

תאריך: 1/1/2023

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

א.ג.נ.,

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

בהמשך לאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-000138),
בחודש דצמבר 2022 בוצעו שתי עסקאות לרכישת נכסי נדל"ן (מקבץ דיור ושותפות SFR) במחיר רכישה בסך כולל (100%) של כ- 93 מיליון דולר, בהון עצמי בסך כולל (100%) של כ- 44.6 מיליון דולר.
כמו כן, בוצעו 4 עסקאות למימון מקבצי דיור בהיקף השקעה כוללת של כ- 35.3 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
The Harrison at Windsor Hill	14.12.2022	EMIF IV	צפון צ'רלסטון, דרום קרוליינה	312	כ-62.5	כ-29.8	כ-29.8

בהמשך לאמור בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בדצמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-116292) בעניין רכישת שישה מקבצי דיור בצפון קרוליינה וטקסס, ביום 27 בדצמבר 2022, דוללה הקרן, בעקבות כניסת משקיע JV, לשיעור החזקה של כ-66.7%. סך ההון העצמי המושקע של הקרן בנכסים אלו לאחר הדילול הינו 100 מיליון דולר.

לאחר עסקאות אלו מחזיקה הקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בהיקף השקעה הונית כוללת של כ- 634.3 מיליון דולר (חלק הקרן). ב- 6,817 יחידות דיור, ב- 23 מקבצי דיור בדרום מזרח ארה"ב.

סך ההתחייבויות שנחתמו בקשר לקרן הרביעית להשקעות במקבצי דיור בארה"ב עד למועד דיווח זה מסתכמות לסך של כ- 867 מיליון דולר.

למועד הדיווח, מחזיקה ומנהלת החברה כ- 32,128 יחידות דיור, ב- 106 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-15 JV (*)	שותפות המחזיקה ב-111 בתים פרטיים להשכרה, הממוקמים ב-4 מדינות בדרום מזרח ארה"ב	30.12.2022	כ-30.5	כ-14.8

לאחר עסקה זו, מחזיקה (ביחד עם שותפים מוגבלים, באמצעות 19 שותפויות) ומנהלת החברה כשותף מנהל (GP) 3,445 בתים צמודי קרקע, בעיקר בדרום מזרח ארה"ב, בהיקף עסקאות כולל (100%) של כ- 974.5 מיליון דולר והון מושקע (100%) של כ- 366.4 מיליון דולר.

בנוסף, נכון למועד דיווח זה, השקיעה החברה המוחזקת סך של כ- 48 מיליון דולר, עבור פקדונות ומקדמות לרכישת כ- 2,162 בתים עתידיים נוספים (מזה השקיעה החברה ממקורותיה סך של כ- 18 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- 255 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
Red Sage	14.12.2022	קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	156	9.5	13%
Serena Park	14.12.2022	קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	141	8.65	13%
The Perry	14.12.2022	קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור	Preferred Equity	פיניקס, אריזונה	148	9.65	13%
Preserve at Willow Park	21.12.2022	קרן החוב השניה למימון מקבצי דיור	Mezzanine Loan	דאלאס, טקסס	152	7.5	13.5%

לאחר עסקאות אלו, מחזיקה הקרן השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב ב-16 עסקאות, בהיקף השקעה כוללת של כ- 171 מיליון דולר.

סך ההתחייבויות שנחתמו בקשר לקרן החוב השניה למימון מקבצי דיור בארה"ב עד למועד דיווח זה מסתכמות לסך של כ- 253 מיליון דולר.

לאחר עסקאות אלו, מחזיקות שתי הקרנות למימון מקבצי דיור בארה"ב ב-54 עסקאות, בהיקף השקעה כוללת של כ- 403 מיליון דולר.

אלקטרה נדל"ן בע"מ

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