

نظرة عامة على سوق العقارات التجارية في الولايات المتحدة الأمريكية

- واصل الاقتصاد الأمريكي التعامل مع مجموعة من التحديات وحالات عدم اليقين كما في الربع الأول من عام 2026. وعلى الرغم من هذه التحديات، استمر الطلب من قبل الشركات على المساحات المكتبية في التحسن.
- ترجع المشاريع قيد الإنشاء واستمرار إخراج المساحات المكتبية المتقادمة من السوق ساهم في تعزيز الاستقرار في قطاع المكاتب، حيث لم تتغير نسبة الشواغر في المساحات المكتبية تقريباً مقارنةً بالعام السابق.
- الطلب القوي من قبل المستأجرين على المساحات المكتبية عالية الجودة، إلى جانب تراجع المعروض، يؤثران على السوق بشكل ملحوظ.
- شهد سوق المكاتب صافي استيعاب تجاوز 5.2 مليون قدم مربع كما في الربع الأول من 2026، وهو أعلى نسبة تم تسجيله منذ الجائحة.
- تم تسجيل صافي استيعاب للفتة "A" 1.4 مليون قدم مربع كما في الربع الأول من 2026 و 18.7 مليون قدم مربع في السنة السابقة.
- تركز طلب المستأجرين بشكل كبير على المساحات المكتبية عالية الجودة.

نظرة عامة على السوق الفرعي

Q1 2026			
معدل البطالة	سعر الإيجار (PSF)	معدل الاستيعاب منذ بداية السنة (SF)	نسبة الشواغر (%)
3.9%	\$ 34.81	145.6K	24.2%

- انخفضت نسبة الشواغر في المكاتب بمدينة شارلوت بمقدار 20 نقطة أساس على أساس ربع سنوي لتصل إلى 24.2%.
- واصل سوق المكاتب في شارلوت إظهار علامات التعافي، مع استمرار ارتفاع الطلب وتسجيل أكثر من 858,500 قدم مربع من الصفقات الجديدة في الربع الأول.
- واصلت أرقام التأجير الجديدة للمكاتب من الفئة "A" هيمنتها على سوق التأجير، حيث شكلت 86% من حجم التأجير الربع سنوي، إذ اتجه المستأجرون نحو المساحات المكتبية عالية الجودة.
- شهدت الإيجارات المطلوبة في منطقة شارلوت ارتفاعاً بنسبة 1.4% على أساس ربع سنوي، حيث بلغ متوسط الإيجار المطلوب 34.81 دولار أمريكي للقدم المربع.
- من المتوقع أن تتحسن أسس سوق المكاتب في شارلوت خلال 2026 بسبب ندرة المعروض الجديد وتحسن زخم التأجير وعودة اهتمام المستثمرين في شراء الأصول المستقرة.
- لا تزال شارلوت وجهة رئيسية للشركات التي تسعى إلى التوسع والمهنيين الباحثين عن فرص، بفضل تكلفتها المعيشية المعقولة، وجودة الحياة، وتنوعها الاقتصادي.

نبذة عن الاستثمار والمستأجر

- جاري البحث عن مستأجرين لتأجير المساحة التجارية في المبنى، وهي المساحة الشاغرة الوحيدة المتبقية، والتي تمثل 2.6% تقريباً من إجمالي المساحة.
- سجلت هانويل مبيعات بقيمة 9.1 مليار دولار أمريكي كما في الربع الأول من عام 2026، بارتفاع 2% على أساس سنوي في المبيعات، وجاء ذلك النمو بسبب إجراءات تسعير المنتجات وإطلاق منتجات جديدة.
- حققت شركة هانويل نمواً عضوياً في الطلبات بنسبة 7% على أساس سنوي في الربع الأول من عام 2026، مدفوعاً بالنمو القوي في قطاع أتمتة المباني والصناعة، مما أدى إلى ارتفاع الطلبات المتراكمة بنسبة 2% ليصل إلى 38.3 مليار دولار أمريكي.
- بلغت ربحية السهم في الربع الأول من عام 2026 نحو 1.29 دولار أمريكي، بانخفاض 35% على أساس سنوي نتيجة التكاليف المرتبطة بإعادة هيكلة الديون وبعض البنود المتعلقة بعمليات الفصل، بينما بلغت ربحية السهم المعدلة 2.45 دولار أمريكي، بارتفاع 11% على أساس سنوي.
- من المتوقع الآن إتمام عملية فصل قطاع الطيران التابع لهانويل خلال الربع الثالث من عام 2026.
- لا تزال التوقعات المستقبلية لشركة هانويل إيجابية، مدعومة بقوة حجم الطلبات المتراكمة، واستمرار توظيف رأس المال، وإعادة تموضع المحفظة الاستثمارية.

خصائص الصندوق

هيكل الصندوق	صندوق مقفل
فئة الأصول	عقارات
نوع الأصول	تجاري
تاريخ التأسيس	يناير 2022
العملة	دولار أمريكي
مدير الصندوق	KFHC Investment Advisory IV Ltd.
سعر الطرح	\$1,000 لكل وحدة استثمار
حجم الصندوق	\$91,500,000
مقر تسجيل شركات الصندوق	جزر الكاين

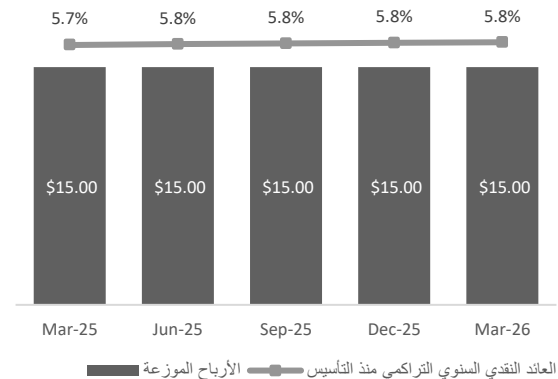
الأصل الذي يتكون منه الصندوق

■ Honeywell International HQ

100%

التوزيعات (لكل وحدة)

الربح الحالي	الأرباح الموزعة (\$)	استرداد رأس المال
15.00	\$	-
15.00	\$	-
246.60	\$	-



العائد النقدي منذ بداية السنة	1.5%
العائد النقدي منذ بداية السنة (على أساس سنوي)	6.0%
العائد النقدي المتراكم منذ التأسيس	24.7%
رأس المال المسترد منذ التأسيس	-

تقوية: "الصندوق" هو عبارة عن هيكل استثماري مكون من أربع شركات مؤسسة في جزر الكاين، وليس له شخصية اعتبارية قانونية مستقلة. وتم تحديد صافي قيمة أصول الصندوق المنصوص عليها في هذا التقرير، جزئياً، بناءً على تقييمات أطراف ثالثة للاستثمارات العقارية للصندوق، والتي تخضع للتغيير من وقت لآخر وقد لا تعكس القيمة التي سيتم تحقيقها عند بيع هذه الأصول الآن أو في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي التزام ضريبي محتمل يتم عكسه في صافي قيمة الأصول هو تقدير داخلي لهذه الالتزام دون الاعتماد على أي رأي ضريبي لطرف ثالث، ويخضع هذا التقدير للتغيير من وقت لآخر بما في ذلك عند البيع الفعلي لأي استثمار عقاري. وسوف تكون بعض الإشارات في هذا التقرير الربع سنوي المتعلقة بأداء الصندوق المقبل (على سبيل المثال لا الحصر الدخل والأرباح المستقبلية والاستراتيجيات والنتائج والنمو وغيرها من التصريحات) هي توقعات مستقبلية فقط. وتخضع هذه التوقعات المستقبلية للمخاطر والتقلبات والتي قد تتسبب في تحقيق نتائج فعلية مختلفة بشكل جوهري عن تلك النتائج المتوقعة. عند استعمال تعبيرات مثل "متوقع" أو "يُعتقد" أو "يُنبأ" أو "محتمل" أو "مُتنبئ" أو غيرها من التعبيرات المماثلة، فذلك يدل على مثل هذه التوقعات المستقبلية.

Quarterly Report

For the period ended March 31, 2026

KFHC

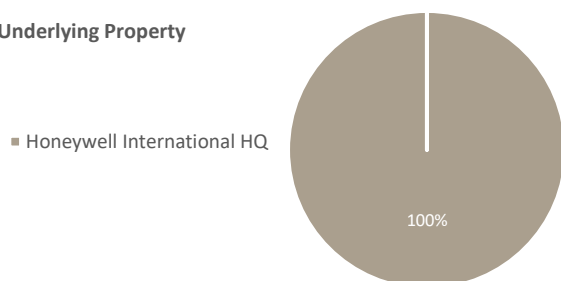
U.S. REAL ESTATE FUND IV

صندوق بيتك كابيتال العقاري الأمريكي 4

Fund Facts

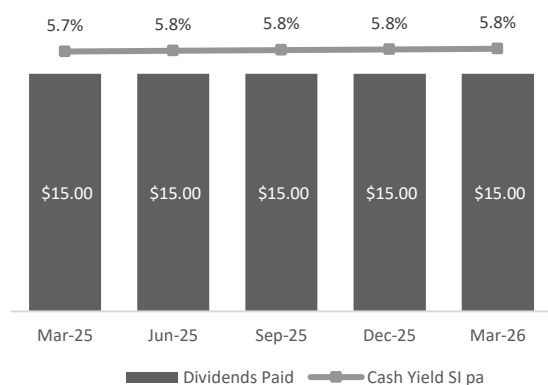
Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate
Asset Type	Commercial
Inception	January 2022
Currency	U.S. dollar
Fund Manager	KFHC Investment Advisory IV Ltd.
Offering Price	U.S.\$ 1,000 per Investment Unit
Total Fund Size	U.S.\$ 91,500,000
Domicile	Cayman Islands

Underlying Property



Distributions (per unit)

	Dividends (\$)	Return of Capital
Current Quarter	\$ 15.00	-
Year to Date	\$ 15.00	-
Since Inception	\$ 246.60	-



Year-to-date dividend yield	1.5%
Year-to-date dividend yield (annualized)	6.0%
Cumulative Dividends Since Inception	24.7%
Capital Returned Since Inception	-

U.S. Capital Markets & National Office Sector Overview

- In Q1 2026, the U.S. economy continued to navigate a range of uncertainties. Despite these headwinds, companies' need for office space continued to strengthen.
- A shrinking construction pipeline and ongoing removal of obsolete office stock are helping stabilize market fundamentals. Overall U.S. vacancy was essentially flat over the past year.
- Ongoing strong demand from occupiers for premium space, alongside tightening supply, is influencing the market conditions.
- In Q1 2026, overall office net absorption exceeded 5.2 million square feet (msf), the highest level post-pandemic.
- In Q1 2026, Class A net absorption was 1.4 msf, and 18.7 msf in the past year.
- Tenant demand has been largely concentrated toward top-tier office space.

Submarket Sector Overview

Q1 2026			
Vacancy rate (%)	YTD Net Absorption (SF)	Asking Rent (PSF)	Unemployment rate
24.2%	145.6K	\$ 34.81	3.9%

- The overall office vacancy in Charlotte dropped by 20 bps quarter over quarter (QOQ) to 24.2%.
- The Charlotte office market continued to exhibit signs of recovery as demand remained elevated with more than 858,500 square feet (sf) of new deals in Q1.
- Class A new leasing figures continued to dominate leasing trends with 86% of quarterly leasing volume as tenants gravitated toward top-tier space in the market.
- Overall average asking rental rates increased 1.4% QOQ, measuring at \$34.81 per square foot (psf).
- Limited new supply, improving leasing momentum, and renewed investor interest in stabilized assets should continue to support gradual improvement in fundamentals through 2026.
- Charlotte remains a top destination for expanding companies and talent drawn by its affordability, quality of life, and economic diversity.

Investment & Tenant Overview

- Prospective retail tenants are being solicited to lease the retail space in the building, the only remaining vacant space, which represents approximately 2.6% of the total space.
- In Q1 2026, Honeywell reported sales of \$9.1 billion, with reported organic sales growth of 2% year over year (YOY). The organic growth was driven by pricing actions and new product introductions.
- Orders grew 7% organically fueled by strong demand in Building and Industrial Automation. As a result, backlog was up 2% sequentially to \$38.3 billion.
- Earnings per share for Q1 2026 was \$1.29, down 35% YOY due to charges related to debt restructuring and other separation-related items, while adjusted earnings per share was \$2.45, up 11% YOY.
- The Honeywell Aerospace spin-off is now expected to be completed in the third quarter of 2026.
- Honeywell's outlook remains positive supported by strong backlog, ongoing capital deployment, and strategic portfolio repositioning.

Disclaimer: The "Fund" does not constitute a separate legal entity, but rather is used only as a reference to the overall corporate structure for investment for the four constituent Cayman Islands companies. The net asset value (NAV) of the Fund set forth herein has been determined based, in part, on third party valuations of the property investments of the Fund, which is subject to change over time and may not reflect the value which would be achieved in a sale of such assets now or in the future. Additionally, any potential tax liability that is reflected in the NAV is an internal estimate of such liability without reliance on any third-party tax opinion, which estimate is subject to change over time including at the time of the actual sale of any property investment(s). 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.