

טוגדר סטארט-אפ נטוורק בע"מ

(החברה)

17 באפריל, 2018

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

ג.א.נ.,

הנדון: התקשרות בהסכם מפורט מחייב להקמת חממות לגידול, ייצור ויצוא של קנאביס רפואי בהיקף של עד 100 דונם במדינה זרה

1. בהמשך לדיווחים המידיים שפרסמה החברה ביום 26 בדצמבר 2017; 28 בדצמבר 2017 ו-6 בפברואר 2018 (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") ובהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 18 במרס 2018 בדבר התקשרות בהסכם הבנות להקמת חממות לגידול, שיווק ויצוא של קנאביס רפואי במדינה זרה (2018-01-025612), הנכלל על דרך ההפניה, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 17 באפריל, 2018, חתמו חברת הפעילות, חברה זרה (להלן: "החברה הזרה") ושני צדדים ישראלים מטעמה של החברה הזרה כאמור (להלן בהתאמה: "הצד השני", "הצד השלישי"), בהסכם מפורט מחייב (להלן: "ההסכם"), לפיו הצדדים להסכם יקימו תאגיד משותף או שותפות (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: "העיסקה" ו-"הפרויקט", לפי העניין).
2. יצוין, כי בהתאם למצגים שנמסרו על ידי החברה הזרה, אשר מהווים חלק בלתי נפרד מההסכם, החברה הזרה הצהירה כי היא בעלת כל ההיתרים והרישיונות מהרשויות הרלוונטיות לגידול, ייצור ויצוא ושיווק קנאביס רפואי.
3. עיקרי העיסקה:
 - 3.1. בכפוף להשלמת הכנסת הפעילות של חברת הפעילות אל החברה (לפרטים נוספים ראו זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 15 במרס 2018, 2018-01-024952, הנכלל על דרך ההפניה) לצורך הקמת הפרויקט, חברת הפעילות תעמיד לשותפות סך של עד 4 מיליוני ש"ח כהלוואת בעלים (להלן: "הלוואת הבעלים"). הלוואת הבעלים תועמד לטובת השותפות בהתאם לתוכנית עסקית מפורטת אשר תוכן במשותף על ידי הצדדים להסכם, בהתאם להתקדמות הפרויקט וצרכיו ובכפוף להחלטת חברת הפעילות.
 - 3.2. כל סכום נוסף אשר יידרש כהון עצמי לפרויקט, אם וככל שיידרש, יועמד על ידי חברת הפעילות בהתאם להחלטת הבלעדית של חברת הפעילות ואישור האורגנים המוסמכים שלה.

4. ביכולתה של חברת הפעילות לממן את הפרויקט ממקורותיה העצמיים.
5. השותפות תפרע את הלוואת הבעלים מתוך סכומי הכסף הראשוניים שיהיו זמינים ונזילים לחלוקה על פי צרכי הפרויקט.
6. מתווה ההחזקה בשותפות:
- 6.1. חברת הפעילות תחזיק ב-51% מההון המונפק והנפרע (או מחלקי) השותפות, ויתרת 49% יחולקו בין החברה הזרה, הצד השני והצד השלישי.
- 6.2. הצדדים (למעט חברת הפעילות) יהיו ערבים באופן אישי לפירעון הלוואת הבעלים של חברת הפעילות.
7. **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 הקציר של הקנאביס יהיה ברבעון הרביעי לשנת 2018.**
8. 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 שהחברה חתמה ותחתום בעתיד.
9. למיטב ידיעתה של חברת הפעילות, בהסתמך על הסכמים שחתמה חברת הפעילות, מחיר ממוצע ל-1 גרם קנאביס רפואי כיום בגרמניה וקנדה למפיץ הינו כ-5 דולר ארה"ב (להלן: **"מחיר השוק הממוצע"**).
10. על בסיס התחזיות של חברת הפעילות כאמור, ולאור מחיר השוק הממוצע לגרם קנאביס רפואי, חברת הפעילות מעריכה כי פוטנציאל ההכנסות בשלב הראשון מהפרויקט במדינה הזרה בשנת 2019 יעמוד על סך של כ-75 מיליון דולר ארה"ב ועשוי לגדול לעד כ-300 מיליון דולר לשנה בהתאמה להיקף הגידול והייצוא.
11. מומחי גידול (Master Growers) בעלי ניסיון עתיר שנים מטעם חברת הפעילות 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 חברת הפעילות 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.
12. להערכת חברת הפעילות, הפרויקט יסייע לה לייצר הכנסות מהותיות נוספות מגידול קנאביס רפואי במקביל לפעילות היצוא שחברת הפעילות צופה בהינתן קבלת היתר יצוא ממשלת ישראל, ככל שיינתן, כאשר נכון למועד זה לא ידוע אם היתר שכזה יינתן בסופו של יום.

יובהר, כי המידע האמור בדוח זה, לרבות העמדת המימון לפרויקט, פירעון הלוואות הבעלים, השלמת העיסקה, ביצוע הפרויקט, היקף תוצרת הקנאביס השנתית, פוטנציאל ההכנסות, לוחות הזמנים, ההיתרים והרישיונות מהמדינה הזרה ומחיר השוק הממוצע לקנאביס רפואי 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.

כן יצוין, כי עסקת הכנסת הפעילות בין חברת הפעילות לבין החברה כמפורט לעיל, כפופה, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה וכן להתקיימותם של תנאים מתלים, הכוללים גם את השלמת בדיקת הנאותות על ידי החברה לשביעות רצונה המלאה עד למועד כינוס האסיפה, והכל כפי שפורטו בזימון האסיפה מיום 15 במרס, 2018 (2018-01-024952), הנכלל על דרך ההפניה.

בכבוד רב,

טוגדר סטארט-אפ נטוורק בע"מ

ע"י: משה הוקיילו, סמנכ"ל כספים