

# טוגדר סטארט-אפ נטוורק בע"מ

(להלן: "החברה")

28 בדצמבר, 2017

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il)

ג.א.ג.,

**הנדון: דיווח משלים לדיווח מיידי של החברה מיום 26 בדצמבר 2017 בדבר חתימה על מזכר עקרונות**

## להכנסת פעילות בתחום הקנאביס

בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 26 בדצמבר 2017 (116695-01-2017), הנכלל על דרך ההפניה, על כך שהחברה חתמה עם מספר משקיעים (להלן: "המשקיעים") על מזכר עקרונות (להלן: "מזכר העקרונות") אשר במסגרתו, לאחר חתימה על הסכם מפורט, בתמורה להקצאה של 85% מהון המניות המונפק והנפרע (בדילול מלא) של החברה למשקיעים, יוקצו לחברה 100% מניות חברה פרטית, ללא דילול ובדילול מלא, (להלן: "חברת הפעילות"), אשר תעסוק בגידול, ריבוי, ייצור, אחסון והפצה של מוצרים על בסיס צמח הקנאביס (להלן: "הפעילות") ובהמשך לפניית סגל רשות ניירות ערך, מתכבדת החברה להודיע ולעדכן כדלקמן:

1. על בסיס מידע שנתקבל מהמשקיעים, מחיר ממוצע של 1 גרם קנאביס רפואי בקנדה עומד על 6.5 דולר ארה"ב - 7 דולר ארה"ב, המחיר של גרם אחד קנאביס רפואי בעולם נע בין 3 דולר ארה"ב - 10 דולר ארה"ב וכי בכל 1 דונם קרקע חקלאית ניתן לגדל 1 טון קנאביס. עוד מעריכים המשקיעים כי עלות הקמת התשתיות הנדרשת לפעילות על קרקע בגודל של 4 דונם<sup>1</sup> תעמוד על סך של כ-10 מיליוני ש"ח. המשקיעים מציינים כי הם ערוכים להשקיע את עלות הקמת התשתית. בהינתן שתאושר החלטת הממשלה לייצא מוצרי קנאביס רפואי, צפי המכירות והעלויות השוטפות המוערכות של חברת הפעילות יהיה כדלקמן:

שנה	שטח גידול	עלויות שוטפות בש"ח	
		לפי 3.5 דולר ארה"ב לגרם	לפי 7 דולר ארה"ב לגרם
2019	4 דונם	50,000,000	100,000,000
2020	12 דונם	150,000,000	300,000,000
2021	25 דונם	300,000,000	600,000,000

2. על בסיס הערכות המכירות כאמור, מעריכים המשקיעים כי החברה תצליח למכור את כל התוצרת השנתית לחו"ל (בעיקר לקנדה ולאירופה) ובמחירים שמרניים יחסית הלוקחים בחשבון תחרות מצד יצרנים נוספים מקומיים וזרים ובכפוף לכך שלרוכשים הפוטנציאליים בחו"ל יהיו את כל האישורים הרגולטוריים הדרושים לייבא קנאביס רפואי. יובהר, כי הערכות החברה לעיל מבוססות על קנאביס מיובש לעישון למטרות רפואיות בלבד.

3. בהתאם לפרסומים פומביים, נכון לאמצע שנת 2017 יש בקנדה מעל ל-200,000 מטופלים בעלי

<sup>1</sup> עלות הקמת מפעל חדש מאושר GMP (כ-3,000,000 ש"ח), כאשר המשקיעים מעריכים כי התקופה להקמתו ולקבלת אישור GMP היא כשנה וחצי; התאמת חממות קיימות (כ-5,000,000 ש"ח); הקמת משתלה לריבוי (כ-500,000 ש"ח); והקמת מערך אבטחה (כ-1,000,000 ש"ח).

רישיון לצריכת קנאביס, כאשר בסוף שנת 2016 מספר זה עמד על כ-130,000 מטופלים ובסוף 2015 מספר זה עמד על כ-40,000 מטופלים.<sup>2</sup> בהתאם לפרסומים פומביים, התחזית הצפויה של שווי השוק של קנאביס רפואי בקנדה בשנים 2018, 2019 ו-2020 עומדת על כ-450,000,000 דולר ארה"ב, 722,000,000 דולר ארה"ב וכ-909,000,000 דולר ארה"ב, בהתאמה.<sup>3</sup> בהתאם לפרסומים פומביים, שווי השוק הפוטנציאלי של מכירות קנאביס רפואי באירופה לשנה עומד על כ-35.7 מיליארד יורו.<sup>4</sup>

4. ככל והדבר יתאפשר על פי דין, בכוונת המשקיעים לקיים שיתוף פעולה עם חברות פארמה וחברות קוסמטיקה בקשר עם פיתוח מוצרים הכוללים רכיבים מצמח הקנאביס, ייצורם ושיווקם בארץ ובעולם וכן לקיים פעילות מחקר ופיתוח עם גורמים כאמור. יובהר, כי התחזיות כאמור לעיל בדבר המכירות והעלויות אינן כוללות מוצרים נוספים שייצרו/ישווקו/יפותחו במסגרת שיתופי פעולה כאלו או אחרים. בהקשר זה, ביום 8 בנובמבר 2017 פורסם באמצעי התקשורת<sup>5</sup> כי משרד הבריאות צפוי להמליץ להסיר את ה-CBD<sup>6</sup> מפקודת הסמים המסוכנים. ככל והדבר אכן יתממש, תתאפשר פתיחת שוק עצום של מוצרים שונים, מתוספי מזון ועד קוסמטיקה, וכן ייצוא של החומר למדינות בחו"ל. יצוין, כי השלמת המהלך דורשת חקיקה מסודרת ואישור של הממשלה, לרבות של השר לביטחון פנים.

5. להערכת המשקיעים, תעשיית הקנאביס הרפואי והקוסמטי ברחבי העולם מגלגלת עשרות מיליארדי דולרים בשנה, כאשר להערכת המשקיעים, סכומים אלו צפויים לגדול משמעותית בשנים הקרובות, בעיקר לאחר אישור סופי של לגליזציה של מוצרי קנאביס בקנדה, אשר צפויה לקרות במהלך שנת 2018. זאת ועוד, הוועדה הבין משרדית של משרד האוצר ומשרד הבריאות המליצה להתיר ייצוא של קנאביס רפואי, כאשר להערכת הוועדה, אומדן התוצר יהיה בין 1-4 מיליארד ש"ח.<sup>7</sup>

6. במסגרת מזכר העקרונות לא נקבעה תקופה לביצוע בדיקת נאותות, כאשר בכוונת הצדדים לבצעה בהקדם האפשרי.

7. המשקיעים (כהגדרתם בדיווח הקודם) הינם מר ניסים ברכה, בעלים של מספר חברות נדל"ן מסחרי מניב אשר שותפות בפרויקטים המבוצעים בשיתוף עם חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה בתל אביב בע"מ; מר ניר סוסינסקי, בעלים ומנכ"ל של חברה בתחום שירותי ההנדסה המספקת שירותים למשרדי ממשלה, גופים ציבוריים ומוניציפליים; ומר גיא עטיה, בעלים של חברת אבטחה מהמובילות בדרום הארץ.

<sup>2</sup> <https://www.statista.com/statistics/603356/canadian-medical-marijuana-clients-registered-by-quarter>

<sup>3</sup> <https://www.statista.com/statistics/587568/estimated-medical-marijuana-market-size-canada>

<sup>4</sup>

<https://static1.squarespace.com/static/58877105725e25f7d30b8f08/t/59fb19926926705684352ada/1509628383081/Th eEuropeanCannabisReport%E2%84%A2%282ndEdition%29.pdf>

<sup>5</sup> [http://www.mako.co.il/news-israel/health-q4\\_2017/Article-7d07e358adb9f51004.htm](http://www.mako.co.il/news-israel/health-q4_2017/Article-7d07e358adb9f51004.htm)

<sup>6</sup> CBD, בשונה מ-THC, אינו בעל השפעה פסיכוטית והוא חוקי ברוב מוחלט של מדינות המערב, מה שמאפשר לייצר מגוון מוצרי מזון, קוסמטיקה המכילים אותו. ל-CBD משויכים יתרונות בריאותיים מגוונים, ביניהם הפחתת התקפי אפילפסיה, שיכוך כאבים קשים, טיפול בסוכרת, טיפול בסכיזופרניה, חיסול סרטן, טיפול בחרדה, הקלה על בחילות והקאות, טיפול במיגרנות, תכונות אנטי-דלקתיות ועוד.

<sup>7</sup> <http://mof.gov.il/releases/documents/kanabis.pdf>

יובהר, כי המידע האמור בדוח זה, לרבות ההערכות של המשקיעים לגבי הצלחת הפעילות ליצור ייחודיות בישראל ובעולם, מיצוב החברה, צפי המכירות ועלויות שנתיות שוטפות וכוונת המשקיעים לקיים שיתוף פעולה עם חברות פארמה וחברות קוסמטיקה, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש, ואשר התממשותו תלויה, בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה.

כמו כן יובהר, כי אין וודאות שההסכם המפורט יחתם ו/או שהעסקה תושלם. החתימה על הסכם מפורט ו/או השלמת העסקה תלויה ומותנית בגורמים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות השלמת בדיקת נאותות לשביעות רצונה של החברה וקבלת אישורים הנדרשים על פי דין, לרבות קבלת אישור היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות.

בברכה,  
טוגדר סטראט-אפ נטוורק בע"מ  
נחתם על ידי: משה הוקיילו, סמנכ"ל כספים