



16 ביוני 2019

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון : דיווח מידי

בהמשך לאמור בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרץ 2019¹, בקשר עם שינוי אפשרי של חוקי השכירות המפוקחת במדינת ניו יורק, החברה מתכבדת לדווח כי ביום 11 ביוני 2019, הסנאט של מדינת ניו יורק וביום 14 ביוני 2019 מושל מדינת ניו יורק לאחר קבלת אישור בית הנבחרים (Assembly) של מדינת ניו יורק, אישרו שינויים בחוקי השכירות (Rent Stabilization) וההמרה של דירות לנכסי קונדו (Condo Conversion) (להלן: "התיקון"). יצוין כי היקף החקיקה כאמור הינו נרחב מאוד ונמצא עדיין בבחינת החברה ויועציה המשפטיים של החברה בארה"ב. עם זאת, מבחינה ראשונית, החברה מבקשת לציין רכיבים בתיקון אשר עשויים להשפיע על פעילות החברה כדלקמן:

1. Condo Conversion – המרת בנייני דירות לנכסי קונדו;
2. הכנסות מדירות להשכרה;

בקשר עם סעיף 1 לעיל, יצוין כי בהתאם לתיקון, יידרש רוב של 51% מהדיירים הקיימים בבניין הדירות אותו החברה מבקשת להמיר לנכס קונדו חלף המצב כיום בו היה צורך למכור 15% מיחידות הדירה בבניין. לעניין זה החברה מציינת כי, ככל הנראה לאחר הבדיקה הראשונית שבצעה, השינוי כאמור, לא ישפיע באופן מהותי לרעה על צפי המכירות של החברה וזאת, לפחות לשלוש השנים הקרובות;

יצוין כי הערכת החברה דלעיל, הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ומבוססת על ניסיון העבר של החברה ותלויה בקצב ובהיקף פינוי דירות בבנייני דירות על ידי דיירים קיימים, קצב מכירת דירות לדיירים קיימים, קצב מכירת דירות לדיירים חדשים, מצב שוק דירות הקונדו בניו יורק, המצב הכלכלי בניו יורק ובארה"ב וגורמי סיכון אחרים החלים על החברה.

בקשר עם סעיף 2 לעיל, החברה מציינת כי עיקר השינויים בתיקון, וזאת מבדיקה ראשונית שבצעה, לא ישפיעו באופן מהותי לרעה על פעילות החברה והכנסותיה מדמי שכירות.

יצוין כי החברה ויועציה המשפטיים בארה"ב טרם סיימו את הליך הבחינה של השינויים בתיקון ולאחר שיסיימו את בחינתם כאמור החברה תשוב ותתייחס לשינויים במידת הצורך.

בכבוד רב,

The Zarasai Group Ltd.

נחתם על ידי: מר ג'ואל וינר, יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה