



צ.מ.ח המרמן בע"מ ("החברה")

31 בינואר 2017

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון: רכישת זכויות בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק

1. החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 30 בינואר, 2017 התקשרו החברה ונווה צדק על היס קורפ (להלן: "**הרוכשות**") המחזיקות בהתאמה ב-25% ו-50% מהזכויות בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק בתל אביב¹ בשני הסכמי מכר עם חברות מקבוצת יורוקום השותפה הנוספת בפרויקט (להלן: "**יורוקום**") לרכישת יתרת זכויותיה של יורוקום בפרויקט.
2. בהתאם להוראות ההסכם הראשון, הרוכשות תרכושנה את יתרת זכויותיה של יורוקום בפרויקט הנוכחי בתמורה לסך של 37,500 אלפי ש"ח. מתוך סכום התמורה האמור, תשלום בסך של 33,500 אלפי ש"ח ישולם ליורוקום באמצעות פירעון חוב של יורוקום לתאגיד בנקאי כנגד סילוק השעבוד הרשום על זכויותיה של יורוקום לטובת התאגיד הבנקאי, והיתרה בסך של 4,000 אלפי ש"ח תשולם בתוך 30 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם המכר הראשון כנגד קבלת מלוא המסמכים הרלוונטיים המאפשרים את העברת החזקה לרוכשות².
3. כמו כן על פי הוראות הסכם המכר הראשון הסכימו הצדדים כי במקרה בו בסיומו של הפרויקט, רווחיות הפרויקט תעלה על סכום אשר נקבע בהסכם (להלן: "**העודפים**") הרוכשות ישלמו ליורוקום תשלום נוסף בשיעור של 12.5% מסך העודפים. לחילופין הרוכשות תהיינה רשאיות שלא לשלם את התשלום האמור ובמקומו לשלם ליורוקום לא יאוחר מחלוף 12 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם, סכום של 2,500 אלפי ש"ח.
4. ההסכם האמור כפוף, בין היתר, להתקיימותם של התנאים הבאים: (א) עלה בידי הרוכשות לקבל מאת גורם מממן אשראי מתאים למימון רכישת הזכויות בפרויקט; (ב) התאגיד הבנקאי ימציא ליורוקום מכתב המשחרר אותה מכל התחייבויותיה בפרויקט.
5. בהתאם להוראות הסכם המכר השני ירכשו הרוכשות את יתרת זכויותיה של יורוקום במתחם הגובל בפרויקט נווה צדק הנוכחי³ (פרויקט נווה צדק 2) בתמורה לסך של 12,000 אלפי ש"ח באופן בו סך של 4,100 אלפי ש"ח ישולם במועד ההתקשרות ויופקד בנאמנות עד לרישומה של הערת אזהרה לטובת הרוכשות, סכום בסך של 900 אלפי ש"ח ישולם בתוך 25 ימים ממועד ההתקשרות לצורך תשלום מקדמה על חשבון מס שבח והיתרה בסך של 7,000 אלפי ש"ח (להלן: "**יתרת התמורה**") תשולם באמצעות פירעון חוב של יורוקום לתאגיד בנקאי כנגד סילוק המשכנתא

¹ לפרטים נוספים אודות פרויקט זה ראה, סעיף 9.4.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 17 במרץ 2015 (אסמכתא מספר: 2016-01-009255) (להלן: "**הדוח התקופתי**")

² יצוין, כי במידה והמסמכים הרלוונטיים לצורך העברת החזקה לא יהיו בידי יורוקום בחלוף 30 ימים ממועד ההתקשרות, תופקד יתרת התמורה בידי נאמן אשר יעשה בה שימוש לצורך תשלום מקדמת מס שבח.

³ לפרטים נוספים ראה סעיף 9.3.7 לדוח התקופתי.

הרשומה. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם המכר השני תהיינה רשאויות הרוכשות להסב את המשכנתא האמורה על שמו.

6. הסכם זה כפוף, בין היתר, לקבלת מימון על ידי הרוכשות לצורך תשלום יתרת התמורה או קבלת אישור מטעם התאגיד הבנקאי להסבת המשכנתא על שם המוכרות.

7. בהתאם חתמו הרוכשות ויורוקום על תוספת להסכם השיתוף שנחתם על ידן, המשקפת את החזקותיהן החדשות בפרויקט. במסגרת התוספת להסכם השיתוף, העניקו הרוכשות ליורוקום שיפוי (ביחד ולחוד) לפיו הן מתחייבות לשפות ולפצות את יורוקום בגין כל דרישה, תביעה, הוצאה או נזק מכל סוג ומין שהוא אשר יגרמו ליורוקום ו/או מי מטעמה או בגין כל תשלום מכל סוג ומים שהוא שידרשו לשלם בגין או בקשר לכל דבר וענין הקשור לפרויקט.

בכבוד רב,

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נחתם ביום: 31 בינואר, 2017

נחתם על-ידי: מר רן בן אברהם, משנה למנכ"ל