

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

("החברה")

1 באוקטובר, 2023

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי – התקשרות במזכר הבנות מחייב למכירת מתחם המגורים והמסחר ברמת גן

1. בהמשך לדוחות מיידיים של החברה מיום 2 בפברואר 2021¹, 27 ביוני 2021² ו- 28 בספטמבר 2023³, בדבר זכייתה באמצעות חברות בת בבעלותה המלאה (להלן: "חברת הבת"), בשני מכרזי "מחיר מופחת" מעורב "שוק חופשי" של רשות מקרקעי ישראל להקמת מתחם מגורים ומסחר בעיר רמת גן (להלן: "הפרויקט"), וכן בהסכמי מימון עם תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד המממן") לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין מתכבדת החברה להודיע, כי ביום 29 בספטמבר 2023 התקשרה חברת הבת עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בחברה (להלן: "הרוכש" וביחד "הצדדים") במזכר הבנות מחייב למכירת זכויות החברה בפרויקט הידועים כמגרשים 102 ו-114 על פי תוכנית מפורטת מס' תמל/1023, המהווים חלק מחלקות 11, 13, 16 ו-61 בגוש 6232 בשטח של כ-7,719 מ"ר. (להלן: "הנכס")⁴ בתמורה כוללת בסך של 165,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "מזכר הבנות" ו-"התמורה", בהתאמה).
2. במסגרת מזכר ההבנות הוסכם כי הצדדים יתקשרו בהסכם מכר (להלן: "הסכם המכר") על בסיס מזכר ההבנות עד ליום 10 באוקטובר 2023.
3. התמורה תשולם, כדלהלן: סך של 16,550,000 ש"ח בתוספת מע"מ תשולם על ידי הרוכש במועד חתימת הסכם המכר; יתרת התמורה בסך של 148,950,000 ש"ח בתוספת מע"מ תשולם לא יאוחר מ-30 ימים ממועד החתימה על הסכם המכר כנגד רישום השעבודים לטובת הגורם המממן מטעם הרוכש וכתנאי למסירה.
4. בנוסף לתמורה ישיב הרוכש למוכרת את ההוצאות שהוצאו על ידה ושולמו בפועל ליועצים ומתכננים חיצוניים עד לסך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין כנגד הצגת אסמכתאות. בנוסף, תעמיד החברה במועד הסגירה ערביות בנקאיות חלופיות בהתאם להוראות הסכם הבניה והסכם התשתיות כפי שהעמידה המוכרת לרמ"י (בסך של 1,256,080 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה) ולעיריית רמת גן (בסך של 753,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה), באותם תנאים, באופן שיאפשר את השבת הערביות שהעמידה המוכרת לידי המוכרת. סכום הפיצוי המוסכם עליו הסכימו הצדדים הינו 10% מסך התמורה.

¹ לפרטים נוספים ראו אסמכתא: 2021-01-013875

² לפרטים נוספים ראו אסמכתא: 2021-01-107409

³ לפרטים נוספים ראו אסמכתא: 2023-01-090358

⁴ לפרטים נוספים בדבר הנכס ראה סעיפים 7.5.11 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") וכן דוח רבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2023 כפי שפורסם על ידי החברה ביום 31 באוגוסט 2023 (אסמכתאות מספר: 2023-01-082144) (להלן: "הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2023") אשר המידע בהם נכלל על דרך ההפניה.

5. מלוא התמורה תשמש לפירעון ההלוואה שנטלה החברה מהתאגיד המממן שהיקפה כ- 175 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואה בתוספת הריבית שתיצבר עד למועד השלמת העסקה, תיפרע ע"י החברה ממקורות חלופיים בהתאם לתנאים שיוסכמו עם הגורם המממן.

6. נכון ליום 30.06.2023 עלות הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה עמדה על כ- 209 מיליון ש"ח.

חלק מהמידע הכלול בדוח זה הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. החברה מבקשת להדגיש כי אין כל וודאות כי ייחתם הסכם מכר בין הצדדים, בכלל או בתנאים כאמור לעיל או כי תנאיה המתלים של העסקה יתקיימו או כי העסקה נשוא מזכר ההבנות תושלם; כמו כן, לא ניתן להעריך מתי תושלם העסקה (אם בכלל) וככל שתושלם, ייתכן ויחולו שינויים בתנאי העסקה לעומת האמור במזכר ההבנות ובדיווח מיידי זה. החברה תוסיף ותדווח ככל שיחולו שינויים מהותיים במתווה העסקה וכנדרש על פי הדין.

בברכה,

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

ע"י חנן מור, יו"ר הדירקטוריון