



KSA Income Generating Fund

Investor Update Report

May 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 periods (until the year 2020)

Key Updates

- Our efforts to exit have been intensified despite the many challenges such as lower prices and limited liquidity in real estate sector.
- Radium Compound lease will expire in December 2019 and we are not able to extend the lease given current market conditions. As for Qurtoba Labor Camp, it remains vacant since September 2017. However, we are mobilizing many resources to expedite the sale of the assets and we are getting lots of help from various resources, which keeps us optimistic in our endeavors.
- We are having restrictive conditions by the financing bank of the Radium Compound (Bank Al Inma). Our representative visited with the bank to discuss critical issues such as the financing cost and restructuring of the debt repayment schedule.
- As you are aware, the continuing economic challenges in the Kingdom of Saudi Arabia have caused a significant slowdown in the real estate sector activity and valuations. Property prices have declined by almost 50 %.
- Therefore, due to the current political situation, managing the fund and its assets has become much more challenging. The Fund Manager is exploring all options to exit. Options such as direct sale of the assets and swap of KSA assets with Qatari assets. We would like to remind you that we are investors too in the fund and share your concern and also would like to sell and exit
- The fund has paid on average a healthy return of about 7% p.a. for the years 2015, 2016. In June 2017, we paid 2.5% (half year rate) and due to the blockade on Qatar and the economic conditions in KSA the fund is facing challenges in receiving rent payment and renewing leases. We will keep you posted as soon as we have any update.

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 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

مايو 2018

ملخص الاستثمار

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:

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

تم تأسيس صندوق منازل المملكة للاستثمار في الأصول العقارية المدرجة للعائد في المملكة العربية السعودية وتتألف من مجمع سكن و مجمع سكن عمالي. مدة الصندوق 3 سنوات مع التمديد لسنتين اي لعام 2020.

التحديات الرئيسية

- لقد قمنا بتكثيف جهودنا للتخارج بالرغم من التحديات الكثيرة مثل انخفاض الأسعار والسيولة المحدودة في القطاع العقاري.
- ينتهي عقد إيجار مجمع الراديوم في ديسمبر 2019 ولا يمكننا تمديد عقد الإيجار في ظل الظروف الحالية للأسواق. و أما بالنسبة لمجمع قرطبة للسكن العمالي، فهو لا يزال شاغراً منذ شهر سبتمبر 2017. ومع ذلك، فإننا نقوم بتنظيم مصادر لتعجيل عملية بيع الأصول حيث أننا نحصل على المساعدة من اطراف متعددة، مما يجعلنا متفائلين في مساعينا.
- فيما يخص الشروط تقييدية من قبل البنك الممول لمجمع الراديوم (بنك الإنماء). ولقد زار ممثلنا البنك لمناقشة القضايا الأساسية مثل تكلفة التمويل وإعادة هيكلة جدول سداد الديون.
- إن التحديات الاقتصادية المستمرة في المملكة العربية السعودية قد تسببت في تباطؤ كبير في نشاط قطاع العقارات حيث انخفضت أسعار العقارات بنسبة 50% تقريباً.
- هذا وأصبحت إدارة الصندوق وأصوله أكثر تحدياً بسبب الوضع السياسي الحالي. يقوم مدير الصندوق بدراسة جميع الخيارات للتخارج. خيارات مثل بيع الأصول أو إمكانية تبادل أصول المملكة العربية السعودية بأصول قطرية. نود أن نذكر بأننا مستثمرون أيضاً في هذا الصندوق ونشارك مخاوفك حيث نتمنى البيع والتخارج أيضاً.
- و من ناحية أخرى، دفع الصندوق عائد جيد بنسبة تقارب 7% سنوياً لسنوات 2015 و 2016، و دفع 2.5% (معدل نصف السنة) في يونيو 2017. هذا و يواجه الصندوق تحديات في الحصول على مدفوعات الإيجار و تجديد عقود الإيجار بسبب الحصار المفروض على قطر والظروف الاقتصادية في المملكة العربية السعودية. هذا و سوف نعلمكم بالمستجدات.

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 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 ونضمن 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 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 جعل توزيعه مرهوناً 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 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.