



## מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

4 בספטמבר 2023

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

### הנדון: דיווח מיידי

החברה מתכבדת לדווח כי בהמשך לשיחות שנערכו בין נציגי חברת הניהול של החברה, ריט אינדקס ניהול בע"מ ("חברת הניהול"), לבין גופים מוסדיים המחזיקים במניות החברה, בהובלת הפניקס פנסיה וגמל בע"מ, בנוגע לשינוי מתווה דמי הניהול, שישולמו לחברת הניהול על ידי החברה, גובש מתווה מוסכם, הכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, לעדכון מתווה דמי הניהול, להם תהא זכאית חברת הניהול על פי הסכם הניהול שבין החברה לבין חברת הניהול אשר תוקפו עד סוף יום ה-30 בספטמבר 2030 ("הסכם הניהול"), ולעריכת עדכונים מסוימים בתקנון החברה, והכל כמפורט בהצעה (המותנית) שהוגשה על ידי חברת הניהול לחברה ביום ה-4 בספטמבר 2023, שעיקריה הינם כמפורט בדוח מיידי זה להלן.

וידגש: הצעת חברת הניהול לשינוי מתווה דמי הניהול, כוללת הפחתה משמעותית של דמי הניהול כמפורט להלן, באופן שמייד עם אישור הפחתה זו יעמוד שיעור דמי הניהול שישולמו על ידי החברה לחברת הניהול על הרף הנמוך ביותר מקרב קרנות הריט הנסחרות בישראל:

#### 1. עדכון היקף דמי הניהול

על אף האמור בהסכם הניהול, במקום תמורת שירותי הניהול הקבועה כיום על כ-0.855% מסך שווי נכסי החברה כפי שיוצגו בספרים (בהתאמה: "שווי נכסי החברה" ו"דמי הניהול הישנים")<sup>1</sup>, ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן, תבוצע הפחתה של התמורה שתשולם על ידי החברה לחברת הניהול, כך שהחל מיום 1 באוקטובר 2023 ("המועד הקובע") ועד ליום 30 בספטמבר 2030 ("תום תקופת הסכם הניהול הנוכחי") יופחתו דמי הניהול בצורה משמעותית ויהיו כמפורט להלן:

#### א. דמי ניהול שנתיים

בגין מתן השירותים על פי הסכם הניהול תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך שווי נכסי החברה בשיעורים ועל פי המדרגות<sup>2</sup> כדלקמן:

שווי נכסי החברה <sup>3</sup>	דמי הניהול השנתיים
מ-0 ועד 6 מיליארד ש"ח	0.45%
מ-6 מיליארד ש"ח ועד 8 מיליארד ש"ח	0.3%
מעל 8 מיליארד ש"ח	0%

<sup>1</sup> וכן במקום תשלומים עתידיים שחברת הניהול התחייבה לשלם לחברה בקשר עם הארכת הסכם הניהול.

<sup>2</sup> המדרגות האמורות להלן צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן מיום 1 באוקטובר 2023.

<sup>3</sup> משווי נכסי החברה המזכים את חברת הניהול בדמי ניהול ינוכו מזומנים ושווי מזומנים שיהיו בקופת החברה.

לאור האמור לעיל, במקרה ששווי נכסי החברה יעלה על 6 מיליארד ש"ח תבוצע הפחתה נוספת בשיעור דמי הניהול ומהשלב שבו נכסי החברה יעלו על 8 מיליארד ש"ח לא יגבו דמי ניהול נוספים כלשהם, חרף הגידול בתשומות שידרש לצורך מתן שירותי הניהול.

#### ב. מענק

חברת הניהול ועובדיה לא יהיו זכאים למענק שנתי כלשהו מהחברה (בין בתמורה כספית ובין בהקצאת ניירות ערך).

#### ג. הקצאת מניות

חברת הניהול תהיה זכאית להקצאת מניות רגילות של החברה בשווי של 0.06% מסך שווי נכסי החברה (בניכוי מזומנים שווי מזומנים) בכל שנה (המניות יוקצו בכל מועד תשלום רבעוני (0.015% בכל רבעון) יחד עם התשלום הרבעוני של דמי הניהול). כמות המניות המוקצות בכל רבעון תקבע בהתאם לשער הנעילה הממוצע של מניות החברה בבורסה, כפי שיקבע ב-30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלבנטי ("השער הממוצע") (כפוף להתאמות עקב התקיימות "יום אקס" בגין חלוקת דיבידנד או הנפקת זכויות או הנפקת מניות הטבה, במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיהיו, בהתאם להתאמות שתבוצענה על ידי הבורסה לניירות ערך). בכל עת שבו שווי השוק של מניות החברה יעלה על 80% מההון העצמי של החברה אזי שיעור ההקצאה האמור בס"ק (ג) (1) לעיל יעלה ל-0.08% (0.02% בכל רבעון) ובכל עת שבו שווי השוק של מניות החברה יעלה על 100% מההון העצמי של החברה אזי שיעור ההקצאה האמור בס"ק (ג) (1) לעיל יעלה ל-0.1% (0.025% בכל רבעון).

"שווי השוק של מניות החברה" משמעו - השער הממוצע כשהוא מוכפל במספר המניות שבזכויות ההצבעה בחברה, כפי שתהיינה למועד הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם הקצאת המניות.

"ההון העצמי של החברה" משמעו - ההון העצמי של החברה כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם הקצאת המניות.

#### ד. הקצאת אופציות

החל מהמועד הקובע לא תהיה עוד חברת הניהול זכאית להקצאת אופציות בגין כל גיוס הון שבוצע על ידי החברה כפי שהיה על פי הסכם הניהול שהיה בתוקף עד למועד הקובע.

#### ה. החזר הוצאות

חברת הניהול לא תהא עוד זכאית להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידה לקידום עסקי החברה, במסגרת מתן שירותי הניהול, ואולם החברה תשיב לחברת הניהול כפיצוי חד פעמי מחצית (50%) מהסכומים ששולמו וישולמו על ידי חברת הניהול בגין עובדי החברה שעברו לעבור בחברת הניהול ובגין הוצאות המחשוב שבהן נשאה חברת הניהול, בגין התקופה שמאז חודש אפריל 2022 ועד סוף חודש ספטמבר 2023, ובלבד שהסכום שיושב לא יעלה על 5 מיליון ש"ח. סכום זה יושב לחברת הניהול ביום 1 בינואר 2024 וזאת מבלי לגרוע מכך שחברת הניהול תמשיך לשאת בכל עלויות שגר העובדים הנדרשים לחברה ובהוצאות מערכות המידע (כפי שהחלה לשאת בהם מחודש אפריל 2022).

לכל התמורות שתקבל חברת הניהול כאמור לעיל, יתווסף מס ערך מוסף כדון, כנגד חשבונית מס.

יודגש כי חרף ההפחתה המשמעותית בדמי הניהול ובמבנה תשלומם לא יחול כל שינוי בהיקף השירותים הניתנים לחברה על ידי חברת הניהול, ובכלל זה תמשיך חברת הניהול לשאת בכל עלויות שגר העובדים הנדרשים לחברה ובהוצאות מערכות המידע (כפי שהחלה לשאת בהם מחודש אפריל 2022 כחלק מהפחתה

דמי הניהול המגיעים לחברת הניהול), ולא יחולו שינויים אחרים כלשהם בהסכם הניהול הקיים בין החברה לחברת הניהול.

## 2. עריכת תיקונים לתקנון החברה

החברה תפעל לאישור תיקונים בתקנון החברה אשר יעגנו במסגרת התקנון את העדכון למתווה דמי הניהול כאמור בסעיף 1 לעיל (אשר ייכנס לתוקפו החל מה-1 באוקטובר 2023 ועד ליום ה-30 בספטמבר 2030); את הליך האישור וקביעת התנאים של הסכם ניהול חדש של החברה, לאחר ה-30 בספטמבר 2030, אשר יהיו טעונים אישור של הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה (ברוב רגיל); וכן עדכונים נוספים הנוגעים לממשל התאגידי של החברה, ובכלל כך - הפחתה הדרגתית של דירקטוריון החברה מ-9 ל-7 חברים (החל מינואר 2025); עדכון הקוורום לשיבת דירקטוריון החברה כך שלא תידרש נוכחות של דירקטור מטעם חברת הניהול כתנאי לקיום הישיבה; ביטול הקול המכריע של יו"ר הדירקטוריון מטעם חברת הניהול במקרה של שיוויון קולות בדירקטוריון; ביטול זכותה של חברת הניהול להורות על סיום כהונת המנכ"ל וביטול הדרישה להסכמתה לצורך נטילת סמכויות המנכ"ל על ידי הדירקטוריון.

הנוסח המלא של העדכונים המוצעים לתקנון החברה יצורף במסגרת זימון אסיפה כללית שתפרסם החברה בכפוף לאישור דירקטוריון החברה.

## 3. התנאים לכניסתה לתוקף של הצעת חברה הניהול

הצעת חברת הניהול כפופה לתנאים הבאים:

א. אישור כדן של הצעת חברת הניהול, כמקשה אחת וללא כל תנאי, על ידי ועדת התגמול, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ובכלל זה תיקון מתאים למדיניות התגמול של החברה, בהתאם לסמכותם לפי חוק החברות ותקנון החברה.

ב. אישור האסיפה הכללית של החברה כדן לתיקונים הנדרשים בתקנון החברה ובמדיניות התגמול של החברה כתוצאה משינוי מתווה דמי הניהול כאמור בהצעת חברת הניהול, המתיר את הקצאת המניות לחברת הניהול, כאמור בסעיף 1 לעיל ואת האמור להלן.

ג. במהלך תקופת הסכם הניהול הנוכחי (קרי, עד ליום 30 בספטמבר 2030) לא יחול שינוי כלשהו במנגנון דמי הניהול ותמורתם כאמור בסעיף 1 לעיל, לרבות בתקופת הסכם הניהול ותקופת תשלום דמי הניהול (עד 30 בספטמבר 2030) ו/או בהוראות תקנון החברה המתייחסות להסכם הניהול, (לרבות תקופת הסכם הניהול, דמי הניהול וסמכויות חברת הניהול). בכל מקרה של שינוי כאמור תידרש החברה להשיב לחברת הניהול את מלוא ההפרש שבין דמי הניהול לפי הסכם הניהול המקורי (על פי דמי הניהול הישנים) לבין דמי הניהול המעודכנים למשך כל תקופת הסכם הניהול, כפיצוי מוסכם מראש בגין סיום ו/או שינוי תנאי הסכם הניהול ו/או הוראות התקנון המתייחסות להסכם הניהול.

ד. היה והצעת חברת הניהול לא תאושר כאמור לעיל עד לתום 45 יום ממועד מסירת הצעת חברת הניהול ("האישור"), תפקע הצעת חברת הניהול דגן ולא תהיה לאף צד כלשהו כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה על פיה. במקרה כאמור ימשיכו לחול הוראות הסכם הניהול הקיים שבין החברה לחברת הניהול. עם קבלת האישור, תוגש על ידי הפניקס בקשה בהסכמה לבית המשפט המחוזי בת"א-יפו לדחיית התביעה בת.א. 20427-03-23 ללא צו להוצאות ולמתן תוקף של פסק דין להצעה זו כפי שאושרה כאמור לעיל.

במסגרת הצעת חברת הניהול צוין כי הצעת חברת הניהול לשינוי מתווה דמי הניהול נעשית מתוך רצון טוב של חברת הניהול ולפנים משורת הדין, מבלי שחברת הניהול (אשר אינה בעלת השליטה בחברה) הייתה מחויבת בכך ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או טענה, ויישומה יהיה כפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים לעיל

וייעשה אך ורק כמקשה אחת. כמו כן צוין כי מעבר לעדכון מתווה דמי הניהול כאמור לא יחולו שינויים נוספים בהסכם הניהול והוא ימשיך להיות כפי שהוא נכון למועד זה.

בכבוד רב,

מגוריט ישראל בע"מ

נחתם על ידי:

ארז רוזנבוך, יו"ר הדירקטוריון  
מואיז מרציאנו, סמנכ"ל הכספים