



צ.מ.ח המרמן בע"מ ("החברה")

17 בפברואר 2016

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
<u>באמצעות מערכת המגנ"א</u>	<u>באמצעות מערכת המגנ"א</u>
ג.א.ג.,	

הנדון: התקשרות בהסכם ליווי בנקאי בקשר עם פרויקט "סביוני גני-תקווה"

1. החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 16 בפברואר 2016 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון פרויקט למגורים של החברה בגני תקווה המכונה "סביוני גני-תקווה" במסגרתו בשלב זה יוקמו 147 יחידות דיור ב-3 בניינים ("הפרויקט"). מרבית זכויות החברה בפרויקט הינן מכוח הסכמי קומבינציה בין בעלי קרקע פרטיים לבין החברה והסכמי קומבינציה בין בעלי קרקע פרטיים לבין חברת צ.מ.ח תשתית ופיתוח 1996 ישראל בע"מ (להלן: "צמח תשתית") אשר המתה לחברה עפ"י הסכם מיום 28.12.2014 את כל זכויותיה והתחייבויותיה עפ"י אותם הסכמי קומבינציה (להלן: "הסכם צמח תשתית")¹ - לפרטים אודות הסכם צמח תשתית - ראה דיווח מיידי מתקן של החברה מיום 8.12.2014 אסמכתא: 2014-01-217287. יתרת זכויות החברה בפרויקט נובעות מכח הסכם מכר מיום 8.12.2015 שנערך בין ר.מ.ע. 7 בע"מ (להלן: "רמע"), חברה בת של החברה לבין החברה (להלן: "הסכם הרכישה מרמע"). הזכויות במקרקעין שבתחומם יוקם הפרויקט משותפות, בין היתר, לחברה ולאפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") אשר התקשרו בהסכם שיתוף (להלן: "הסכם השיתוף") במסגרת מכירת מרבית זכויותיה של רמע, במקרקעין האמורים לאפריקה מגורים - לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 29.12.2014 אסמכתא: 2014-01-233259. במקביל להתקשרות החברה בהסכם הליווי האמור שהינו כאמור ביחס להקמתם של 147 יחידות דיור בפרויקט, תתקשר אפריקה מגורים בהסכם ליווי עם התאגיד הבנקאי למימון הקמת חלקה ויחידותיה במקרקעין הנ"ל - לפרטים בקשר עם פרויקט זה ראה סעיף 9.3.6 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 אשר פורסם ביום 31.03.2015 (אסמכתא 2015-01-068380).
2. על-פי הוראות הסכם הליווי יעניק התאגיד הבנקאי לחברה מסגרות אשראי בהיקף כולל של כ-395 מיליון ש"ח כדלהלן: (1) מסגרת לערבויות חוק המכר בסך כולל של 237 מיליון ש"ח; (2) מסגרת אשראי בסך כולל של 60 מיליון ש"ח; (3) ערבויות לטובת הבעלים בעסקאות הקומבינציה בסך כולל של כ-158 מיליון ש"ח. כמו כן, התאגיד הבנקאי הסכים להעמיד לבעלים בעסקאות הקומבינציה אשראי כספי בסך של כ-42.3 מיליון ש"ח למימון תשלומי מיסים, היטלים ואגרות החלים עליהם. החברה ערבה לאשראי זה ולזכותה ירשמו משכנתאות בדרגה שנייה על זכויות מרבית הבעלים בקרקע.

¹ לחברה קיימות זכויות נוספות במתחם הפרויקט להקמה של 56 יחידות דיור בשני בניינים נוספים, מכוח הסכמי קומבינציה בין בעלי קרקע לבניה או לבין צמח תשתית כאמור לעיל.

3. החברה תשלם לתאגיד הבנקאי: (1) עמלת ליווי פיננסי למימון הפרויקט בסך של 1,150 אלפי ש"ח; ו- (2) בגין ערבויות חוק מכר עמלה בשיעור של 0.75% לשנה. עמלה זו תופחת ותעמוד על שיעור של 0.2% לשנה בגין יחידות דיור בפרויקט שאוכלסו על ידי רוכשי היחידות, בכפוף לתנאים האמורים בהסכם עם התאגיד הבנקאי.
4. מסגרת האשראי, כאמור לעיל, תועמד לחברה על-ידי התאגיד הבנקאי, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: (א) העמדת הון עצמי על-ידי החברה בסך של 35 מיליון ש"ח; (ב) רישום משכנתאות לטובת התאגיד הבנקאי; (ג) יצירת שעבוד צף לטובת התאגיד הבנקאי של זכויות החברה בפרויקט, לרבות על חשבון הפרויקט ולרבות שעבוד של הזכות לקבלת כספים מרוכשי דירות בפרויקט; (ד) יצירת שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי של מלוא זכויות החברה על פי הסכם הרכישה מרמע; (ה) יצירת שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי של זכויות החברה (במעמדה כמזמין שירותי בניה) על פי ההסכם עם קבלן הביצוע; (ו) יצירת שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי של זכויות החברה על פי הסכם השיתוף; (ז) יצירת שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי של מלוא זכויות החברה על פי הסכם צמח תשתית; (ח) יצירת שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי של מלוא זכויות החברה על פי הסכמי הקומבינציה עם בעלי הקרקע הפרטיים; (ט) היקף מכירה מוקדמת מינימאלי של יחידות דיור בפרויקט; (י) קבלת היתרי בניה לבניית הפרויקט; ו-יא) חתימת הסכם ליווי בין התאגיד הבנקאי לבין אפריקה מגורים².

בכבוד רב,

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נחתם ביום: 17 בפברואר, 2016

נחתם על-ידי: מר רן בן אברהם

² הסכם הליווי כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי בהתקיימותם יהיה רשאי הבנק להעמיד את סכומי האשראי לפירעון מיידי ובכללם עילת Cross Default על פיה יהיה ניתן להעמיד את האשראי לפירעון מיידי במידה וכל אחת מבין החברה ו/או אפריקה מגורים תפר את התחייבויותיה כלפי התאגיד הבנקאי בקשר עם הפרויקט, וזאת עד להשלמת הקמת השטחים המשותפים.