

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

("החברה")

16 בנובמבר, 2023

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: הודעת בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "בנק דיסקונט") על התקיימותה של עילה לפירעון מיידי-דיווח משלים

בהמשך לדיווח החברה מיום 5 בנובמבר 2023¹ ומיום 14 בנובמבר 2023², יובא להלן מידע נוסף בקשר עם השפעת האמור בדיווחים המיידים האמורים:

1. הפרויקטים בגינם לחברה יש התחייבויות לבנק דיסקונט הם: (1) פרויקט נרקיסים (ערבויות חוק מכר); (2) פרויקט מורשת (ערבויות חוק מכר); (3) פרויקט אור ים ב' (ליווי בנייה כ- 25 מיליון ש"ח וערבויות חוק מכר); (4) מבואות דרומיים א' בחיפה (מימון קרקע בסך כ- 78 מיליון ש"ח); (5) חריש (ליווי בנייה כ- 54 מיליון ש"ח וערבויות חוק מכר); (6) באר יעקב (מימון קרקע בסך כ- 121 מיליון ש"ח); (7) כפר תבור (ערבויות חוק מכר) (להלן: "הפרויקטים עם דיסקונט").
2. בנוסף לחברה הלוואות מבנק דיסקונט כמפורט להלן: (1) הלוואה בסך 15 מיליון ש"ח כנגד שעבוד הקרקע בחריש; (2) הלוואה בסך 7 מיליון ש"ח כנגד שעבוד שני על קניון מור בעיר 1; (3) הלוואה בסך 15 מיליון ש"ח כנגד שעבוד יתרת התמורה ממכירת הקרקע בנס ציונה;
3. יובהר, כי בגין פרויקט אור ים א' באור עקיבא קיימת התחייבות בגין ליווי בנקאי מגוף פיננסי בהיקף של כ- 29 מיליון ש"ח, אשר לאור העמדת חוב קחם חברה להשקעות בע"מ ע"י בנק לאומי, מתקיימת עילה לפירעון מיידי של החוב.
4. מובהר, כי ככל ובנק דיסקונט יעמיד את הלוואה בגין פרויקט מבואות דרומיים א' בחיפה לפירעון מיידי ומימוש שעבודים בעת מכירת הנכס בפועל כאמור, צפויה החברה שלא לעמוד ביחס הבטוחה להלוואה של אגרות החוב (סדרה יג') המפורט לעיל והדבר עשוי להוות עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יג'). לפרטים בגין עילה לפירעון מיידי אשר תעמוד למחזיקי אג"ח (סדרה יג') מקום בו פרויקט מבואות דרומיים ב' בחיפה ימכר, ראה דיווח חוב לאומי.
5. עצם העמדתן של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה לפירעון מיידי בפועל, תעמוד גם למחזיקי אגרות החוב (סדרות ט', יב', יד' ו-טו'), וכלל הסכמי המימון אשר החברה התקשרה בהם, עילה לפירעון מיידי (לרבות פרויקט שדה דב) אשר מסתכמים לסך של כ- 3.3 מיליארד ש"ח.

¹ אסמכתא מס': 2023-01-121749 כפי שתוקן ביום 6 בנובמבר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-101404) (אשר המידע בו מובע בדוח זה על דרך ההפניה) (להלן: "דיווח חוב לאומי").

² אסמכתא מס': 2023-01-103456 (אשר המידע בו מובע בדוח זה על דרך ההפניה).

6. החברה מבקשת לעדכן כי נכון למועד הדיווח לא קיימות כל מגבלות על הפרויקטים עם דיסקונט כאמור, אך ככל ותאושר בקשה לפירעון מיידי ומימוש שעבודים לחובות דיסקונט (שכאמור כלל לא התבקש נכון למועד זה), החברה לא תוכל לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הגורמים המממנים.

יובהר כי כאמור בסעיף 7.5.12 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022³ ביום 18 בנובמבר על החברה לשלם תשלום רבעוני בגין מימון קרקע שדה דב בסכום של כ- 28 מיליון ש"ח ואשר נכון למועד זה לאור האמור במכתבי דיסקונט ולאומי המצוינים לעיל, אין בידה יתרות נזילות מספקות לביצוע התשלום. כמו כן, ככול ולא יעלה בידי החברה להגיע להסדר עם נושיה הפיננסים המהותיים עד ליום 31 בדצמבר 2023 אין וודאות כי יהיה בידי החברה לשלם את הריבית והקרן בגין התשלומים של אגרות החוב (סדרה יב') שקבועים לאותו היום.

בהתאם פועלת החברה בימים אלו אל מול התאגידים הבנקאיים וגופים מוסדיים שהעמידו לה מימון הן ביחס לפרויקט שדה דב והן ביחס לפרויקטים נוספים לצורך הגעה למתווה מוסכם שייתר הליכים משפטיים בקשר עם מצבה הפיננסי של החברה.

למען הסר ספק - מובהר כי אין ודאות כי יעלה בידי החברה להגיע למתווה מוסכם עם התאגידים הבנקאיים וגופים מוסדיים אשר עימם התקשרה בהסכמי מימון.

בברכה,

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

ע"י חנן מור, יו"ר הדירקטוריון

³ אסמכתא מס' 2023-01-031246 (אשר המידע בו מובע בדוח זה על דרך ההפניה).