

פוקס – ויזל בע"מ

(“החברה”)

11 באוגוסט, 2021

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

הנדון: מו"מ בקשר עם שתי עסקאות לרכישה והשכרה של מקרקעין

החברה מתכבדת להודיע כי היא מצויה בתהליכי בחינה ומו"מ בקשר עם שתי עסקאות שונות לרכישה והשכרה של מקרקעין, כמפורט להלן:

1. מו"מ עם חברת מגה אור החזקות בע"מ ("מגה אור") בקשר עם עסקה במסגרתה החברה (ו/או חברה מוחזקת על ידה) תרכוש ממגה אור כ-50% בלתי מסוימים מזכויות החכירה של מגה אור במקרקעין בשטח של כ-11 דונם, המצויים באזור התעשייה בנימין במועצה האזורית דרום השרון, בתמורה לסך השווה לכמחצית מהעלויות של מגה אור בגין המקרקעין. בד בבד עם הסכם זה, יתקשרו הצדדים בהסכם שיתוף שישדיר את היחסים ביניהם בקשר עם הבעלות המשותפת במקרקעין וכן בהסכם הקמה אשר יסדיר הקמה של מבנה אשר ישמש כמשרדים, וכן מבנה אשר ישמש כחנות תחת מותג החברה - "Jumbo Greece" אשר יושכר לחברה בשליטת החברה, לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה ובתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך השווה ל-8% מעלות הקמת החנות. הצדדים יישאו בעלויות הקמת מבנה המשרדים והחנות על פי חלקם היחסי בקרקע כאמור.
להערכת החברה, חלקה בעלויות רכישת הקרקע והקמת מבנה המשרדים והחנות עשוי להסתכם בסך של כ-30-40 מ"ח.
2. במסגרת בחינה שמבצעת החברה בקשר עם אפשרות להקמת מרכז הפצה ולוגיסטיקה מרכזי אשר ישמש את החברה וחברות מוחזקות על ידה, זאת חלף אתרים לוגיסטיים במיקומים שונים בארץ המשמשים את הקבוצה כיום, ולצד בחינה ובדיקות שמבצעת החברה בין היתר בקשר עם תהליכי אוטומציה במרכז לוגיסטי מרכזי ייעודי כאמור והעלויות המשמעותיות אשר יהיו כרוכות בכך (מעבר לעלויות בגין הפרויקט כמפורט להלן) – החברה מנהלת מו"מ עם חברת מגה אור וחברת הר טוב תעשייה ונכסים בע"מ ("הר טוב"), שהינם הבעלים במשותף של מקרקעין בשטח של כ-137 דונם באזור בית שמש, בקשר עם עסקה במסגרתה תרכוש החברה (ו/או חברה המוחזקת על ידה) כשליש בלתי מסוימים מזכויות הבעלות של מגה אור והר טוב בקרקע, בתמורה לסך השווה לכשליש מהעלויות שלהן בגין המקרקעין. בד בבד עם הסכם זה, יתקשרו הצדדים בהסכם שיתוף שישדיר את היחסים ביניהם בקשר עם הבעלות המשותפת במקרקעין. כמו כן, יתקשרו הצדדים בהסכם הקמה ושכירות לפיו הצדדים יקימו על המקרקעין מרכז הפצה ולוגיסטיקה מרכזי וכן מבנה אשר ישמש למשרדים ולמסחר ("הפרויקט") בשטח בנוי כולל של כ-80 אלף מ"ר (שטח זה ישמש ברובו למרכז הפצה ולוגיסטיקה כאמור), אשר יושכר לחברה וחברות מוחזקות על ידה לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת החזקה ובתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך השווה לכ-7.25% מעלות הקמת הפרויקט. הצדדים יישאו בעלויות הקמת הפרויקט על פי חלקם היחסי בקרקע.
להערכת החברה, חלקה בעלויות רכישת הקרקע והקמת הפרויקט (ללא עלויות נוספות בגין תהליכי אוטומציה) עשוי להסתכם בסך של כ-170 מ"ח.

מובהר כי האמור לעיל הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שכן אין כל וודאות כי המו"מ כאמור לעיל יבשילו לכדי עסקה ובאילו תנאים. יובהר כי חתימה על הסכמים מחייבים בין הצדדים כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקות נאותות, ולקבלת אישור האורגנים המוסמכים של הצדדים.

יצוין כי להערכת החברה המו"מ שלעיל יסתיימו בתוך 90 ימים.

החברה תשוב ותעדכן כנדרש על פי דין.

בכבוד רב,

פוקס-ויזל בע"מ