



KSA Income Generating Fund

Investor Update Report

December 2018

Investment Objective

Manazel Al Mamlaka, is the “Fund” that was established in 2015 with the aim to invest in the Kingdom of Saudi Arabia, more particularly in real estate assets that generate income. The Fund is closed-ended and has a term of 3 years plus two one year extension options from the First Closing Date (30 November 2015).

The Fund acquired two assets, Radium Residential compound (229 units) and Qurtobah a labor accommodation camp. Both assets have been performing well on expectation until mid-2017. when the geopolitical situation imposed heavy restrictions on Qatar’s companies and investors to conduct business or in vestment in Saudi Arabia.

Key Updates

The macro economic situation continues to be unclear and real estate sector remained the worst performer. Despite such negative sentiments, our efforts as Manager remain firm as we continue to identify an EXIT to our investors.

Radium:

- The compound is performing despite delay in rent payments. The lease which is based on Head lease with Jzala Trade and Real Estate Investment Company (“Jzala”), expires on 30 November 2019.
- We have been in constant discussion with Jzala about late rent payments and they communicate same frustration as their rents collection is facing severe delay too.
- We tried with Jzala to approach the benefactor of the compound (sub lessee) in an attempt to seek renewal of the lease for another 3 years or so. Unfortunately, the end lessee is not in a position to discuss any renewal before next year.

Qurtobah:

- The Qurtobah camp remains vacant since August 2017 as demand for labor camps has decreased considerably. We have cleaned the compound with view to lease it again whilst maintaining exit strategy. We are facing issues with licenses renewal which we hope to overcome.

General:

- There are issues with Alinma Bank, the financing bank to Radium who is not allowing the Fund any flexibility or freedom to move any cash receivable from rental amounts. This is due to the force-majeure situation we face and also due to lower asset prices in real estates by no less than 50%. The financing documents permit the bank to take such measures and we are trying to obtain some flexibility never the less.

- We understand our investors frustration to this situation. However, rest assured our efforts are relentless as together with you, the First Investor and Barwa Bank are also invested in the assets along with the Fund.

Financial Snapshot

SAR (millions)	2015	2016	2017
Asset values ²			
Radium Compound	325.0	290.0	238.8
Qurtobah staff accommodation	158.0	175.5	162.9
Total	483.0	465.5	401.7
Capital Invested			
Net Investment at HoldCo level (equity and shareholder loans)	274.6	274.6	274.6
Manazel Al Mamlaka investment	164.1	164.1	164.1
Investment by seed investors	110.5	110.5	110.5
Debt financing ³	205.0	205.0	205.0
Total	479.6	479.6	479.6
Distributions made	16.0	19.6	7.0
Annualized Distribution Percentage	7%	7%	2.5%

Note:

1. The fund has paid on average dividend of 7% p.a. from 2015 -June 2017, and paid 2.5% (half year rate). Due to the reasons mentioned in this and past updates, we are unable to move any excess cash from the Saudi bank.
2. Asset value today is much lower by circa 50% whilst the value to the asset at the time of acquisition was a lot higher and so was the rental amount as compared with today’ s market. The Fund will run a formal revaluation and share with investors.
3. The Fund raised bank’s financing for the acquisition of Radium by SAR 205 million.



Name	Radium Compound	Qurtobah Property
Location	Riyadh	Riyadh
Acquisition date	November 2014	May 2015
Tenant	Jzala Trade & Real Estate Inv. Co	Currently Vacant
Lease start	April 2017 (renewal)	N/A
Lease term	November 2019	N/A

LEGAL DISCLAIMER

This document is intended solely for the recipient and may not be duplicated, distributed or published in any form without the prior written consent of The First Investor, Barwa Bank, and Manazel Al Mamlaka (“MAM”) This publication is for your information only and is not intended as an offer, solicitation of an offer, public advertisement or recommendation of any sort to buy or sell any investment or other specific product. It may contain data or other information received from third parties, which we consider reliable; however, we do not represent or guarantee that it is accurate or complete, and it should not be relied on as complete. The circumstances, fundamentals and principles to which the information contained in this publication may change at any time. The information in this publication does not constitute an aid for decision making in relation to financial, legal, tax other consulting matters, nor should any investment or other decisions be made on the basis of this information alone. It is recommended that advice be obtained from a third party qualified expert. Investors should be aware that the value of investments can fall as well as rise. Positive performance in the past is not a precursor to positive performance in the future. Target return or assumptions must not be considered as a reliable indicator of future value developments. The potential risk of price and foreign currency losses and of fluctuations are the result of unfavorable exchange rate movements cannot be ruled out. There is a possibility that investors will not recover the full amount of their initial investment. We disclaim without qualification all liability for any loss or damage of any kind, whether direct, indirect or consequential, which may be incurred through the use of this publication. This publication is not intended for persons subject to legislation that prohibits its distribution or makes its distribution contingent upon an approval. Manazel Al Mamlaka, The First Investor, and Barwa Bank and their affiliates or officers severally or collectively shall have no liability, contingent or otherwise, to any user or to any third parties, for the quality, accuracy, timeliness, continued availability or completeness of data or information nor for any special, indirect, incidental or consequential damages which may be incurred or experienced because of the usage of any data, information or calculations made available herein. It is up to potential investors to obtain comprehensive information and appropriate advice in their home country, country of residence or country of domicile about the applicable legal requirements and any tax consequences, foreign currency restrictions or foreign exchange controls and any other aspects that could be of relevance prior to any decision to subscribe to, purchase, own, exchange or redeem such investments, or enter into any other transaction in relation to the same.

صندوق شركة منازل المملكة

تقرير المستثمر

ديسمبر 2018

ملخص الاستثمار

تم تأسيس صندوق منازل المملكة للاستثمار في عام 2015 بهدف الاستثمار في المملكة العربية السعودية وبالتحديد في الأصول العقارية المدرة للعائد. الصندوق مغلق ويبلغ مدته 3 سنوات بالإضافة إلى خيارين للتمديد لمدة سنة واحدة من تاريخ الإغلاق الأول (30 نوفمبر 2015).

استحوذ الصندوق على اثنين من الأصول، مجمع راديويم السكني (229 وحدة) و مجمع قرطبة لسكن العمال. كان أداء كل من الأصول جيداً على التوقعات حتى منتصف عام 2017، عندما فرض الوضع الجيوسياسي قيوداً شديدة على الشركات والمستثمرين في قطر للقيام بأعمال تجارية في السعودية.

التحديثات الرئيسية

لا يزال الوضع الاقتصادي الكلي غير واضح و يبقى القطاع العقاري على أسوأ أداء. على الرغم من هذه السلبيات، لا تزال جهودنا كالمدير ثابتة ونحن نواصل تحديد خروج المستثمرين من هذا الاستثمار.

مجمع راديويم:

• أداء جيد على الرغم من التأخير في دفع الإيجار. ينتهي عقد الإيجار على أساس عقد الإيجار مع شركة جزالة للتجارة والاستثمار العقاري ("جزالة") في 30 نوفمبر 2019.

• لقد كنا نناقش باستمرار مع جزالة حول دفعات الإيجار المتأخرة، و يواجهون نفس العقاقب حيث يواجه تحصيلهم للإيجار تأخيراً شديداً أيضاً.

• حاولنا مع جزالة أن نقترح من المستأجر الفرعي في محاولة السعي لتجديد عقد الإيجار لمدة 3 سنوات أخرى أو ما الي ذلك. ولكن للأسف، المستأجر في وضع لا يسمح له مناقشة أي تجديد قبل العام المقبل.

مجمع قرطبة:

• لا يزال مخيم قرطبة شاغراً منذ أغسطس 2017 مع انخفاض الطلب على مسكان العمال بشكل كبير. هذا و قمنا بتنظيف المجمع بهدف تأجيره مرة أخرى مع الحفاظ على استراتيجية التخرج حيث نحن نواجه مشاكل في تجديد التراخيص التي نأمل في التغلب عليها.

نظرة عامة:

• هناك مشاكل مع مصرف الإنماء، (بنك التمويل لمجمع راديويم) الذي لا يسمح للصندوق بالمرونة أو الحرية في نقل أي مبالغ نقدية مستحقة من مبالغ الإيجار. هذا يرجع إلى الحالة التي نواجهها أيضاً بسبب انخفاض أسعار العقارات بنسبة لا تقل عن 50 ٪. تسمح وثائق التمويل للبنك باتخاذ مثل هذه الإجراءات، ونحن نحاول الحصول على بعض المرونة على أقل تقدير.



تويه هام

هذا التقرير موجه للمستلم فقط ولا يجوز نسخه أو توزيعه أو نشره بأي شكل من الأشكال دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المستثمر الأول، بنك بروة و شركة منازل المملكة. هذا التقرير هو لمعلوماتك فقط وليس المقصود أن يكون عرضاً، أو ترويج لعرض، إعلان عام أو توصية من أي نوع لشراء أو بيع أي استثمار أو منتج معين آخر. قد يحتوي هذا التقرير على بيانات أو معلومات أخرى ترد من أطراف ثالثة، والتي نعتبرها موثوقة؛ ومع ذلك، فإننا لا نعتبرها تضمن أنها دقيقة أو كاملة، ولا ينبغي الاعتماد عليها على هذا النحو، ولا قد تتغير الظروف والأسس والمبادئ التي تتعلق بها المعلومات الواردة في هذا المنشور في أي وقت. وبمجرد نشرها، لا ينبغي فهم المعلومات على أنها تعني ضمناً أنه لم يحدث أي تغيير منذ نشرها أو أنها لا تزال حديثة. إن المعلومات الواردة في هذا المنشور لا يستخدم لصنع القرار فيما يتعلق بالمسائل المالية والقانونية والضريبية الأخرى، كما لا ينبغي أن تتخذ أي قرارات استثمارية أو قرارات أخرى بناء على هذه المعلومات وحدها من المستحسن الحصول على المشورة من طرف ثالث خبير موهل. وينبغي أن يدرك المستثمرون أن قيمة الاستثمارات يمكن أن تنخفض أو ترتفع. وبالتالي فإن الأداء الإيجابي في الماضي لا يشير للأداء الإيجابي في المستقبل. لا يعتبر العائد المستهدف و الافتراضات مؤشراً للمستقبل ولا يمكن استبعاد المخاطر المحتملة في الأسعار وخسائر العملة الأجنبية والتقلبات هم نتيجة لتحركات أسعار الصرف الغير مستقرة. من المحتمل أن لا يسترد المستثمرون كامل المبلغ الذي استثمر في البداية. نحن نخلي مسؤوليتنا عن أي خسارة أو ضرر من أي نوع، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة أو تبعية، والتي قد يتم تكبدها من خلال استخدام هذا المنشور دون أي شروط. هذا المنشور غير مخصص للأشخاص الخاضعين للقانون الذي يحظر توزيعه أو يجعل توزيعه موهناً بموافقة. لا يتحمل شركة منازل المملكة و المستثمر الأول وبنك بروة أو الشركات التابعة له أو المسؤولين بشكل فردي أو جماعي عن أية مسؤولية، سواء كانت مشروطة أو غير ذلك، لأي مستخدم أو لأي طرف ثالث، وذلك لضمان الجودة أو الدقة أو التوقيت أو استمرار توفر أو اكتمال البيانات أو المعلومات، غير مباشرة أو عرضية أو تبعية قد تتكبدها أو تتعرض لها بسبب استخدام أي بيانات أو معلومات أو حسابات متاحة هنا. والأمر متروك للمستثمرين المحتملين للحصول على معلومات شاملة و الاستشارة المناسبة في موطنهم أو بلد الإقامة حول المتطلبات القانونية وأي عقاقب ضريبية أو قيود العملات الأجنبية أو ضوابط الصرف الأجنبي وأي جوانب أخرى محتملة أو أي صلة أخرى قبل اتخاذ أي قرار بالاشتراك في هذه الاستثمارات أو شراءها أو امتلاكها أو تبادلها أو استردادها أو الدخول في أي معاملة أخرى فيما يتعلق بذلك.

- نحن ننتفهم شعور المستثمرين تجاه هذا الوضع. ومع ذلك، تأكدوا أن لن نستسلم لإيجاد حلول للتخرج حيث أن بنك بروة و شركة المستثمر الأول هم أيضاً مستثمرين وإياكم بهذا الصندوق.

النبذة المالية :

ريال سعودي (مليون)	2015	2016	2017
قيمة الأصول²			
مجمع راديويم	325.0	290.0	238.8
مجمع قرطبة	158.0	175.5	162.9
المجموع	483.0	465.5	401.7
رأس مال المستثمر			
الاستثمار الصافي	274.6	274.6	274.6
استثمار شركة منازل المملكة	164.1	164.1	164.1
رأس مال المستثمرين	110.5	110.5	110.5
التمويل من البنك ³	205.0	205.0	205.0
المجموع	479.6	479.6	479.6
توزيعات الارباح المقدمة	16.0	19.6	7.0
العائد السنوي	7%	7%	2.5%

ملاحظات:

- دفع الصندوق في المتوسط توزيعات أرباح بنسبة 7٪ سنوياً من سنة 2015 حتى يونيو 2017، ودفع 2.5٪ (معدل نصف السنة). نظراً للأسباب المذكورة في هذا التحديث والتحديثات السابقة، لا يمكننا نقل أي مبالغ نقدية زائدة من البنك السعودي.
- قيمة الأصول اليوم أقل بكثير بمعدل يصل إلى حوالي 50٪ في حين كانت القيمة الأصول في وقت الشراء أعلى بكثير وكذلك قيمة الإيجار مقارنة بالسوق الحالي. هذا و سيجري الصندوق عملية إعادة تقييم وسوف نقوم بتحديث المستثمرين على هذا الأساس.
- حصل الصندوق على تمويل من البنك بمبلغ 205 مليون ريال سعودي لإستحواذ على مجمع راديويم.

الاسم	مجمع راديويم	مجمع قرطبة
الموقع	مدينة الرياض	مدينة الرياض
تاريخ الإستحواذ	نوفمبر 2014	مايو 2015
المستأجر	شركة جزالة للتجارة والاستثمارات العقارية	حاليا شاغره
بدء الإيجار	ابريل 2017 (التجديد)	N/A
مدة الإيجار	نوفمبر 2019	N/A