

4 ביוני, 2017

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)

ג.א.ג,

### **הנדון: פרויקט מיאמי 18**

בהמשך לדיווחים המידיים של החברה מיום 12 לפברואר 2016<sup>1</sup> ומיום 8 למאי 2016<sup>2</sup> ומיום 29 למאי 2016<sup>3</sup> (להלן: "הדיווחים הקודמים") אודות התקשרות חברת הנכס שבבעלות החברה, בשרשור (כהגדרתה בדיווחים הקודמים) בהסכם לרכישת מקבץ מגרשים באזור 2<sup>nd</sup> Ave. ו- 18th Street ב-MIAMI פלורידה, ארה"ב (להלן: "הנכס", "העסקה"), מתכבדת החברה להודיע כדלקמן:

1. ביום 1 ליוני 2017 השלימה חברת הנכס את העסקה לרכישת הנכס.

חברת הנכס מצויה במהלך תכנון פרויקט משולב בנכס, בשטח כולל של כ- 1.7 מיליון רגל-רבוע, בשני מגדלים בני 60 ו-40 קומות. הפרוייקט מתוכנן לכלול עד 1,200 דירות להשכרה (חלקן לדיוור בר-השגה), מלון ובו עד 500 חדרים, קומת מסחר בשטח של כ- 25,000 רגל-רבוע ועד 350,000 רגל-רבוע של משרדים להשכרה.

המידע המפורט בדיווח זה, לרבות בהתייחס לאפשרות השלמת תכנון הפרוייקט המתואר, ביצועו והשפעתו על תוצאותיה הכספיות של החברה, כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני העתיד כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והינו בגדר הערכה בלבד המתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הדיווח. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית, על בסיס הערכות ונתונים המצויים בידי הנהלת החברה, ומותנה בהתקיימות גורמים שונים, כגון, קבלת היתרי בנייה לפרוייקט המתוכנן, פרמטרים כלכליים הכרוכים בתחשיבים החשבונאיים של הפרוייקט, הערכות בדבר מחירי ההשכרה שניתן יהיה לגבות בפרוייקט, קצב הבנייה, קצב ההשכרה, קבלת מימון לבנייה וכיו"ב. הגורמים אשר עשויים להביא לאי התממשותו של המידע צופה פני עתיד הינם: שינויים בביקושים למגורים או משרדים או מלונאות במיאמי, עיכובים בהליכי התכנון והבניה, התייקרות בעלות חומרי הגלם והשירותים.

בכבוד רב,

אי אס אר אר קפיטל בע"מ

נחתם על ידי: דני אבידן, מנכ"ל

1 מספר אסמכתא 2016-01-027286.  
2 מספר אסמכתא 2016-01-060526.  
3 מספר אסמכתא 2016-01-036048.