

קבוצת אשטרום בע"מ

(להלן: "החברה")

30 ביוני, 2026

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: חתימה על מזכר הבנות מחייב עם גופים מקבוצת מגדל לרכישת 20% מאשטרום

מגורים להשכרה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 29 ביוני 2026, חתמה החברה עם גופים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מגדל") על מזכר הבנות מחייב (להלן: "מזכר הבנות"), לפיו תרכוש מגדל מהחברה 20% מהזכויות באשטרום מגורים להשכרה שותפות מוגבלת אשר בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: "השותפות")¹ ואשר באמצעותה פועלת החברה בתחום הדיור להשכרה, בתמורה לסך מוערך של כ-451.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. סך התמורה הנ"ל, נקבע בהתבסס על דוחותיה הכספיים של השותפות ליום 31 למרץ 2026 והתאמות לא מהותיות למועד חתימת מזכר הבנות (להלן: "התמורה הכוללת").

להלן עיקרי מזכר הבנות:

1. כאמור לעיל, בתמורה לרכישת 20% מהזכויות בשותפות והצטרפות מגדל כשותף מוגבל לשותף, תשלם מגדל לחברה סך מוערך של כ-451.1 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. התמורה האמורה כפופה להתאמות שנקבעו במזכר הבנות כמקובל ובכלל זאת התאמה של התמורה במועד השלמת העסקה ("מועד ההשלמה") כך שיתווספו לה השקעות שביצעה ותבצע הקבוצה בשותפות החל מיום 31.5.2026 ועד למועד ההשלמה, חוב שנפרע לגופים מממנים של תאגידים מוחזקים וניכוי רווחים שחולקו ו/או סכומים שנמשכו על ידי החברה מהשותפות עד למועד ההשלמה, הכל בהתאם למנגנונים שנקבעו במזכר הבנות. כ-50% מהתמורה ישולמו החל ממועד ההשלמה ועד לתום חודש נובמבר 2026, והיתרה תשולם בתשלומים (לא שווים) עד ליום 31.12.2032 כאשר מלוא התמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 1.1.2026.
2. מובהר כי החל ממועד ההשלמה יעמידו הצדדים את ההון העצמי הנדרש לצורך הפרויקטים השונים של השותפות כפי חלקם היחסי שיהיה מעת לעת בשותפות.
3. כמו כן, התחייבה החברה במזכר הבנות, כי החל ממועד ההשלמה, כל הפעילות של החברה ותאגידים בשליטתה בתחום הפעילות של השותפות תמשיך להתבצע בשותפות וכי החברה תמשיך לשמש כקבלן המבצע של הפרויקטים הקיימים והעתידיים של השותפות בתנאים שנקבעו במזכר הבנות.
4. בהתאם למזכר הבנות, במועד ההשלמה החברה תעניק למגדל אופציה לא סחירה, לפיה תהיה רשאית מגדל על פי שיקול דעתה הבלעדי בתקופה בת 4 שנים שתמנה ממועד ההשלמה, להקצאת מניות רגילות של החברה, אשר ירשמו למסחר בבורסה ואשר יהוו במועד ההשלמה 0.727% מהונה המונפק והנפרע של החברה (לא בדילול מלא), במחיר מימוש שמשקף פרמיה של 35% על מחיר מניית החברה במועד חתימת מזכר הבנות.
5. בהתאם למזכר הבנות, למגדל תהיה זכות ראשונים להעמדת הלוואות בתנאי שוק לשותפות ו/או לתאגידים מוחזקים שלה שימשו את השותפות ללווי הבניה לפרויקטים, והלוואות ארוכות טווח לנכסים בהנבה של השותפות, בתנאים שנקבעו במזכר.

¹ מובהר כי השותף הכללי בשותפות הינה אשטרום טכנולוגיות בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה

6. בהתאם למזכר, נקבע כי החברה או השותפות יהיו רשאיות לצרף שותפים נוספים לעסקה, בכפוף להסכמת מגדל וכי במקרה של צירוף שותף נוסף כאמור, יותאמו ההסדרים בין השותפים בשותפות, בתנאים שנקבעו במזכר.
7. כמו כן במועד ההשלמה יכנס לתוקפו תיקון להסכם השותפות במסגרתו יקבעו הוראות המסדירות את מערכת היחסים בין החברה למגדל (וכן בין שותף מוגבל נוסף ככל שיצורף לעסקה כמפורט בסעיף 6 לעיל ו-9 להלן) והוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו, ובכלל זאת אופן ניהול השותפות, מימונה (ובכלל זאת גיוס חוב על דרך של הנפקת אגרות חוב לציבור), הסדרת זכויות השותפים המוגבלים וכן זכויות השותפים המוגבלים (שאינם החברה) להחלפת השותף הכללי בנסיבות שיקבעו בהסכם השותפות. לאור האמור להערכת החברה, עם השלמת ההסכם האמור, החברה (באמצעות השותף הכללי בו היא מחזיקה) תהא רשאית לראות בעצמה כמי שחדלה מלהיחשב כבעלת שליטה בשותפות ולחדול מלאחד את תוצאותיה הכספיות של השותפות בדוחותיה הכספיים של החברה.
8. כמו כן, הוסכם כי עד למועד ההשלמה ייחתמו הסכמים למתן שירותי מטה ושירותי הנדסה בקשר לפעילות השותפות, בתנאים שייקבעו בהסכמים המפורטים.
9. בהתאם לקבוע במזכר ההבנות, בכוונת הצדדים לפעול לחתימה על הסכמים מפורטים בכפוף להשלמת תנאים מקובלים כמפורט במזכר ההבנות וזאת לא יאוחר מיום 31.7.2026 ובתקופה זו תוענק למגדל בלעדיות, לגבי ההשקעה בשותפות, בכפוף לזכותה של החברה לצרף שותפים נוספים לעסקה בתנאים אשר אינם מיטיבים על התנאים שסוכמו עם מגדל (לפי חלקם היחסי). בהתאם לאמור פועלת החברה לצירוף משקיעים נוספים אשר יצטרפו לעסקה האמורה.
10. מובהר כי השלמת העסקה מותנית בחתימה על הסכמים מפורטים לשביעות רצון שני הצדדים, השלמת בדיקות הנאותות הנדרשות על ידי מגדל, וכן קבלת האישורים הנחוצים על פי כל דין ו/או הסכם להתקשרות בהסכמים המפורטים ו/או להשלמת העסקה על-פיהם.

בכבוד רב,

קבוצת אשטרום בע"מ

**ע"י אברהם נוסבאום, יו"ר הדירקטוריון ו-;
גיל גירון, מנכ"ל ודירקטור**