



16 באוגוסט 2022

## 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: התקשרות בהסכם מחייב להקמת רשת חנויות מקס סטוק בפורטוגל וספרד

בהמשך לאמור בסעיף 1.29.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021<sup>1</sup>, בעניין התקשרות החברה במזכר הבנות עם שותף מקומי בפורטוגל, להקמת מיזם משותף, שמטרתו הקמה וניהול של רשת חנויות מקס סטוק בפורטוגל וספרד ("עסקת פורטוגל"), מתכבדת החברה לעדכן כדלקמן:

ביום 15 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם השותף המקומי, חברת Fortera Properties LDA ("פורטרה")<sup>2</sup>, בעסקת פורטוגל להקמת רשת חנויות מקס סטוק בפורטוגל ובספרד, בין היתר בהתאם לעיקרי ההסכמות המפורטים בדוח זה להלן.

#### מטרת העסקה

הקמת חברה משותפת בפורטוגל ("החברה המשותפת"), אשר תוחזק על-ידי החברה (75%) ופורטרה (25%), וזאת לצורך הקמה וניהול של רשת חנויות מקס סטוק בפורטוגל וספרד. בהתאם לתכנית העסקית, רשת החנויות תופעל תחילה בפורטוגל ועשויה להתרחב בהמשך גם לספרד, בהתאם להחלטת הצדדים ודירקטוריון החברה המשותפת.

#### השוק בפורטוגל

ההערכה היא שחנויות הדיסקאונט מהוות בין 15% ל- 18% מכלל השוק בפורטוגל (food ו- non-food), שיעור נמוך יחסית לממוצע באירופה, המאפשר צמיחה וגידול. בנוסף, השוק הקמעונאי non-food בפורטוגל בתחומים בהם פועלת החברה מוערך בכ- 12 מיליארד אירו.

מרבית הקניות בפורטוגל נעשות ב- offline.

האוכלוסייה בפורטוגל מונה כ- 10 מיליון תושבים. ספרד, המדינה השכנה, מהווה פוטנציאל התרחבות משמעותי נוסף על אותה שרשרת אספקה, כאשר האוכלוסייה בה מונה כ- 47 מיליון תושבים ופוקדים אותה יותר מ- 100 מיליון תיירים בשנה.

<sup>1</sup> כפי שפורסם ביום 23 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא 028347-01-2022).

<sup>2</sup> חברה פרטית שהתאגדה בפורטוגל, בבעלותם של ה"ה אלעד דרור וניר שלום.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, שחקניות הדיסקאונט המשמעותיות באירופה טרם נכנסו לשוק בפורטוגל, וכיום היצע חנויות הדיסקאונט בפורטוגל נשלט בעיקר על ידי חנויות רחוב פרטיות, שאינן רשתות, בגדלים שונים, וזאת לצד רשתות מזון גדולות, המוכרות גם מוצרי non food.

החברה סבורה, כי השוק הלא ממומש יחד עם נתוני תמ"ג ושכר מינימום נמוך יחסית בפורטוגל מייצרים פוטנציאל לביקוש משמעותי בעולמות הדיסקאונט, לצד עלות נמוכה יחסית של העסקת עובדים.

להערכת החברה, הניסיון הרב של החברה, הן בעולמות הייבוא ושרשרת האספקה והן בעולמות ניהול חנויות הדיסקאונט, יחד עם נתוני השוק הלא ממומש בפורטוגל, מייצרים לחברה הזדמנות עסקית אמיתית לפתח תחום פעילות נוסף מחוץ לישראל, על בסיס יתרונותיה וחוזקותיה, ובהתאם לאסטרטגיה וליעדים של החברה, כאמור בסעיף 1.29 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

המידע בדבר פוטנציאל הצמיחה של השוק בספרד ופורטוגל והביקוש בעולמות הדיסקאונט, כמו גם בדבר ההזדמנות הגלומה לחברה בעסקה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע כאמור אינו ודאי ומבוסס על הערכות של הנהלת החברה, על ניסיונה העסקי בתחום פעילותה ועל מידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום דוח זה. בהתאם, המידע המובא לעיל, עשוי להתממש בפועל, כולו או חלקו, באופן שונה, לרבות מבחינה מהותית מכפי שנצפה, עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, או התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון הקיימים בחברה, כמפורט בסעיף 1.31 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

#### **להלן עיקרי ההסכמות בין החברה לבין השותף המקומי:**

1. מימון העסקה – בהתאם לתכנית העסקית, המימון הראשוני שנדרש עבור ההקמה, התחזוקה, הפיתוח והתפעול של החברה המשותפת, לרבות רכישת המלאי הראשוני והקמת החנויות, הינו בסך של עד 5 מיליון אירו ("המימון הראשוני"). המימון הראשוני יועמד על-ידי החברה (87.5%) ופורטרה (12.5%), בכפוף לאבני הדרך שנקבעו בתכנית העסקית. כן תעמיד החברה לפורטרה הלוואה בסכום חלקה של פורטרה במימון הראשוני, שאינו מהותי, לטובת העמדת המימון הראשוני לחברה המשותפת.

לאחר מימוש מלוא המימון הראשוני, וככל שיידרש בהתאם להתפתחות העסקית של החברה המשותפת, החברה המשותפת תפנה לקבלת מימון נוסף (מעבר למימון הראשוני) ממקורות חיצוניים. ככל שלא תצליח החברה המשותפת לקבלו, יועמד המימון הנוסף על-ידי הצדדים, בהתאם לשיעור החזקותיהם בחברה המשותפת.

2. ניהול החברה המשותפת

החברה המשותפת תהיה בשליטת החברה, אשר תהיה זכאית למנות את רוב הדירקטורים. כן תהיה החברה זכאית למנות את מנכ"ל החברה המשותפת (כל עוד היא מחזיקה בה לפחות 50%). לפורטרה תהיינה זכויות וטו על החלטות מיוחדות שנקבעו בעסקה, לרבות הנפקת מניות, עסקאות בעלי עניין ושינויים מסוימים לתכנית העסקית. פורטרה תעניק לחברה המשותפת תמיכה ניהולית, לרבות מו"מ על הסכמים מסחריים מטעם החברה המשותפת, היבטים משפטיים ורגולטוריים, אסטרטגיה, מס ושירותי הנהלת חשבונות.

3. זכויות בעלי מניות; חלוקה – בעסקה נקבעו מגבלות על עבירות המניות לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשונה לחברה, זכות הצטרפות לפורטרה וזכות גרירה לחברה. כן נקבעה בעסקה מדיניות חלוקת רווחים של החברה המשותפת וכן תקופה ראשונית (בת שנתיים או עד הפרעון המלא של המימון הראשוני, המאוחר מביניהם), בה לא יחולק דיבידנד.

4. אי תחרות – העסקה כוללת התחייבות של פורטרה, לתקופה מוסכמת ובכפוף לאחוז החזקות מסוים וזכויות מינוי דירקטורים, לפיה לא תתחרה פורטרה או תהיה בעלת עניין בחברה המתחרה בפעילות העסקית של החברה המשותפת בפורטוגל, ישראל, ספרד וכל טריטוריה אחרת בה תפעל החברה המשותפת, בכפוף לפעילויות קיימות של פורטרה נכון למועד ההתקשרות בין הצדדים.

בכבוד רב,

**מקס סטוק בע"מ**

על ידי: אורי מקס, מנכ"ל ודירקטור