



(“החברה”)

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

3 באפריל 2026

הנדון: הקמת שותפות לפעילות מימון יזמי נדל"ן בפולין

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 31 במרץ 2026 התקשרה עם מור גמל ופנסיה בע"מ (להלן: “מור”), בהסכם מייסדים להקמת שותפות מוגבלת, לצורך הקמת פעילות מתן הלוואות ליזמי נדל"ן בפולין (להלן: “פעילות המימון בפולין”).

המערכת הבנקאית המקומית בפולין פועלת תחת מגבלות מהותיות הנובעות מדרישות רגולציה אירופאיות מחמירות. הבנקים בפולין מחויבים לדרישות הון שמרניות במיוחד, כולל משקלי סיכון גבוהים לפרויקטים בשלבי טרום-בנייה. כתוצאה מכך, בנקים בפולין מטילים מגבלות על אשראים ליזמים כגון היעדר מימון לרכישת קרקעות, דרישות סף גבוהות ל-Pre-Sale, מיזמים קטנים כתנאי להעמדת המימון, קביעת LTV גבוה ועוד.

מר עמוס לוזון, זיהה פער זה, שכן, אל מול מגבלות הבנקים, ישנו מספר לא רב של נותני אשראי חוץ בנקאי, אשר ברובם אינם בעלי נזילות גבוהה ומוגבלים למתן אשראי בהיקפים קטנים ולתקופות קצרות ובהתאם, החל לבחון הקמת גוף פרטי אשר יספק הלוואות למשביחי קרקעות או יזמים בפולין ויתמקד בעיקר בהלוואות גישור בעלות מח"מ קצר, עם בטוחות מדרגה ראשונה ויחס LTV שמרני.

יצוין כי, התקשרות זו מבוצעת לאחר שבעל השליטה בחברה, מר עמוס לוזון, הציע אותה ללוזון אשראי ופיננסים בע"מ (לשעבר: טריא ישראל בע"מ)¹, אשר דחתה את ההצעה ואסיפת בעלי מניותיה, אישרה ביום 9 במרץ 2026, לבעל השליטה לבצע באמצעות חברה אחרת בשליטתו וכן, לאחר שהצעה זו הובאה גם בפני לוזון רונסון אן.וי.², אשר דחתה אותה אף היא וגם אסיפת בעלי מניותיה, אישרה ביום 31 במרץ 2026, לבעל השליטה לבצע באמצעות חברה אחרת בשליטתו.

פעילות המימון תבוצע באמצעות שותפות מוגבלת הרשומה בישראל (להלן: “השותפות”), אשר תוחזק על ידי החברה (50.95%) ומור (48.95%), כשותפים מוגבלים ועל ידי חברה בבעלות מלאה של החברה, כשותף כללי (0.1%) (להלן: “השותף הכללי”). השותפות תנהל באמצעות חברה פולנית שמניותיה תוחזקנה על-ידי השותף הכללי, בנאמנות עבור השותפות (להלן: “החברה הפולנית”).

מר עמוס לוזון יכהן כיו"ר דירקטוריון השותף הכללי.

¹ החברה, המחזיקה כ-28.84% (ובדילול מלא 27.91%), מהונה המונפק והנפרע של לוזון אשראי ופיננסים בע"מ, נמנית על בעלי השליטה בה, מכח הסכם שליטה.
² החברה הינה בעלת השליטה בלוזון רונסון אן.וי. מכח החזקתה בכ-71.72% מהונה המונפק והנפרע.

מימון הפעילות

הפעילות תבוצע בתחילה באמצעות מימון שיעמידו השותפים המוגבלים, כהלוואות בעלים, בהיקף של 200 מיליון ש"ח, בחלקים שווים כאשר חלק מחלקה של החברה במימון האמור, יבוצע באמצעות הלוואה שתועמד לחברה על ידי מור, בהיקף שאינו מהותי לחברה.

בנוסף, התחייבה מור להעמיד לחברה הפולנית העמדת מסגרת אשראי מיוחדת ביורו, בהיקף שווה ערך ל- 200 מיליון ש"ח, אשר תהיה מתחדשת (revolving) עד תקרת ניצול מצטבר של 400 מיליון ש"ח (יתרה שוטפת לא תעלה על 200 מיליון ש"ח).

בנוסף, השותפות תפעל לגיוס הון נוסף עבור החברה הפולנית מבנק/ים מממן/נים מקומיים בפולין ואחרים ו/או באמצעות הנפקת חוב, כאשר מור לא תידרש לתת התחייבות או ערבות כלשהי כלפי הבנק המממן.

החברה מתחייבת, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הלוואה שתועמד במסגרת פעילות המימון, לגרום למכירת הנכס המשועבד במחיר מינימלי השווה לגובה החוב, תוך זמן סביר.

במקרה של מכירה לצד קשור של החברה, בכפוף לאישורים שידרשו לך על פי דין, ככל שידרשו, תבוצע חלוקת רווחים עם החברה הפולנית.

במסגרת ההסכם נקבעו הגבלות על העברת זכויות וכן, זכויות סירוב, הצעה ראשונה והצטרפות, כמקובל בהתקשרויות מסוג זו.

בנוסף, החברה העניקה למור אופציית מכר בלתי חוזרת, הניתנת למימוש, בתנאים שנקבעו, אך ורק במקרה של שינוי שליטה קרי, במקרה בו מר עמוס לוזון יחדל להיות בעל השליטה בשותפות (לבדו ושלא ביחד עם אחרים).

בברכה,

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

נחתם על ידי:

עמוס לוזון, מנכ"ל ודירקטור

אסף כהן, סמנכ"ל כספים