

# GFI Real Estate Limited

## (“החברה”)

14 ביוני 2020

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.נ.,

### הנדון: דוח מיידי – הגדלת החזקות החברה ב-James Hotel

החברה מתכבדת להודיע כי חברה בת של החברה, השלימה רכישה משותף ההון שלה, של כ-61% נוספים במלון ה-The James New York – NoMad, הממוקם ב-Madison Avenue, מנהטן. המלון נבנה בשנת 1904, ושוף על ידי החברה בשנת 2018, וכולל, בין היתר, 362 חדרי אירוח. לפרטים נוספים אודות המלון ראה סעיפים 1.1.8 ו-1.8.5.1 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019<sup>1</sup>.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של 110.5 מיליון דולר, סכום הכולל נטילת חוב קיים ותשלום של כ-14.5 מיליון דולר, במזומן, ממקורותיה העצמיים של החברה.

ההלוואה הנוכחית למלון הועמדה על ידי Apollo, ויתרתה, לאחר השלמת העסקה, הינה בסכום של כ-143 מיליון דולר לתקופה של ארבע שנים בריבית של 3% + LIBOR, עם ריבית מינימום בשיעור 1%, ועם תשלום ריבית בלבד ליתרת התקופה.

הדרישה של שותף ההון של החברה (שהינו קרן השקעות), לממש את החזקות הרוב שלו במלון, הציגה הזדמנות לרכוש את חלקו בתנאים מיטיבים וכן את הצורך להגן על ההון של החברה שהושקע במלון מפני העברת הנכס על ידי שותף ההון למלווה.

על פי הערכה ראשונית של החברה, לעסקה צפויה להיות השפעה חיובית על ההון של החברה כתוצאה מרווח הזדמנות. החברה בוחנת עם יועציה המקצועיים את ההשלכות החשבונאיות המפורטות של העסקה על הדוחות הכספיים של החברה.

נכון למועד הדוח, החברה מנהלת משא ומתן עם משקיע מוסדי אמריקאי להשלמת השקעה של הון מועדף במלון, בתמורה לסכום של כ-20 מיליון דולר והחברה מעריכה כי השלמת העסקה צפויה להיות בתוך 90 יום.

אין כל וודאות שהמשא ומתן להשקעה כאמור במלון יבשיל לכדי הסכם. בנוסף, ההערכות האמורות לגבי השפעה החיובית לגבי ההון של החברה, ולגבי השלמת העסקה הנוספת ומועד השלמתה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתה של החברה, ובכלל זה, סיבות רגולטוריות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 1.18 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

בנוסף יובהר כי התפשטות וירוס הקורונה הינו אירוע מתמשך אשר אינו בשליטת החברה ו/או החברות המוחזקות שלה (“הקבוצה”) וגורמים כגון המשך התפשטות נגיף הקורונה או עצירתו, החלטות הרשויות בארה”ב בעניין

<sup>1</sup> פורסם ביום 27 במרס 2020, אסמכתא מספר 2020-01-027100.

הטיפול במשבר ומניעת התפשטותו והשלכותיהם, בין היתר, על המצב הכלכלי וענף הנדל"ן בארה"ב, עשויים להשפיע על פעילות הקבוצה, כאשר אין בידי החברה יכולת להעריך את משך המשבר ועוצמתו ואת מלוא השלכותיו על פעילות הקבוצה ותוצאותיה.

המלון ממוקם בשכונת Nomad במנהטן, והינו בעל שטחי מסחר משמעותיים להשכרה אשר הושכרו במלואם לאחרונה, לרבות למסעדה Scarpetta, The Seville Lounge, SLT, Bourke Street Bakery, Smallbone of Devizes.

החברה עיכבה את הדיווח בדבר המשא ומתן לקראת סגירת העסקה בהתאם להוראות תקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וזאת לאור העובדה כי פרסום פרטים על המשא ומתן היה עלול למנוע את השלמת העסקה, או להרע באופן ניכר את תנאיה. עם השלמת העסקה, החליטה החברה לפרסם את המידע.

בברכה,

GFI Real Estate Limited

נחתם על ידי מר אלן גרוס, יו"ר ומנכ"ל