

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

(החברה")

1 במאי, 2023

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי – מכירת נכסי המסחר בפרויקט נרקיסים ראשון לציון

1. החברה מתכבדת להודיע, כי ביום 30 באפריל 2023 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכש"), בהסכם מכירה של מלוא זכויות המוכרת בנכס המסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר במגרשים 503 ו-508 בפרויקט MORE נרקיסים ראשון לציון (להלן: "הפרויקט" ו/או "הנכס")¹ במצבו AS IS, בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה").
2. נכון ליום 31.12.2022 שווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה עמד על כ- 53.8 מיליון ש"ח. ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי שכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות התאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ש"ח.
3. התמורה תשולם בשני תשלומים כדלהלן: התשלום הראשון בסך של כ- 23.2 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ ישולם על ידי הרוכש ביום 1 במאי 2023; ויתרת התמורה בסך של כ- 34.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ תשולם על-ידי הרוכש עד ליום 30 במאי 2023, מועד מסירת החזקה בנכס. מלוא התמורה תופקד בחשבון הליווי של הפרויקט, החשבון המשועבד, כהגדרתו בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') נכון למועד דוח זה יתרת הערך ההתחייבותי של החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), כהגדרת המונח בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') עומדת על סך של כ- 28 מיליון ש"ח. יצוין כי השעבוד שניתן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בקשר עם הפרויקט, הינו הנ"ל חל על העודפים ממגרש 503 בלבד.
4. מכירת הנכס כאמור, הינה בהתאם לאסטרטגיית החברה למימוש נכסי נדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 5(2) לפרק ב' דוח הדירקטוריון של הדוח התקופתי לשנת 2022.
5. חלק מהמידע הכלול בדוח זה, לרבות צפי דמי שכירות שנתיים ועלויות הביצוע של עבודות ההתאמה הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית מתכנוני החברה, כתוצאה מגורמים שונים.

¹ לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה סעיפים 7.5.4 ו-7.5.5 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 כפי שפורסם על ידי החברה ביום 30 במרץ 2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-031246) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022") אשר המידע בו נכלל על דרך ההפניה.

בברכה,

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

ע"י חנן מור, יו"ר הדירקטוריון