



צ.מ.ח. המרמן בע"מ ("החברה")

02 בינואר 2017

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

הנדון: התקשרות בהסכם ליווי בנקאי בקשר עם פרויקט "אכזיב"

1. בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 7.10.2015 (אסמכתא 172506-01-2014) בדבר התקשרות החברה והשותפה הנוספת של החברה להקמת הפרויקט (להלן: "היזמים") עם המוכרות בהסכם מכר תמורות לרכישת זכויות המוכרות במקרקעין בעיר נהריה לצורך הקמת פרויקט אכזיב (ראה גם סעיף 9.4.5 לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2015 שפורסם ביום 17.2.2016 (אסמכתא 205-01-009255), מתכבדת החברה להודיע בזאת, כי היום התקשרו היזמים בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון הפרויקט במסגרתו בשלב זה יוקמו 428 יחידות דיור באופן הבא: 304 יחידות דיור בשלב א' ו-124 יחידות דיור בשלב ב' ("הפרויקט")¹.
2. על-פי הוראות הסכם הליווי יעניק התאגיד הבנקאי ליזמים מסגרות אשראי בהיקף כולל של כ-553 מליון ש"ח כדלקמן: (1) מסגרת אשראי כספי להקמת שלבים א' ו-ב' של הפרויקט בסך שלא יעלה 50 מליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי הכספי להקמה"); (2) מסגרת לערבויות חוק המכר בסך כולל של עד 400 מיליון ש"ח; ו- (3) מסגרת לערבויות לטובת המוכרות בסך כולל של 125 מיליון ש"ח. כמו כן, התאגיד הבנקאי הסכים להעמיד למוכרות אשראי כספי בסך של כ-45 מליון ש"ח למימון תשלומים, ביניהם מיסים, היטלים ואגרות, החלים עליהם. היזמים ערבים לאשראי זה ולזכותם תרשם משכנתא בדרגה שנייה על זכויות המוכרות במקרקעי הפרויקט.
3. היזמים ישלמו לתאגיד הבנקאי: (1) עמלת עסקה בגין המימון: בשלב א' סך של 2,280 אלפי ש"ח, בשלב ב' סך של 960 אלפי ש"ח; (2) בגין ערבויות המוכרות - עמלה בשיעור שנתי של 1.1% מסכום הערבויות שהונפקו בפועל; ו- (3) בגין ערבויות חוק מכר - עמלה בשיעור שנתי של 0.7% מסך ערבויות המכר שהונפקו בפועל. (4) בגין ההלוואות שתועמדנה כחלק ממסגרת האשראי הכספי להקמה ריבית בשיעור שנתי השווה לריבית פריים בתוספת מרווח בשיעור 0.9%.
4. מסגרת האשראי, כאמור לעיל, תועמד לחברה על-ידי התאגיד הבנקאי, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: (א) הון עצמי ומכירה מוקדמת - ביחס לשלב א' - השקעת הון עצמי בסך של 38 מליון ש"ח, שיעור כושר ספיגה של 47% ומכירה של 100 יחידות דיור משלב א' או השקעת הון עצמי בסך של 27.8 מליון ש"ח, שיעור כושר ספיגה של 37% ומכירה של 200 יחידות דיור משלב א'; ביחס לשלב ב' - מכירה של 250 יחידות דיור משלבים א' ו-ב' והשלמת ביצוע הנדסי בשיעור של 30% בשלב א' או שיעור ההון העצמי שהושקע בפרויקט עומד על 11% מעלויות שלבים א' ו-ב' ונמכרו 250 יחידות דיור משלבים א' ו-ב'; (ב) המצאת העתק מכל המסמכים והאישורים הנדרשים לצורך העברת הזכויות במקרקעין במלואם

¹ ביחס להקמתן של 32 יחידות דיור מתוך 304 יחידות הדיור הכלולות בשלב א' של הפרויקט טרם התקבל ההיתר. היזמים יפנו לקבלת היתר לתוספת יחידות הדיור האמורות במסגרת הקלה.

מאת המוכרות על שם היזמים ; (ג) נתקבלו כל היתרי הבניה לפרויקט באופן התואם את המתכונת שנקבעה לכך בדוח אפס לרבות השלמת הליך תכנון הפיתוח והתשתיות במקרקעין וקבלת אישור הועדה המחוזית לשינוי שלביות הפרויקט ; (ד) רישום לטובת כל אחד מהיזמים הערת אזהרה בגין חוזה הרכישה על זכויות המוכרות ; ו-(ה) היזמים אישרו כי לא קיימות דרישות סביבתיות או מידע המציע על אפשרות לדרישות סביבתיות עתידיות.²

5. על פי הוראות הסכם הליווי היזמים ייצרו היזמים לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויותיהם בקשר עם הפרויקט וכן רישום משכנתא ראשונה על מלוא זכויות המוכרות במקרקעי הפרויקט.³

6. כל אחד מיחדי היזמים התחייב לשמור על 50% שיעורי ההחזקה של כל אחד מהם בפרויקט. בנוסף התחייבה החברה שלא לבצע כל פעולה אשר כתוצאה ממנה אף לא אחד מבין ה"ה חיים פייגלין ו/או אבי בן אברהם ו/או רן בן אברהם, ימנה (לרבות עם אחרים) על קבוצת בעלי השליטה בחברה.

7. הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי בהתקיימותם יהיה רשאי הבנק להעמיד את סכומי האשראי לפירעון מידי.

בכבוד רב,

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נחתם על-ידי : רן בן אברהם משנה למנכ"ל

² דרישה או התראה של רשות מוסמכת בקשר עם מפגע סביבתי או חשש למפגע סביבתי שיש בהם כדי לפגוע באפשרות הקמת הפרויקט התקדמותו או אכלוסו.

³ נכון למועד זה המשכנתא נרשמה על מלוא זכויות המוכרות בחלקה. עם סיום הליכי רישום הפרצלציה בחלקה, תחול המשכנתא אך ורק על החלקות החדשות שיכללו את שלבים א' ו-ב' של הפרויקט.