



KSA Income Generating Fund

Investor Update Report

July 2020

Background:

Manazel Al Mamlaka, is the "Fund" that was established in 2015 with the aim to invest in the Kingdom of Saudi Arabia, 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. The Fund has two assets, Radium Residential compound which has debt financing from Bank Alinma, Riyadh, and Qurtobah, a labor accommodation camp.

Key Updates

• Radium Compound:

- The compound was leased from July 2015 until 31st May 2020. The tenant has subsequently vacated the compound and currently we are engaged in the process of handover of the asset. Efforts are underway on securing a new tenant.
- As communicated previously, Radium compound has bank financing from Alinma Bank which was successfully restructured.

• Qurtobah:

- The labor camp remains vacant as it requires further capital expenditure to make it income generating. The depressed labor market conditions in KSA and our inability to release funds from Alinma bank deters us from renovating the property.

• Sales Effort:

- As you will appreciate the ongoing COVID-19 situation, in addition to the prevailing geo-political conditions and depressed real estate market in KSA have created major challenges in managing and securing a proper exit of the assets. Despite these adverse conditions we are diligently exploring all options on exiting the assets and are engaged with leading consultants in KSA to achieve our objective. In addition to investors, both TFI and Barwa Bank have deployed sizeable funds and hence our interests are aligned with all investors to exit at the earliest.

• Fund Term:

- The Fund term, as mentioned earlier, is 3 years plus two one year extension options from the date of First Closing (November 2015). Since the asset sale has not been finalized, the term has been extended until November 2020 by exercising the second, one year, extension option.

We reaffirm our commitment in serving your interest in the best possible manner. We thank you for your understanding and continued patience.

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 or 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

يوليو 2020

نبرة عن الاستثمار

تم تأسيس صندوق منازل المملكة ("الصندوق") في عام 2015 بهدف الاستثمار في المملكة العربية السعودية و بالتحديد في الأصول العقارية المدرة للعائد. الصندوق مغلق ويبلغ مدته 3 سنوات بالإضافة إلى تمديد سنتين إضافيتين (2). لدى الصندوق اثنين من الأصول، مجمع راديوم السكني و لديه تمويل من مصرف الإنماء في الرياض، ومجمع قرطبة لسكن العمال.

التحديات الرئيسية

• مجمع راديوم:

○ تم تأجير المجمع من يوليو 2015 حتى 31 مايو 2020 و قام المستأجر بإخلاء المجمع حيث اننا في عملية استلام الأصول في الوقت الحالي و الجهود مستمرة لتأمين مستأجر جديد.

○ كما تم الإبلاغ عنه سابقاً، لدى مجمع راديوم تمويل مصرفي من مصرف الإنماء والذي تمت إعادة هيكلته بنجاح.

• قرطبة:

○ لا يزال مجمع قرطبة شاغراً لأنه يتطلب المزيد من الإنفاق الرأسمالي لنجعله مدر للعائد. ظروف سوق العمل الصعبة في المملكة العربية السعودية وعدم قدرتنا الإفراج عن أموال لدى مصرف الإنماء تمنعنا من تجديد العقار.

• جهود البيع:

○ هناك صعوبة في عملية البيع في الوضع الراهن نتيجة فيروس كورونا المستمر بالإضافة إلى الظروف الجيوسياسية السائدة وسوق العقارات المنخفض في المملكة العربية السعودية، واجهنا تحديات كبيرة في إدارة وتأمين التخارج المناسب للأصول. على الرغم من هذه الظروف الصعبة، فإننا على قيد دراسة جميع الخيارات المتعلقة بالتخارج من الأصول ونعمل مع استشاريين رائدين في المملكة العربية السعودية لتحقيق هدفنا. بالإضافة إلى المستثمرين، شركة المستثمر الأول وبنك بروة مستثمرون أيضاً في هذا الصندوق، وبالتالي فإن مصالحنا تتماشى مع جميع المستثمرين للتخارج في أقرب وقت ممكن.

• مدة الصندوق:

○ مدة الصندوق 3 سنوات بالإضافة إلى خيارين للتمديد لمدة عام واحد من تاريخ الإغلاق الأول (نوفمبر 2015) كما اتضح من قبل. نظراً لعدم الانتهاء من بيع الأصول، فقد تم تمديد المدة حتى نوفمبر 2020 من خلال ممارسة خيار التمديد الثاني لمدة عام واحد.

نؤكد من جديد التزامنا بخدمة مصلحتك بأفضل طريقة ممكنة. نشكرك على تفهمك وصبرك المستمر.

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 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 الاقتراضات 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 نخفي 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 يجعل توزيعه موهوناً 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 تكديدها 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 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.