



צ.מ.ח המרמן בע"מ ("החברה")

23 באוגוסט 2017

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות מערכת המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מערכת המגנ"א
ג.א.ג.,

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

1. החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי ביום 22 באוגוסט 2017 התקשרו החברה ואשדר חברה לבנייה בע"מ (להלן: "היזמים") בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם מימון פרויקט למגורים בגני תקווה המכונה "לב גני-תקווה" (להלן "הפרויקט"). הפרויקט הינו פרויקט להקמת 250 יחידות דיור בשני בנייני מגורים מעל קומת מסחר ומשרדים בשטח של כ- 8,800 מ"ר במסגרת עסקת קומבינציה.
2. על-פי הוראות הסכם הליווי יעניק התאגיד הבנקאי ליזמים מסגרות אשראי בהיקף כולל של 283.4 מיליון ש"ח כדלקמן: (1) מסגרת ערבויות ביצוע לבעלי הקרקע בסכום כולל של 183.4 מיליון ש"ח; ו-(2) מסגרת הלוואות בסך של 100 מיליון ש"ח למימון חלק מעלויות הבנייה בפרויקט ותשלומי מיסים. כמו כן, לצורך הבטחת השקעת רוכשי יחידות דיור במסגרת הפרויקט התקשרו היזמים עם מבטח להנפקת פוליסת חוק מכר עד לסך של 356.4 מיליון ש"ח.
3. היזמים ישלמו לתאגיד הבנקאי: (1) עמלת ניהול הפרויקט בסך של 1,500 אלפי ש"ח; ו-(2) בגין ערבויות ביצוע לבעלי הקרקע, עמלה בשיעור של 0.85% לשנה; (3) בגין מסגרת ההלוואות, עמלה בשיעור ריבית הפריים בתוספת 1%; (4) בגין פוליסת חוק מכר, עמלה בשיעור של 0.675% לשנה אשר תופחת ותעמוד על שיעור של 0.3375% לשנה בגין יחידות דיור בפרויקט לאחר איכלוסן על ידי רוכשים, בכפוף לתנאים האמורים בהסכם עם התאגיד הבנקאי
4. מסגרת האשראי, כאמור לעיל, תועמד ליזמים על-ידי התאגיד הבנקאי, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים: (א) העמדת הון עצמי על-ידי היזמים בסך של כ-85 מיליון ש"ח¹; (ב) רישום משכנתאות לטובת התאגיד הבנקאי והערת אזהרה על חלק היזמים במקרקעי הפרויקט; (ג) יצירת שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי של זכויות היזמים בפרויקט, לרבות על חשבונות הפרויקט ולרבות שעבוד של הזכות לקבלת כספים מרוכשים ו/או שוכרים בפרויקט; (ד) יצירת שעבוד לטובת התאגיד הבנקאי של מלוא חוזי השכירות שייחתמו בקשר עם השכרת שטחים בפרויקט; (ה) תשלום מלוא המיסים החלים על בעלי הקרקע בגין חוזי הקומבינציה; (ו) היקף מכירה מוקדמת מינימאלי של יחידות דיור בפרויקט; ו-(ז) קבלת היתר בניה לפרויקט או לשלב בפרויקט בקשר אליו מתבקש המימון.

בכבוד רב,

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נחתם ביום: 23 באוגוסט, 2017

נחתם על-ידי: עדי פארי הרפז, סמנכ"ל כספים

¹ ההון העצמי עשוי לקטון בכפוף למכירה מצטברת של יחידות דיור בסכום מסוים וביצוע של שיעור מסוים מעלות הבניה הישירה בפרויקט.