



KSA Income Generating Fund

Investor Update Report

February 2019

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 extension of additional two (2) years.

Assets

The Fund has two assets, Radium Residential compound (229 units) which has debt financing from Bank Alinma, Riyadh, and Qurtobah, a labor accommodation camp. Both assets have been performing well as per expectation until mid-2017 when the KSA real estate market started to deteriorate with negative sentiment across the country and the region. Also the blockade imposed on Qatar heavily restricted our ability to efficiently manage the fund and therefore limiting our alternatives.

Key Updates

There is no improvement in the real estate market in KSA but rather continued deterioration in rental rates as well as the value of real estate by up to 50%.

Radium:

- The compound is still rented and rental amounts are credited to the financing bank. However, the lease will expire in November 2019 and we are working to get an extension in the lease but could be at a lower rental rate reflecting the declining market.

Qurtobah:

- The Qurtobah camp remains vacant since August 2017 and we have been unable to find a suitable lessee and hence we continue to explore a suitable buyer.

General:

- There are many challenges with the financing bank to secure reasonable restructuring terms and efforts are ongoing to reach a suitable arrangement.
- The objective is to sell both assets. In addition to the funds investors both TFI and Barwa Bank have also invested in the fund and hence our interest are aligned with the investors to exit with the best possible outcome.
- We have conducted recent third party indicative valuation to both assets showing reduction in asset value of around 30% of the original purchased price.
- We wish to inform you that directors and Managers have agreed to extend the term of the fund by another (1) year.
- There will be no dividend distribution for the year 2018.



Financial Snapshot

SAR (millions)	2015	2016	2017
Asset values			
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	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%

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

فبراير 2019

ملخص الاستثمار

تم تأسيس صندوق منازل المملكة ("الصندوق") للاستثمار في عام 2015 بهدف الاستثمار في المملكة العربية السعودية وبالتحديد في الأصول العقارية المدرة للعائد. الصندوق مغلق ويبلغ مدته 3 سنوات بالإضافة إلى تمديد سنتين إضافيتين (2).

العقارات

لدى الصندوق اثنين من الأصول، مجمع راديو سكيني (229 وحدة) ولديه تمويل من مصرف الإنماء في الرياض، ومجمع قرطبة لسكن العمال. كان أداء كل من الأصول جيداً على التوقعات حتى منتصف عام 2017 عندما بدأ سوق العقارات في المملكة العربية السعودية في التدهور وازدادت النظرة السلبية في جميع أنحاء البلاد والمنطقة. كما أن الحصار المفروض على قطر يقيد بشدة قدرتنا على إدارة الصندوق بشكل فعال وبالتالي الحد من البدائل المتاحة لدينا.

التحديات الرئيسية

ليس هنالك تحسن في سوق العقارات في المملكة العربية السعودية، بل يستمر التدهور في معدلات الإيجار وقيمة العقارات بنسبة تصل إلى 50 %.

مجمع راديو سكيني:

- لا يزال المجمع مستأجراً وتضاف مبالغ الإيجار إلى البنك الممول. ومع ذلك، سينتهي عقد الإيجار في نوفمبر 2019 ونأمل أن نكون قادرين على الحصول على تمديد في عقد الإيجار وإن كان ذلك بسعر إيجارات أقل الذي يعكس انحدار السوق.

مجمع قرطبة:

- لا يزال مخيم قرطبة شاغراً منذ أغسطس 2017 ولم نتمكن من وجود مستأجر مناسب، ولذلك نستمر في البحث على مشتري مناسب

نظرة عامة:

- لا تزال التحديات صعبة في ما يخص الاتفاق مع بنك الممول لغاية إعادة هيكلة الدين لتتناسب مع وضع الصندوق والظروف الحالية.

- وحيث أن كلا من المستثمر الأول وبنك بروة هم مستثمرين في هذا الصندوق، يزيد من اهتمام الصندوق السعي للتخارج بالنتيجة المعقولة عند وجود مشتري.

- أجربنا تقييماً آخر من طرف ثالث لكلا الأصول الذي ظهر خسارة بقيمة 30% من السعر الأصلي عند الاسترداد.

- نود أن نعلمكم بأن مدراء الصندوق قد مددوا مدة الصندوق لسنة (1) واحدة إضافية حتى نوفمبر 2019.

- لن يكون هناك توزيعات أرباح للعام 2018.



تتويه 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 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 مؤهل. 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 والاقتراضات 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 والمستثمر 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 تكبدها أو تتعرض لها بسبب استخدام أي بيانات أو معلومات أو حسابات متاحة هنا. والأمور متروكة للمستثمرين المحتملين للحصول على معلومات شاملة والاستشارة المناسبة في موطئهم أو بلد الإقامة حول المتطلبات القانونية وأي عقوبات 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.

النبذة المالية :

ريال سعودي (مليون)	2015	2016	2017
قيمة الأصول			
مجمع راديو سكيني	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	205.0	205.0	205.0
المجموع	479.6	479.6	479.6
توزيعات الأرباح المقدمة	16.0	19.6	7.0
العائد السنوي	7%	7%	2.5%

الاسم	مجمع راديو سكيني	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