



KSA Income Generating Fund

Investor Update Report

September 2018

Investment Summary

Manazel Al Mamlaka (the “Fund”) was launched to invest in income-generating real estate assets in the Kingdom of Saudi Arabia. The aim is to generate reasonable return to investors and exit the investment by or before 2020 in accordance with its objective.

Key Updates

- In way of background, the Fund manages two assets; a residential compound (Radium) and a labor camp (Qurtoba). A summary update;
 - Radium is leased to a Saudi company with a lease expiring in November 2019. The compound has a bank debt equal to near market value. The Bank received the rental payment and does not allow dividend (profit) distribution considering lower valuation and the status quo;
 - Qurtoba camp remains vacant since August 2017 as demand for labor camps has decreased considerably and subsided since more than a year. Therefore, no income is generated from this asset since last year.
- The economic conditions in the Kingdom remain difficult and the real estate sector is hardest hit as the prices for lands and buildings have gone down by more than 50%, let alone rental rates continue to decline too.
- Despite increasing the supply of property-for-sale, we continue to exert efforts, resources and costs to find an exit from both assets. Unfortunately, given the current situation and no clear sign of recovery in real estate, we cannot project any timeline soon for an exit.
- In addition to the difficult market conditions, we are also affected by the geopolitical situation that has prevailed since June 2017. We would like to think that this situation will disappear one day though in the meantime, it has also put complexity and difficulties upon us.
- The Fund Manager is also exploring all available options to exit. An option where we can find a serious and willing buyer, another where we can exit by swapping our Saudi assets with Qatari assets. There is a market as such but it is neither large nor effective though we are looking or such an option. Suffice it to say that the First Investor, Barwa Bank and other companies are also invested in this fund with you our dear investors and hence we work relentlessly for all to exit this fund.

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	16.0	19.6	7.0
Annualized Distribution Percentage	7%	7%	2.5%

Note:

- 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.
- 2015 asset values are based on the acquisition costs where as 2016 and 2017 values are based on independent valuations. According to recent indication asset value is close to half of its original value.
- The Fund has debt financing from Alinma Bank for the acquisition of Radium Compound.

Key Assets Details

Radium Compound

A residential compound having 229 Units, located in Riyadh at Thumama Road; a strategic location close to the business gate and to downtown Riyadh. Asset is mortgaged against Bank loan (Al Inma Bank)

Qurtobah Property

A labor accommodation compound located in North East of Riyadh. The site is proximate to King Khaled International Airport and Princess Noura University. No loan on this asset.

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

سبتمبر 2018

ملخص الاستثمار

تم تأسيس صندوق منازل المملكة للاستثمار في الأصول العقارية المدرة للعائد في المملكة العربية السعودية. والهدف منه هو الحصول على عائد للمستثمرين والتخارج من الاستثمار بحلول أو قبل عام 2020 وفقاً لاهداف الصندوق.

التحديات الرئيسية

- يدير الصندوق اثنين من الأصول وهما مجمع سكني (راديوم) و مجمع سكني عمالي (قرطبة).
- يتم تأجير مجمع راديوم إلى شركة سعودية و ينتهي عقد الإيجار في نوفمبر 2019. ولدى المجمع ديون مصرفية تعادل القيمة السوقية. هذا و لقد تلقى البنك سداد الإيجار ولا يسمح بتوزيعات الأرباح في ضوء التقييم المنخفض والوضع الراهن.
- أما بالنسبة لمجمع قرطبة للسكن العمالي، فهو لا يزال شاغراً منذ شهر أغسطس 2017 حيث انخفض الطلب على مساكن العمال بشكل كبير منذ أكثر من عام. لذلك، لن يتم حصول أي عائد من هذا العقار منذ العام الماضي.
- لا تزال الأوضاع الاقتصادية في المملكة صعبة، كما أن قطاع العقارات هو الأكثر تضرراً حيث انخفضت أسعار الأراضي والمباني بأكثر من 50٪، بالإضافة إلى استمرار انخفاض أسعار الإيجارات أيضاً.
- على الرغم من زيادة عدد العقارات المعروضة للبيع، نستمر في بذل الجهود والموارد والتكاليف لإيجاد مخرج من هذه الأصول. لسوء الحظ، وبالنظر إلى الوضع الحالي وعدم وجود صورة واضحة لقطاع العقارات، لا يمكننا تقديم أي إطار زمني في الوقت الحالي للتخارج.
- بالإضافة إلى حالة السوق الصعبة، ان العامل الجيوسياسي سائد منذ يونيو 2017. هذا و نود أن نعتقد أن هذا الوضع سيتحسن و لكن ليس في زمن قريب.
- يقوم مدير الصندوق بدراسة جميع الخيارات للتخارج. خيارات مثل بيع الأصول لمشتري جاد أو امكانية تبادل أصول المملكة العربية السعودية بأصول قطرية. على الرغم من مساعينا المكثفة و وجود سوق لهذه الخيارات الا انها ليست كبيرة و لا فعالة. وللعلم أن شركة المستثمر الأول و بنك بروة و شركات اخرى مستثمرون أيضاً في هذا الصندوق و ان شاء الله نجد طريقة بهذا الشأن.

النبة 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
2.5%	7%	7%	العائد السنوي

ملاحظات:

1. دفع الصندوق في المتوسط عائداً بنسبة 7٪ تقريباً سنوياً للسنوات 2015 و 2016. في يونيو 2017، دفع الصندوق 2.5٪ (معدل نصف العام) وبسبب الحصار المفروض على دولة قطر والظروف الاقتصادية في المملكة العربية السعودية، يواجه الصندوق تحديات في الحصول على مدفوعات الإيجار وتجديد عقود الإيجار. سننقيش منشوراً بتحديثنا.
2. تستند قيم الأصول لعام 2015 إلى تكاليف الشراء حيث تستند قيم عامي 2016 و 2017 إلى تقييمات مستقلة. هذا و وفقاً لمؤشر حديث، قيمة الأصول قريبة من نصف قيمتها الأصلية.
3. حصل الصندوق على تمويل من مصرف الإنماء لإستحواذ على مجمع راديوم،

تفاصيل الأصول الرئيسية

مجمع راديوم – الرياض

يتكون مجمع الراديوم من 229 وحدة سكنية ويقع المجمع في شارع الثمامة وهو شارع استراتيجي وقريب من مركز المدينة وبوابة الأعمال (Business Gate). رهن العقار مقابل قرض مصرفي (بنك الإنماء)

مجمع قرطبة – الرياض

مجمع قرطبة هو عبارة عن مساكن للعمال ويقع في شمال مدينة الرياض وقريب من مطار الملك خالد و جامعة الأميرة نورة. لا يوجد قرض على هذا الأصل.

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 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 موثوق. وينبغي أن يدرك المستثمرون أن قيمة الاستثمارات يمكن أن تنخفض أو ترتفع. وبالتالي فإن الأداء الإيجابي في الماضي لا يشير للداء الإيجابي في المستقبل. لا يعتبر العائد المستهدف و الافتراضات مؤشراً للمستقبل ولا يمكن استبعاد المخاطر المحتملة في الأسعار وخسائر العملة الأجنبية والتقلبات وارتفاع 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 و المستثمر الأول و بنك 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. والأمر متروك للمستثمرين المحتملين للحصول على معلومات شاملة والاستشارة المناسبة في موطنهم 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.