



November 19, 2020

Manazel AL Mamlaka

Doha, Qatar

Manazel AL Mamlaka

Manazel AL Mamlaka is the "Fund" that was established in 2015 with the aim to invest in income generating real estate assets in the Kingdom of Saudi Arabia. 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, and Qurtobah, a labor accommodation camp.

The term of the Fund was anticipated to be three (3) years from the First Closing Date (which was held on 30 November 2015), subject to the possibility of up to two one-year extensions at the discretion of the Fund Board. The Fund Board exercised the two one-year extensions such that the term of the Fund is due to expire on 30 November 2020. However, as permitted by the Fund's Information Memorandum dated February 2015, the Fund Board may further decide to extend or reduce the Term where the Directors reasonably believe such change will lead to a more favorable distribution to the Investors or any other reasons as deemed fit.

On 29 October, 2020 the Fund Board approved a further one year extension to the term of the Fund in order to enable the Fund Board to realise an orderly exit of the Fund's assets. The Fund Board will review the term of the Fund on an ongoing basis and the next formal review of the Fund's term will be conducted in November 2021 following which we will circulate a further update. In the event that we are able to exit the assets before then, we will do so and advise you accordingly.

As we advised in the Investor Update Report of February 2019, both assets had 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. The blockade imposed on Qatar also heavily restricted our ability to efficiently manage the Fund and therefore limiting our alternatives.

As we advised in the July 2020 Investor Update, the ongoing COVID-19 situation, in addition to the prevailing geo-political conditions and depressed real estate market in KSA created major challenges in managing and securing a proper exit of the assets. Unfortunately there has been no improvement with the COVID-19 situation or these geo-political conditions and the Fund Board do not see any prospect of them improving in the short term. The Fund Board has therefore decided that it is in the best interests of the Fund and its investors to further extend the term of the Fund.

Despite these adverse conditions we continue to diligently explore all options on exiting the assets and remain actively engaged with leading consultants in KSA to achieve our objective. In addition to investors, both TFI and Dukhan Bank have deployed sizeable funds and hence our interests are aligned with all investors to exit at the earliest.

عزيزي المستثمر / منازل المملكة:

كما تعلمون، منازل المملكة "الصندوق" تأسس في عام 2015 بهدف الاستثمار بالأصول العقارية المدرة للعائد في المملكة العربية السعودية. الصندوق ذات نهاية مغلقة ومدته ثلاث (3) سنوات بالإضافة إلى امكانية تمديد سنتين (2) إضافيتين. ويملك الصندوق إثنان من الأصول وهم مجمع راديوم السكني ومجمع قرطبة لسكن العمال.

كان من المتوقع أن تكون مدة الصندوق ثلاث (3) سنوات من تاريخ الإغلاق الأول (الذي عقد في 30 نوفمبر 2015)، مع إمكانية تمديد مدة الصندوق لعام واحد مرتين وفقاً لقرار مجلس إدارة الصندوق. ولقد اتخذ مجلس إدارة الصندوق القرار لتمديد فترة الصندوق لمدة عام مرتين بحيث تنتهي مدة الصندوق في 30 نوفمبر 2020. ومع ذلك، وفقاً لما تسمح به مذكرة معلومات الصندوق المؤرخة في فبراير 2015، قد يقرر مجلس إدارة الصندوق تمديد أو تقليل مدة الصندوق إذا ارتأى أعضاء مجلس الإدارة أن إحدى هذه القرارات ستؤدي إلى توزيع أكثر ايجابية للمستثمرين أو أي أسباب أخرى حسبما يراه المجلس مناسباً.

في تاريخ 29 من أكتوبر 2020، وافق مجلس إدارة الصندوق على تمديد مدة الصندوق لمدة سنة أخرى من أجل تمكين مجلس إدارة الصندوق من تحقيق تخرج منظم من أصول الصندوق. هذا و سيراجع مجلس إدارة الصندوق مدة الصندوق بشكل مستمر وسيتم إجراء المراجعة الرسمية التالية لفترة الصندوق في نوفمبر 2021 وبعد ذلك سنقوم بإعلامكم بالتحديث. وفي حالة تمكننا من التخرج من الأصول قبل ذلك الوقت، سنفيدكم بذلك.

كما أشرنا في تقرير تحديث المستثمر لشهر فبراير 2019، كان أداء الأصول جيداً وفقاً للتوقعات حتى منتصف عام 2017 عندما بدأ السوق العقاري في المملكة العربية السعودية في التراجع مع تدهور السوق العقاري في جميع أنحاء البلاد والمنطقة. بالإضافة إلى ذلك، أدى الحصار المفروض على قطر إلى تقييد قدرتنا على إدارة الصندوق بكفاءة وبالتالي الحد من البدائل المتاحة.

هذا و كما أفننا في تحديث المستثمر لشهر يوليو 2020، فإن حالة وباء كورونا (كوفيد-19) المستمرة بالإضافة إلى الظروف الجيوسياسية السائدة وسوق العقارات المتراجع في المملكة العربية السعودية، خلق تحديات كبيرة في إدارة وتمكين التخرج المناسب للأصول. ولأسوء الحظ لم يكن هناك أي تحسن في حالة كوفيد-19 أو هذه الظروف الجيوسياسية ولا يرى مجلس إدارة الصندوق أي احتمالية بتحسينها على المدى القصير وبناءً عليه فقد قرر مجلس إدارة الصندوق أن من مصلحة الصندوق ومستثمريه تمديد فترة الصندوق.

على الرغم من هذه الظروف السلبية، فإننا نواصل البحث بجدية عن جميع الخيارات بشأن التخرج من الأصول ونواصل العمل بنشاط مع كبار المستثمرين في المملكة العربية السعودية لتحقيق هدفنا. وللعلم، فإن كل من المستثمر الأول وبنك دخان مستثمرين أساسيين في الصندوق وبالتالي تتوافق مصالحنا مع جميع المستثمرين للتخرج في أقرب وقت ممكن.



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

نؤكد التزامنا بخدمتكم بأفضل طريقة ممكنة و نشكركم على تفهمكم وصبركم المستمر.

Yours sincerely,

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،،

Tasdique Amin Pasha
Acting CEO
The First Investor

LEGAL DISCLAIMER

The First Investor is acting as the manager of the Fund and cannot guarantee or provide any assurances that a profitable exit will be achieved given the illiquid nature of the real estate assets and the external factors at play. While The First Investor has contractual obligations to the Fund, it has not provided any guarantees regarding the performance of the Fund.

إخلاء المسؤولية القانونية

تتصرف شركة المستثمر الأول كمدير للصندوق ولا يمكنها تقديم أي ضمانات أو تأكيدات بأنه سيتم تحقيق تخارج مربح نظرا للطبيعة غير الواضحة للأصول العقارية والعوامل الخارجية .
في حين أن شركة المستثمر الأول لديها التزامات تعاقدية تجاه الصندوق، إلا أنها لم تقدم أي ضمانات بشأن أداء الصندوق. حيث أن شركة المستثمر الأول غير مسؤولة ولا يمكن اعتبارها مسؤولة عن أداء الصندوق أو أي خسارة تؤثر على مبلغ الاستثمار.
لا تضمن شركة المستثمر الأول و الشركات التابعة لها أن أداء الصندوق سيأتي وفقا للتوقعات، و بالتالي لا تتحمل أية مسؤولية أو التزام من أي نوع فيما يتعلق بنتيجة الأداء الاستثماري للصندوق أو نتيجة التخارج