

خصائص الصندوق

هيكل الصندوق	مغلق
فئة الأصول	عقارية
نوع الأصول	صناعية
تاريخ التأسيس	فبراير 2021
العملة	الدولار الأمريكي
مدير الصندوق	شركة بيتك كابيتال للاستثمارات الاستثمارية 3 المحدودة
إجمالي صافي قيمة أصول الصندوق	60,000,000 دولار أمريكي
حجم الصندوق	1,000 دولار أمريكي للوحدة الاستثمارية
بلد الصندوق	جزر كايمان
معدل العائد الداخلي المستهدف	7.00%

رسم الأداة: يمثل (أ) 20% من المبالغ الإجمالية بعد خصم معدل دخل بنسبة 7.00% أو أكثر، و(ب) 50% من المبالغ الإجمالية بعد خصم معدل دخل بنسبة 12.00% أو أكثر.

تفاصيل الأصول التي يتكون منها الصندوق

المستأجر	أمازون
نوع العقار	البضائع ذات الحجم الكبير
المدينة	كارينكرو، لويزيانا
مدة الإيجار	11.1 سنة
المساحة	1,080,000 قدم مربع
نسبة التمويل	65%

لمحة عامة عن السوق الصناعية الأمريكية

ظل الطلب صامدًا في الربع الأول رغم حالة عدم اليقين بشأن التعريفات. استمر القطاع الصناعي الأمريكي في استيعاب المساحات خلال الربع مسجلًا 23.1 مليون قدم مربع من الاستيعاب الإيجابي. ويُعد ذلك انخفاضًا من المساحات التي رُصدت في الربع الرابع التي بلغت 42.4 مليون قدم مربع ولكن لا زال مع ذلك مساويًا للمعدل الذي تم استيعابه في الربع نفسه من العام الماضي. استمر معدل الشغور في الارتفاع لما يصل إلى 7%. تسبب تسليم الوحدات الشاغرة على أساس المضاربة وجنوح بعض شاغلي الوحدات في ارتفاع معدل الشغور بمقدار 30 نقطة أساس. إذ بعد أن ظل معدل الشغور راكمًا لعدة سنوات تاريخيًا عاد مجددًا لبوابك المتوسط التاريخي ما يدل على سوق أكثر توازنًا.

ظلت زيادات الإيجار متوسطة واستمر ارتفاع المساحات الشاغرة في تخفيف الضغط عن الإيجارات. نمت الإيجارات في الربع الأول من العام 2025 بنسبة 4.3% على أساس سنوي بينما ظلت مستقرة على أساس ربع سنوي.

بخصوص حجم الصفقات، ظلت السوق نشطة ولكن تباطأت في الربع الأول. بلغ إجمالي نشاط التأجير الجديد ما يقرب من 140 مليون قدم مربع في الصفقات المبرمة في خلال الربع الأول، مسجلًا انخفاضًا بنسبة 6.4% على أساس سنوي. لا زال كبار شاغلي الوحدات (لمساحات تبلغ 100,000 قدم مربع فأكثر) يجذبون للمباني المبنية حديثًا التي توفر صافي ارتفاعات أعلى، وتصميمات أكثر استغلالًا للمساحة، ووسائل الراحة للمستأجر. بلغت المباني الصناعية التي أنشأت منذ العام 2020 نسبة 20% من حجم الصفقات بالنسبة ل عقود الإيجار التي تقع ضمن هذه المساحات في الربع الأول. دفعت لوجستيات الجهات الخارجية والتصنيع من بين جميع أحجام الصفقات الأخرى الطلب ما ساهم في 51% تقريبًا من عقود الإيجار المبرمة في الربع الأول.

الوضع الاقتصادي في الولايات المتحدة الأمريكية

انخفض الناتج المحلي الإجمالي بمعدل سنوي قدره 0.5% في خلال الربع الأول وفقًا للتقديرات الأولية الصادرة عن مكتب التحليل الاقتصادي. عكس الانخفاض في الناتج المحلي المحلي الفعلي في الربع الأول بصورة أولية زيادة في الواردات -التي تُعد طرحًا من حساب الناتج المحلي الإجمالي- وانخفاض في الإنفاق الحكومي. قوبلت هذه الحركات بصورة جزئية بزيادة في الاستثمار والإنفاق الاستهلاكي.

سوق لافاييت الصناعية

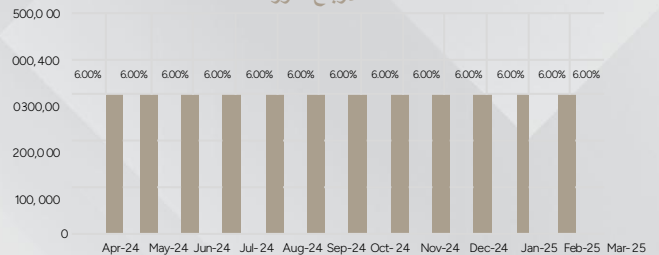
بلغت إيجارات السوق الصناعية في الربع الأول 9.60 دولار أمريكي للقدم المربع. بلغ متوسط الإيجارات حوالي 10.00 دولار أمريكي للقدم المربع بالنسبة لمباني اللوجستيات، و 14.70 دولار أمريكي للقدم المربع بالنسبة للعقارات متعددة الاستخدام، و 7.60 دولار أمريكي للقدم المربع بالنسبة للأصول المتخصصة. ارتفعت الإيجارات بنسبة 3.4% على أساس سنوي في لافاييت مقارنةً بتغير بلغ 2.1% على الصعيد المحلي.

كما في الربع الأول بلغ مخزون السوق الصناعية في لافاييت حوالي 27.0 مليون قدم مربع وشملت 1.9 مليون قدم مربع على مدار الثلاث سنوات السابقة. وشُيدت 24,000 قدم مربع من المساحات الجديدة في خلال الربع.

بلغ معدل الشغل في السوق حاليًا 3.6% مقارنةً بمتوسط السوق لمدة خمس سنوات البالغ 3.0% والمتوسط لمدة 10 سنوات البالغ 5.1%.

بالنسبة للمبيعات على مدار السنة الماضية، تم تداول 33 عقارًا صناعيًا في لافاييت ما يعادل 690,000 قدم مربع من معدل دوران المخزون. بلغ متوسط معدل دوران المخزون السنوي في لافاييت 400,000 قدم مربع على مدار الخمس سنوات السابقة و 300,000 قدم مربع على مدار العشر سنوات الماضية. بلغ إجمالي حجم المبيعات الصناعية في لافاييت 36.9 مليون دولار أمريكي على مدار السنة الماضية. وبلغ متوسط حجم المبيعات على مدار الخمس سنوات الماضية 61.2 مليون دولار أمريكي و 38.8 دولار أمريكي على مدار العشر سنوات الماضية.

الأرباح الموزعة



عقد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة	1.50%
عقد الأرباح الموزعة منذ بداية السنة (على أساس سنوي)	6.00%

سوق لافاييت الصناعية

العقار عبارة عن عقار توزيع صناعي للبضائع ذات الحجم الكبير بمساحة 1,080,308 قدم مربع مخصص لمستأجر واحد يقع في كارينكرو بولاية لويزيانا (لافاييت، المنطقة الإحصائية الحضرية). يُستخدم العقار كمنشأة توزيع حيوية تدعم شبكة سلسلة التوريد الخاصة بشركة أمازون والشبكة الإقليمية القائمة التي تغطي جنوب لويزيانا وأجزاء من جنوب شرق تكساس.

يقع العقار في كارينكرو، لويزيانا على بُعد حوالي 55 ميل من باتون روج، و 134 ميل من نيو أورلينز، وولاية لويزيانا. يقع موقع العقار بجوار منشأة قائمة تابعة لفيديكس ويسهل الوصول عبره إلى الطريق السريع 49-1 والطريق السريع 10-1 الذين يبعدان من أكبر طرق النقل في المنطقة. وقع اختيار أمازون على هذا الأصل بناءً على موقعه الاستراتيجي ما سيغطي مناطق باتون روج، ونيو أورلينز، واليكساندريا، وليفك تشارلز بولاية لويزيانا، بالإضافة إلى بومونت بولاية تكساس. يقع العقار مقارنةً بمنشآت أمازون للبضائع ذات الحجم الكبير الأخرى في موقع فرعي من الدرجة الثالثة ويبعد نسبيًا عن المناطق الإحصائية الحضرية الرئيسية التي تقع في محيط شبكته.

المصدر: شركة كوستل

إخلاء مسؤولية: لا يمثل "الصندوق" كيانًا قانونيًا منفصلًا بذاته، بل يُقصد به الإشارة إلى الهيكل المؤسسي العام لاستثمارات الشركات الأربع المؤسسة في جزر كايمان. أحسب صافي قيمة أصول الصندوق المذكور في هذا التقرير جزئيًا استنادًا إلى تقييمات صادرة عن جهات خارجية لاستثمارات الصندوق العقارية، علماً بأن هذه القيمة عرضة للتغير بمرور الوقت وقد لا تمثل القيمة التي يمكن تحقيقها عند بيع هذه الأصول الآن أو في المستقبل. علاوة على ما سبق، يُعد أي التزام ضريبي محتمل مُدرج ضمن صافي قيمة الأصول تقديرًا داخليًا لهذا الالتزام، دون الاستناد إلى أي استشارة ضريبية من جهة خارجية، ويظل هذا التقدير عرضة للتغير مع مرور الوقت، وقد يتغير أيضًا عند إتمام عملية البيع الفعلي لأي استثمار عقاري أو استثمار عقاري. يتناول هذا التقرير ربع السنوي بعض المسائل المتعلقة بالأداء المستقبلي للصندوق، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الإيرادات المستقبلية والأرباح الموزعة والاستراتيجيات والتوقعات المستقبلية والناتج المحتمل وغيرها من البيانات غير المستندة إلى وقائع تاريخية بحتة، وتشكل جميعها "بيانات تطلعية". تخضع هذه البيانات التطلعية للمخاطر والشكوك، ما قد يؤدي إلى اختلاف النتائج الفعلية اختلافًا جوهريًا عن المتوقع. يُقصد بالمصطلحات مثل "توقع"، "يُتَظَر"، "يُعتَقد"، "يُنبَغي"، "يُحتمل"، "يُتَينَبأ"، "يُحتمل"، والكلمات أو العبارات المشابهة، عند ورودها في هذا التقرير، الإشارة إلى "بيانات تطلعية".

QUARTERLY REPORT

For the period March 31, 2025

Underlying Asset Detail

Tenant	Amazon
Facility	Non-sort
City	Carencro, LA
Unexpired Lease Term	11.1 Years
Size	1,080,000 SF
Leverage	65%

US Industrial Market Overview

- Demand remained resilient in Q1 despite tariff uncertainty. The U.S. industrial sector continued to absorb space in the quarter, registering 23.1 million square feet (msf) of positive absorption. This was down from 42.4 msf observed in the fourth quarter but on par with the level absorbed in the same quarter one year ago.
- Vacancy continued to increase higher to 7%. The combination of vacant speculative deliveries and some occupier dispositions caused the U.S. industrial vacancy rate to rise by 30 basis points (bps). After remaining historically tight for several straight years, vacancy is now back in line with the historical average—indicative of a more balanced market.
- Rent growth continued to moderate. Rising vacancy continues to take some of the pressure off rents. In the first quarter of 2025, rents grew by 4.3% year-over-year (YOY) but were flat quarter-over-quarter (QOQ).
- In terms of deal volume, the market remains active but slowed in the first quarter. New leasing activity totaled just under 140 msf in completed deals during the first quarter, marking a 6.4% decline YOY. Larger occupiers (100,000 sf and greater) remain attracted to newly built buildings that offer higher clear heights, more efficient space designs and tenant amenities. Industrial buildings constructed since 2020 accounted for 60% of the deal volume for leases of this size range in the first quarter. Across all deal sizes, third-party logistics (3PL) and manufacturing fueled demand, contributing to approximately 51% of first-quarter leasing.

US Economic Condition

- U.S. real gross domestic product (GDP) decreased at an annual rate of 0.5% during the first quarter, according to the Bureau of Economic Analysis advance estimate. The decrease in real GDP in the first quarter primarily reflected an increase in imports, which are a subtraction in the calculation of GDP, and a decrease in government spending. These movements were partly offset by increases in investment and consumer spending.

Lafayette Industrial Market

- In Q1, industrial market rents were \$9.60 PSF. Rents average around \$10.00/SF for logistics buildings, \$14.70/SF for flex properties, and \$7.60/SF for specialized assets. Rents have increased 3.4% year-over-year in Lafayette, compared to a change of 2.1% nationally.
- As of Q1, the Lafayette industrial market has nearly 27.0 MSF of inventory and 1.9 MSF has been delivered over the past three years. 24,000 SF of new construction took place during the quarter.
- Vacancy in the market is currently 3.6% compared to the market's five-year average of 3.0% and the 10-year average of 5.1%.
- Sales over the past year, 33 industrial properties traded in Lafayette, accounting for 690,000 SF of inventory turnover. The average annual inventory turnover in Lafayette is 400,000 SF over the past five years and 300,000 SF over the past 10-years. Industrial sales volume in Lafayette has totaled \$36.9 million over the past year. Average sales volume over the past
- five years of \$61.2 million and \$38.8 million over the past 10 years.

Source: CoStar

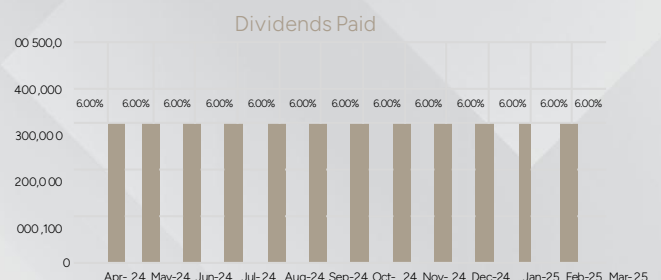
Fund Facts

Fund Structure	• Closed-ended
Asset Class	• Real Estate
Asset Type	• Industrial
Launch Date	• February 2021
Currency	• USD
Fund Manager	• KFHC Investment Advisory III Ltd.
Fund NAV	• U.S. \$60,000,000
Total Fund Size	• U.S. \$1,000 per Investment Unit
Domicile	• Cayman Islands
Target IRR	• 7.00%

Performance Fee equal to (a) 20% of the aggregate amounts after receiving an IRR of 7.00% or above, and (b) 50% of the aggregate amounts after receiving an IRR of 12.00% or above.

Distributions Summary

	Dividends
Monthly Distribution	\$300,000
Year to Date	\$900,000
Since Inception*	\$12,285,000



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

Lafayette Industrial Market

- The Property is a 1,080,308 square foot, single-tenant, industrial, non-sort distribution facility located in Carencro, LA (Lafayette MSA). The Property serves as a mission critical distribution facility supporting Amazon's global supply chain network, and existing regional network that serves southern Louisiana and parts of southeastern Texas.
- The Property is located in Carencro, LA, approximately 55 miles from Baton Rouge and 134 miles from New Orleans, LA. The Property's location is adjacent to an existing FedEx facility and provides easy access to I-49 and I-10, the major transportation thoroughfares for the region. The asset was selected by Amazon based on its strategic location, which will service the Baton Rouge, New Orleans, Alexandria, and Lake Charles, LA areas, as well as Beaumont, TX. When compared to other Amazon non-sort facilities, the Property is situated in a slightly more tertiary location that is further from the surrounding major MSA's in its network.

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.