

نظرة عامة على سوق العقارات التجارية في الولايات المتحدة الأمريكية

- كان الطلب على المكاتب إيجابيًا في ثلث الأسواق الأمريكية كما في الربع الأول من 2025، وكان الطلب من المستأجرين متركزًا بشكل كبير على المساحات المكتبية عالية الجودة.
- كان صافي الاستيعاب سلبيًا في الربع الأول من 2025، لكن إجمالي صافي الاستيعاب للارباع الأربعة المتتالية كان الأقوى منذ أكثر من عامين، حيث تحسن بنسبة 30% مقارنة بالربع السابق و 48% مقارنةً بالعالم السابق.
- في الربع الأول من 2025، تحسن صافي الاستيعاب للارباع الأربعة المتتالية في المباني من الفئة (أ) بدرجة أعلى من السوق بشكل عام، حيث ارتفع بنسبة 36% مقارنةً بالربع السابق و 55% مقارنةً بالعالم السابق.
- كانت عمليات التسليم في الربع الأول من 2025 الأدنى منذ أكثر من 12 عامًا وانخفض حجم مشاريع المكاتب قيد التنفيذ بنسبه 80% مقارنة في بداية عام 2020.
- سيسهم التباطؤ المستمر في البناء في تخفيف الضغط من جانب العرض وحماية الأصول عالية الجودة في السنوات القادمة.

نظرة عامة على السوق الفرعي

Q1 2025			
نسبة الشاغر (%)	معدل الإستهيعاب منذ بداية السنة (SF)	سعر الإيجار (PSF)	معدل البطالة
25.2%	-91.0K	\$ 34.61	3.7%

- ارتفع نسبة الشاغر في المكاتب بمدينة شارلوت بمقدار 60 نقطة أساس على أساس ربع سنوي ليصل إلى 25.2%.
- انخفض الطلب على المساحات المكتبية في الربع الأول، حيث تم توقيع عقود إيجار جديدة لمساحة تقارب 411,000 قدم مربع، وهو من أدنى مستوى في تاريخ سوق شارلوت.
- واصلت أرقام التأجير الجديدة للمكاتب من الفئة "أ" هيمنتها على سوق التأجير، حيث توجه المستأجرين نحو المساحات المكتبية عالية الجودة، مما شكّلت 85.7% من حجم التأجير الربع سنوي. ولا تزال إيجارات الطلب تسجل نموًا إيجابيًا بنسبة 0.7% على أساس ربع سنوي.
- شهدت أسعار الإيجارات في منطقة شارلوت ارتفاعاً طفيفاً خلال الربع الأول من عام 2025، حيث بلغ متوسط سعر الإيجار 34.61 دولار أمريكي للقدم المربع.
- حافظت مدينة شارلوت على مناخ اقتصادي قوي للشركات، حيث توسع القوى العاملة بنسبة 1.8% على أساس سنوي.
- لا تزال شارلوت وجهة رئيسية للشركات التي تسعى إلى التوسع والمهنيين الباحثين عن فرص، بفضل تكلفتها المعقولة، وجودة الحياة، وتنوعها الاقتصادي.

نبذة عن الاستثمار والمستأجر

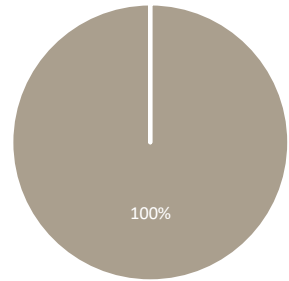
- جاري البحث عن مستأجرين لتأجير المساحة التجارية المتبقية في المبنى، والتي تمثل 2.6% تقريباً من إجمالي المساحة.
- أعلنت شركة هانيويل عن تحقيق نمو في مبيعات الربع الأول من 2025 بنسبة 2% على أساس سنوي، مدفوعاً بزيادة الطلب على مبيعات الدفاع والطيران التجاري وحلول البناء.
- بلغت ربحية السهم خلال الربع 2.22 دولار أمريكي، بينما بلغت ربحية السهم المعدلة 2.51 دولار أمريكي، أي بارتفاع 7% على أساس سنوي.
- حققت شركة هانيويل تدفقات نقدية حرة بقيمة 0.3 مليار دولار أمريكي في الربع الأول من 2025، بارتفاع 61% على أساس سنوي.
- تتوقع شركة هانيويل مبيعات السنة ما بين 39.6 مليار دولار أمريكي و 40.5 مليار دولار أمريكي.
- أعلنت شركة هانيويل أنها ستقسم إلى ثلاث شركات مستقلة مدرجة في البورصة بحلول النصف الثاني من عام 2026. وستكون الشركات الثلاث هي: الأتمتة، والفضاء، والمواد المتقدمة. وتهدف هذه الخطوة إلى تحقيق التركيز والخفة وإطلاق قيمة إضافية للمساهمين.

خصائص الصندوق

هيكل الصندوق	صندوق مقل
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

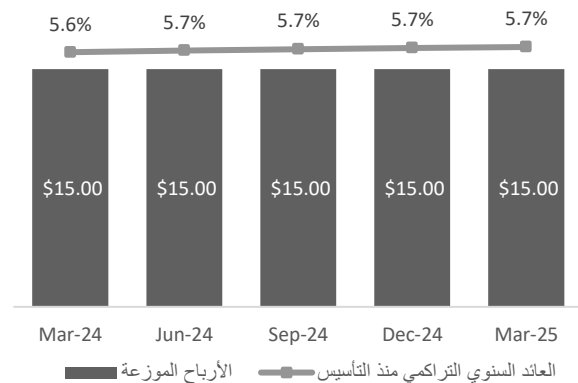
الأصل التي يتكون منه الصندوق

■ Honeywell International HQ



التوزيعات (لكل وحدة)

الربع الحالي	الأرباح الموزعة	استرداد رأس المال
الربع الحالي	\$ 15.00	-
منذ بداية السنة	\$ 15.00	-
منذ التأسيس	\$ 186.60	-



العائد النقدي منذ بداية السنة	1.5%
العائد النقدي منذ بداية السنة (على أساس سنوي)	6.0%
العائد النقدي المتراكم منذ التأسيس	18.7%
رأس المال المسترد منذ التأسيس	-

تقوية: "الصندوق" هو عبارة عن هيكل استثماري مكون من سبع شركات مؤسسة في جزر الكاين، وليس له شخصية اعتبارية قانونية مستقلة. وتم تحديد صافي قيمة أصول الصندوق المنصوص عليها في هذا التقرير، جزئيًا، 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 السنوي المتعلقة بإداء الصندوق المعقل (على سبيل المثال لا الحصر الدخل والارباح المستقبلية والاستراتيجيات والنتائج والمو 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 "يُنبأ" أو "محتمل" أو "مُتنبئ" أو غيرها من التعبيريات المماثلة، فذلك يدل على مثل هذه التوقعات المستقبلية.

Quarterly Report

For the period ended March 31, 2025

KFHC

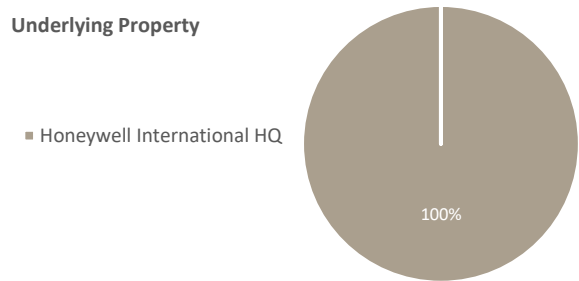
U.S. REAL ESTATE FUND IV

صندوق بيتك كابيتال العقاري الأمريكي 4

Fund Facts

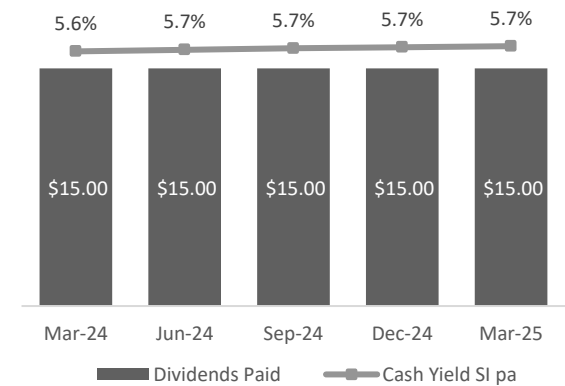
Fund Structure	Closed-ended
Asset Class	Real Estate
Asset Type	Commercial
Inception	January 2022
Currency	U.S. dollar
Fund Manager	KFHC Investment Advisory IV Ltd.
Offering Price	U.S.\$ 1,000 per Investment Unit
Total Fund Size	U.S.\$ 91,500,000
Domicile	Cayman Islands

Underlying Property



Distributions (per unit)

	Dividends (\$)	Return of Capital
Current Quarter	\$ 15.00	-
Year to Date	\$ 15.00	-
Since Inception	\$ 186.60	-



Year-to-date dividend yield	1.5%
Year-to-date dividend yield (annualized)	6.0%
Cumulative Dividends Since Inception	18.7%
Capital Returned Since Inception	-

U.S. Capital Markets & National Office Sector Overview

- In Q1 2025, office demand was positive in a third of U.S. markets. Tenant demand has been heavily weighted toward top-tier office space.
- Net absorption was negative in Q1 2025, but the 4-quarter rolling absorption total was its strongest in over two years, improving by 30% quarter-over-quarter (QOQ) and 48% year-over-year (YOY)
- In Q1 2025, 4-quarter rolling net absorption in Class A buildings improved to higher degree than the broader market, increasing by 36% QOQ and 55% YOY.
- Deliveries in Q1 2025 were the lowest quarterly total in over 12 years, and the pipeline is now 80% smaller than at the beginning of 2020.
- The continued construction slowdown will soften supply-side pressure and will insulate existing higher-quality assets in the coming years

Submarket Sector Overview

Q1 2025			
Vacancy rate (%)	YTD Net Absorption (SF)	Asking Rent (PSF)	Unemployment rate
25.2%	-91.0K	\$ 34.61	3.7%

- The overall office vacancy rate in the Charlotte increased by 60 basis points (bps) QOQ to 25.2%.
- Demand for office space softened in Q1 with nearly 411,000 square feet (sf) of new leases signed, one of the lowest figures in Charlotte market history.
- Class A new leasing figures continued to dominate leasing trends with 85.7% of quarterly leasing volume as tenants gravitated toward top-tier space in the market. Asking rent growth remains positive at 0.7% QOQ.
- Overall average asking rental rates slightly increased in Q1 2025, measuring at \$34.61 per square foot (psf).
- Charlotte maintained a strong economic climate for corporate businesses, with its labor force expanding by 1.8% YOY.
- 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 2025, Honeywell reported YOY organic sales growth of 4%, led by another quarter of strong growth in defense and space, and building solutions.
- Earnings per share for Q1 2025 was \$2.22, while adjusted earnings per share was \$2.51, up 7% YOY.
- Honeywell generated \$0.3 billion of free cash flow in Q1 2025, up 61% YOY.
- Honeywell expects a full year sales to be between \$39.6 billion to \$40.5 billion.
- Honeywell has announced it will split into three separate, publicly traded companies by the second half of 2026. The three companies will be automation, aerospace and advanced materials. This move will create leaned, more focused business and unlock shareholder value.

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.