



KSA Income Generating Fund

Investor Update Report

July 2017

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.

Radium Compound

This is a newly 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.

The location of both assets is poised for growth driven by their strategic locations in the vicinity of the Airport, the newly opened Rail central station, the upgrade of the infrastructure as well as new demand generators i.e. new malls, Saudi Rail Headquarters and new hotels.

Key details	Asset 1	Asset 2
Name	Radium Compound	Qurtobah Property
Location	Riyadh	Riyadh
Acquisition date	November 2014	May 2015
Tenant	Jzala Trade & Real Estate Inv. Co	Sultan Bin Mohammed Bin Nasser Alamer
Lease start	June 2017 (renewal)	August 2015
Lease term	December 2019	August 2017

Manazel Al Mamlaka financial snapshot

SAR (millions)	2015	2016	H1 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 ⁵	7%	7%	5%

Note:

1. Manazel Al Mamlaka has indirect ownership in assets through a Wakala agreement. The assets are held by a holding company in KSA
2. 2015 asset values are based on the acquisition costs where as 2016 and 2017 values are based on independent valuations
3. The asset holding company in KSA has availed a debt financing from Alinma Bank for the acquisition of Radium Compound
4. Distributions provided here are combined for all shareholders
5. The current annualized percentage for 2017 is 5%. We will endeavor to achieve the target 7% distributions by end of year, however the target 7% distributions cannot be assured given the declining market conditions in KSA and reduced rentals in Radium compound

Key updates

- The assets are rented out on the basis of a triple net basis, meaning tenants will be responsible for general operations of the operational and maintenance expenditure
- Radium compound was renewed until December 2019 at a 20% discount to the same Lessee, considering market conditions. The compound is occupied by Saudi Airlines on a sublease. Market demand has been subdued since 2015.
- Qurtobah property, which is a labor camp, has seen many challenges with the lessee and sublease. Therefore, the Fund reached a settlement agreement with the lessee to obtain late payments in full. However, the property is vacant and we are looking to find new lessee failing which we may sell the property before further deterioration in revenue streams. The settlement we reached will suffice for dividend distribution until Q1 2018. We hope to resolve the challenges in this asset as soon as possible.
- Manazel Al Mamlaka is currently in discussions with the largest operator of Staff accommodation in Saudi for the upgrade of Qurtobah property and re-letting for a 3-5 years period. Similarly, we are in discussion with agencies to find suitable tenants/buyers.
- In light of the current economical and political situation in the region, Manazel Al Mamlaka is assessing the disposal of both properties.
- Since the First Closing in 2015 the Fund distributed dividends in December 2015, June 2016 and December 2016 at the rate of 7% p.a. The next dividend will be paid by early July 2017 albeit lower than 7% due to lower rent, debt reserves account and potential capex for Qurtobah labor camp. Dividend for the last period and the coming period is circa 5% p.a.

Disclaimer

The information, opinions, data, quantitative and qualitative statements contained in this report have been obtained from research, trade and statistical services as well as other sources believed to be reliable. The information, opinions, rankings or recommendations contained in this report are submitted solely for informational purposes. Manazel Al Mamlaka ("MAM") and The First Investor QSCC ("TFI"), opinions and estimates reflect current judgment; they are neither all-inclusive nor can they be guaranteed to be complete or accurate. The opinions expressed are our current opinions as of the date appearing on the review only. Our analysis is subject to possible change without notice. MAM and TFI do not warrant the information or services provided herein, either expressly or impliedly, for any particular purpose and expressly disclaim any implied warranties, including but not limited to, warranties of title, non-infringement, merchantability or fitness for a particular purpose. MAM and TFI are not responsible for any loss or damage that could result from interception by third parties of any information mentioned in this report. Reiterating, MAM and TFI cannot and does not guarantee the accuracy, validity, timeliness or completeness of any information or data made available to you for any particular purpose. In no event will MAM and TFI, nor any of its directors, officers or employees or any such parties be liable, whether in contract or tort, for any direct, special, indirect, consequential or incidental damages or any other damages of any kind even if MAM and TFI or any other such party has been advised of the possibility thereof. None of the information contained in this report constitutes a recommendation, solicitation or offer by MAM and TFI to buy or sell any securities or other financial instruments of any person or provide any investment advice or service. Unless otherwise specified, this report is for your personal and non-commercial use only and you may print, copy and use any information or portion of this report for your personal use only. You, the recipient or the user may not modify, copy, distribute, transmit, display, perform, reproduce, publish, license frame, create derivative works from, transfer, sell, profit or otherwise use in any other way for commercial or public purposes in whole or in part any information, products or services obtained from this report, except for the purposes expressly provided herein, without MAM and TFI prior written approval.



صندوق شركة منازل المملكة

تقرير المستثمر

يوليو 2017

ملخص الاستثمار

تم تأسيس صندوق منازل المملكة للاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل في المملكة العربية السعودية وينصب التركيز على المجمعات السكنية وغيرها من الدخل المدرة للأصول التجارية العقارية الجيدة. وتتكون الأصول من:

مجمع راديووم – الرياض

يتكون مجمع الراديووم 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 المحطة الرئيسية للقطار وقد شهد المجمع بعض التعديلات الفنية ليستنى تأجيره و تحقيق عائد مجدي.

التفاصيل الرئيسية	الأصول 1	الأصول 2
الاسم	مجمع راديووم	مجمع قرطبة
الموقع	مدينة الرياض	مدينة الرياض
تاريخ الاكتساب	نوفمبر 2014	مايو 2015
المستأجر	شركة اجزا لا للتجارة والاستثمار العقاري	سلطان بن محمد بن ناصر العامر
بدء الإيجار	يونيو 2017 (التجديد)	أغسطس 2015
مدة الإيجار	ديسمبر 2019	أغسطس 2017

النيذة المالية :

مليون ريال سعودي	2015	2016	H1 2017
قيمة الأصول			
مجمع راديووم	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
توزيع الأرباح	16.0	19.6	7.0
العائد السنوي	7%	7%	5%

ملاحظات:

تملك شركة المنازل بشكل غير مباشر اصول عقارية من خلال وكالة . وان الاصول مملوكة لشركة قابضة في المملكة العربية السعودية .

حان تمويل شراء هذه الاصول قد تم من خلال رأسمال المستثمرين بالإضافة الى قرض من بنك الانماء .

حان معدل توزيع الارباح للعام قد انخفض الى 5% مقابل 7% في الفترة الماضية وذلك لسبب انكماش في السوق العقاري.

معطيات حديثة:

أن جميع الاصول العقارية لشركة المنازل توجر على أساس ايجار سنوي ولمدة ثلاث سنوات بحيث يتحمل المستأجر مصاريف الصيانة العامة.

- أن ايجار مجمع الراديووم قد جدد بعدد لمدة ثلاث سنوات وبإيجار أقل من الإيجار السابق بنسبة 20% وذلك تكيفاً مع أوضاع السوق العقاري المنكمش منذ فترة في المملكة .

- وأن المجمع يسكنه موظفين تابعين لشركة الخطوط السعودية منذ عام 2015.

- أما بالنسبة لمجمع قرطبة ،وهو مجمع سكن للعمال . وحيث واجه المستأجر صعوبات وعقبات اقتصادية التي أقتضت حتمية تأخير الإيجار . وبعد جهد ومفاوضات فقد تمكنا من الحصول على كافة الإيجار للسنة الحالية ومن ثم تم إنهاء العقد مع المستأجر جراء التأخير وسوف نقوم بالسعي على إيجاد مستأجر آخر بالرغم من الظروف الراهنة.

اشعار قانوني

تم الحصول على المعلومات والآراء والبيانات والقوائم الكمية والنوعية التي يحتوي عليها هذا التقرير من خلال خدمات البحوث والتجارة والإحصاء ومن مصادر أخرى يعتقد بأنها موثوق فيها. ويتم تقديم المعلومات والآراء والتصنيفات والتوصيات الواردة في هذا التقرير لأغراض الإطلاع عليها فقط. وتمثل آراء وتقييمات الشركة التعليمية، وتعليم الاستشارية، وشركة المنهل للعقارات، وشركة المستثمر الأول، وشركة تنويع، وشركة قطر للتأمين، وشركة جيمز ميناها الوضع الحالي فقط، وهي ليست شاملة ولا يمكن تقديم أي ضمانات بأنها كاملة أو دقيقة. والآراء الواردة في هذا التقرير هي آراءنا الحالية كما في التاريخ الذي يظهر عليها فقط كما أن دراستنا التحليلية عرضة للتغيير دون سابق إشعار. ولا يضمن الراعون المعلومات أو الخدمات الواردة في هذا التقرير، سواء بشكل صريح أو ضمني، لأي غرض كان، وهم صراحة لا يقدمون أي ضمانات، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، ضمانات الملكية، وعدم التعدي على الحقوق، والقبالية أو الملامية للبيع لغرض معين. ولا يتحمل الراعون أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر يمكن أن ينشأ نتيجة اعتراض الغير على أي معلومات مذكورة في هذا التقرير. ويكرر الراعون أنهم لا يضمنون دقة أو صحة أو ملائمة توقيت أو اكتمال أي معلومات أو بيانات يتم تقديمها لهم لأي غرض معين. ولا يتحمل الشركة التعليمية، وتعليم الاستشارية، وشركة المنهل للعقارات، وشركة المستثمر الأول، وشركة تنويع، وشركة قطر للتأمين، وشركة جيمز ميناها أو أي من مديريها أو موظفيها أو أي من أولئك الأطراف في أي حال من الأحوال أي مسؤولية سواء بموجب عقد أو بمقتضى أي تعويض عن أي أضرار مباشرة أو غير مباشرة أو استتباعية أو أي أضرار أخرى مهما كان نوعها حتى ولو كان قد تم إبلاغ الشركة التعليمية، وتعليم الاستشارية، وشركة المنهل للعقارات، وشركة المستثمر الأول، وشركة تنويع، وشركة قطر للتأمين، وشركة جيمز ميناها أو أي من أولئك الأطراف الآخرين باحتمال وقوعها. ولا تعتبر أي من المعلومات الواردة في هذا التقرير بمثابة توصية أو استئراج لعرض من الراعين لشراء أو بيع أي أوراق مالية أو أدوات مالية أخرى لأي شخص أو لتقديم أي مشورة أو خدمة استثمارية. وما لم يرد النص تحديداً على غير ذلك، فإن هذا التقرير هو لاستخدامك الشخصي وغير التجاري فقط ويجوز لك طباعة ونسخ واستخدام أي معلومات أو أي جزء من هذا التقرير لاستخدامك الشخصي فقط.

ولا يجوز لك بصفتك متلقي أو مستخدم هذا التقرير القيام بتعديل هذا التقرير أو نسخه أو توزيعه أو بثه أو عرضه أو نشره أو الترخيص به أو الاقتباس منه أو تحويله أو بيعه أو الترخيص منه أو غير ذلك بأي شكل من الأشكال لأغراض تجارية أو عامة لكامل أو جزء من المعلومات أو المنتجات أو الخدمات التي يتم الحصول عليها من هذا التقرير، فيما عدا الأغراض المنصوص عليها صراحة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الشركة التعليمية، وتعليم الاستشارية، وشركة المنهل للعقارات، وشركة المستثمر الأول، وشركة تنويع، وشركة قطر للتأمين، وشركة جيمز ميناها .