



מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

1 בדצמבר 2025

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי - עדכון מדיניות חלוקת דיבידנד

בהמשך לדוח המיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-065776) בו צוין כי לאור השיפור בתזרים המזומנים של החברה, בכוונת הנהלת החברה לגבש ולהציג מדיניות דיבידנד עדכנית, שתחול החל משנת 2026 ואילך אשר תובא לדין ולאישור בדירקטוריון החברה, החברה מודיעה בזאת כי בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 30 בנובמבר 2025 (להלן: "מועד קבלת ההחלטה") התקבלה החלטה בדבר מדיניות דיבידנד עדכנית כדלקמן:

1. החל מחודש ינואר 2026 ועד לסוף שנת 2028, מדיניות הדיבידנד של החברה תעודכן¹ כך שבכפוף לכל דין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן, תפעל החברה לחלוקת דיבידנדים חודשיים בהיקפים המפורטים להלן ("מדיניות חלוקת הדיבידנד"):

שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
86.4	72	60	סכום שנתי מוערך* לחלוקה כדיבידנד (במיליוני ש"ח)
7.2	6	5	סכום חודשי מוערך* לחלוקה כדיבידנד (במיליוני ש"ח)
7%-כ	5.8%-כ	4.8%-כ	תשואת דיבידנד מוערכת ²

- יובהר כי סכומי החלוקה המפורטים לעיל הינם סכומים מוערכים בלבד, בהנחת חלוקת הדיבידנד המלאה על פי מדיניות חלוקת הדיבידנד, וכי אין כל וודאות ביחס לעצם ביצוע חלוקת הדיבידנד הנ"ל ו/או מועדיהן ו/או סכומיהן. כל חלוקת דיבידנד כפופה לקבלת החלטת חלוקה ספציפית של דירקטוריון החברה בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף להוראות הדין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן.

2. בכפוף לכל דין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן, בכוונת החברה לפעול לכך שבמהלך תקופת מדיניות החלוקה הנ"ל הדיבידנדים יחולקו מדי חודש בחודשו, עד ליום ה-10 בכל חודש קלנדארי³, על מנת לנסות ולדמות, בשינויים המחויבים ובהתאם לנסיבות, חלופה כלכלית מקבילה ל"דמי שכירות" חודשיים המשולמים לבעלי מניותיה של החברה מקרב הציבור (כמקובל בעת תשלום דמי שכירות בישראל).

3. אופן יישום מדיניות החלוקה המפורטת לעיל כפוף לתנאים המפורטים להלן:
(א) בראש ובראשונה יובהר כי האמור לעיל מהווה הצהרת מדיניות חלוקת דיבידנד כללית של החברה וכי ביצוע של כל חלוקת דיבידנד ייעשה בכפוף לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לדין, וזאת בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות כל דין ולתניות הפיננסיות הכלולות ו/או שתהיינה כלולות בהסכמי

¹ ביחס למדיניות הדיבידנד הנוכחית שנקבעה בשנת 2019.

² תשואת הדיבידנד חושבה לפי היחס בין הסכום השנתי לחלוקה לבין שווי השוק של החברה במועד קבלת ההחלטה שעמד על כ-1,238 מיליוני ש"ח והיא איננה מתחשבת בשינויים עתידיים בהון החברה ובכלל זה בהקצאת מניות שתבוצע על ידי החברה בעתיד, אם וככל שתבוצע, לרבות כתוצאה מממוש כתבי אופציה למניות החברה, אם וככל שימומשו וכן כתוצאה מרכישה עצמית של מניות החברה, אם וככל שתבוצע.

³ כוונת החברה לפעול באופן האמור לעיל איננה מהווה התחייבות של החברה ויחולו על כוונה זו ההוראות האמורות בסעיף 3 להלן.

האשראי של החברה (לרבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שלה) שתהיינה בתוקף במועד הרלבנטי ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן בכפוף להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**"), בדבר העברת הכנסה חייבת לבעלי המניות וחלוקת רווחים בהתאם לסעיף 9א64 לפקודה, אשר מחייב, בין היתר, חלוקה של 90% לפחות מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי וכן בכפוף לכך שהחלוקה לא תפגע במעמד החברה כקרן ריט (קרן להשקעות במקרקעין) ו/או ביכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה ובהתפתחותה העסקית של החברה.

(ב) יודגש כי על אף האמור במדיניות חלוקת הדיבידנד, אין כל וודאות בדבר עצם ביצוע חלוקת דיבידנד בפועל על פי מדיניות חלוקת הדיבידנד, בדבר מועדי חלוקת הדיבידנדים (ככל שיבוצעו) ובדבר סכומי הדיבידנדים שיחולקו (ככל שיבוצעו), וכי אלו כפופים לשיקול דעתו הבלעדי של הדירקטוריון, למצבה הכספי של החברה וליתר התנאים המפורטים בסעיף 3 זה. בהתאם, אין לראות בהחלטה על קביעת מדיניות חלוקת הדיבידנד משום התחייבות כלשהי של החברה לבצע חלוקת דיבידנד כלשהן ואין להסתמך על ביצוע של חלוקת דיבידנד כלשהן.

(ג) ההחלטה בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד תהיה ניתנת לשינוי בדירקטוריון החברה שאף יהיה רשאי לקבל החלטות שונות בנוגע למדיניות החלוקה של החברה ו/או בדבר ביצוע חלוקה או חלוקות שונות מהאמור לעיל (או אי ביצוע חלוקה או חלוקות כלל), לרבות בדרכים אחרות הקבועות בדין (קרי, חלוקה או חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

(ד) לקראת תום שנת 2028 בכוונת החברה לבחון את מדיניות החלוקה שלעיל ולעדכנה בהתאם לנסיבות שתהיינה רלבנטיות באותה עת. עם זאת, החברה תוכל לבחון ולעדכן את מדיניות החלוקה גם במועדים שונים מהאמור לעיל, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה ובהתאם לנסיבות המשתנות.

(ה) סכום החלוקה שלעיל איננו כולל את חלוקת הדיבידנד, בסך של 2 מליון ש"ח בשנה, על פי הסדר הפשרה⁴, שימשיך להיות מחולק, בכפוף לתנאים שנקבעו בו, בנוסף למדיניות החלוקה האמורה לעיל.

בכבוד רב,

מגוריט ישראל בע"מ

שמות החותמים	תפקיד
1. ארז רוזנבון	יו"ר דירקטוריון
2. עוז אהוד	סמנכ"ל הכספים

הסכם פשרה אליו הגיעו הצדדים בתובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה, חברת הניהול (ריט אינדקס ניהול בע"מ), מנכ"ל החברה לשעבר וכל חברי הדירקטוריון שניהנו בו בחודש נובמבר 2019, אשר קיבלה תוקף של פסק דין, על ידי ביהמ"ש המחוזי בתל אביב יפו, ביום 9 במרץ 2023. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 14 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-136858) ומיום 9 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-025533) (לעיל ולהלן: "**הסדר הפשרה**").