



נאוי גרופ בע"מ
(**"החברה"**)

7 בדצמבר 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: התקשרות נאוי את לוזון משכנתאות בע"מ, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי

1. בהמשך לאמור בסעיף 1 לפרק א' לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, כפי שפורסם ביום 27 בנובמבר 2025¹, מתכבדת החברה לעדכן כי, ביום 4 בדצמבר 2025, התקשרה נאוי את לוזון משכנתאות בע"מ (להלן: **"נאוי את לוזון"**), חברה בשליטה משותפת של החברה ושל טריא ישראל בע"מ (באמצעות חברת הבת (100%), טריא פי2פי בע"מ), בהסכם עם תאגיד בנקאי ישראלי (להלן: **"הבנק"** ו-**"ההסכם"**, על פי העניין), לקבלת מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח, לצורך רכישה בהמחאה על דרך המכר של תיק ההלוואות המובטחות במשכנתא מטריא קהילה פיננסית בע"מ.

¹ אסמכתא: 2025-01-093141, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2. להלן עיקר תנאי מסגרת האשראי:

הלווה	חלק החברה בלווה	מועד מסגרת המימון	סכום מסגרת המימון	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	מגבלות העברת שליטה/שינוי מבנה	יחסים פיננסיים	התחייבויות עיקריות אחרות של הלווה
נאו את לוון	45%	7.12.2025	מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ₪	ניתן למשוך הלוואות על חשבון המסגרת לזמן קצר של עד 12 חודשים ו/או לזמן ארוך, עד 36 חודשים, ממועד המשיכה.	להבטחת ההלוואה תועמדה לטובת הבנק הבטוחות כדלקמן ² : (1) שעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה, על כלל נכסי, זכויות ורכוש הלווה מכל מין וסוג שהוא, בין קיימים ובין עתידיים, וכן, שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה על דרך שעבוד ראשונה בדרגה על המוניטין של הלווה ועל הון המניות שלה שטרם נפרע ³ . (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על כלל זכויות הלווה מכל מין וסוג שהוא, בין קיימים ובין עתידיים, על פי הסכמי המימון ⁴ . (3) שעבוד קבוע וצף ראשון בדרגה, והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, על כל זכויות הלווה בחשבון הייעודי	ריבית שנתית בטווח שבין שיעור ריבית הפריים-1% לבין פריים -0.3% ולזמן ארוך במסלולים המבוססים על בסיסי הצמדה שונים, ריבית שתיקבע במועד הרלבנטי, בהתאם לריבית על אג"ח ממשלתי בתנאים ולתקופה דומה. בנוסף, הלווה תשלם עמלת אי ניצול מסגרת על סכום המסגרת המחייב (300 מיליון ₪) בשיעור שנתי בטווח שבין 0.1% ל- 0.25% שתשולם מדי רבעון בגין הרבעון שחלף.	בכל עת ועד לפירעון המלא, הסופי והמדויק של סכומי האשראי, לא יחול כל שינוי בעלות ושינוי שליטה או שינוי במבנה של החברה, במישרין או בעקיפין ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב.	1. ההון העצמי של הלווה לא יפחת בכל עת מסכום של 120 מיליון ש"ח. על אף האמור, מוסכם כי כל עוד הלווה ניצל עד 300 מיליון ש"ח מסכום מסגרת האשראי, ההון העצמי יעמוד על 90 מיליון ש"ח בלבד ויגדל עד לסכום של 120 מיליון ש"ח פרו ראטה בהתאם לניצול מסגרת האשראי. 2. היחס שבין ההון העצמי של הלווה לבין סך המאזן לא יפחת בכל עת מ- 16%. 3. היחס שבין סך ההתחייבויות הפיננסיות ⁵ לבין סך המאזן לא יעלה בכל עת על 84%. למעט במקרה בו יש חשש ממשי לפגיעה ביכולת הבנק לגביית סכומי האשראי, כולם או מקצתם, בשל שינוי לרעה בכושר הפירעון של הלווה או בשל תנאים אחרים המחייבים ביצוע מייד של פעולה לגבי סכומי	1. להודיע לבנק בכתב על (א) כל הליך משפטי, תביעה, בוררות, התדיינות או הליך מנהלי מהותיים התלויים ועומדים כנגד התאגיד או שעניינו אחריות אישית של נושאי משרה בתאגיד בקשר עם אירועים עסקיים בתאגיד וכן על כל חקירה על ידי רשות ממשלתית או ציבורית כלשהי שנפתחה כנגד התאגיד או כנגד נושאי משרה בתאגיד (בכובעם ככזה), (ב) הגשת בקשה למתן צו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון, (ג) מינוי בעל תפקיד כלשהו לרבות כונס נכסים ו/או מפרק ו/או במקרה שניתן גנדה צו מכח החוק הנ"ל; ו- (ד) קבלת החלטה על פירוק מרצון. 2. הלווה התחייב למגבלות על ביצוע או הכרזה על או תשלום כל תקבול אחר כלשהו לבעלי מניותיו ו/או לגוף בקבוצה הקשורה. 3. הלווה התחייב למגבלות ביחס לעסקאות עם בעלי שליטה למעט בתנאים וסייגים שנקבעו בהסכם. 4. הלווה התחייב כי לא יצור שעבוד על נכס כלשהו מנכסיו, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי, וזאת בכל צורה ודרך שהן, לכל מטרה ומכל סיבה שהן, לטובתו של צד ג' כלשהו, וכן לא יתחייב בכל דרך שהיא

² הבנק לא ימנע מהלווה לצרף לשעבודים הנ"ל מלווים נוספים באותה דרגת שעבוד, פארי פאסו ובלבד שמתקיימים לגביהם ההוראות הקבועות לגבי "מלווים" בכתב התחייבות מכוחו הועמדה מסגרת האשראי נשוא דוח זה, לרבות חתימתם עם הבנק על הסכם בינבנקאי.

³ מהשעבוד השוטף יוחרג אותו חלק מההון העצמי המזערי אשר נדרש על פי הוראות סעיף 37(א) לחוק הפיקוח להיות חופשי מכל שעבוד בסכום כמפורט בתוספת הראשונה לחוק הפיקוח, וכן יובהר, כי השעבוד האמור לא יגביל את הלווה מלהקצות מניות אשר אין היא מוגבלת מהקצאתן לפי הוראות איזה ממסמכי האשראי.

⁴ "הסכמי המימון" - הסכמים בהם התקשר ו/או יתקשר הלווה עם הלקוחות להעמדת הלוואות והסכמי המימון שהומחו ללווה במסגרת העסקה לרכישת תיק ההלוואות.

⁵ "ההתחייבויות הפיננסיות" - סך ההתחייבויות הפיננסיות של הלווה, המחושבות בהתאם לכללים החשבונאיים המקובלים בישראל וכפי שהן מוצגות בדוחות הכספיים האחרונים של הלווה. ההתחייבויות הפיננסיות לא יכללו הלוואות נחורות.

הלווה	חלק החברה בלווה	מועד העמדת מסגרת המימון	סכום מסגרת המימון	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	מגבלות העברת שליטה/שינוי מבנה	יחסים פיננסיים	התחייבויות עיקריות אחרות של הלווה
					של הלווה. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, וכן המתאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, של כל זכויות הלווה מכוח הסכם המתאה שנחתם בין הלווה לבין טריא קהילה וללא הגבלה בסכום.			האשראי, במקרה של אי עמידה ביחסים הפיננסיים הנ"ל, בכפוף לכך שמדובר בלא יותר מפעם אחת מדי שנה קלנדרית אזי: ביחס לכל אחד מהיחסים הפיננסיים המפורטים לעיל, תינתן ללווה תקופת ריפוי בת 30 ימים ממועד מסירת הדוח הכספי מושא המועד הנבדק הרלבנטי לשם תיקון עמידת הלווה ביחסים הפיננסיים הנ"ל.	לבצע אילו מהפעולות האמורות לעיל, אלא בשעבודים דומים לשעבודים שנוצרו לטובת הבנק מכוח ההסכם. כמו כן, כל שעבוד שיצור לטובת מי מהמלווים שאינם הבנק, ייווצר בזמנית גם לטובת הבנק. 5. לא לקבל אשראי כלשהו אלא מהמלווים או כהלוואות נחותות. 6. ביחס למגבלות החלות בקשר עם הסכמי המימון, ואו ביחס לכל הלוואה מושא הסכמי המימון, לפי העניין, התחייב הלווה כי יפעל על פי מדיניות האשראי שלו כפי שהוצגה לבנק במועד ההתקשרות. 7. נקבעו עילות לפרעון מיידי, כמקובל בהתקשרויות מסוג זה.

בכבוד רב,

נאוי גרופ בע"מ

נחתם על ידי:

דורי נאוי, דירקטור ומנכ"ל החברה

אביב אפרים, סמנכ"ל הכספים