

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

("החברה")

5-6 בנובמבר, 2023

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: הודעה על הגשת בקשה לאכיפת שעבודים ומינוי כונסי נכסים קבועים על נכסי חברות בנות בבעלות ושליטה מלאה של החברה המחזיקות במתחם המיועד למגורים ומסחר ברמת גן ובפריקט מבואות דרומיים א
ב' בחיפה

החברה מודיעה בזאת כי ביום 5 בנובמבר 2023 התקבלו במשרדי בא כוח החברה שתי בקשות שהוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), לאכיפת שעבודים קבועים ולמינוי כונסי נכסים קבועים נגד חברות בנות של החברה, ק.מ. מדף 2 בע"מ (להלן: "ק.מ. מדף 2") וקחם חברה להשקעות בע"מ (להלן: "קחם") (להלן: "הבקשות") והכול כמפורט להלן.

רקע כללי:

ביום 11 בספטמבר 2023 חתמו החברה וחברות בנות של החברה על מכתב לבנק, אשר עניינו מתווה בין החברה והחברות הבנות של החברה לבנק, על פי דרישות הבנק, בקשר עם הלוואות הקבוצה מהבנק (להלן: "המתווה"), בו התחייבו כדלקמן:

א. פרויקט רמת גן: ק.מ. מדף 2 התחייבה למכור בתוך 45 יום ממועד המכתב את פרויקט רמת גן (כהגדרתו להלן). לפרטים בדבר העסקה למכירת פרויקט רמת גן כאמור וחתימה על מזכר הבנות מחייב בעניינו, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 1 באוקטובר 2023¹, מיום 11 באוקטובר 2023² ומיום 31 באוקטובר 2023³.

ב. פרויקט חיפה: קחם התחייבה לפרוע את מלוא חובה לבנק בקשר עם פרויקט מבואות דרומיים א-ב בחיפה, אשר מסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח, זאת עד ליום 30 בנובמבר 2023. נכון למועד דיווח זה מנהלת החברה מו"מ עם תאגיד בנקאי לצורך החלפת המימון בקשר עם פרויקט מבואות דרומיים א-ב האמור. יובהר, כי נכון למועד הדיווח אין וודאות כי המו"מ האמור יושלם כפי שנקבע במתווה.

ג. משרדי החברה: החברה התחייבה לפרוע את מלוא חובה לבנק בקשר עם רכישת המשרדים של החברה, המסתכם לסך של כ- 17.5 מיליון ש"ח זאת עד ליום 30 בנובמבר 2023. נכון למועד הדיווח מנהלת החברה מו"מ עם רוכשים פוטנציאליים למשרדים אולם טרם נחתם מסמך מחייב בעניין זה.

ד. תשלום רבעוני – פרויקט שדה דב: חברת ק.מ. מדף 5 בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "ק.מ. מדף 5") התחייבה להמציא לבנק התחייבות מצד גורם בנקאי מסוים לתשלום של 15 מיליון ש"ח וכן התחייבות נוספת של גורם פיננסי מוכר לצורך השלמת התשלום הרבעוני והכל בקשר עם החוב

¹ אסמכתא מס': 2023-01-091228.

² אסמכתא מס': 2023-01-093871.

³ אסמכתא מס': 2023-01-099682.

על פרויקט שדה דב, אשר התשלום הרבעוני בגינו אמור להיות משולם בחודש נובמבר 2023. נכון למועד הדיווח לא הומצאו התחייבויות כאמור.

עם חתימת החברה על המתווה אל מול הבנק, החלה החברה בפעולות להוצאתן לפועל של התחייבויות החברה והחברות בנות המפורטות לעיל והיא פעלה להגשמתן על אף התנאים הקשים בהם מצויים המשק והמדינה בחודש האחרון. על אף האמור בחר הבנק להגיש את הבקשות האמורות אשר על הגשתן נודע לחברה מכלי התקשורת.

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החליט דירקטוריון החברה על עיכוב הדיווח אודות המתווה כאמור בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, מן הטעם שהגשתו של דיווח מידי כאמור במועד עלולה הייתה, להערכת הנהלת החברה, לפגוע במו"מ למימוש הנכסים ו/או קבלת המימון כמפורט לעיל, או להרע באופן ניכר את תנאיהם, וזאת בשים לב לסד הזמנים הקבוע במתווה.

הבקשות:

פרויקט רמת גן

כאמור לעיל, ביום 5 בנובמבר 2023 הגיש הבנק את הבקשה שעניינה, בקשתו של הבנק למינוי כונס נכסים קבוע על פרויקט רמת גן (כהגדרתו להלן) ולאכופ את השעבודים שהעמידה ק.מ. מדף 2 לבנק בגין הסכם המימון אשר נחתם בין ק.מ. מדף 2 לבנק להקמתו של פרויקט רמת גן, פרויקט "מחיר מופחת" לבניית 172 יחידות דיור, 66 מתוכן יחידות דיור "מחיר מופחת" ו- 106 יחידות דיור בתנאי "שוק חופשי" (כולל 10% שבס) וכ- 684 מ"ר מסחר (לעיל ולהלן: "**פרויקט רמת גן**"). במסגרת הסכם המימון העמידה ק.מ. מדף 2 לבנק את השעבודים הבאים: (1) שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו; (2) שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכיה והעסקה שניתנו על-ידי רשות מקרקעי ישראל וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתמו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין; (3) שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לק.מ. מדף 2 מרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג'; (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי פרויקט רמת גן; ו- (5) שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד.

לטענת הבנק חובות ק.מ. מדף 2 מסתכמים לסך של כ- 180 מיליון ש"ח, בעוד שווי פרויקט רמת גן כאמור בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2023⁴ הינו כ- 209 מיליון ש"ח, המהווים כ- 4.27% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה.

פרויקט המבואות הדרומיים חיפה מתחם א-ב'

בנוסף לאמור לעיל ביום 5 בנובמבר 2023, הגיש הבנק בקשה נוספת לבקשה המפורטת לעיל, לפיה התבקש בית המשפט למנות כונס נכסים על פרויקט המבואות הדרומיים חיפה מתחם א-ב' (להלן: "**פרויקט מבואות א-ב'**"), ולאכופ את השעבודים שהעמידה קחם לבנק, בקשר עם זכויות קחם בפרויקט מבואות א-ב', פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 420-427 יחידות דיור, 249 מתוכן יחידות דיור "מחיר למשתכן" ו- 171-178 יחידות דיור בתנאי "שוק חופשי" (כולל הנחת שבס 18%) וכן על מניות חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, חברת בת של קחם, בגין חוב המסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח. לפרטים אודות פרויקט מבואות א-ב' ראה סעיף

⁴ כפי שדווח ביום 31 באוגוסט 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-082144) (להלן: "**הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023**").

[7.5.9](#) [7-5-8](#) לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022⁵. במסגרת הסכם המימון העמידה קחם לבנק את השעבודים הבאים: (1) שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות מכל מין וסוג שהוא ולרבות זכויות החכירה ו/או הפיתוח והזכויות החוזיות במקרקעין ובכל הבנוי שיבנה עליו ומתחתיו; (2) שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על אישורי הזכייה והעסקה שניתנו על-ידי רשות מקרקעי ישראל וכן על כל הזכויות מכח תיקי המנהל והסכמי חכירה או בניה שנחתמו ו/או ייחתמו בקשר עם המקרקעין; (3) שעבוד והמחאה על כל הכספים והזכויות הכספיות שיגיעו לקחם מרשות מקרקעי ישראל, משרד הבינוי, העירייה או כל צד ג'; (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון ליווי פרויקט מבואות [א-ב](#); (5) שעבוד על כל הזכויות לקבלת פטורים למיניהם, וכן על הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד

במועד מאוחר יותר שעבדה החברה לטובת הבנק גם את מניות חברת קחם מרכזים מסחריים בע"מ, חברת בת של קחם.

מובהר כי בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה⁶, התחייבה קחם לרשום שעבוד על שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על כל זכויות קחם לקבלת 100% מהעודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), אשר ינבעו לקחם מפרויקט מבואות [א-ב](#) עם חתימה על הסכם ליווי בפרויקט מבואות [א-ב](#). נכון למועד הדוח טרם נחתם הסכם ליווי כאמור וטרם נרשם השעבוד כאמור. יובהר כי במידה ותתקבל בקשת הבנק, ובהתאם ימכור הבנק את פרויקט מבואות [א-ב](#), על הבנק יהיה לפעול בהתאם להוראות סעיפים 5.2.20-5.2.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') לפיהם, תופקד תמורת יתרת המכירה (קרי התמורה ממכירת הנכס על ידי הבנק בניכוי יתרת החוב לבנק בגין הנכס האמור) עד לגובה של הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יג') (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בחשבון המשועבד.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה, עם השלמת המכירה והפקדת יתרת התמורה בחשבון המשועבד למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, על החברה לעמוד ביחס בטוחה להלוואה של כמפורט בחלופות ליחס בטוחה להלוואה בסעיף 5.2.25 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') כדלקמן: 135% או גבוה ממנו, וזאת כל עוד לא נתקבל היתר חפירה ודיפון לכל אחד מהפרויקטים (כהגדרתם בשטר הנאמנות). על אף האמור, אם וככל שיחס בטוחה להלוואה שיחושב כאמור במועד הבדיקה יהיה שווה ל-125% או נמוך ממנו ("יחס התיקון"), תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של רבעון קלנדרי אחד לתיקון יחס בטוחה להלוואה, כך שישב לעמוד לכל הפחות על 135%. למען הסר ספק יובהר, כי יחס בטוחה להלוואה בשיעור של בין 135% לשיעור גבוה מ-125% או במהלך תקופת הריפוי, לא יהווה כשלעצמו עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יג') לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.

החברה מבקשת להבהיר, כי ככל והבנק ימכור את פרויקט מבואות [א-ב](#) צפויה החברה שלא לעמוד ביחס הבטוחה להלוואה של אגרות החוב (סדרה יג') המפורט לעיל והדבר יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יג'). יובהר, כי עצם העמדתן של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה לפירעון מיידי בפועל, תעמוד גם למחזיקי אגרות החוב (סדרות ט', יב', יד' ו-טו') עילה לפירעון מיידי.

נכון ליום 30 ביוני 2023, השווי של פרויקט מבואות דרומיים שלב [א-ב](#) עומד על כ-110 מיליון ש"ח המהווים כ-2.68% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה.

⁵ כפי שדווח ביום 30 במרץ 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-031246).

⁶ המצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף של החברה מיום 7 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-163545) להלן: "שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג')".

נכון למועד הדוח הגשת הבקשה כאמור אינה מהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרות ט', יב', יג', יד' ו- טו') של החברה והחברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות כאמור ראה סעיף 13 לדוח הדירקטוריון של החברה אשר צורף לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2023.

החברה לומדת את הבקשות ואין באפשרותה להעריך בשלב זה את סיכוייהן. החברה בוחנת את מכלול הצעדים המשפטיים וההליכים העומדים לרשותה.

כמו כן, לאור הבקשות והשפעתן הצפויה על החברה והחברות הבנות של החברה, בוחנת החברה את מכלול ההשפעות של הגשת הבקשות האמורות לרבות ביחס ליתר נכסיה של החברה כמו גם בנוגע להתחייבויותיה מול הגורמים המממנים של החברה ואת הצעדים שעליה לנקוט בהקשר זה.

בברכה,

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

ע"י חנן מור, יו"ר הדירקטוריון