

نظرة عامة على سوق الضيافة

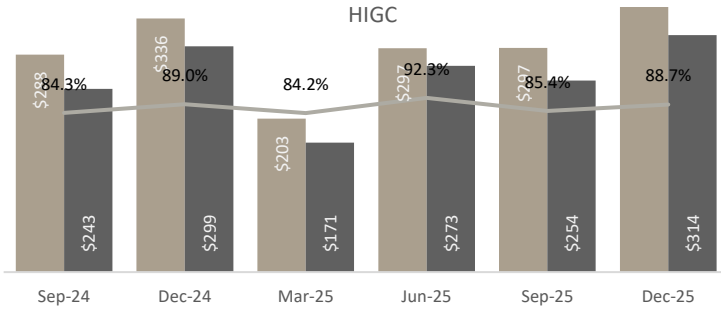
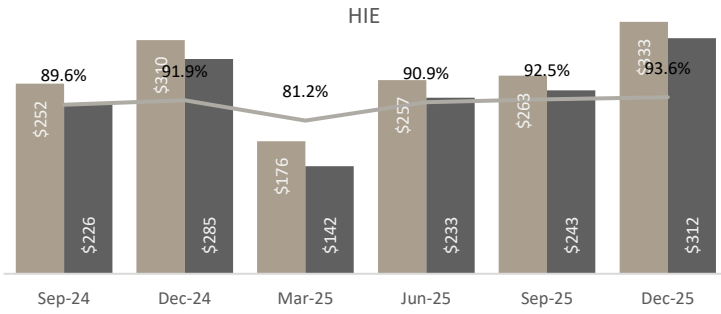
فنادق خدمات محدودة	المحفظة		التغير السنوي	Q4-2025	التغير السنوي	Q4-2025
	التغير السنوي	Q4-2025				
	-0.1%	89.1%	0.7%	91.0%		نسبة الإشغال
	2.6%	\$ 258.6	7.1%	\$ 313.0		متوسط سعر الغرفة المتاحة (RevPAR)
	2.7%	\$ 290.1	6.4%	\$ 343.8		متوسط السعر اليومي (ADR)

- ارتفع المعروض من الفنادق في سوق نيويورك في الربع الرابع من 2025 بنسبة 1.2% على أساس سنوي، وارتفع الطلب بنسبة 0.8%.
- ارتفع متوسط سعر الغرفة المتاحة (RevPAR) في نيويورك خلال الربع الرابع من 2025 بنسبة 4.9% على أساس سنوي، وجاء ذلك بسبب ارتفاع بنسبة 5.3% في متوسط السعر اليومي (ADR) وانخفاض بنسبة 0.4% في نسبة الإشغال.

نظرة عامة على أداء العقارات

التغير السنوي	Q4-2024	التغير السنوي	Q4-2025	
7.9%	91.9%	1.8%	93.6%	نسبة الإشغال
13.3%	\$ 284.6	9.6%	\$ 312.0	متوسط سعر الغرفة المتاحة (RevPAR)
5.0%	\$ 309.7	7.7%	\$ 333.5	متوسط السعر اليومي (ADR)
5.3%	89.0%	-0.3%	88.7%	نسبة الإشغال
17.7%	\$ 298.9	5.0%	\$ 313.8	متوسط سعر الغرفة المتاحة (RevPAR)
11.7%	\$ 335.7	5.4%	\$ 353.7	متوسط السعر اليومي (ADR)

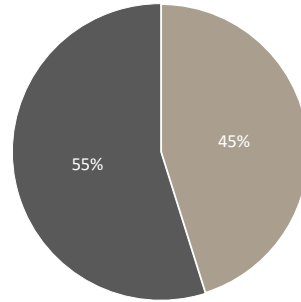
- شهد كلا الفندقين تحسناً في متوسط سعر الغرفة المتاحة (RevPAR)، ويرجع ذلك إلى الارتفاع في متوسط السعر اليومي (ADR).
- بدأ تنفيذ أعمال صيانة اللواعة الخارجية لمبنى HIE وذلك للامتثال لأنظمة السلامة المفروضة من قبل السلطات في مدينة نيويورك.
- بدأ تنفيذ أعمال التجديد في HIGC، ومن المتوقع الانتهاء من الأعمال في مايو 2026. من المتوقع ان يكون تأثيره محدوداً على نسبة الإشغال، حيث سيتم إخراج الغرف من الخدمة تدريجياً للقيام بأعمال التجديد.



ADR Rev PAR Occupancy

خصائص الصندوق

هيكل الصندوق	صندوق مقفل
فئة الأصول	عقارات
نوع الأصول	ضيافة فنادق خدمات محدودة
تاريخ التأسيس	مارس 2015
العملة	دولار أمريكي
مدير الصندوق	KFHC Hospitality Advisor
سعر الطرح	\$411 لكل وحدة استثمار
حجم الصندوق	\$61,282,977
مقر تسجيل شركات الصندوق	جزر الكاين
صافي قيمة الأصول	\$155 لكل وحدة استثمار



الأصول التي يتكون منها الصندوق

- عقار هوليدي إن اكسبريس (HIE) - 135 غرفة
- عقار هامبتن إن غراند سنترال (HIGC) - 148 غرفة

التوزيعات (لكل وحدة استثمار)

الربع الحالي	الأرباح الموزعة	استرداد رأس المال
\$ 20.55	\$ -	\$ -
\$ 20.55	\$ -	\$ -
\$ 107.54	\$ -	\$ -
العائد النقدي منذ بداية السنة	5.0%	
العائد النقدي التراكمي منذ التأسيس	5.0%	
رأس المال المسترد منذ التأسيس	26.2%	
العائد المطلق	-36.2%	

ملخص عن السوق في نيويورك

- تشهد العديد من الأسواق الكبيرة في الولايات المتحدة تباطؤاً في نمو متوسط سعر الغرفة المتاحة (RevPAR) في عام 2025، بينما تواصل مدينة نيويورك تفوقها عن باقي الأسواق.
- القيود التنظيمية على استعمالات الأراضي في مدينة نيويورك، الى جانب التحديات التشريعية وندرة الأراضي، تحد من بناء فنادق جديدة مما يساهم في خلق بيئة جيدة للفنادق القائمة.
- شهد الطلب في مدينة نيويورك بعض التحسن في الربع الرابع من عام 2025 مقارنة بالربع الرابع من عام 2024.
- شهد السوق في الثلاث أشهر الماضية نمواً في متوسط السعر اليومي (ADR) مما ساهم في ارتفاع متوسط سعر الغرفة المتاحة (RevPAR).
- استمرت حركة السفر الدولي القادمة من الخارج في التأثير بعوامل اقتصادية وسياسية، بما في ذلك الرسوم الجمركية.

تويه: "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 التغيير للتغيير من وقت لآخر بما في ذلك عند البيع الفعلي لأي استثمار عقاري. وسوف تكون بعض الإشارات في هذا التقرير الربع السنوي المتعلقة بأداء الصندوق المقبل (على سبيل المثال لا الحصر الدخل والأرباح المستقبلية والالتزام والتأجيل وغيرها من التصريحات) هي توقعات مستقبلية فقط وتخضع هذه التوقعات المستقبلية للمخاطر والتقلبات والتي قد تتسبب في تحقيق نتائج مختلفة بشكل جوهري عن تلك النتائج المتوقعة. عند استعمال تعبيرات مثل "متوقع" أو "يُعتقد" أو "يُنهي" أو "مُحتمل" أو "مُتنبئ" أو غيرها من التعبيرات المماثلة، فلذلك يدل على مثل هذه التوقعات المستقبلية.

Quarterly Report

For the period ended December 31, 2025

KFHC

Hospitality Fund

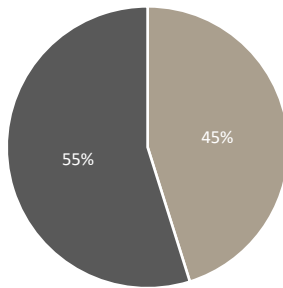
صندوق بيتك كايبتال للضيافة

Fund Facts

Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate, Hospitality
Hotel Market Class	Limited-Service Hotels
Inception	March 2015
Currency	U.S. dollar
Fund Manager	KFHC Hospitality Advisor
Offering Price	U.S.\$ 411 per Investment Unit
Total Fund Size	U.S.\$ 61,282,977
Domicile	Cayman Islands
Net Asset Value (NAV)	U.S.\$ 155 per Investment Unit

Underlying Assets

- Holiday Inn Express Manhattan Times Square South (HIE) - 135 rooms
- The Hampton Inn Manhattan Grand Central (HIGC) -148 rooms



Distributions (per unit)

	Dividends	Return of Capital
Current Quarter	\$ 20.55	\$ -
Year to Date	\$ 20.55	\$ -
Since Inception	\$ 107.54	\$ -
Year-to-date dividend distribution		5.0%
Cumulative Dividends Since Inception		5.0%
Capital Returned Since Inception		26.2%
Absolute Return		-36.2%

New York Market Summary

- Many of the top U.S. markets are beginning to see RevPAR gains soften in 2025, however, New York City continues to stand out.
- New York City's restrictive zoning regulations, legislative hurdles, and land scarcity continue to suppress new development. This supply constraint creates a favorable environment for existing hotels.
- Demand in the New York market saw some uptick in Q4 2025 compared to Q4 2024.
- The market has experienced growth in ADR in last three months, which contributed to an increase in RevPAR.
- Inbound international travel demand continued to be impacted by economic and political factors, including tariffs.

Hospitality Market Overview

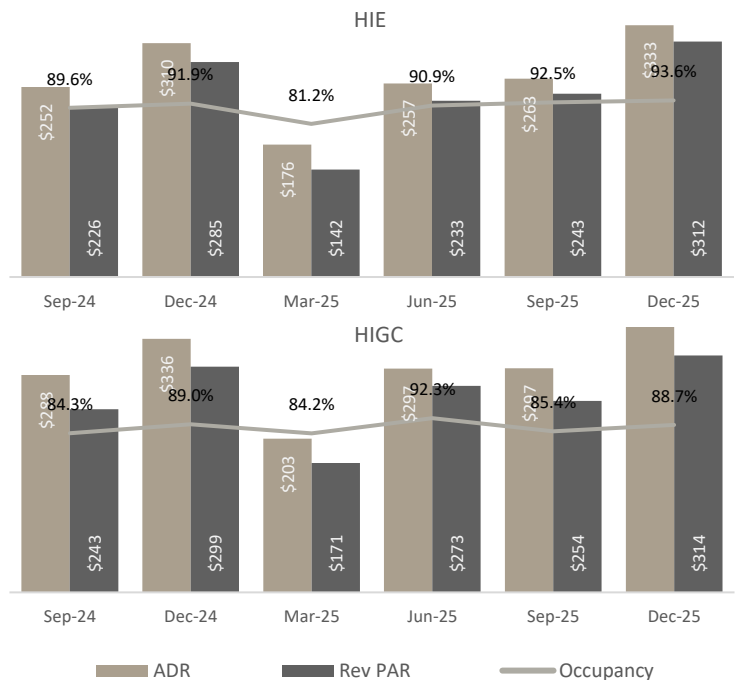
	Portfolio		Market Class	
	Q4-2025	YOY	Q4-2025	YOY
Occupancy	91.0%	0.7%	89.1%	-0.1%
RevPAR	\$ 313.0	7.1%	\$ 258.6	2.6%
ADR	\$ 343.8	6.4%	\$ 290.1	2.7%

- In Q4 2025, hotel supply in the New York market increased by 1.2% year-over-year (YOY), while demand rose by 0.8%.
- The New York market in Q4 2025 was up 4.9% YOY in RevPAR. This was driven by a 5.3% increase in ADR and a 0.4% decrease in occupancy YOY.

Portfolio Overview

		Q4-2025	YOY	Q4-2024	YOY
HIE	Occupancy	93.6%	1.8%	91.9%	7.9%
	RevPAR	\$ 312.0	9.6%	\$ 284.6	13.3%
	ADR	\$ 333.5	7.7%	\$ 309.7	5.0%
HIGC	Occupancy	88.7%	-0.3%	89.0%	5.3%
	RevPAR	\$ 313.8	5.0%	\$ 298.9	17.7%
	ADR	\$ 353.7	5.4%	\$ 335.7	11.7%

- Both hotels experienced improvements in RevPAR, due to the increase in ADR.
- HIE's building's exterior repairs is in the process to comply with NYC safety regulations.
- HIGC's renovation project has commenced and is expected to be completed in May 2026. The impact is expected to be limited on occupancy as rooms are gradually taken offline to perform the renovation work.



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.