

Together

טוגדר פארמה בע"מ

(החברה)

27 ביולי 2021

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

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

א.ג.נ.,

הנדון: התקשרות עם חברה פרטית בשליטת מר יגאל דמרי¹ להשקעה והלוואה לחברה בסכום של 25 מיליון ש"ח והתקשרות בהסכם הצבעה עם בעלי השליטה בחברה

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 26 ביולי 2021 היא התקשרה עם י.ח. דמרי השקעות בע"מ (להלן: "המשקיע"), חברה פרטית שבשליטת מר יגאל דמרי בהסכם השקעה והסכם הלוואה וכן כי בעלי השליטה בחברה, מר ניסים ברכה, מר גיא עטיה ומר סוסינסקי (להלן: "בעלי השליטה") התקשרו בהסכם הצבעה עם המשקיע, הכל כמפורט להלן. יודגש, כי בכוונת החברה להעביר את מרבית הכספים שישקיע וילווה המשקיע לחברה (כמפורט להלן) לחשבון הנאמנות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

1. עיקרי הסכם ההשקעה

1.1 המשקיע ישקיע בחברה סך של 15,000,000 ש"ח, וכנגד ההשקעה תקצה החברה למשקיע 13,118,478 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות המוקצות") המשקף מחיר של 1.14 ש"ח למניה רגילה אחת של החברה לפי שווי חברה של 80 מיליון ש"ח. בנוסף תקצה החברה למשקיע 10,800,000 כתבי אופציה (סדרה 11) של החברה (להלן: "כתבי האופציה המוקצים"), ללא תשלום תמורה נוספת. ככל ששער הסגירה הממוצע של מניית החברה ב- 7 ימי המסחר האחרונים שקדמו למועד ההשלמה של הסכם ההשקעה יהיה נמוך מ- 1.14 ש"ח תעשה התאמה למספר המניות המוקצות וכתבי האופציה המוקצים.

1.2 במידה ויוקצו מניות או ימומשו לאופציות לא רשומות למניות שהבטחה ו/או התחייבות להקצאתם ניתנו לפני מועד חתימת הסכם ההשקעה (להלן: "ניירות הערך שאינם מדללים"), למעט המרת חוב קיים לבעלי השליטה (להלן: "המרת החוב")², תקצה החברה למשקיע (באם יבחר לקבל) מניות נוספות במחיר המזערי הניתן לפי תקנון הבורסה (להלן: "המניות הנוספות"). במקרה שבו תקצה החברה מניות נוספות, תקצה החברה למשקיע כתבי אופציה (סדרה 11) בכמות השווה ל- 90% מכמות המניות הנוספות (להלן: "כתבי האופציה (סדרה 11) הנוספים").

1.3 כמו כן, ביום 26 ביולי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להביא לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה כי חוב לבעלי השליטה בסך של כ-5,235 אלפי ש"ח יומר ל- 4,301,176 מניות ו- 4,301,176 כתבי אופציה (סדרה 11). הסכם ההשקעה קובע, כי בעלי השליטה וכן המשקיע יהיו חייבים בד בבד לממש את כתבי האופציה (סדרה 11), במידה ושער הסגירה הממוצע של המניה במשך 7 ימי מסחר רצופים עלה על 1.8 ש"ח למניה.

¹ מר יגאל דמרי הינו בעל השליטה בחברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ואשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

² ראו סעיף 1.3 להלן.

1.4. יתרת החוב לבעלי שליטה המסתכמת לפי הדוחות הכספיים ליום 31.3.2021 בסך של 32,541 אלפי ש"ח, לא תפרע כולה או חלקה לבעלי השליטה לפני המועד שבו שווי מניות החברה בבורסה לניירות ערך יגיע ל- 260 מיליון ₪ או לפני חלוף 4 שנים ממועד הקצאת המניות המוקצות למשקיע, המוקדם מבין המועדים.

1.5. ממועד חתימת הסכם ההשקעה ועד לפקיעת כתבי אופציה (סדרה 11), אלא אם כן הסכם בוטל קודם לכן כדין ו/או עקב אי התמלאות התנאים המתלים הנדרשים להשלמת הסכם ההשקעה, התחייבה החברה כי לא תבצע גיוסי הון, אלא אם תקבל את אישורו של המשקיע מראש. כמו כן, ככל ולפחות 85% מכתבי אופציה (סדרה 11) ימומשו למניות, התחייבה החברה כי לא תבצע גיוסי הון במשך 12 חודשים ממועד ההשלמה, אלא אם תקבל את אישורו של המשקיע מראש.

1.6. הסכם ההשקעה כפוף למספר תנאים מתלים אשר המועד האחרון להתקיימותם הוא לא יאוחר מ-45 ימים ממועד החתימה על הסכם ההשקעה (כאשר המשקיע יהיה רשאי לשיקול דעתו להאריך מפעם לפעם את התקופה עד ליום 30.10.2021). לפרטים אודות התנאים המתלים ראו סעיף 4 להלן.

2. עיקרי הסכם ההלוואה

2.1. במקביל להסכם ההשקעה נערך בין החברה לבין המשקיע הסכם הלוואה לפיו בתוך שלושה ימי עסקים לאחר השלמת הסכם ההשקעה, יעמוד המשקיע לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ₪. קרן ההלוואה הבלתי מסולקת, תישא ריבית שנתית בשיעור של 6%. הריבית תשולם בכל חצי שנה במועדים קבועים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר. קרן ההלוואה תיפרע ב-10 תשלומים שווים, חצי שנתיים, צמודים למדד ע"ס 1,000,000 ש"ח כ"א, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2027.

2.2. בהסכם ההלוואה נקבע כי עד לפרעון המלא של ההלוואה לא יהיו רשאים בעלי השליטה בחברה למשוך הלוואות שהעמידו לטובת החברה למעט המרת החוב (כהגדרת מונח זה לעיל).

2.3. לחברה הזכות החל מיום 30 ביוני 2026 לפרוע בפירעון מוקדם את ההלוואה ובלבד שתודיע על כך בכתב למשקיע 6 חודשים מראש לפחות.

2.4. לשם הבטחת פירעון ההלוואה, תרשום גידול צמחי קנאביס רפואי, שותפות מוגבלת³ לטובת המשקיע שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כלל המיטלטלין וכלל זכויות השימוש המוקנות ללווה בחוות הגידול של החברה במושב מבקיעים. השעבוד יירשם לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה א').

2.5. במקרה בו קיימת למשקיע עילה לפרעון מיידי יהיה המשקיע רשאי להודיע לחברה כי ברצונו להמיר את יתרת החוב, כולו או חלקו, להון מניות של החברה במחיר שיהיה נמוך ב-20% מהמחיר שבו מתבצעת הקצאת המניות למלווה על פי הסכם ההשקעה.

3. עיקרי הסכם ההצבעה

3.1. במקביל להסכם ההשקעה והסכם ההלוואה התקשרו בעלי השליטה בחברה עם המשקיע בהסכם הצבעה לפיו בעלי השליטה יצביעו מכח כל הון המניות שבידיהם בכל אסיפה כללית של החברה שעל סדר יומה מינוי דירקטור/ים בעד מינוי של דירקטור אחד אשר יוצע על ידי דמרי, ככל שיוצע ו/או זהותו תמסר על ידי דמרי לבעלי השליטה על מנת שמועמדתו תוצע על ידם. ככל שאחזקות דמרי בחברה (לא בדילול מלא) תעלינה על 20% יהיה המשקיע זכאי להציע שני

³ שותפות שבה חברת בת של החברה הינה השותף הכללי בה. בשותפות מתבצעת פעילות הגידול והריבוי של הקבוצה.

דירקטורים ובעלי השליטה יצביעו בעד מינוים. במקרה של מינוי שני דירקטורים על ידי המשקיע, אחד מהם יהיה מר יגאל דימרי.

3.2. בהסכם ההצבעה אף נקבעו נושאים (להלן: "**הנושאים המוגדרים**") בגינם יצביעו בעלי השליטה רק באופן כפי שאושר על ידי אסיפה מקדימה שיערכו הצדדים לקביעת אופן הצבעתם. כל ההחלטות בנושאים המוגדרים במסגרת האסיפה המקדימה תתקבלנה ברוב של 90% מהון הצדדים כפי שיהיה מעת לעת ואם לא יושג רוב כאמור, יפעלו בעלי השליטה להסרת הנושאים מעל סדר יומה של האסיפה או יצביעו באסיפה נגד הנושאים הנ"ל. מובהר בזאת כי המשקיע יהיה רשאי באופן חד צדדי לוותר על אחד או יותר מהנושאים המוגדרים.

3.3. הנושאים המוגדרים הינם:

3.3.3.א. מינוי ופיטורי ר"ח של החברה.

3.3.3.ב. שינוי במסמכי ההתאגדות של החברה, למעט תיקון התקנון בנושאים רגולטוריים.

3.3.3.ג. אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

3.3.3.ד. הגדלת הון המניות הרשום. החלטה זו מוגבלת לתקופה של שנה ממועד ההשלמה של הסכם ההשקעה;

3.3.3.ה. מיזוג בהתאם להוראות סעיף 320(א) של חוק החברות.

3.3.3.ו. שינוי תחום פעילותה של החברה.

3.4. הסכם ההצבעה כולל הוראות של זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות. כמו כן, הצדדים לא יעבירו, בהיעדר הסכמה מראש ובכתב של יתר הצדדים להסכם ההצבעה, בכל דרך שהיא, ניירות ערך המוחזקים על ידם לצד ג' כלשהו, אשר יחזיק עם קבלת ניירות הערך הנ"ל ביותר מ-5% מהון החברה (ללא דילול או בדילול מלא), בלי לקבל מראש התחייבות בכתב של אותו צד ג' לפעול, על פי הוראות הסכם ההצבעה ולקבל על עצמו את כל חיובי וזכויות מוכר ניירות הערך.

3.5. תוקף הסכם ההצבעה יפוג אם ירדו החזקות המשקיע אל מתחת ל-10% או החזקות בעלי השליטה אל מתחת ל-15%, כאשר לצורך חישוב שיעור החזקות לא ילקחו בחשבון דילולים עקב הקצאת מניות או המרה למניות אלה רק מכירה של מניות המוחזקות על ידי הצדדים.

3.6. הסכם ההצבעה יכנס לתוקפו במועד שבו תושלם הקצאת ניירות הערך של החברה למשקיע על פי הסכם ההשקעה.

3.7. החברה אינה רואה בבעלי השליטה ובמשקיע מחזיקים במשותף.

4. יודגש, כי אין וודאות כי הסכם ההשקעה, הסכם ההלוואה והסכם ההצבעה יושלמו, לאור העובדה שההשלמה כפופה לתנאים מתלים שאינם בשליטת החברה, הכוללים את קבלת אישור הבורסה להקצאה הפרטית למשקיע, קבלת אישור היק"ר למשקיע ולדירקטור מטעמו, קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה להקצאה הפרטית למשקיע ולמינוי דירקטור מטעם המשקיע (לרבות גמול שנתי והשתתפות הזהה לגמול שזכאים לו הדירקטורים החיצוניים בחברה, ביטוח וכתבי פטור ושיפוי כפי שיפורט בדוח הזימון) וקבלת אישור רשות התחרות (ככל שיידרש). יובהר, כי אישור אסיפת בעלי המניות הינו ברוב רגיל וכי בעלי השליטה בחברה התחייבו כי יתמכו בכך באסיפה.

5. החברה תפרסם זימון אסיפה כללית לאישור ההקצאה למשקיע בהתאם למועדים הקבועים על פי דין ובהקדם האפשרי.

בכבוד רב,

טוגדר פארמה בע"מ

באמצעות: ניסים ברכה, מנכ"ל ודירקטור