

# טוגדר סטארט-אפ נטוורק בע"מ

(“החברה”)

18 במרס, 2018

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.נ.,

## הנדון: התקשרות בהסכם הבנות מחייב להקמת חממות לגידול, שיווק ויצוא של קנאביס רפואי בהיקף של עד 100 דונם במדינת זרה

בהמשך לדיווחים המידיים שפרסמה החברה ביום 26 בדצמבר 2017; 28 בדצמבר 2017 ו-6 בפברואר 2018 (מס' אסמכתאות: 2017-01-116695; 2017-01-118921 ו-2018-01-012592, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה, בדבר חתימה על הסכם מפורט עם מספר משקיעים, במסגרתו, יועברו לחברה מלוא הזכויות בחברה פרטית, העוסקת בגידול, ריבוי, ייצור, אחסון והפצה של מוצרים על בסיס צמח הקנאביס (להלן: “חברת הפעילות”), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 18 במרס, 2018 (להלן: “המועד הקובע”), התקשרה חברת הפעילות עם בעלי השליטה בחברה זרה וצד נוסף מטעמם (להלן: “הצד השני” ו”החברה הזרה”, בהתאמה), בהסכם הבנות מחייב, לפיו יוקם תאגיד משותף או שותפות רשומה יחד עם החברה הזרה (להלן: “השותפות”), במטרה להקים ולתפעל שטח בהיקף של עד 100 דונם במדינת זרה (להלן: “המדינה הזרה”), למטרת גידול, ייצור וייצוא קנאביס רפואי, לתוצרת בהיקף כולל של עד כ-60 טון לשנה והכל בהתאם לצבר ההזמנות לקנאביס רפואי שיתקבלו מעת לעת. (להלן: “העסקה” ו-“הפרויקט”, לפי העניין). יצוין, כי בהתאם למצגים שנמסרו על ידי הצד השני אשר מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם הבנות, החברה הזרה הצהירה כי היא בעלת כל ההיתרים והרישיונות מהרשויות הרלוונטיות לגידול, ייצור יצוא ושיווק קנאביס.

בכוונת הצדדים לפעול לחתימה על הסכם מפורט בקשר עם הפרויקט, לא יאוחר מ-60 ימים מהמועד הקובע (להלן: “ההסכם המפורט”).

חברת הפעילות תעמיד לצורך הפרויקט הלוואת בעלים כדלקמן: סך ראשוני של עד 4 מיליון ₪, בכפוף ובהתאם לשלבי התכנית העסקית שתצורף להסכם המפורט. הוסכם, כי כל סכום נוסף אשר יידרש כהון עצמי לפרויקט, אם וככל שיידרש, יועמד על ידי החברה לפי התקדמות הפרויקט וצרכיו, בהתאם להחלטתה הבלעדית של חברת הפעילות.

## ביכולתה של חברת הפעילות לממן את הפרויקט ממקורותיה העצמיים.

השותפות תפרע את הלוואת הבעלים מתוך סכומי הכסף הראשוניים שיהיו זמינים וניזילים לחלוקה.

## מתווה חלוקת הפרויקט:

חברת הפעילות תחזיק ב-51% מההון המונפק והנפרע של הפרויקט, ויתרת 49% יחולקו בין הצד השני החברה הזרה. הוסכם, כי בעלי המניות של הצד השני וצד נוסף מטעמו, יהיו ערבים באופן אישי לפירעון הלוואת הבעלים של חברת הפעילות.

**עבודות הפרויקט יחלו מיד לאחר החתימה על ההסכם המפורט, והצדדים יעשו כמיטב יכולתם על מנת להשלים את הקמת החממות לכל המאוחר עד 6 חודשים ממועד החתימה האמור, כך שתחילת הקטיף של הקנאביס הרפואי מהמדינה הזרה יהיה ברבעון הראשון 2019.**

## עיקרי התוכנית העסקית של הפרויקט:

בהתאם לתחזיות חברת הפעילות היקף תוצרת הקנאביס השנתית בשלב הראשון תעמוד על כ-15 טון ותגדל באופן מדורג עד לכ-60 טון בהתאם להסכמי שיווק והפצה עם גורמים אסטרטגיים שבכוונת החברה לקדם בטווח הזמן הקרוב.

למיטב ידיעתה של חברת הפעילות, בהסתמך על הסכמים שחתמה החברה, מחיר ממוצע ל 1 גרם קנאביס רפואי כיום בגרמניה וקנדה למפיץ הינו לכל הפחות 5 דולר לגרם (להלן: "מחיר השוק הממוצע"). על בסיס התחזיות כאמור, ולאור מחיר השוק הממוצע לגרם קנאביס רפואי חברת הפעילות מעריכה כי פוטנציאל ההכנסות בשלב הראשון מהפעילות במדינה הזרה בשנת 2019 יעמוד על כ-75 מיליון דולר ועשוי לגדול לעד כ-300 מיליון דולר לשנה בהתאמה להיקף הגידול.

מומחי גידול (Master Growers) בעלי ניסיון עתיר שנים מטעם החברה ילוו את הקמת הפרויקט מתחילתו, ידריכו את מנהלי הפרויקט וצוותי הגידול לאורך כל תהליך הגידול לרבות הפקה ועיבוד התוצרת למוצרים המיועדים למכירה ברחבי העולם. יצוין, כי להערכת חברת הפעילות עם השלמת הפרויקט, תוכל החברה לייצר הכנסות מקנאביס רפואי, ע"י יישום אסטרטגיה גלובלית של גידול, שיווק ויצוא של קנאביס רפואי תוך הפחתת ריכוזיות של גידול ויצוא ממדינה אחת בלבד.

להערכת חברת הפעילות הפרויקט יסייע לה לייצר הכנסות מהותיות נוספות מגידול קנאביס רפואי במקביל לפעילות היצוא שהחברה צופה בהינתן אישור יצוא ממשלת ישראל, ככל שיינתן. השלמת העסקה, כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים, כדלקמן (במצטבר): ביצוע בדיקת נאותות על-ידי החברה ו/או מי מטעמה לשביעות רצונה הבלעדי של חברת הפעילות, לרבות בדיקת היתר היצוא מהמדינה הזרה; אישור העסקה על-ידי האורגנים המוסמכים של הצדדים; וחתימה על ההסכם המפורט.

**יובהר, כי המידע האמור בדוח זה, לרבות העמדת המימון לפרויקט, פירעון הלוואות הבעלים, השלמת העסקה וחתימה על ההסכם המפורט, ביצוע הפרויקט, היקף תוצרת הקנאביס השנתית, פוטנציאל ההכנסות, לוחות הזמנים, היתר היצוא מהמדינה הזרה, ומחיר השוק הממוצע הינם מידע צופה פני**

עתידי, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש, ואשר התממשותו תלויה,

בין היתר, בגורמים שאינם בשליטת החברה.

בכבוד רב,

טוגדר סטארט-אפ נטוורק בע"מ

ע"י: משה הוקיילו, סמנכ"ל כספים