



18 בנובמבר 2019

טוגדר פארמה בע"מ

(להלן: "החברה")

לכבוד
רשות ניירות ערך

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ (להלן: "הבורסה")

ג.א.נ.,

הנדון: דו"ח מיידי על הצעה פרטית מהותית

בהמשך לדיווחי החברה מימים 13 ביוני, 11 באוגוסט ו- 29 באוגוסט, 2019 (אסמכתאות: 2019-01058216 ; 2019-01-083239 ו- 2019-01-090001, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה, בדבר חתימת החברה על הסכם מחייב לרכישת חברת "קנאבליס" בע"מ (להלן: "ההסכם" ו-"קנאבליס", בהתאמה), העוסקת בייצוא ואספקה של מוצרי קנאביס רפואי בדרך של תשלום במזומן ובדרך של הקצאה פרטית (להלן: "העסקה"), ובהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 והוראות תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, ניתן בזה דו"ח מיידי על הצעה פרטית מהותית בהתאם לתנאי העסקה.

1. הניצעים והיותם צד מעוניין:

1.1. הניצעים בדוח זה, להם תוקצינה מניות רגילות של החברה ואופציות בלתי סחירות של החברה הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, הינם (להלן יחדיו: "הניצעים"):

שם הניצע	מניות	אופציות בלתי סחירות
מר משה יחיה ("ניצע 1")	2,275,411-2,355,918	-
ניצע 2	59,879-61,998	-
ניצע 3	59,879-61,998	-
ניצע 4	-	136,225-141,045
ניצע 5	-	130,985-135,621
סה"כ	2,395,169-2,479,914	267,211-276,665

1.2. הטווח של ניירות המוקצים לעיל נובע מכך שכל ועד למועד פקיעת אופציות (סדרה 8) ימומשו אופציות (סדרה 8) למניות, יהיו זכאים הניצעים להקצאה של עד 84,745 מניות נוספות ועד 9,454 אופציות מוקצות נוספות.

1.3. אף אחד מהניצעים לא יהפוך לצד מעוניין, כהגדרת המונח בסעיף 270(5)(א)(1) לחוק החברות, במסגרת ההקצאות לפי דוח זה, היות ואף אחד מהניצעים לא יחזיק ב- 5% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה.

2. תנאי ניירות הערך שמוצע להנפיקם, כמותם, והשיעור באחוזים שהם יהיו מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע לאחר ההקצאה וכן בדילול מלא

2.1. בתמורה להעברת כל המניות והאופציות של קנאבליס, לידי החברה במועד השלמת העסקה, תקצה החברה לניצעים, המפורטים בסעיף 1.1 לעיל, ביחד, 2,479,914-2,395,169 מניות רגילות של החברה (להלן: "**המניות המוקצות**"), וכן 267,211-276,665 אופציות בלתי סחירות של החברה (להלן: "**האופציות המוקצות**") הניתנות למימוש ל-267,211-276,665 מניות רגילות של החברה (להלן: "**מניות המימוש**"), לפי העניין (כל אופציה מוקצית ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה).

2.2. תנאי המניות המוקצות

2.2.1. המניות המוקצות הינן מניות רגילות של החברה, שתהיינה שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד פרסום דוח זה, ותוקצנה כשהן נקיות וחופשיות מכל חוב, משכון, שעבוד, עיקול, זכות עיכבון, היטל, תביעה, אופציה, זכות קדימה או זכויות של או לטובת צד שלישי, מכל סוג שהוא, למעט המגבלות המפורטות בסעיף 2.14 להלן בנוגע לחסימה.

2.2.2. המניות המוקצות תוקצינה במועד השלמת העסקה כנגד העברת מניות קנאבליס הנרכשות לידי החברה, ובכפוף לאישור הבורסה כנדרש על פי דין.

2.2.3. המניות המוקצות תירשמנה לאחר הקצאתן על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**").

2.3. תנאי האופציות המוקצות

2.3.1. האופציות המוקצות תוקצינה במועד השלמת העסקה כנגד העברת מניות קנאבליס הנרכשות לידי החברה, ובכפוף לאישור הבורסה כנדרש על פי דין.

2.3.2. האופציות המוקצות תבשלנה מיידית עם הקצאתן ותהיינה ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה (להלן: "**מניות המימוש**") במחיר מימוש של 30 אגורות למניה (להלן: "**מחיר המימוש**") עד ל-60 חודשים ממועד הענקתן (להלן: "**תקופת המימוש**"). אופציות מוקצות שלא תמומשנה עד לתום תקופת המימוש תפקענה ולא תקננה זכויות כלשהן.

2.3.3. עם תשלום מחיר המימוש, תיחשבנה מניות המימוש כנפרעות במלואן.

2.3.4. האופציות המוקצות תהיינה כפופות להתאמות כמפורט בסעיף 3.8 לדוח הקצאה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 16 במאי 2019 (2019-01-047464), הנכלל על דרך ההפניה.

2.3.5. מניות המימוש תהיינה שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין למניות הרגילות הקיימות בהון החברה ותירשמנה לאחר הקצאתן על שם החברה לרישומים.

2.4. השווי ההוגן של האופציות המוקצות בציון אופן ונוסחת חישוב השווי וההנחות ששימשו בסיס לחישובו:

השווי ההוגן של האופציות המוקצות על פי דיווח מידי זה, נעשה בהתבסס על מודל בלק ושולס.

(1) כמות: 267,211-276,665 אופציות.

(2) מחיר המימוש : 30 אגורות.

(3) הערך הכלכלי של כל אופציה : 3.13 ₪.

(4) הערך המצרפי של 276,665 אופציות הינו : 865 אלפי ₪. הערך המצרפי של 267,211 אופציות הינו : 835 אלפי ₪.

חישוב הערך הכלכלי נעשה בהתבסס על ההנחות הבאות :

מועד החישוב : 17 בנובמבר 2019.

מועד פקיעה : 17 בנובמבר 2024.

מחיר מניה לצורך החישוב : 3.42 ₪.

אורך חיים : 5 שנים.

סטיית תקן שבועית : 6.6%

מקדם היוון : 0.2%.

2.5. פרטי העסקה

לפרטים אודות עיקרי העסקה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 באוגוסט 2019 (-01-2019 090001), הנכלל על דרך ההפניה.

2.6. פירוט התמורה והדרך שבה היא נקבעה

2.6.1. בתמורה למניות המוקצות ולאופציות המוקצות יועברו לחברה מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע והאופציות של קנאבליס בדילול מלא.

2.6.2. מספר המניות המוקצות והאופציות המוקצות (והתנאים של האופציות המוקצות) נקבעו במשא ומתן בין הצדדים, לפי כללי החשבונאות המקובלים. בין היתר, התקיימו פגישות וישיבות עם נציגי קנאבליס, הוצגו לחברה חומרים ומסמכים המתארים את פעילות קנאבליס ואת תחום הפעילות הכללי וכן בוצעה בדיקת נאותות משפטית וחשבונאית. דירקטוריון החברה סבר כי הפעילות של קנאבליס הינה פעילות עם פוטנציאל רווחיות עתידי גבוה.

2.6.3. ראו להלן פרטים בדבר הערכת השווי לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 :

נושא ההערכות	הערכת שווי לקנאבליס
מועד ההתקשרות עם מעריך השווי	2 באוקטובר 2019
הסכמה לצירוף ההערכות	לא
עיתוי הערכת השווי	29 באוגוסט 2019
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע	שווי קנאבליס נאמד בטווח של 7.1 מיליוני ₪ (תזרים פסימי ללא ייצוא) לבין כ- 28.5 מיליוני ₪ (תזרים אופטימי הכולל ייצוא בסבירות של 100%)
זיהוי המעריך ומאפייניו	חברת אי.אף.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על

פי כללי חשבונאות בין לאומית ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחוויות דעת מומחה IFRS לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.	
שגיא בן-שלוש רו"ח, מנכ"ל חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ.	מעריך השווי
אין	תלות במזמין ההערכות
DCF	מודל ההערכות
(א) שיעור ההיוון (או WACC) ; 19.5% (ב) שיעור הצמיחה; 1.5% (ג) אחוז ערך הגרט מסך השווי שנקבע בהערכה (Terminal Value) ; 60%	הנחות העיקריות בבסיס ההערכות

2.6.4. כפי שנמסר לחברה על ידי מעריך השווי, חישוב השווי ההוגן של קנאבליס במסגרת הערכת השווי נערך לפי כללי חשבונאות מקובלים.

2.6.5. המחיר האפקטיבי למניה (בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו) עומד על 2.62 בין 2.51 (להלן: "**המחיר האפקטיבי למניה המינימאלי**") כתלות במספר המניות המוקצות והאופציות המוקצות שיוקצו בסופו של יום לניצעים, בכפוף למימוש אופציות מסדרה 8, כאמור לעיל.

2.6.6. במועד בו ניתן יהיה למכור לראשונה בבורסה מניה כלשהי מהמניות המוקצות, המניות הנוספות, המניות שינבעו מהאופציות המוקצות והמניות שינבעו מהאופציות הנוספות (להלן "**מועד השחרור מהחסימה**"), תבחן החברה אם שווי ניירות הערך כאמור על פי שווי שייקבע בהתאם למחיר הסגירה הממוצע של המניה של החברה ב- 30 ימי המסחר הקודמים למועד השחרור מהחסימה (להלן: "**שווי ניירות הערך**"). ככל ושווי ניירות הערך יפחת מ-11 מיליוני ₪, תנפיק הרוכשת לניצעים, אופציות לא רשומות נוספות (במחיר מימוש של 30 אגורות למניה) ומניות נוספות (להלן: "**ניירות הערך הנוספים**") אשר שוויים יעמוד על ההפרש בין 11 מיליוני ₪ ושווי ניירות הערך.

ככל והחברה תבקש להקצות את ניירות הערך הנוספים, תפרסם החברה דוח הקצאה נוסף אשר כל הקצאה בגינו תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה וכאשר אין וודאות שאישור זה יתקבל.

2.7. מחיר מניית החברה בבורסה

מחיר המניה בסמוך לפני פרסום דוח זה, קרי ביום 17 בנובמבר 2019, עמד על סך של 3.42 ש"ח למניה. מחיר המניה כאמור גבוה בכ- 36% מהמחיר האפקטיבי למניה המינימאלי.

2.8. הון המניות המונפק והנפרע של החברה, הכמות ושיעור החזקותיהם של הניצעים, של בעלי ענין בחברה וסך החזקות שאר בעלי המניות בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה

נכון למועד פרסום דוח זה, ההון הרשום של החברה עומד על 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 52,620,354 ; הון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא הינו 59,776,803.

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין והציבור במניות החברה, לפני ביצוע ההקצאות לפי דוח זה ומיד לאחריהן, הינן כדלקמן :

לפני ההקצאה :

שם	מניות	אופציות בלתי סחירות ¹	אופציות סחירות (6 סדרה)	אופציות סחירות (8 סדרה)	אופציות סחירות (9 סדרה)	אופציות לעובדים ונושאי משרה	שיעור החזקה ללא דילול (%)	שיעור החזקה בדילול מלא (%)
ניסים ברכה	11,495,415	-	60,000	-	-	-	21.85	19.33
גיא עטיה	12,316,063	-	-	² 100,000	-	-	23.41	20.77
ניר סוסינסקי	8,918,903	-	-	³ 100,000	-	-	16.95	15.09
מיכל מרום בריקמן	20,471	-	-	-	-	-	0.04	0.03
יוחנן דנינו	698,457	-	-	-	-	1,396,914	1.33	3.51
ציבור	19,171,045	1,691,823	1,780,000	1,667,753	1,882,600	-	36.43	41.27
סה"כ	52,620,354	1,691,823	1,840,000	1,867,753	1,882,600	1,396,914	100.00	100.00

לאחר הקצאת המניות המוקצות והאופציות המוקצות:

שם	מניות	אופציות בלתי סחירות ¹	אופציות סחירות (6 סדרה)	אופציות סחירות (8 סדרה)	אופציות סחירות (9 סדרה)	אופציות לעובדים ונושאי משרה	האופציות המוקצות לפי דוח הקצאה זה	שיעור החזקה ללא דילול (%)	שיעור החזקה בדילול מלא (%)
ניסים ברכה	11,495,415	-	60,000	-	-	-	-	20.89	18.51
גיא עטיה	12,316,063	-	-	² 100,000	-	-	-	22.39	19.88
ניר סוסינסקי	8,918,903	-	-	³ 100,000	-	-	-	16.21	14.44
מיכל מרום בריקמן	20,471	-	-	-	-	-	-	0.04	0.03
יוחנן דנינו	698,457	-	-	-	-	1,396,914	-	1.27	3.36
ניצע 1	2,275,411	-	-	-	-	-	-	4.14	3.64
ניצע 2	59,879	-	-	-	-	-	-	0.11	0.1
ניצע 3	59,879	-	-	-	-	-	-	0.11	0.1
ניצע 4	-	-	-	-	-	-	136,225	0	0.22
ניצע 5	-	-	-	-	-	-	130,985	0	0.21
ציבור	19,171,045	1,691,823	1,780,000	1,667,753	1,882,600	-	-	34.85	39.51
סה"כ	55,015,523	1,691,823	1,840,000	1,867,753	1,882,600	1,396,914	267,210	100.00	100.00

לאחר הקצאת המניות המוקצות והאופציות המוקצות, בהנחה שהניצעים במסגרת דוח זה

יממשו את האופציות המוקצות:

שם	מניות	אופציות בלתי סחירות	אופציות סחירות (6 סדרה)	אופציות סחירות (8 סדרה)	אופציות סחירות (9 סדרה)	אופציות לעובדים ונושאי משרה	שיעור החזקה ללא דילול (%)	שיעור החזקה בדילול מלא (%)
ניסים ברכה	11,495,415	-	60,000	-	-	-	20.79	18.51
גיא עטיה	12,316,063	-	-	² 100,000	-	-	22.28	19.88
ניר סוסינסקי	8,918,903	-	-	³ 100,000	-	-	16.13	14.44
מיכל מרום בריקמן	20,471	-	-	-	-	-	0.04	0.03
יוחנן	698,457	-	-	-	-	1,396,914	1.26	3.36

¹ כל עשר אופציות ניתנות למימוש למניה אחת.

² מר עטיה ויתר על זכותו לממש את האופציות.

³ מר סוסינסקי ויתר על זכותו לממש את האופציות.

								דנינו
3.64	4.12	-	-	-	-	-	2,275,411	ניצע 1
0.1	0.11	-	-	-	-	-	59,879	ניצע 2
0.1	0.11	-	-	-	-	-	59,879	ניצע 3
0.22	0.25	-	-	-	-	-	136,225	ניצע 4
0.21	0.24	-	-	-	-	-	130,985	ניצע 5
39.51	34.68	-	1,882,600	1,667,753	1,780,000	1,691,823	19,171,045	ציבור
100.00	100.00	1,396,914	1,882,600	1,867,753	1,840,000	1,691,823	55,282,733	סה"כ

לאחר הקצאת המניות המוקצות והאופציות המוקצות (במידה ומומשו כל אופציות סדרה 8):

שם	מניות	אופציות בלתי סחירות ¹	אופציות סחירות (סדרה 6)	אופציות סחירות (סדרה 9)	אופציות לעובדים ונושאי משרה	האופציות המוקצות לפי דוח הקצאה זה	שיעור החזקה ללא דילול (%)	שיעור החזקה בדילול מלא (%)
ניסים ברכה	11,495,415	-	60,000	-	-	-	20.86	19.05
גיא עטיה	12,316,063	-	-	-	-	-	22.35	20.3
ניר סוסינסקי	8,918,903	-	-	-	-	-	16.19	14.7
מיכל מרום בריקמן	20,471	-	-	-	-	-	0.04	0.03
יוחנן דנינו	698,457	-	-	-	1,396,914	-	1.27	3.45
ניצע 1	2,355,918	-	-	-	-	-	4.28	3.88
ניצע 2	61,998	-	-	-	-	-	0.11	0.1
ניצע 3	61,998	-	-	-	-	-	0.11	0.1
ניצע 4	-	-	-	-	-	141,045	0	0.23
ניצע 5	-	-	-	-	-	135,621	0	0.22
ציבור	19,171,045	1,691,823	1,780,000	1,882,600	-	-	34.79	37.92
סה"כ	55,100,268	1,691,823	1,840,000	1,882,600	1,396,914	276,665	100.00	100.00

לאחר הקצאת המניות המוקצות והאופציות המוקצות, בהנחה שהניצעים במסגרת דוח זה מימשו את האופציות המוקצות (במידה ומומשו כל אופציות סדרה 8):

שם	מניות	אופציות בלתי סחירות	אופציות סחירות (סדרה 6)	אופציות סחירות (סדרה 9)	אופציות לעובדים ונושאי משרה	שיעור החזקה ללא דילול (%)	שיעור החזקה בדילול מלא (%)
ניסים ברכה	11,495,415	-	60,000	-	-	20.76	19.05
גיא עטיה	12,316,063	-	-	-	-	22.24	20.3
ניר סוסינסקי	8,918,903	-	-	-	-	16.11	14.7
מיכל מרום בריקמן	20,471	-	-	-	-	0.04	0.03
יוחנן דנינו	698,457	-	-	-	1,396,914	1.26	3.45
ניצע 1	2,355,918	-	-	-	-	4.25	3.88
ניצע 2	61,998	-	-	-	-	0.11	0.1
ניצע 3	61,998	-	-	-	-	0.11	0.1
ניצע 4	141,045	-	-	-	-	0.25	0.23
ניצע 5	135,621	-	-	-	-	0.24	0.22

37.92	34.62	-	1,882,600	1,780,000	1,691,823	19,171,045	ציבור
100.00	100.00	1,396,914	1,882,600	1,840,000	1,691,823	55,376,934	סה"כ

2.9. תמצית נימוקי הדירקטוריון העיקריים לאישור העסקה:

2.9.1. לקנאבליס ניסיון של כ-10 שנים בייצור והפצת מוצרי קנאביס רפואי. הפעילות של קנאבליס משלימה את הפעילות הקיימת של החברה.

2.9.2. לדירקטוריון הוצגה בדיקת נאותות שבוצעה לקנאבליס ואשר הניחה את דעתו כי מדובר בעסקה לטובת החברה.

2.9.3. דירקטוריון החברה סבר כי הפעילות של קנאבליס הינה פעילות עם פוטנציאל רווחיות עתידי גבוה.

2.10. אישורים נדרשים

2.10.1. אישור דירקטוריון החברה התקבל ביום 27 באוגוסט 2019 ואושרר ביום 18 בנובמבר 2019.

2.10.2. אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות ומניות המימוש שינבעו מהאופציות המוקצות – האישור טרם התקבל.

2.11. שם בעלי העניין שיש להם, למיטב ידיעת החברה, עניין אישי בהתקשרות שלעיל ומהות העניין האישי של בעלי העניין:

למיטב ידיעת החברה, אין לבעל מניה מהותי או נושא משרה בחברה עניין אישי בהקצאות נשוא דוח זה.

2.12. פירוט הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין הניצעים לבין מחזיק מניות בחברה או בין הניצעים, כולם או חלקם, בינם לבין עצמם או בינם לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה הרשומה או בנוגע לזכויות הצבעה בה, למיטב ידיעת החברה, לאחר שבדקה ותוך פירוט הבדיקות שביצעה

למיטב ידיעת החברה, לאחר שפנתה לא קיימים הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין הניצעים, או מי מטעמם, לבין מחזיק מניות בחברה ו/או מחזיק ניירות ערך של החברה, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך או בנוגע לזכויות הצבעה, פרט לאמור בדו"ח זה

2.13. העדר הסכמים בין הניצעים לבין מחזיק מניות אחר בחברה

למיטב ידיעת החברה ולאחר שפנתה לבאי כוחם של הניצעים ולניצע 5, לא קיימים הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין הניצעים, או מי מטעמם, לבין מחזיק מניות בחברה ו/או מחזיק ניירות ערך של החברה, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך או בנוגע לזכויות הצבעה.

2.14. פירוט מניעה או הגבלת ביצוע פעולה בניירות הערך המוצעים

2.14.1. חסימה על פי חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו

על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' עד 15ג' לחוק), תש"ס-2000, יחולו המגבלות המפורטות להלן על מכירה תוך כדי המסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח זה:

• חל איסור להציע תוך כדי המסחר בבורסה את ניירות הערך המוצעים למשך שישה

חודשים מיום הקצאתם.

- במשך שישה רבעונים עוקבים מתום ששת החודשים האמורים לעיל, תהיה הניצעת רשאית להציע בכל יום מסחר כמות ניירות ערך שלא תעלה על הממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה בתקופה בת שמונה שבועות שקדמה ליום ההצעה, ובלבד שלא תציע ברבעון אחד כמות העולה על אחוז אחד מההון המונפק והנפרע של החברה.

לעניין זה "הון מונפק ונפרע" למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

לעניין זה "רבעון" משמעו תקופה של 3 חודשים, ראשיתו של הרבעון הראשון בתום התקופה האמורה לעיל.

בכבוד רב,

טוגדר פארמה בע"מ

ע"י מר ניסים ברכה, מנכ"ל ודירקטור