



29 בנובמבר 2023

## מקס סטוק בע"מ ("החברה")

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
רחוב אחוזת בית 2  
תל-אביב 6525216  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
רחוב כנפי נשרים 22  
ירושלים 95464  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.נ.,

### הנדון: דיווח מידי – הסכם להקמה ושכירות של מרלו"ג בדרום

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 29 בנובמבר, 2023, התקשרה החברה בהסכם שכירות מול חברה מקבוצת מגה אור החזקות בע"מ (בשותפות עם קיבוץ שומריה) ("המשכירה"), ביחס להקמת פרויקט בשטח של כ- 31 אלף מ"ר בקיבוץ שומריה, אשר ישמש כמרכז לוגיסטי אחוד עבור פעילות החברה ("המרלו"ג האחוד"), המבוצעת כיום באמצעות שלושה מרכזים לוגיסטיים וספקים חיצוניים.

### להלן תיאור הוראותיו העיקריות של ההסכם:

- תקופת השכירות: 10 שנים החל ממועד המסירה, הצפוי בחודש מאי 2024, עם סיום הקמת המרלו"ג האחוד על ידי המשכירה ("תקופת השכירות"). תקופת השכירות תוארך מאליה ל- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, ותקופה נוספת בת 4 שנים ו- 11 חודשים, בכפוף להתקיימות תנאים הקבועים בהסכם השכירות ("תקופות השכירות הנוספות"), לרבות עליה של 5% בדמי השכירות הריאליים בתחילת כל אחת מתקופות השכירות הנוספות.
- בטוחות עיקריות: להבטחת התחייבויותיה מכח הסכם השכירות, מעמידה החברה ערבות בנקאית לטובת המשכיר בגובה סך השווה לכחודש שכירות עם חתימת ההסכם, ובמועד מסירת החזקה במושכר, הערבות תעמוד על סך השווה ל- 3 חודשי שכירות. לסכומי הערבויות יתווסף מע"מ כשיעורו בדין וכן הצמדה למדד, בהתאם לתנאי הקבועים בהסכם.
- שטח נוסף: בהתאם להסכם השכירות, המשכירה תפעל להגשת בקשה לשינוי תב"ע בשטח נוסף של 10,000 מ"ר, בצמוד למושכר, ולאחר קבלת אישורה, תפעל לבנית מבנה נוסף בשטח זה ("המבנה הנוסף"), כך שבכפוף לאישור התב"ע והשלמת הבניה, החברה תחזיק במרלו"ג אחוד בשטח כולל של כ- 40 אלף מ"ר. על המשכירה לפעול לפרסום התב"ע לא יאוחר מ- 4 שנים ממועד חתימת הסכם השכירות, וככל ולא תתפרסם התב"ע ברשומות כאמור, החברה תהא רשאית להודיע על סיום הסכם השכירות בתום 5 שנים מתחילת תקופת השכירות. פורסמה התב"ע כנדרש, והתקבל היתר בניה לא יאוחר משנתיים ממועד פרסומה, החברה מחוייבת

לשכור את המבנה הנוסף. לא התקבל היתר הבניה במועד כאמור, החברה תהא רשאית להודיע כי לא תשכור את המבנה הנוסף.

4. דמי שכירות: להערכת החברה, דמי השכירות החודשיים צפויים לעמוד על סך של כ-1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ ומדד כקבוע בהסכם השכירות). דמי השכירות עשויים לגדול בתקופות הנוספות בהתאם להוראות ההסכם (ראה סעיף 1 לעיל), וכן כתוצאה משכירת השטח הנוסף (ראה סעיף 3 לעיל).

5. השקעה בהקמה והתאמת המרלוג האחד: להערכת החברה, היקף ההשקעה הנדרש בגין עבודות התאמת המרלוג האחד לצרכיה הוא בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

המרלוג האחד יחליף, בהתאם לאבני דרך, את המרכזים הלוגיסטיים המשמשים את החברה כיום. המעבר למרלוג האחד נועד לתמוך בתוכנית ההתרחבות והצמיחה של החברה בישראל בשנים הבאות, ולהערכת החברה עשוי לתרום לייעול בעלויות הלוגיסטיקה.

**המידע הכלול בדוח זה בדבר מועד המסירה של המרלוג האחד, מועד קבלת ההיתרים הדרושים לבניית השטח הנוסף, מועד והיקף ההשקעה של החברה במרלוג האחד וייעול עלויות הלוגיסטיקה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על האינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד הדוח ועל תכניות והערכות של החברה נכון למועד הדוח. התממשותן של התכניות וההערכות המובאות בדוח זה איננה ודאית ואיננה מצויה בהכרח בשליטת החברה. התכניות וההערכות של החברה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.**

בכבוד רב,

**מקס סטוק בע"מ**

על ידי:

אורי מקס, מנכ"ל ודירקטור