

Together

טוגדר פארמה בע"מ

("החברה")

28 באוקטובר, 2021

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

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

הנדון: התקשרות בהסכם הלוואה המירה והסכם הלוואה בסך כולל של 25 מ"ח עם תאגיד בשליטת מר יגאל דמרי

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 5 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-151605), הנכלל על דרך ההפניה, בנוגע לעדכון בקשר עם התקשרות החברה עם תאגיד בשליטת מר יגאל דמרי, מתכבדת החברה לעדכן כי ביום 27 באוקטובר 2021 התקשרו החברה וגידול צמחי קנאביס רפואי, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") עם חברת י.ח. דמרי השקעות בע"מ (להלן: "המלווה"), חברה פרטית בשליטתו של מר יגאל דמרי, בהסכם הלוואה חלף הסכם ההשקעה והסכם הלוואה הקודמים שנחתמו בין הצדדים ביום 26 ביולי 2021 (לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 27 ביולי 2021, 2021-01-123102 ו- 5 באוקטובר 2021, 2021-01-151734, הנכלל על דרך ההפניה)¹. עיקרי הסכם הלוואה הם כדלקמן:

1. המלווה יעמיד לזכות החברה הלוואה בסך של 25 מיליון ₪ ("קרן הלוואה") אשר תועמד לחברה 3 ימים ממועד קיום כל התנאים המתלים (המתוארים להלן) והקצאה למלווה של אופציות לא רשומות (להלן: "האופציות"). קרן הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 6% ובכפוף למתואר להלן (להלן: "הריבית"). קרן הלוואה והריבית תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן. הלוואה מחולקת לשתי הלוואות – הלוואה בסך של 15 מיליון ₪ ו- אשר הקרן שלה ניתנת לקיזוז של מחיר המימוש של האופציות (להלן: "ההלוואה ההמירה") וסך של 10 מיליון ₪ שהינה הלוואה רגילה (להלן: "ההלוואה הלא המירה").

2. הקצאת האופציות למלווה הניתנות (בקרנות תנאים מסוימים) להמרה למניות החברה

2.1. במועד השלמת הסכם הלוואה, תקצה החברה למלווה, ללא תמורה, את האופציות. תקופת חי האופציות הינה עד ליום 31 בדצמבר 2027. כמות האופציות שתוקצה תהיה שווה לתוצאה המתקבלת מחלוקה של סך של 15 מיליון ₪ במחיר המימוש של האופציות ואשר יהיה שווה ל- 1.14 ש"ח, או לממוצע שער הסגירה של מניית החברה בשבעת ימי המסחר שקדמו למועד הקצאת האופציות הלא רשומות למלווה, לפי הנמוך מביניהם (להלן: "מחיר המימוש"). מחיר המימוש בכל מקרה לא יהיה נמוך משלושים אגורות.

¹ יצוין כי חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "דמרי בניה"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ואשר בשליטת מר יגאל דמרי, עדכנה בדיווחיה המידיים כי התקבל בידיה מכתב יידוע מרשות התחרות לפיו היא שוקלת להגיש כנגד דמרי בניה כתב אישום, בכפוף לשימוע, בגין החשדות המנויים במסמך "כתב החשדות" שצורף למכתב היידוע. כמו כן, דיווחה דמרי בניה כי מר יגאל דמרי קיבל הודעה דומה.



Together

- 2.2. כל עוד כתבי אופציה (סדרה 11) של החברה לא פקעו, תהיה זכאית המלווה, בכל מקרה של מימוש האופציות, שתקצה לה החברה כתבי אופציה (סדרה 11) בכמות שתהווה 90% מסך המניות שהוקצו למלווה כתוצאה מימוש האופציות (זאת כל עוד כתבי האופציה (סדרה 11) עדין יהיו במחזור).
- 2.3. ככל ולצורך הקצאת מניות עקב מימוש האופציות יידרש אישור היק"ר אזי, המימוש יתבצע רק לאחר ובכפוף לקבלת אישור היק"ר.
- 2.4. יודגש, כי ככל ועד למועד פרעון מלוא ההלוואה ההמירה יתקבל אישור יק"ר למלווה להיות בעלת ענין בחברה, המלווה תהיה מחויבת לעשות שימוש ביתרת קרן ההלוואה ההמירה (שתהיה באותו מועד) לממש את כל/חלק (לפי הענין) האופציות שיהיה ניתן לממש, בהתאם להסכם ההלוואה. לצורך מימוש זה, תקוזז החברה את יתרת קרן ההלוואה ההמירה שתהיה באותו מועד ותנפיק למלווה מניות כנגד מימוש האופציות שמומשו.
- 2.5. התשלום בגין מימוש כל אופציה יהיה בדרך של קיזוז מחיר המימוש מיתרת ההלוואה ההמירה כפי שתהיה באותה עת. עם זאת, ככל והתקבל אישור היק"ר למלווה עד תום השנה השלישית לנטילת ההלוואה, תהיה רשאית המלווה לממש את האופציות לא בדרך של קיזוז מיתרת סכום ההלוואה ההמירה שכבר הוחזר, אלא בדרך של תשלום בגובה הסכום שהתקבל עד אותו מועד בגין החזר קרן ההלוואה ההמירה.
- 2.6. המלווה תהיה רשאית בכל עת להעביר את האופציות, כולן או חלקן, בפעם אחת ו/או מספר פעמים לכל גוף או אדם אחרים לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט וללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהחברה. בכל העברה כאמור יומחו לאותו גוף זכויות המלווה בחלק היחסי המתאים ביתרת ההלוואה ההמירה באותו מועד.

3. הגנת אנטי דילול

המלווה לא תדולל בגין הקצאת נייר ערך אחר שהתחייבה החברה להקצות לפני מועד חתימת הסכם זה ו/או בגין המרת ניירות ערך המפורטים בהסכם ההלוואה ("ניירות הערך שאינם מדללים"). בכל מקרה שיוקצו על ידי החברה מניות בגין ניירות הערך שאינם מדללים תקצה החברה למלווה מניות רגילות של החברה בתמורה למחיר המזערי ביותר שניתן יהיה להקצות את המניות הנוספות לפי תקנון הבורסה כך ששיעור אחזקותיה של המלווה בהון המניות של החברה יהיה שווה לשיעור אחזקותיה של המלווה בהון המניות של החברה אילו לא היו מוקצים ניירות הערך שאינם מדללים (להלן: "המניות הנוספות"). המלווה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, שלא להשקיע את המחיר המזערי כאמור ולא לקבל את המניות הנוספות. ככל שלא ניתן יהיה להקצות מסיבה כלשהי את המניות הנוספות למלווה ו/או לקבל את אישור הבורסה לרשום אותן למסחר, תשלם החברה למלווה, בתוך 3 ימים ממועד הקצאת ניירות הערך הנוספים, פיצוי במזומן השווה למכפלה של מספר המניות הנוספות להן זכאית המלווה כשהוא מוכפל במחיר הסגירה הממוצע של מניות החברה ב- 7 ימי המסחר הקודמים להקצאה. בנוסף, ככל וכתבי אופציה (סדרה 11) יהיו במחזור, תקצה החברה למלווה כתבי אופציה (סדרה 11) בכמות השווה ל- 90% מכמות המניות לה זכאית המלווה בגין הקצאת ניירות הערך שאינם מדללים כמפורט לעיל (להלן: "כתבי האופציה (סדרה 11) הנוספים"). יובהר, כי לאחר שכתבי אופציה (סדרה 11) יפקעו, הגנת האנטי דילול כאמור לעיל, תכלול מניות בלבד.



Together

4. החזר הקרן והריבית

קרן ההלוואה תיפרע כדלקמן:

- 4.1. ההלוואה הלא המירה - סך של 10 מיליון ₪ יפרע ב-10 תשלומים שווים, חצי שנתיים, צמודים למדד ע"ס 1,000,000 ש"ח כ"א, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 31 ביוני 2027.
- 4.2. הלוואה ההמירה - סך של 15 מיליון ₪ יפרע ב-10 תשלומים שווים, חצי שנתיים, צמודים למדד ע"ס 1,500,000 ש"ח כ"א, החל מיום 30 ביוני 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2027.
- 4.3. הריבית תשולם בכל חצי שנה במועדים קבועים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2021.
- 4.4. לכל תשלום (קרן וריבית) יתווספו הפרשי הצמדה ומע"מ כדין (ככל שחל).
- 4.5. על אף האמור לעיל, לגבי הריבית המשתלמת בגין ההלוואה ההמירה (15 מיליון ₪), יחול האמור להלן:

- 4.5.1. **בשנתיים הראשונות בלבד שלאחר מועד מתן ההלוואה ההמירה על ידי המלווה תשולם ריבית בשיעור של 3% בלבד** (צמודה למדד). יתרת סכום הריבית תשולם במלואה למלווה בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2027 (להלן בס"ק זה – "**התשלום הנוסף**") ובתנאי שעד לאותו מועד לא מומשו על ידי המלווה האופציות למניות.
- 4.5.2. עד לתום תקופת ההלוואה תשולם על ידי החברה ריבית של 6% (צמודה למדד). על אף האמור, ככל שעד ליום 31 בדצמבר 2027 (תום תקופת ההלוואה) ימומשו האופציות והוקצו בגין מניות, תחושב הריבית בגין התקופה שעד למועד המימוש לפי 3% (צמוד) והמלווה תחזיר לחברה את ההפרש בגין הריבית העודפת ששולמה לה (של 3%) כשהסכום שיוחזר צמוד למדד ממועד ביצוע כל תשלום ריבית עודף כאמור ועד למועד החזר בפועל.
- 4.5.3. למען הסר ספק, ככל שלא ימומשו האופציות במלואן עד ליום 31 בדצמבר 2027, הריבית שתשולם על ידי החברה בגין ההלוואה ההמירה ולכל אורך תקופת ההלוואה הינה של 6% (צמודה למדד).

5. בטחונות

לשם הבטחת פירעון ההלוואה, השותפות תרשום לטובת המלווה שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, עד לסכום של 25 מיליון ש"ח ובתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והוצאות כאמור בהסכם ההלוואה, על כלל זכויות השימוש המוקנות לחברה בחוות הגידול של החברה במושב מבקיעים, ולרבות על המיטלטלין המצויים עליה אשר בבעלותה של החברה. רישום השעבוד יושלם תוך 7 ימי עסקים ממועד פרעון מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובכל מקרה באחריות החברה כי השעבוד לטובת המלווה ירשם כדין לא יאוחר מיום 20.2.2022.



Together

6. זכות לפירעון מיידי ופירעון מוקדם

- 6.1. קיימת למלווה זכות לפירעון מיידי בקרות אירועים מקובלים בעסקאות הלוואה, לרבות במקרים שבהם יתקיימו תנאים להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה והנסחרות בבורסה, בשינויים המחוייבים.
- 6.2. לחברה זכות, החל מיום 30 ביוני 2026, לבצע פרעון מוקדם להלוואה הלא המירה.
- 6.3. במקרה בו קיימת למלווה עילה לפירעון מיידי (למעט בגין אי נכונות מצגים) תהיה המלווה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, להודיע לחברה כי ברצונה להמיר סך של עד 10 מיליון ש"ח (מההלוואה הלא המירה) להון מניות של החברה במחיר שיהיה נמוך ב-20% ממחיר המימוש של האופציות (אך בכל מקרה, במחיר שלא יפחת מהמחיר המזערי לפי תקנון הבורסה).

7. תנאים מתלים להשלמת העסקה

- 7.1. קבלת אישור האסיפה הכללית ברוב רגיל להתקשרות החברה בהסכם ההלוואה ולביצועו.
- 7.2. קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתנבענה ממימוש האופציות.
- 7.3. קבלת אישור היק"ר לשביעות רצון המלווה לפיו ההתקשרות בהסכם ההלוואה והקצאת האופציות לפיו אינה דורשת את אישור היק"ר.

לא התקיימו התנאים המתלים כאמור עד ליום 10 בדצמבר 2021 יראו את ההסכם כבטל.

8. יתרת החוב לבעלי שליטה, המסתכמת לפי הדוחות הכספיים ליום 30.6.2021 בסך של 33,722 אלפי ש"ח, המסווגת כהתחייבויות נוספות לבעלי שליטה, 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 האופציות למלווה, המוקדם מבין המועדים.

9. במסגרת הסכם ההלוואה נקבע כי במידה ויתקבל אישור יק"ר למלווה או מי שיבוא במקומו כבעל ענין בחברה, ואחוז ההחזקות של אותו גוף עלה על 10% מההון המונפק והנפרע של החברה, יחתום אותו גוף ובעלי השליטה בחברה על הסכם בעלי מניות בנוסח דומה לנוסח שתואר בדיווח המיידי של החברה מיום 27 ביולי 2021 (2021-01-123102), הנכלל על דרך ההפניה.

החברה תפרסם זימון אסיפה כללית לאישור תנאי הסכם הלוואה והקצאות ניירות הערך המפורטים לעיל בהתאם לדין.

יודגש, כי אין וודאות כי הסכם ההלוואה יושלם, לאור העובדה שההשלמה כפופה לתנאים מתלים שאינם בשליטת החברה.

בברכה,

טוגדר פארמה בע"מ

באמצעות: ניסים ברכה, מנכ"ל ודירקטור



Building a Future Together