מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

22 ביוני 2020

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.isa.gov.il	www.tase.co.il

הנדון: **<u>דוח מיידי</u>**

בהמשך לדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 18 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-112111) ולאחר דיונים והתייעצויות שנערכו עם גופים מוסדיים מובילים המחזיקים במניות החברה, החברה מודיעה בזאת כי אתמול, 21 ביוני 2020, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת של החברה) את ההסכמות אליהן הגיעה החברה עם ריט אינדקס ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה (להלן: "**חברת הניהול**"), בנוגע לשינוי מתווה דמי הניהול שתשלם החברה לחברת הניהול.

על פי המתווה החדש, המפורט להלן, יחול שינוי מהותי מאוד בדמי הניהול אותם תהיה זכאית חברת הניהול לקבל מהחברה בתמורה לשירותי הניהול שהיא מעניקה לחברה, כמפורט להלן:

(א) על אף האמור בהסכם הניהול שבין החברה לבין חברת הניהול (להלן: "**הסכם הניהול**"), במקום תמורת שירותי הניהול הקבועה כיום על 1% (0.855% בתוספת מע"מ כדין) מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים כולל מזומנים ושווי מזומנים (להלן: "**שווי נכסי החברה**" ו"**דמי הניהול הישנים**", בהתאמה) תשונה התמורה כך שהחל מיום 1 ביולי 2020 יהיו דמי הניהול מדורגים כמפורט להלן (להלן: "**דמי הניהול החדשים**"):

שווי נכסי החברה	דמי הניהול השנתיים משווי נכסי החברה בגין המדרגה הרלבנטית*
בגין שווי נכסי החברה שבין 0 ועד 2 מיליארד ש"ח	0.712%
בגין שווי נכסי החברה שבין 2 ועד 3 מיליארד ש"ח	0.600%
בגין שווי נכסי החברה שבין 3 ועד 4 מיליארד ש"ח	0.550%
בגין שווי נכסי החברה שמעל 4 מיליארד ש"ח	0.500%

* לדמי הניהול האמורים יתווסף מע"מ כדין.

(ב) החל מיום 1 בינואר 2020 נושאת חברת הניהול במלוא עלות העמדת שירותיהם לחברה, במשרה מלאה, של סמנכ"ל הכספים של החברה, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה וחשב החברה וכן של כל נושאי המשרה, כפופי המנכ"ל בחברה, כפי שיהיו מעת לעת (בנוסף לעלות העסקת מנכ"ל החברה בו נושאת חברת הניהול על פי הסכם הניהול הקיים כיום). יצוין כי עלות זו נאמדת כיום בכ-2 מיליון ₪ לשנה. עם כניסתו לתוקף של האמור בסעיף (א) לעיל, תחדל חברת הניהול לשאת בעלויות האמורות בס"ק (ב) זה והחברה תישא בהן כבעבר.

(ג) יודגש כי על אף האמור לעיל, החברה תמשיך לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול הישנים עד לתום תקופת הסכם הניהול וכי במידה ותקופת הסכם הניהול תחודש ותוארך ב-7 שנים נוספות, על פי החלטה שהינה בשיקול דעתה של החברה בלבד, אזי בשנה הראשונה של הסכם הניהול החדש (שיחול בתקופת 7 השנים העוקבות מסיום הסכם הניהול הנוכחי) תשיב חברת הניהול לחברה את כל הפרשי דמי הניהול ששולמו לה על ידי החברה (מובהר כי הפרשים אלו הינם בגובה ההפרש שבין דמי הניהול הישנים אילו המשיכו להיות משולמים על פי הוראות הסכם הניהול לבין דמי הניהול החדשים). היה ותקופת הסכם הניהול לא תחודש, כאמור לעיל, אזי בשנה הראשונה שלאחר הפסקת הסכם הניהול תשיב חברת הניהול לחברה סך שיהיה שווה לסכום ששולם על ידי החברה בגין האמור בסעיף (ב) לעיל, בעבור התקופה שהחלה במועד שבו תחדל חברת הניהול לשאת בעלויות אלו ועד למועד סיום הסכם הניהול.

האמור בסעיף (ג) זה יחול גם בתקופת הסכם הניהול החדש. קרי, בתקופת הסכם הניהול החדש החברה תמשיך לשלם לחברת הניהול את דמי הניהול הישנים עד לתום תקופת הסכם הניהול החדש ובמידה ותקופת הסכם הניהול החדש תחודש אף היא ותוארך ב-7 שנים נוספות, על פי החלטה שהינה בשיקול דעתה של החברה בלבד, אזי בשנה הראשונה של הסכם הניהול שיחודש לאחר מכן (שיחול בתקופת 7 השנים העוקבות מסיום הסכם הניהול החדש) תשיב חברת הניהול לחברה את כל הפרשי דמי הניהול ששולמו לה על ידי החברה, כאמור לעיל (ובמידה והסכם הניהול לא יחודש, כאמור, תשיב חברת הניהול לחברה את הסכום ששולם על ידי החברה בתקופת הסכם הניהול החדש, בגין האמור בסעיף (ב) לעיל). האמור בפסקה זו ימשיך לחול גם הלאה בכל חידוש של הסכם הניהול לתקופות נוספות בנות 7 שנים כל אחת.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מוסכם כי החברה לא תשלם לחברת הניהול דמי ניהול בגין מזומנים ושווי מזומנים שיהיו בקופת החברה, אשר נבעו מגיוס ההון (נטו) על פי דוח הצעת המדף שפרסמה החברה בחודש נובמבר 2019 (להלן בסעיף זה: "**תמורת ההנפקה**"). על כן, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, החברה תמשיך לשלם לחברת הניהול דמי ניהול המחושבים על בסיס שווי נכסי החברה, על פי הסכם הניהול שבין החברה לחברת הניהול (כפי שהוא במועד זה ובהתאם לשינויים שיחולו בו, בהתאם לאמור לעיל). אולם, לצורך חישוב דמי הניהול תנוכה מתוך סך נכסי החברה תמורת ההנפקה, אשר, עד למועד הרלבנטי לחישוב דמי הניהול, החברה לא תעשה בה שימוש[1].

מעבר לאמור לעיל לא יחול כל שינוי בהתקשרות שבין החברה לחברת הניהול והיא תמשיך להיות כפי שהיא נכון למועד זה.

---

[1] מובהר כי השקעת תמורת ההנפקה בניירות ערך סחירים לא תחשב "שימוש" לעניין זה ועל כן לא תזכה את חברת הניהול בדמי ניהול בגין ניירות ערך סחירים אלו.

להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור שינוי מתווה דמי הניהול:

1. שינוי מתווה דמי הניהול מזכה את החברה ומשפר את מצבה לעומת מצבה על פי הסכם הניהול, שנחתם בין החברה לבין חברת הניהול ביום 30 באוגוסט 2016, משום שהוא מפחית את דמי הניהול שישולמו על ידי החברה לחברת הניהול, ללא כל שינוי בהיקף, באופי ובאיכות שירותי הניהול שיועמדו לחברה.
2. שינוי מתווה דמי הניהול הינו הוגן וסביר והוא הולם את התפתחות החברה והגידול הפוטנציאלי במצבת נכסיה, באופן שהוא מפחית את דמי הניהול היחסיים שישולמו לחברת הניהול עם ובהתאם לגידול בהיקף נכסיה (היקף מאזנה) של החברה.
3. לאחר שינוי מתווה דמי הניהול, שיעור דמי הניהול שישולם על ידי החברה לחברת הניהול הינו מהנמוכים ביותר המקובלים בקרב קרנות ריט בישראל והוא הנמוך ביותר מקרב קרנות הריט המתמחות בתחום המגורים בישראל.
4. שינוי מתווה דמי הניהול הוצע לחברה על ידי חברת הניהול, לפנים משורת הדין ומתוך רצון טוב של חברת הניהול, לאחר התייעצויות ודיונים שנערכו עם גופים מוסדיים, המחזיקים בשיעור ניכר ממניות החברה, ולאחר שאלו הביעו את קורת רוחם משינוי המתווה האמור לעיל.
5. שינוי מתווה דמי הניהול האמור לעיל הינו לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה.

בכבוד רב,

מגוריט ישראל בע"מ

נחתם על ידי:

ארז רוזנבוך, יו"ר הדירקטוריון

מתי דב, מנכ"ל