

קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ

**הנפקה לציבור באמצעות תשקיף מדף של אגרות חוב שקליות
בריבית משתנה בהיקף של עד 38 מיליון ₪**

**מרווח הבסיס הינו 7.5% מעל גילון 817 (המשקף תשואה
מקסימאלית של 9.65%)**

**אגרות החוב מגובות התניות פיננסיות ובשעבוד על עודפים
מפרויקט עיר ימים בנתניה**

ההנפקה לציבור תתקיים מחר יום ב' ה- 1/2/2010

אודות החברה:

- קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ נוסדה בשנת 2004 והינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בת"א לפי שווי שוק של כ- 50 מיליון ₪.
- החברה עוסקת ביוזם, תכנון והקמת פרויקטים למגורים, משרדים ומסחר בישראל ובמזרח אירופה, וכן באחזקת קרקעות להשקעה.
- החברה נמצאת כיום בפיתוח של 5 פרויקטים בישראל הכוללים 713 יחידות דיור בהיקף כולל של כ- 800 מיליון ₪.
- סך הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים אלו הוא כ- 147 מיליון ₪, מתוכם הוכרו בדוחות החברה עד לספטמבר 2009 סך של 22.8 מיליון ₪.
- החברה תשעבד לטובת מחזיקי האג"ח, בשעבוד קבוע ושוטף, ראשון בדרגה, את הזכויות והכספים בחשבון העודפים בגין פרויקט עיר ימים בנתניה. לפרטים לגבי הפרויקט ראו [דיווח מיידי של החברה מיום 16 בדצמבר, 2009 \(להלן: "הדו"ח המיידי"\)](#). (מצ"ב קישור לדוח המיידי שפורסם במגנא)
- על פי הדו"ח המיידי, הפרויקט מורכב מכ- 130 יח"ד בשני בניינים. ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו הן כ- 214 מיליוני ₪, העלויות הצפויות הן בסך 181 מיליוני ₪, והרווח הצפוי המשוער הוא כ- 32.7 מיליוני ₪ המהווים 18% מהעלויות הצפויות.
- סך העודפים הצפויים מהפרויקט הינו כ- 56 מיליון ₪ המורכב מהון עצמי של כ- 26 מ' ₪ ורווח גולמי של כ- 32.7 מ' ₪.

איפקס חיתום וניהול הנפקות

תנאי ניירות הערך המוצעים :	
סוג ני"ע המונפקים	38 מיליון ₪ ע.נ.אג"ח סטרייט (סדרה ג')
פירעון הקרן	3 תשלומים שווים ביום 31 במאי של כל שנה מהשנים 2013-2015
ריבית	משתנה במרווח קבוע, כפי שייקבע במכרז, מעל שיעור הריבית השנתית שנושאת אג"ח ממשלתית 817
תשלום ריבית	חצי שנתי בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2010-2015
הצמדה	ללא הצמדה
מח"מ	כ - 3.5 שנים
מרווח מקסימלי בהנפקה	7.5% (משקף תשואה מקסימלית של 9.65%)

בטחונות והתניות פיננסיות:

- **חשבון עודפים - החברה התחייבה להעביר לחשבון מיוחד ונפרד (להלן: "חשבון העודפים") 100% מהעודפים שישוחררו לה על ידי הבנקים המלווים את פרויקט עיר ימים בנתניה. לעניין זה יכללו העודפים הון עצמי שהעמידה החברה לטובת הפרויקט ורווחים שינבעו לחברה מן הפרויקט.**
- **חשבון העודפים ונכסיו כפי שיהיו מעת לעת. ישועבד בשעבוד קבוע וראשון בדרגה לטובת בעלי אגרות החוב. החברה לא תוכל לעשות שימוש בחשבון העודפים ו/או בכספים שיופקדו בחשבון העודפים ו/או בחשבון הליווי של הפרויקט כבטוחה ו/או כערבות להתחייבות החברה כלפי מוסדות בנקאיים ו/או תאגידיים חוץ בנקאיים, אשר יעמידו לטובת החברה מסגרות אשראי.**
- **החברה תתחייב ולא תוכל לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון העודפים, אלא לטובת תשלומי הקרן והריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה ג'). ולמטרה זו בלבד. החברה תהיה רשאית לבצע פירעון של האג"ח מתוך חשבון העודפים במחיר ההתחייבות במועדי תשלום הריבית.**
- **החברה תשקיע את הכספים שבחשבון העודפים בהשקעות סולידיות.**
- **לאחר תשלום פירעון הקרן הראשון (מאי 2013) תוכל החברה להעביר לחשבון העודפים החל מאותו מועד 70% מהעודפים בפרויקט בתנאי, שסך הכספים בחשבון העודפים בתוספת העודפים שיוותרו עפ"י דוח שמאי המקרקעין לפרויקט יהיו 110% מגובה יתרת הסדרה, בתוספת תשלומי ריבית עתידיים.**
- **לאחר תשלום פירעון הקרן השני (מאי 2014) תוכל החברה להעביר לחשבון העודפים החל מאותו מועד 40% מהעודפים בפרויקט, בתנאי, שסך הכספים שיצטברו בחשבון העודפים בתוספת העודפים שיוותרו עפ"י דוח שמאי המקרקעין לפרויקט יהיו 100% מגובה יתרת הסדרה, בתוספת תשלומי ריבית עתידיים.**

- על אף האמור לעיל, אם באותו מועד הסך הכולל הכספים המופקדים בחשבון העודפים יהיו שווים ל 100% מיתרת הקרן בתוספת תשלומי הריבית העתידיים, אזי מאותו מועד לא תחול על החברה להעביר כספים לחשבון העודפים.
- שעבוד על הכספים בחשבון הליווי – הכספים שהחברה תהיה זכאית לקבל כעודפים מתוך חשבון הליווי של הפרויקט ו/או ממכירת הקרקע, יובטחו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת אגרות החוב, וזאת לאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה של הפרויקט מלוא הסכומים המגיעים לו. שעבוד זה יהיה נחות ונדחה בפני כל שעבוד אחר של הבנק בקשר עם הפרויקט המשועבד לבנק.
- מכירת יח"ד - במידה ועד ליום 1 בפברואר, 2012 (מועד התשלום) לא תמכור החברה 30% מיח"ד בפרויקט, תעביר החברה 7.5 מליון ש"ח במזומן לחשבון העודפים.
- מגבלה על חלוקת דיבידנד – עד 30 ביוני, 2010 (קרן + ריבית), החברה לא תהיה רשאית לחלק דיבידנד בשיעור העולה על 50% מיתרת העודפים הצבורים בחברה, או מסך רווחי החברה בשמונה רבעונים אחרונים, הגבוה מביניהם.
החל מיום 1 ביוני 2011 ועד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב החברה לא תהיה רשאית לחלק דיבידנד בשיעור העולה על 30% מהרווחים כהגדרתם לעיל.
- פדיון מוקדם – החברה תהיה רשאית לבצע פדיון מוקדם מתוך הכספים בחשבון הנאמנות. סכום הפדיון המוקדם יהיה מורכב מהגבוה מבין 1. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (קרן בתוספת ריבית) 2. היוון יתרת המזומנים של אגרות החוב לפי תשואת אג:ח ממשלתית.
- מגבלה על הגדלת סדרה - החברה תתחייב לא לבצע הגדלת סדרה לאגרות החוב (סדרה ג'). אלא אם תקבל החברה את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ברוב רגיל של המשתתפים והמצביעים באסיפה.
- מגבלה על הנפקת אגרות חוב נוספות – החברה לא תנפיק אג"ח מסדרות נוספות, אשר מועד פירעון הקרן הראשון שלהן יהיה לפני 31 במאי, 2014, אלא אם תקבל החברה את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ברוב רגיל של המשתתפים והמצביעים באסיפה.

לפרטים נוספים:

מיטב הנפקות ופיננסים בע"מ אסף דגן / אבי הלל 03-7778200	איפקס חיתום וניהול הנפקות בע"מ יוני סעד 073-7907186, לי מנשה 073-7907158
גיזה זינגר אבן אורי רובין / אלעד עטר 03-5756836	אנליסט חיתום אמיר אביבי 073-7131360
	איגוד חיתום שי זוהר 054-2050125

איפקס חיתום וניהול הנפקות

מגדל דיסקונט - רח' יהודה הלוי 23, תל אביב 65136 טל' 073-7907189 פקס 03-5165505