



3 בספטמבר 2026

מקס סטוק בע"מ (החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
רחוב אחוזת בית 2
תל-אביב 6525216
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
רחוב כנפי נשרים 22
ירושלים 95464
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: דיווח מידי – הסכם להקמה ושכירות של מרלוג בדרום

החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 2 בספטמבר, 2026, התקשרה החברה בהסכם שכירות מול חברת גיי טי (וואן) החזקות בע"מ ("המשכירה"), ביחס להקמת פרויקט בשטח של כ- 45 אלף מ"ר באופקים, אשר ישמש כמרכז לוגיסטי נוסף עבור פעילות החברה ("המרלוג"), המבוצעת כיום באמצעות שני מרכזים לוגיסטיים וספקים חיצוניים. המשכירה הינה חברה הינה פרטית שהתאגדה בישראל ואשר מר אורי מקס, מנכ"ל ודירקטור בחברה, מחזיק ב-50% מהון מניותיה ביחד עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

להלן תיאור הוראותיו העיקריות של ההסכם:

1. תקופת השכירות: 10 שנים החל ממועד המסירה, הצפוי בחודש דצמבר 2028, עם סיום הקמת המרלוג על ידי המשכירה ("תקופת השכירות"). תקופת השכירות תוארך מאליה ל- 2 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, בכפוף להתקיימות תנאים הקבועים בהסכם השכירות ("תקופות השכירות הנוספות"), לרבות עליה של 5% בדמי השכירות הריאליים בתחילת כל אחת מתקופות השכירות הנוספות.
2. בטוחות עיקריות: להבטחת התחייבויותיה מכח הסכם השכירות, תעמיד החברה ערבות בנקאית לטובת המשכיר, במועד מסירת החזקה במושכר, אשר תעמוד על סך השווה ל- 3 חודשי שכירות. לסכומי הערבויות יתווסף מע"מ כשיעורו בדין וכן הצמדה למדד, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם.
3. חלוקת השימוש במרלוג: בהתאם להסכם השכירות, כרבע משטח המושכר מיועד לשמש את החברה לפעילות מסחרית (אך יכול לשמש גם לפעילות לוגיסטית), ויתרת השטח לפעילות לוגיסטית.
4. מצב המושכר ואחריות המשכירה: המושכר בבנייה ולפני היתרים ויימסר במצב מעטפת. המשכירה אחראית להשיג את ההיתרים הדרושים לטובת ייעוד השימוש של החברה, לרבות היתר לשימוש חורג ו/או שינוי התב"ע, אם וככל שידרש. במקרה בו לא יושג ההיתר הנדרש לשימוש מסחרי על ידי החברה, החברה תהא זכאית להקלות עד לקבלת ההיתר כפי שנקבעו

בהסכם, וכן רשאית לבטל את ההסכם בגין השטח המיועד לפעילות מסחרית לאחר פרק זמן מוסכם.

5. דמי שכירות: להערכת החברה, דמי השכירות החודשיים צפויים לעמוד על סך של כ-1.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ ומדד כקבוע בהסכם השכירות). דמי השכירות עשויים לגדול בתקופות הנוספות בהתאם להוראות ההסכם (ראה סעיף 1 לעיל).

6. השקעה בהקמה והתאמת המרלוג: להערכת החברה, היקף ההשקעה הנדרש בגין עבודות התאמת המרלוג לצרכיה הוא בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

אישור ההסכם

בהתאם להוראות סעיפים 270(1) ו-272 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החוק"), אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם.

מאחר והעסקה נמצאה כבעלת השפעה מהותית על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, העסקה סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה חריגה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו את העסקה כעסקה לטובת החברה, מן הטעמים הבאים:

(1) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו את תנאי העסקה ואת מכלול הנתונים שהוצגו בפניהם, לרבות נתונים השוואתיים למושכרים דומים ולמרלוגים הקיימים של החברה, ומצאו כי תנאי העסקה, ובכלל זה התמורה שנקבעה במסגרתה, הינם סבירים והוגנים בנסיבות העניין.

(2) לאור התפתחות והתרחבות עסקיה של החברה בשנים האחרונות, חל במקביל גידול בצרכיה הלוגיסטיים של החברה. כחלק מהיערכות החברה להמשך הרחבת פעילותה וצמיחתה, נדרשת החברה למרכז לוגיסטי חדש אשר יתמוך בגידול היקפי הפעילות והמלאי שלה וישפרו את הגמישות והעלויות התפעוליות של החברה, יחד עם המרכזים הלוגיסטיים המשמשים את החברה כיום בשומריה ובקיסריה.

(3) מכלול תנאי ההתקשרות עם המשכירה, לרבות התנאים המסחריים, המיקום הגאוגרפי והמאפיינים התפעוליים של המושכר באופקים עדיפים עבור החברה בהשוואה לחלופות האחרות שנבחנו על ידי החברה.

(4) על בסיס האמור לעיל, סברו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי ההתקשרות בעסקה הינה לטובת החברה, מקדמת את צרכיה העסקיים ואת יעדיה ארוכי הטווח, וכי התמורה שנקבעה במסגרתה הוגנת וסבירה.

המידע הכלול בדוח זה בדבר מועד המסירה של המרלוג, מועד קבלת ההיתרים הדרושים לבניית השטח, מועד והיקף ההשקעה של החברה במרלוג 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

נחתם על ידי : יפעת ניר כץ, סמנכ"לית

היועצת המשפטית הראשית ומזכירת החברה