



KSA Income Generating Fund

Investor Update Report

February 2018

Investment Summary

Manazel Al Mamlaka (the "Fund") was launched to invest in income-generating real estate assets in KSA. The focus is on residential compounds and other income-generating of good real estate commercial assets. The Fund's term is 3 years plus two one year extension options from the date of First Closing (November 2015). The initial 3 year term ends in 2018.

Key Updates

- There are no positive changes to the performance of the KSA fund since the last update. On the economic front, the real estate sector is still at its worst, with the slow pace of selling and buying coupled with falling rent for unprecedented reasons (the blockage on the State of Qatar), which has increased the concerns of the Investment Manager and investors and makes it difficult to plan an exit from the assets on hand, any time soon.
- The Qurtobah labor camp has been without a tenant since September 2017 regardless of continuous search. Rental payment on the Radium compound from the tenant is difficult to obtain in timely manner from the Lessee and face chronic delays.
- The Fund Manager continues its extensive search for a suitable buyer despite the difficult situation, which all Qatari investors face in KSA market. Investors in this fund should therefore take into consideration the current circumstances where exits require a longer period of time.
- Although there is some liquidity to the Fund, the financing bank maintains this liquidity to protect its rights under the debt financing documents (for Radium compound).
- The Investment Manager hopes to be able to distribute profits should such circumstance change and the creditor (Bank) releases the available liquidity, if the current circumstances change; God willing.

Financial Snapshot

SAR (millions)	2015	2016	2017
Asset values²			
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 ⁴	16.0	19.6	7.0
Annualized Distribution Percentage	7%	7%	2.5%

Note:

- Manazel Al Mamlaka has indirect ownership in assets through a Wakala agreement. The assets are held by a holding company in KSA;
- 2015 asset values are based on the acquisition costs where as 2016 and 2017 values are based on independent valuations;
- The asset holding company in KSA has availed a debt financing from Alinma Bank for the acquisition of Radium Compound;
- Distributions provided here are combined for all shareholders;

Key Assets Details

The assets were acquired considering their strategic locations in the vicinity of the airport and recently opened Rail station. The area is witnessing upgrade of infrastructure facilities.

Radium Compound

This is a recently developed compound with 229 Units, located in Riyadh at Thumama Road; a strategic location close to the business gate and to downtown Riyadh.

Qurtobah Property

Qurtobah Property is a staff accommodation compound located in North East of Riyadh. The site is proximate to King Khaled International Airport and Princess Noura University.

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	June 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

فبراير 2018

ملخص الاستثمار

تم تأسيس صندوق منازل المملكة للاستثمار في الأصول العقارية المدرة للعائد في المملكة العربية السعودية وينصب التركيز على المجمعات السكنية وغيرها من الأصول التجارية العقارية الجيدة المدرة للعائد. مدة الصندوق 3 سنوات بالإضافة إلى خيارين للتمديد لمدة سنة واحدة من تاريخ الإغلاق (نوفمبر 2015). وتنتهي فترة الثلاث سنوات الأولى في عام 2018.

التحديات الرئيسية

- ❖ ليس هنالك أية تغيرات إيجابية لأداء صندوق المنازل منذ التقرير السابق. من الناحية الاقتصادية لا يزال قطاع العقاري في اسوء احواله مع تباطؤ البيع و الشراء وانخفاض الايجار ولأسباب غير مسبوقه (الحصار على مصالح دولة قطر) مما يزيد هموم مدير الاستثمار و مستثمرين الصندوق و الذي يصعب على خطة التخارج من هذه الاصول في أي وقت قريب.
- ❖ لا يزال مجمع قرطبة بدون مستأجر منذ شهر سبتمبر 2017 بالرغم من البحث. و ان ايجار مجمع راديوم يحصل من المستأجر بصعوبة و تأخير مزم.
- ❖ يقوم مدير الصندوق بالبحث المكثف عن شاري للمجمعين بالرغم من صعوبة الوضع الراهن لكافة المستثمرين القطريين في سوق المملكة. وعليه يرجى من المستثمرين في هذا الصندوق اخذ بعين الاعتبار الاوضاع الراهنة و الغير مسبقه في التاريخ و التروي حيث التخارج يحتاج الى وقت اطول نسبة لهذه الظروف.
- ❖ بالرغم من وجود بعض السيولة للصندوق الا ان البنك الممول يحتفظ على هذه السيولة لحماية حقوقه لمديونية الصندوق وذلك حسب شروط التمويل (مجمع راديوم).
- ❖ يأمل مدير الصندوق بأن يستطيع توزيع ارباح في حال تغيرت الظروف الراهنة و يصدر الممول (البنك) السيولة المتاحة، بأذن الله تعالى.

النبذة المالية :

2017	2016	2015	مليون ريال سعودي
قيمة الأصول 2			
238.8	290.0	325.0	مجمع راديوم
162.9	175.5	158.0	مجمع قرطبة
401.7	465.5	483.0	المجموع
رأس مال المستثمر			
274.6	274.6	274.6	الاستثمار الصافي
164.1	164.1	164.1	استثمار شركة منازل المملكة
110.5	110.5	110.5	رأس مال المستثمرين
205.0	205.0	205.0	التمويل من البنك 3
479.6	479.6	479.6	المجموع
7.0	19.6	16.0	توزيع الارباح 4
2.5%	7%	7%	العائد السنوي

ملاحظات:

1. تملك شركة المنازل بشكل غير مباشر اصول عقارية من خلال عقد وكالة . وان الاصول مملوكة لشركة قابضة في المملكة العربية السعودية .
2. تستند قيم الأصول لعام 2015 إلى تكاليف الشراء حيث تستند قيم عامي 2016 و 2017 إلى تقييمات مستقلة.
3. حصلت الشركة القابضة للأصول في المملكة العربية السعودية على تمويل من مصرف الإنماء لإستحواذ على مجمع راديوم،
4. التوزيعات المقدمة هنا مجمعة لجميع المساهمين.

تفاصيل الأصول الرئيسية

تم اقتناء الأصول في مواقعها الاستراتيجية بالقرب من المطار ومحطة السكك الحديدية المفتوحة مؤخرًا. وتشهد المنطقة تحديث مرافق البنية التحتية.

مجمع راديوم – الرياض

يتكون مجمع الراديوم من 229 وحدة سكنية ويقع المجمع في شارع الثمامة وهو شارع استراتيجي وقريب من مركز المدينة وبوابة الاعمال (Business Gate)

مجمع قرطبة – الرياض

مجمع قرطبة هو عبارة عن مساكن للعمال ويقع في شمال مدينة الرياض وقريب من مطار الملك خالد و جامعة الأميرة نورة.

تنويه 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 ترويجاً 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 نضمن 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 مؤهل. وينبغي أن يدرك المستثمرون أن قيمة الاستثمارات يمكن أن تنخفض و 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 المستثمرين 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 تكديدها من خلال استخدام هذا المنشور دون أي شروط. هذا المنشور غير مخصص للأشخاص الخاضعين للقانون الذي يحظر توزيعه أو جعل توزيعه موهناً بموافقة. لا يحمل 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 تتكديها 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 موطئهم أو بلد الإقامة حول المتطلبات القانونية وأي عواقب 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.