

צ.מ.ח המרמן בע"מ ("החברה")

3 בדצמבר 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: דיווח מיידי

1. בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2017 (אסמכתא 106236-01-2017) בקשר עם משא ומתן שמנהלת החברה יחד עם שותף נוסף (50%) (להלן: "הרוכשות") לרכישת מקרקעין במתחם כורזין, מתכבדת החברה להודיע בזאת, כי ביום 30 בנובמבר, 2017 התקשרו הרוכשות בהסכם עם מצלאוי חברה לבנין בע"מ (להלן: "המוכרת"), לרכישת מלוא החזקותיה של המוכרת בקבוצת אבן השהם בע"מ, חברה פרטית המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין בגוש 6156 חלקה 610 בשטח של כ- 8.1 דונם במתחם כורזין בגבעתיים (להלן: "אבן השהם" ו-"המקרקעין", בהתאמה).
2. התמורה בגין רכישת החזקותיה של המוכרת באבן השהם תשולם באופן הבא:
 - 2.1 בתמורה למניות הנמכרות תשלמנה הרוכשות למוכרת סך של כ- 37.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תשלום נוסף של 9.5 מיליון ש"ח כפירעון הלוואת בעלים אשר הועמדה לאבן השהם מטעם המוכרת (להלן: "התמורה במזומן").
 - 2.2 בנוסף התחייבו הרוכשות להיכנס בנעלי המוכרת, החל ממועד השלמת העסקה (כהגדרת מונח זה להלן), לענין הלוואה שנטלה אבן השהם מבנק מממן בסך של כ- 36.3 מיליון ש"ח, כך שמלוא תשלומי הרוכשות (לרבות יתרת הלוואה שניטלה על ידי אבן השהם מאת הבנק המממן) על פי הסכם המכר יסתכמו לסך כולל וסופי של 83.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין רכיב התמורה במזומן.
3. על פי הוראות ההסכם, במעמד חתימת ההסכם, שולם ע"י הרוכשות סך של 10,000,000 ש"ח מתוך התמורה במזומן אשר הופקד בנאמנות (להלן: "התשלום הראשון"). יתרת התמורה במזומן תשולם במועד השלמת העסקה (כהגדרת מונח זה להלן) ותשמש, ביחד עם התשלום הראשון, לצורך ביצוע תשלומים שונים בהתאם לתנאי ההסכם, לרבות פירעון הלוואת הבעלים שהעמידה המוכרת לאבן השהם, הפקדת פיקדון לצורך הבטחת תשלום מס שבח ופירעון חוב של אבן השהם כלפי צד שלישי.
4. כניסת ההסכם לתוקף מותנית בקבלת אישורו של הממונה על ההגבלים העסקיים להתקשרות עד ליום 11 בינואר 2018. כל צד להסכם יהיה רשאי להודיע לצד האחר על הארכת המועד להתקיימות התנאי המתלה עד ליום 11 בפברואר 2018 (להלן: "מועד השלמת העסקה").

5. זכויות החכירה נרכשות לתקופה המסתיימת ביום 21 במרץ 2042. עם ביצוע התשלומים בגין דמי היתר, אשר למועד זה טרם סוכמו עם רשות מקרקעי ישראל, תתקשר אבן השהם עם רשות מקרקעי ישראל בהסכם חכירה חדש אשר יותאם לתב"ע החדשה החלה על המקרקעין והמאפשרת הקמת פרויקט משולב הכולל 2 קומות מסחר, כ- 26 קומות משרדים, כ- 5 קומות מגורים וחניון ציבורי ופרטי, על המקרקעין.
6. לצורך הקמת הפרויקט הרוכשות מתכוונות לפנות לבנק מממן למימון הקמת הפרוייקט.

בכבוד רב,

צ.מ.ח המרמן בע"מ

נחתם על-ידי: רן בן אברהם, משנה למנכ"ל