for-like sales of -0.7% against a strong comparator, with total sales including marketplace up +0.8%. Kingfisher reaffirmed full-year guidance (adjusted PBT of c.£565-625m and free cash flow of c.£450-510m) and continues its £300m share buyback, retaining a strong balance sheet, good liquidity and investment-grade credit characteristics that continue to support a solid tenant covenant.
- The Manager remains on track to exit all three assets during 2026. Significant efforts were made to secure a lease extension with B&Q in return for a market-level incentive, with several proposals being made over a 12-month period. However, following this extended period of engagement, during which B&Q had indicated a willingness to agree a revised lease structure, the tenant has now confirmed that a re-gear is not something they are prepared to progress, preferring the optionality that a shorter lease offers. Whilst disappointing, we anticipate bringing the assets to the market with just under 8 years unexpired lease term and we expect a depth of interest for these well-trading assets in a sought-after sector, albeit setting a realistic quoting price will be key to securing early engagement from prospective buyers.
- The assets will be brought to the market in September with a view securing an exit of all three assets by calendar year end.