

תאריך: 1/12/2022

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

א.ג.נ.,

## הנדון: אלקטרה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") טבלת רכישות חודשית - נובמבר 2022

בהמשך לאמור בדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-000138),  
בחודש נובמבר 2022 בוצעו שבע עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן (שישה מקבצי דיור ושתי עסקאות (SFR) במחיר רכישה בסך כולל (100%) של כ- 351.6 מיליון דולר, בהון עצמי בסך כולל (100%) של כ- 170 מיליון דולר.  
כמו כן, בוצעו שתי עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה כוללת של 11.5 מיליון דולר.  
להלן ריכוז העסקאות:

### רכישות מקבצי דיור על ידי הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב:

שם הנכס	תאריך רכישה	בעלות	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	מחיר רכישה (100%) במיליון דולר	הון עצמי מושקע (100%) במיליון דולר	הון עצמי מושקע (חלק הקרן) במיליון דולר
Landings at Greenbrooke	14.11.2022	EMIF IV	שארלוט, צפון קרוליינה	279	כ-75.5	כ-31.7	כ-27.5
Residences at Braemar	14.11.2022	EMIF IV	שארלוט, צפון קרוליינה	160	כ-37.25	כ-17.9	כ-15.5
Flagstone at Indian Trail	14.11.2022	EMIF IV	אינדיאן טרייל, צפון קרוליינה	252	כ-63.65	כ-27.2	כ-23.6
The Retreat at Eldridge	14.11.2022	EMIF IV	יוסטון, טקסס	168	כ-27	כ-15.9	כ-13.8
Park at Northgate	14.11.2022	EMIF IV	ספרינג, טקסס	248	כ-37.6	כ-22.9	כ-19.9
Emerson Park	14.11.2022	EMIF IV	וובסטר, טקסס	354	כ-69	כ-34.3	כ-29.7

לאחר עסקאות אלו מחזיקה הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור כ- 6,505 יחידות דיור, ב- 22 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב, בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 633.7 מיליון דולר (חלק הקרן).

סך ההתחייבויות שנחתמו בקשר לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב עד למועד דיווח זה מסתכמות לסך של כ- 860 מיליון דולר.

למועד הדיווח, מחזיקה ומנהלת החברה כ- 31,816 יחידות דיור, ב- 105 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב.

### בתים פרטיים להשכרה – SFR:

בעלות	תיאור העסקה	תאריך רכישה	מחיר רכישה (100%) במיליון דולר	הון עצמי מושקע (100%) במיליון דולר
SFR ET-14 JV (*)	שתי עסקאות המחזיקה ב-156 בתים פרטיים להשכרה, הממוקמים ב-6 מדינות בדרום מזרח ארה"ב	30.11.2022	כ-41.6	כ-19.9

לאחר עסקה זו, מחזיקה (ביחד עם שותפים מוגבלים, באמצעות 18 שותפויות) ומנהלת החברה כשותף מנהל (GP) כ- 3,373 בתים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב, בהיקף עסקאות כולל (100%) של כ- 953 מיליון דולר והון מושקע (100%) של כ- 355 מיליון דולר.

בנוסף, נכון למועד דיווח זה, השקיעה החברה המוחזקת סך של כ- 51 מיליון דולר, עבור פקדונות ומקדמות לרכישת כ- 2,591 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 23 מיליון דולר והשאר באשראי בנקאי).

(\*) מדיניות החברה בתחום הבתים הפרטיים להשכרה הינה דיווח בעת השלמת רכישות הבתים על ידי השותפות הייעודית.

## ריט (REIT) פרטית למלונות:

למועד הדיווח, מחזיקה הריט הפרטית למלונות 6 בתי מלון, המכילים 1,149 חדרים, בהיקף השקעה הונית של כ- 247 מיליון דולר.

סך ההתחייבויות שנחתמו בקשר לריט המלונות עד למועד דיווח זה מסתכמות לסך של כ- 745 מיליון דולר.

## עסקאות שבוצעו בקרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב:

שם הנכס	תאריך רכישה	בעלות	סוג העסקה	מיקום הנכס	מספר יחידות דיור	גובה המימון (חלק הקרן) במיליוני דולר	תשואה שנתית מינימלית
Andora Apartments (Bachman Portfolio)*	10.11.2022	קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור	Preferred Equity	דאלאס, טקס	152	4	13%
Esencia Apartments	30.11.2022	קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור	Mezzanine Loan	דאלאס, טקס	200	7.5	12%

\* תוספת מימון לנכס חמישי בעסקת Bachman Portfolio שבוצעה בחודש מאי 2022 (ראה דיווח מידי מיום 1 ביוני 2022, מספר אסמכתא 2022-01-056055) ובחודש יוני 2022 (ראה דיווח מידי מיום 3 ביולי 2022, מספר אסמכתא 2022-01-069012).

לאחר עסקאות אלו, מחזיקה הקרן השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב ב-12 עסקאות, בהיקף השקעה כוללת של כ- 136 מיליון דולר.

סך ההתחייבויות שנחתמו בקשר לקרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב עד למועד דיווח זה מסתכמות לסך של כ- 250 מיליון דולר.

לאחר עסקאות אלו, מחזיקות שתי הקרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב ב-51 עסקאות, בהיקף השקעה כוללת של כ- 372 מיליון דולר.

## אלקטרה נדל"ן בע"מ

שמות החותמים:  
 אמיר יניב, מנכ"ל  
 גיל רושינק, יו"ר הדירקטוריון