

6 ביוני 2019

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

ג.א.נ.,

**הנדון: ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ ("החברה") – הסכם לרכישת 50% מהון המניות של חברה הפעילה בתחום הקנאביס הרפואי**

החברה מתכבדת להודיע כדלקמן:

1. ביום 5 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם ("ההסכם") עם החברה החקלאית לגידול צמחי מרפא בע"מ ("חברת המטרה") וכן עם שרון ורעות קומרז, המייסדים שהינם בעלי המניות בחברת המטרה ("המייסדים"). בהתאם לתנאי ההסכם, כפוף להתקיימות תנאים מתלים, במועד השלמת העסקה תרכוש החברה 50% מהון המניות של חברת המטרה מהמייסדים ("המניות הנרכשות"). בתמורה למניות הנרכשות תקצה החברה למייסדים מניות של החברה, בשווי כולל של 20 מיליון ש"ח, במחיר של 49.12 ש"ח למניה של החברה, ובסה"כ – 407,166 מניות רגילות של החברה.
  2. בהתאם להסכם, לאחר מועד השלמת העסקה, תעמיד החברה לחברת המטרה הלוואות בעלים בסכום מצטבר של 13 מיליון ש"ח בהתאם למועדים ולאבני דרך שיפורטו בתכנית העסקית של חברת המטרה. הלוואות הבעלים יישאו את הריבית המינימלית הקבועה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. בכוונת החברה לממן את הלוואות הבעלים כאמור מאמצעיה העצמיים.
  3. חברת המטרה התאגדה בישראל בשנת 2017 והינה בתהליך הקמה של פעילות בתחום ריבוי, גידול וייצור קנאביס רפואי.
  4. נכון למועד הדוח, למשפחת קומרז האישורים הבאים: (א) אישור ראשוני/קוד עוסק מהיחידה לקנביס רפואי במשרד הבריאות ("היק"ר") בקשר עם חוות גידול<sup>1</sup>; (ב) אישור ראשוני/קוד עוסק מהיק"ר בקשר עם חוות ריבוי<sup>1</sup>; (ג) אישור ראשוני/קוד עוסק מהיק"ר בקשר עם מפעל ייצור. בנוסף לכך בחודש ינואר 2019 קיבלה החברה אישור מהיק"ר כי האתר בו מתכננת חברת המטרה לבצע את פעילותה העסקית עומד בדרישות האבטחה הנדרשות (IMC-GSP) (אישור אבטחה).
- הפעילות של חברת המטרה מחויבת בקבלת רישיונות לעיסוק בתחום הקנאביס הרפואי מאת היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות ("היק"ר"), ובקיום תנאי הרישיונות. מובהר כי נכון למועד הדוח, למעט אישור GSP (Good Security Practice) אשר מהווה תנאי לקבלת רישיונות

<sup>1</sup> מדובר באישור למבקש להתחיל בהקמה או בהתאמה של אתר בהתאם לעיסוק המיועד, ותכנון ו/או הקמה ו/או ההתאמה של האתר ביחס לגידול או לריבוי צמחי קנביס יהיו כמפורט בנוהל IMC-GAP (תנאי גידול נאותים) ולמפורט בנוהל IMC-GSP (תנאי אבטחה). על המבקש לקיים אתר את דרישות האבטחה כמפורט בנוהל IMC-GSP ולקבל אישור אבטחה. אישור זה הינו זמני שניתן לביטול לפי שיקול דעתו הבלעדי של היק"ר או על-פי החלטת ממשלת ישראל.

לעיסוק בתחום הקנאביס הרפואי), טרם הוציאה החברה רישיונות לעיסוק בתחום הקנאביס הרפואי ופעילותה בתחום כפופה לקבלת רישיונות מהיק"ר כאמור לעיל.

חברת המטרה פועלת לקבלת רישיונות מהיק"ר על-פי תקנים המגדירים את קווי הפעילות ואמות המידה עבור חוליות השרשרת בהפקת מוצרי קנאביס רפואי בהתאם לתנאי איכות נאותים הנקבעים על-ידי היק"ר: רישיון ריבוי בתקן IMC - GAP (גידול בתנאים נאותים של קנאביס לשימוש רפואי),<sup>2</sup> רישיון גידול בתקן IMC - GAP ורישיון ייצור בתקן IMC - GAP (ייצור בתנאים נאותים של מוצרי קנאביס רפואי).<sup>3</sup>

5. נכון למועד הדוח המייסדים הינם בעלי זכויות במשק בכפר אחים, וניתן להם אישור של כפר אחים להקצאת מים לגידול קנאביס כאשר חברת המטרה עושה שימוש בשטח של כ-10 דונם מתוך השטח האמור מתוכו שטח של כ-5.5 דונם שישמש לטיפוח, ריבוי, גידול וטיפול בצמחי הקנאביס. בנוסף, פועלים המייסדים להקמה והרחבה של חוות הגידול לצמחי קנאביס רפואי ומפעל לעיבוד התוצרת וייצור שמנים בשטח נוסף של כ-14 דונם. במסגרת ההסכם התחייבו המייסדים והחברה להקצות את המקרקעין לצורך שיתוף הפעולה. בנוסף, פועלים המייסדים להגדלת השטח לפעילות החברה בכ-19.5 דונם נוספים באמצעות שיתופי פעולה עם בעלי חלקות סמוכות.

6. בחודש אפריל 2019 עברה חוות הריבוי של חברת המטרה מבדק תשתיות בהצלחה, לפיו תשתיות חממת הריבוי עומדת בדרישות התקן וכן נבדקה מערכת התשתית הניהולית: סיכונים, מדיניות, נהלי עבודה, הוראות עבודה ופסים וכן עקיבות המוצר.

7. נכון למועד הדוח חברת המטרה הינה צד להסכם למכירת תוצרת צמחי הקנאביס של חברת המטרה לצד שני המתעתד להיות בעל רישיון ליצור מוצרי קנאביס, אשר השלמתו כפופה לקבלה ולהחזקה של חברת המטרה כל רישיון נדרש לחוות גידול של קנאביס לשימוש רפואי והן לקבלה ולהחזקה של גורם כאמור למפעל ייצור מוצרי קנאביס לשימוש רפואי. התוצרת הנמכרת לפי ההסכם האמור תהא כפופה לעמידה בקריטריוני איכות הקבועים בהסכם.

בנוסף, חברת המטרה הינה צד להסכם במסגרתו יספק הצד השני לחברת המטרה ייחורי קנאביס, וחברת המטרה תמכור לצד השני את התוצרת המוגמרת לצד השני בתום הליך הגידול כמוצרי תפוחת יבשה בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם כאמור.

נכון למועד הדוח, טרם רשמה חברת המטרה הכנסות בספריה.

8. ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין בעלי המניות בחברת המטרה וכולל, בין היתר, הוראות לגבי ניהול חברת המטרה, מינוי דירקטורים, כאשר לחברה תהא זכות למנות רוב בדירקטוריון החברה ונקבעו החלטות מסוימות לגביהן יידרש רוב מיוחד. עוד נקבעו בהסכם מגבלות עבירות של מניות חברת המטרה, והסדרים בין בעלי המניות של זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות (Tag Along), ומנגנון היפרדות.

חברת המטרה והמייסדים נתנו במסגרת ההסכם מצגים מקובלים באשר לפעילותה ומצבה העסקי של חברת המטרה. כן נקבע, כי בתקופה שממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמת העסקה תנוהל חברת המטרה במהלך העסקים הרגיל ובמתכונת שבה פועלת נכון למועד זה.

9. השלמת העסקה על-פי ההסכם כפופה ומותנה בקיום של תנאים מתלים הקבועים בהסכם אשר אמורים להתקיים עד לספטמבר 2019, ובכלל זה, קבלת אישור בלתי מותנה של היק"ר להעברת המניות הנרכשות לחברה כנדרש על-פי מפת הדרכים שפורסמה על-ידי היק"ר בחודש נובמבר 2018, כפי שתעודכן מעת לעת; קבלת רישיון לריבוי ולגידול קנאביס רפואי מהיק"ר אשר הינו על שם חברת המטרה; קבלת היתר שימוש חורג בלתי מותנה ממשרד החקלאות בישראל בקשר עם שיתוף הפעולה בין הצדדים להסכם בהתאם להוראות חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע חקלאית ובמים), התשכ"ז-1967, ונהלי משרד החקלאות שהוצאו מכוחו; קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") להקצאת המניות המוצעות (כהגדרתן בחלק ג' לדוח) ורישומן למסחר בבורסה.

פרטים בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000

10. כאמור לעיל, בתמורה למניות הנמכרות תקצה החברה במועד השלמת העסקה מניות של החברה, למייסדים מניות רגילות של החברה בשווי כולל של 20 מיליון ש"ח, במחיר של 49.12 ש"ח למניה של החברה ("מחיר המניות המוצעות") ובסה"כ – 407,166 מניות רגילות של החברה ("המניות המוצעות").

11. שער המניה של החברה בבורסה נכון ליום 5 ביוני 2019 (יום המסחר שקדם למועד פרסום דוח מידי זה), הינו 43.51 ש"ח, והיחס בין מחיר המניות המוצעות לבין שער המניה האחרון הינו 112.9%.

12. כאמור לעיל, התמורה למניות המוצעות הינה 50% מהון המניות של חברת המטרה, בשווי כולל של 20 מיליון ש"ח.

13. הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין המייסדים לבין בעלי מניות בחברה, או בין המייסדים, כולם או חלקם, בינם לבין עצמם, או בינם לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך או בנוגע לזכויות הצבעה, למיטב ידיעת החברה, לאחר שבדקה ותוך פירוט הבדיקות שביצעה: למיטב ידיעת החברה לא קיימים הסכמים כאמור, למעט ההסכם כאמור בחלק א' לדוח זה.

14. פירוט מניעה או הגבלה בביצוע פעולות במניות המוצעות שתחול על המייסדים, על פי תקנון בורסה בישראל, על פי כל דין או על פי התחייבות שקיבלו המייסדים על עצמם, למיטב ידיעת החברה: המניות המוצעות תהיינה כפופות למגבלה על מכירה חוזרת מכח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

15. הקצאת המניות המוצעות כפופה להתקיימות התנאים הבאים: (1) השלמת העסקה; ו-(2) קבלת אישור הבורסה להקצאת המניות המוצעות.

16. עיכוב דיווח - החברה עיכבה את המידע אודות התקדמות המשא ומתן בנוגע לעסקה וזאת בשל חשש שדיווח כאמור לפני חתימה על ההסכם היה עלול לפגוע במשא ומתן לקידום החתימה על ההסכם ולמנוע את השלמתו או להרע באופן ניכר את תנאיו.

**האמור בדוח זה, לרבות בקשר עם הוצאת הרישיונות על ידי חברת המטרה והשלמת העסקה, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואין כל וודאות שהעסקה תושלם או שביצועה יושלם במלואו בהתאם להוראות ההסכם.**

**בכבוד רב,**

**ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ**

**על-ידי: אייל רביד, דירקטור ומנכ"ל**