



יוניבו תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("החברה")

20 ביוני, 2019

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון : דוח משלים לדוח תקופתי לשנת 2018

בהמשך לדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2018 (מס' אסמכתא : 2019-01-018861) (להלן : "הדוח התקופתי") אשר פורסם ביום 4 במרס 2019, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה, מתכבדת החברה להגיש דוח משלים הכולל הבהרות ותוספות לדוח התקופתי ולעדכן את ציבור המשקיעים בדברים הבאים :

1. בהמשך לסעיפים 25.3, 25.4, ו-25.5.2 לדוח התקופתי, להלן עדכון בדבר מזכרי ההבנות בהם התקשרה החברה כחלק מהערכותה לקראת התחלת פעילותה, לרבות עדכון בדבר מועדים וסטטוס ההתקשרות העדכני נכון למועד דיווח זה :

ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	מועדים וסטטוס ההתקשרות	היקף ההשקעה	דיווחים רלוונטיים
התקשרות עם חוזה- "בטר"	ביום 15.4.2019 חתמה יו אן וי מדיסין בע"מ, חברת בת בשליטתה המלאה של החברה (להלן : "יו אן וי"), על הסכם עם "בטר" גידול קנאביס בע"מ, המפעילה חוות גידול קנביס רפואי הממוקמת בדרום הארץ, אשר פועלת לגידול זנים שונים של צמח הקנביס (להלן : "החוזה"). בשלב הראשוני, בכפוף לאישור היחידה לקנביס רפואי במשרד הבריאות (להלן : "היק"ר), תרכוש יו אן וי 10 ק"ג תפרחות למטרת ייצור ואלידי בכפוף לתקנים הישראליים והאירופאים בהם מתכוונת יו אן וי לעמוד במבדקים בחודשים הקרובים (להלן : "שלב הוואלידציה"). להלן פירוט התנאים המסחריים העיקריים בהסכם :	למועד דיווח זה, אישור היק"ר להכנסת חומר קנביס ראשוני (בכמות לא מסחרית) למפעל התקבל, וכניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בקבלת כל הרישיונות הנדרשים על פי דין בקשר עם המפעל ולצורך ייצור מוצרים מבוססי קנביס. תקופת ההסכם הינה 5 שנים אשר יחלו ממועד קיומם של כל התנאים המתלים האמורים.	לא רלוונטי	16.4.2019 (2019-01-034479)

דיווחים רלוונטיים	היקף ההשקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
			<p>(1) המחיר לגרם תפרחת ייקבע בהתאם לכמות, סוג התפרחת, מקום האספקה ומועד האספקה המבוקש, כאשר כל אלו יפורטו בהזמנת רכש.</p> <p>(2) כמות התוצרת המקסימלית שתספק החווה לחברה לא תעלה על 10 טון בשנה, בכפוף ליכולת האספקה של החווה ולהזמנות הרכש שתשלח החברה.</p> <p>(3) התוצרת תימסר לחברה בשער החווה והחברה תישא במלוא עלויות השינוע.</p> <p>(4) החווה אחראית לספק לחברה ביחד עם התוצרת את כל האישורים הנדרשים לתוצרת, לרבות אישורי מעבדה רלוונטיים וככל והתוצרת לא תעמוד בתנאי הגידול או האיכות הנדרשים, תהיה החברה רשאית להחזיר את התוצרת לחווה על חשבון החווה וכנגד החזר כספי מלא.</p> <p>בנוסף, ביום 26 במאי 2019 נחתם בין הצדדים הסכם איכות במסגרתו התחייבה החווה כי התוצרת שתספק ליו אן וי עומדת בכל התקנים הנדרשים.</p>	
<p>24.3.2019 (2019-01-025384) 17.2.2019</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>ההסכם מותנה בתנאים מתלים הכוללים קבלת אישורים מהיק"ר ו/או כל גורם רשמי אחר הנדרש על פי חוק לגידול, ייצור, אחסון והפצה של קנאביס רפואי על ידי שני הצדדים</p>	<p>ביום 9 דצמבר 2018 התקשרה חברת הבת עם חווה הממוקמת באיזור רמות מנשה (להלן בסעיף זה: "החווה").</p> <p>במסגרת ההסכם, נקבע כי החווה תמכור לחברה קנאביס רפואי יבש ומוכן לייצור במפעל שמקימה החברה באשקלון, הקנאביס שיירכש</p>	<p>התקשרות עם חווה ברמות מנשה</p>

דיווחים רלוונטיים	היקף ההשקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
<p>(2019-01-013729)</p> <p>10.12.2018</p> <p>(2018-01-120195)</p>		<p>ויכנס לתוקף לאחר קיומם למשך תקופה של שלוש שנים אשר תחל שישה חודשים לאחר מועד חתימת ההסכם.</p> <p>למועד זה, בידי החווה אישור שלב א' לתקן גידול IMC-GAP, תקן אבטחה IMC-GSP בתוקף למשך שנה החל מיום 22.11.2018 ואישור שתילה בתוקף עד המוקדם מבין תקופת הפיילוט או 30 באוגוסט 2019.</p> <p>להערכת החברה, בכפוף לקבלת הרישיונות וההיתרים הנדרשים לחברה למפעל הייצור המוקם על ידה, לרבות קבלת תקן IMC-GMP קבוע למפעל, אספקה ראשונה של תפרחות קנאביס רפואי מהחווה צפויה לא לפני רבעון רביעי 2019.</p>	<p>יהיה רכושה הבלעדי של החברה, אותו היא תוכל למתג, לשווק ו/או לייצא (בכפוף לחקיקה המתירה ייצוא מחוץ לישראל) לבתי המרקחת וללקוחות נוספים כמוצר של החברה, תהייה לחברה אפשרות לספק לחווה זנים גנטיים ייחודיים אשר יגודלו בחווה עבור החברה, החברה תהייה זכאית לרכוש מהחווה קנאביס רפואי במחיר של כ-5 ש"ח בתוספת מע"מ לכל גרם קנאביס רפואי יבש לפי התקן.</p> <p>בהתאם לאישור השתילה שבידי החווה, החווה שתלה מחזור שתילים ראשון ומצפה לקציר במהלך החודשים הקרובים.</p>	
<p>8.1.2019</p> <p>(2019-01-003699)</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>כניסתו של ההסכם לתוקף מותנית בקבלת כל הרישיונות הנדרשים לחוות הגידול, לרבות אישור היק"ר (היחידה לקנאביס רפואי) להקמה והפעלה של חוות גידול קנאביס לשימוש רפואי ובקבלת כל</p>	<p>ביום 8 בינואר 2019 חתמה החברה על הסכם עם חווה הממוקמת במועצה האזורית באר טוביה (להלן בסעיף זה: "החווה"), העתידה לפעול לגידול קנאביס, לפיו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תספק החווה לחברה תפרחת קנאביס לצרכי פיתוח וייצור מוצרים מבוססי צמח הקנאביס של החברה, בתמורה לסך של 4-6 ש"ח לגרם קנאביס יבש. החווה התחייבה לספק בכל שנה משנות ההסכם לפחות 3 טון קנאביס מיובש, והכל בהתאם להזמנות שימסרו על ידי החברה</p>	<p>התקשרות עם חווה במועצה האזורית באר טוביה</p>

ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	מועדים וסטטוס ההתקשרות	היקף השקעה	דיווחים רלוונטיים
	<p>מעט לעת.</p> <p>התוצרת שתגיע למפעל הייצור של החברה תחשב רכושה הבלעדי של החברה והיא תהיה רשאית לפתח ולייצר כל מוצר ולמתג אותו כרצונה בכפוף לאישור משרד הבריאות ו/או ליק"ר.</p> <p>עוד התחייבה החווה במסגרת ההסכם לעמוד, בין היתר, בתקן GAP, וכן התחייבה להקצות שטח גידול של עד 2 דונם לצורך גידול זנים מיוחדים ופיתוחים של החברה, תמורת תשלום נוסף שיוסכם בין הצדדים.</p> <p>ההסכם יהיה בתוקף למשך 3 שנים ממועד התקיימות התנאים המתלים וכל צד רשאי להביא לסיומו בהודעה מוקדמת של 120 יום.</p>	<p>הרישיונות הנדרשים לחברה בקשר עם המפעל המוקם על ידה.</p> <p>למועד זה, בידי החווה תקן IMC-GSP (תקן אבטחה) בלבד. להערכת החברה, כניסתו של ההסכם לתוקף צפויה במהלך 2020.</p>		
<p>7.2.2019 (2019-01-011092)</p> <p>13.3.2019 (2019-01-020649)</p> <p>23.5.2019 (2019-01-043563)</p>	<p>500 אלף ש"ח – הלוואה המירה למניות; עד 4.5 מיליון ש"ח הלוואה לחווה</p>	<p>להערכת החברה, חוות עמית צפויה לקבל את אישור היק"ר לגידול תחת תקן IMC-GAP במהלך רבעון שני 2020.</p>	<p>בחודש מרץ 2019 חתמה החברה על הסכם השקעה במסגרתו תרכוש 74% ממניות חוות עמית בתמורה לסך של 500 אלפי ש"ח. חוות עמית הינה חווה העתידה לפעול לגידול קנאביס רפואי על שטח כולל של עד 75 דונם.</p> <p>בחודש מאי 2019 אישר דירקטוריון החברה העמדת הלוואה בסך של עד 5 מיליון ש"ח, על מנת לאפשר את פעילות הקמת החווה ולעמוד בלוחות הזמנים. למועד דיווח זה, הועברו סכומים ראשוניים מתוך סך ההלוואה לצורך תשלום אגרות והוצאות תכנון החווה. מתוך סך ההלוואה, עד 500 אלף ש"ח יועמדו כהלוואה המירה למניות, אשר</p>	<p>השקעה בחוות עמית</p>

דיווחים רלוונטיים	היקף ההשקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
			<p>תומר במועד קבלת אישור להעברת מניות החווה על שם החברה (חלף סכום ההשקעה שאושר) והיתרה תועמד כהלוואת בעלים.</p> <p>העמדת סכומי ההלוואה תעשה בהתאם להתקדמות הבנייה ובכפוף ליכולותיה התזרימיות של החברה.</p>	
<p>12.7.2018 (2018-01-063093)</p>	<p>בשלב זה, לאור היות ההתקשרות מזכר הבנות לא מחייב לא ניתן להעריך את היקף ההשקעה. החברה תבחן את היקף ההשקעה במסגרת חתימת הסכם מחייב, ככל שיחתם</p>	<p>בהתאם למזכר ההבנות, אין לו תוקף מחייב וזאת עד לחתימת ההסכם המפורט. כמו כן, תוקפו של מזכר ההבנות הינו 12 חודשים ממועד חתימתו, אולם כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות לפי מזכר ההבנות בכל עת במתן הודעה למשנהו 30 יום מראש.</p> <p>החברה מקיימת קשר רציף עם DNA Gentics והצדדים ממתנים להתקנתן ולכניסתן לתוקף של תקנות הייצוא על מנת לבחון את יכולתה של החברה להתקדם עם ההתקשרות, לרבות יכולתה לעמוד בתקנים האירופאים הנדרשים לייצוא. בכונת הצדדים להגיע להסכם מחייב לאחר התקנתן של תקנות הייצוא.</p>	<p>ביום 11 ביולי 2018 חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב עם DNA Genetics Holding BV, חברה הולנדית העוסקת במחקר ופיתוח וביעוץ בתחום הגנטיקה של צמח הקנאביס (להלן: "גינטיקס"). עיקרי מזכר ההבנות מתייחסים לבחינת שיתוף פעולה רחב הכולל אספקת זנים שונים של קנאביס רפואי, שירותי ייעוץ שיינתנו על ידי גינטיקס, שיתופי פעולה בתחום המו"פ וכן, בחינת שיתוף פעולה בתחום השיווק וההפצה באירופה ובקנדה של מוצרי קנאביס רפואי, שתייצר החברה. כמו כן, הצדדים יפעלו לגיבוש תנאים מסחריים מפורטים של הסכם לפיו גינטיקס תרכוש מהחברה בכל שנה לפחות 20 טון קנאביס רפואי (שמן ותפרחת) במחיר של 4 דולר ארה"ב לגרם ובהיקף פוטנציאלי של כ-250 מיליון ש"ח בשנה, בכפוף לעמידת התוצרת הנמכרת בתנאים הנדרשים לפי דיני מדינת ישראל ודיני קנדה. לעניין זה, במזכר ההבנות נקבע כי תנאי ההתקשרות הצדדים בהסכם רכישת קנאביס רפואי כאמור, הינו התרת יצוא קנאביס רפואי ו/או מוצרים מבוססי קנאביס רפואי מישראל לפי דיני מדינת ישראל וכן התרת יבוא מישראל של קנאביס רפואי ו/או מוצרים כאמור לפי</p>	<p>DNA Genetics</p>

דיווחים רלוונטיים	היקף ההשקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
			<p>הדין הרלוונטי החל על ג'נטיקס לעניין זה ועל הטריטוריה אליה תבקש ג'נטיקס לייבא את הקנאביס ו/או את המוצרים.</p> <p>בהתאם למזכר ההבנות, בכוונת החברה וג'נטיקס לבחון את שיתוף הפעולה ביניהן בנושאים הבאים, כדלקמן: ג'נטיקס תספק לחברה זנים שונים של קנאביס רפואי, לפי דרישת החברה, ותעניק לחברה שירותי יעוץ בנוגע לעיבוד קנאביס רפואי והפיכתו למוצרים בתצורות שונות. בנוסף, הצדדים ישתפו פעולה ביניהם בתחום המחקר והפיתוח של זני קנאביס ומוצרי קנאביס רפואי, כאשר ג'נטיקס תהיה אחראית על המיפוי הגנטי של זני הקנאביס והחברה על ניהול תהליך המחקר והפיתוח, ובכלל זה על ביצוע פעולות העיבוד והמיצוי. על פי ההסכמות, החברה תהיה רשאית לפתח מוצרי קנאביס רפואי על בסיס הידע המקצועי של ג'נטיקס, ולשם כך תיזום ותנהל מחקרים רפואיים בישראל בתחום הקנאביס הרפואי.</p>	
<p>10.10.2018 (2018-01-090751)</p> <p>8.11.2018 (2018-01-101035)</p>	<p>150,000 דולר ארה"ב, אשר ישמשו לרכישת מכונות לייצור. מכונות הייצור ישמשו גם</p>	<p>מכיוון ובחלוף 90 ימים ממועד חתימת ההסכם הראשוני, הפך ההסכם הראשוני למחייב והצדדים פועלים על פיו.</p> <p>בהתאם להוראות ההסכם, החברה בוחנת את המיכון הנדרש בשיתוף עם חברת הטכנולוגיה. בימים אלו, נמצא תהליך הפיתוח בבנייה עצמית אצל חברת הטכנולוגיה, ולאחר השלמתו, ובכפוף</p>	<p>ביום 12 באוגוסט 2018 חתמה החברה על הסכם עקרוני עם חברת טכנולוגיה ישראלית העוסקת, בין היתר, במחקר ופיתוח של אבקה ננומטרית המיוצרת מקנאביס רפואי (להלן: "חברת הטכנולוגיה"). על פי הסכם העקרוני, חברת הטכנולוגיה תייצר את האבקה הננומטרית במפעל הייצור המוקם בימים אלה על ידי החברה. כחלק מההסכם, ועל מנת לאפשר לחברת הטכנולוגיה את הייצור במפעל, תסייע החברה לחברת הטכנולוגיה תמורת תשלום, בתכנון ושילוב תהליך הייצור של מוצרי חברת הטכנולוגיה בשטח המפעל, לרבות ביצוע ולידציות, הדרכת עובדים וכו'. לפי הסכם העקרוני, תרכוש חברת הטכנולוגיה</p>	<p>התקשרות עם חברת טכנולוגיה</p>

דיווחים רלוונטיים	היקף ההשקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
	לייצור מוצרי החברה	לקבלת האישורים הנדרשים ממשרד הבריאות, לרבות תקן GMP קבוע למפעל והשלמת הליך ואלידציות על ידי חברת הטכנולוגיה, יפעלו הצדדים לתחילת ייצור האבקה הננומטרית במפעל.	<p>מיצוי שמן קנאביס מהחברה, הנדרש לה לצורך ייצור האבקה הננומטרית, במחיר שהוסכם על ידי הצדדים, כאשר חברת הטכנולוגיה התחייבה לרכוש מהחברה עד 1,000 גרם שמן קנאביס מעובד בחודש. כמו כן, חברת הטכנולוגיה תרכוש מהחברה שירותי ייצור, שינוע ושירותי מעבדה. יובהר, כי חברת הטכנולוגיה תממן בעצמה את רכישת הציוד הנדרש לייצור מוצריה. במסגרת ההסכם, תינתן לחברה גישה לטכנולוגיה הייחודית של חברת הטכנולוגיה, העשויה לשרת תהליכי מחקר ופיתוח של החברה בתחום הקנאביס הרפואי. כמו כן, סוכם כי פעילות חברת הטכנולוגיה תשולב במפעל הייצור של החברה באשקלון כאשר החברה תבצע את ההתאמות במפעל, לרבות רכישת מכונות מיוחדות בעלות שלא תעלה על 150,000 דולר, במידה וידרשו מכונות נוספות חברת הטכנולוגיה מתחייבת להעביר סכום נוסף בהתאם לעלות הנוספת. בנוסף, החברה תקבל זכות בלעדית להפצת מוצרי השותף בישראל וזאת לתקופה בת חמש שנים ממועד השלמת העסקה. על פי ההסכם, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, בכוונת חברת הטכנולוגיה לייצר את האבקה הננומטרית המפותחת על ידו במפעל העתיד להיבנות על ידי החברה. כמו כן, ירכוש השותף מיצוי שמן מאת החברה במחיר של 25 ₪ עבור גרם קנאביס שיופק ממנו שמן קנאביס טהור מזנים שידרשו על ידו. במסגרת ההסכם הכולל, ייקבע רף מינימלי שנתי של עיבוד מוצרי חברת הטכנולוגיה במפעל החברה תוך התחייבות מצדו שלא להתחרות בעסקה החברה או להפיץ במקביל.</p>	

דיווחים רלוונטיים	היקף ההשקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
<p>13.8.2018 (2018-01-086817)</p>	<p>לא מהותית</p>	<p>עם קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לחברה, לרבות תקן IMC-GMP קבוע, הצפוי להתקבל כאמור ברבעון הרביעי של שנת 2019, יחלו הצדדים לפעול בהתאם להסכם. למיטב ידיעת החברה, שור טבצ'ניק מחזיקה בכל האישורים הנדרשים לצורך מכירת מוצרי קנאביס ורשומה ברשימת משרד הבריאות של בתי מרקחת הרשאים למכור מוצרי קנאביס רפואי.</p>	<p>ביום 28 באוגוסט 2018 חתמה החברה על הסכם במסגרתו תשווק רשת בתי המרקחת שור טבצ'ניק (להלן: "שור טבצ'ניק") את מוצרי החברה, זאת עד להפיכתה למרכז חלוקה של החברה בהיקף שנתי כולל של עד 51 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם השיווק"). יובהר, כי היקף המכירות הוא היקף מכירות ברוטו (לפני רווח בית המרקחת), בהנחה שיבוצע שיווק של מוצרי החברה בשני בתי מרקחת של שור טבצ'ניק ובהנחת שיווק של כ-150 ק"ג בחודש בכל אחד מבתי המרקחת האמורים. על פי ההסכם, בכוונת החברה ושור טבצ'ניק לפעול כדי להתאים את סניף תל אביב של רשת שור טבצ'ניק כך שיוכל לשמש כמרכז חלוקה מרכזי של קנאביס רפואי של החברה. במסגרת ההסכם נקבע כי החברה תרכוש עבור סניף תל אביב כספת מלאי בהתאם לדרישות היק"ר ושור טבצ'ניק תרכוש בתמורה מוצרי קנאביס רפואי מהחברה בהתאם לתכולת הכספת.</p>	<p>התקשרות עם בית מרקחת- שור טבצ'ניק</p>
<p>30.1.2019 (2019-01-011010)</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>למיטב ידיעת החברה, לטלאפרמה אישור היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות למכור קנאביס רפואי, באמצעות, בין היתר, משלוחים עד הבית. כניסתו לתוקף של ההסכם מותנית בהשלמת הקמת מפעלה של החברה וקבלת כל הרישיונות הנדרשים על פי דין בקשר עם המפעל ולצורך ייצור מוצרים מבוססי קנאביס, וכן כי חברת טלאפרמה תמשיך</p>	<p>ביום 31 בינואר 2019 חתמה החברה על הסכם עקרוני עם חברת טלאפרמה, המפעילה בית מרקחת וירטואלי. במסגרת ההתקשרות בין הצדדים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תספק החברה באמצעות חברת טלאפרמה מוצרי קנאביס רפואי אשר ייוצרו על ידה. חברת טלאפרמה תמכור את המוצרים ללקוחות הקצה תחת המותג של החברה. מחירי המוצרים שיופקו על ידי החברה, וכן קטלוגם ייקבעו בעתיד בהסכמה בכתב בין הצדדים עם תחילת ייצור המוצרים.</p>	<p>התקשרות עם בית מרקחת- טלאפרמה</p>

דיווחים רלוונטיים	היקף השקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
		<p>להחזיק בכל הרישיונות הנדרשים על פי דין על מנת למכור מוצרי קנאביס רפואי בישראל.</p>	<p>למועד זה, טרם סוכם קטלוג המוצרים והמחירים.</p>	
<p>17.3.2019 (2019-01-022831)</p>	<p>למועד זה ניתן להעריך העלויות של השלב הראשוני שמסתכמות בכ-100 אלפי ש"ח</p>	<p>למועד זה, ויאולי פועלת לשיפור מכשיר האידוי שבפיתוחה. במקביל, החלה החברה בהכנות ראשוניות לפיתוח הפורמולציה.</p>	<p>ביום 15 במרץ, 2019 התקשרה חברת בת, בהסכם לבחינת שימוש בפורמולציה שתפתח יו אן וי במשאף שפיתחה חברת ויאולי בע"מ (להלן: "ויאולי").</p> <p>השימוש במשאף יאפשר צריכה מדודה ומדויקת של קנאביס רפואי ללא צורך בחימום, אידוי או שריפה.</p> <p>מטרת ההסכם היא לייצר תשתית לפיתוח וייצור תחליף לאופן צריכת קנאביס רפואי על ידי המטופלים בו. עוד נקבע, כי זכויות הקניין הרוחני בפורמולציה תישארנה בבעלותה הבלעדית של יו אן וי וזכויות הקניין הרוחני במשאף תישארנה בבעלותה הבלעדית של ויאולי. בנוסף, יו אן וי ויאולי ישקלו בעתיד להתקשר בהסכם מסחרי במסגרתו יו אן וי תספק את הפורמולציה מבוססת הקנאביס הרפואי שתיועד לשימוש באמצעות המשאף, וזאת בכפוף להצלחת הליך הפיתוח על פי ההסכם, להשלמת משא ומתן בקשר עם התנאים המסחריים בין הצדדים ולקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים על פי דין.</p> <p>במסגרת ההסכם נקבע, כי הצדדים יעריכו, במשך תקופה ראשונית של 90 ימים, את השימוש בפורמולציה שתפתח יו אן וי במשאף המפותח על ידי ויאולי, כאשר ויאולי תספק ליו אן וי את כל המידע הנדרש</p>	<p>התקשרות עם חברת ויאולי בע"מ</p>

דיווחים רלוונטיים	היקף השקעה	מועדים וסטטוס ההתקשרות	עיקרי ההתקשרות	ההתקשרות
			בקשר עם תכונות המשאף לצורך מקסום הליך פיתוח הפרמולציה הנדרשת לשימוש בו. בחודש יוני, 2019 חלפו 90 הימים שנקבעו בהסכם ולמועד דוח זה ממשיכים הצדדים את שיתוף הפעולה בקשר עם ההערכה הראשונית כאמור.	

2. בהמשך לסעיף 28 (אסטרטגיה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה) לדוח התקופתי מעדכנת החברה כדלקמן:

היעד המרכזי של החברה הינו התחלת הייצור המסחרי במפעל, סיום הקמת מרכז הפצה ואחסנה וחוות ריבוי וגידול, ובמילוי התנאים השונים הנדרשים לצורך הפיכת האישורים הראשוניים של היק"ר לרישיונות ריבוי, גידול, ייצור והקמת בית מסחר לקנאביס ומעבדת מו"פ שיאפשרו לחברה לפעול בכל אחת מהחוליות בשרשרת ההפקה של קנאביס רפואי ומוצריו.

למועד דוח משלים זה, החברה השלימה את הקמת המפעל ייצור, אחסנה והפצה של מוצרי קנאביס בתקן GMP ותקן GDP וקיבלה תקן IMC-GMP שלב א' לתשתיות המפעל. החברה מעריכה כי במהלך הרבעון שלישי של שנת 2019, יתקבלו כל ההיתרים, האישורים והרישיונות לייצור, אחסנה והפצה של קנאביס ומוצריו וכן מעריכה כי תתחיל למכור עד לתום שנת 2019. במקביל, בוחנת החברה את הנדרש לצורך הקמת חוות ריבוי וגידול בתקן GAP ולשם כך, התקשרה בהסכם עם מר אורן פרג'י כמפורט בטבלה לעיל.

בכפוף להשגת מימון נדרש ובכפוף לאישור היק"ר לכניסתו לתוקף של ההסכם בקשר עם חוות עמית, מעריכה החברה כי חוות עמית צפויה לקבל את אישור היק"ר לגידול תחת תקן IMC-GAP במהלך רבעון שני של 2020.

עלויות תפעוליות מוערכות להפעלתו של מפעל הייצור בשנת 2019 - (הערכה) באלפי ש"ח

מפעל ייצור/אחסון	
3,637	שכר ונלוות
445	אבטחה
478	רגולציה
1,231	שכירות
2,431	שירותים ושונות מקצועיים
691	הוצאות לא צפויות
542	פחת
9,455	סה"כ

העלויות המתוארות לעיל הינן בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים המהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים, וביניהם התממשות איזה מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 31 לדו"ח השנתי של החברה לשנת 2018, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

הואיל והחברה מצויה בראשית דרכה, וטרם החלה לייצר ולמכור מוצרים בהיקף מסחרי, הביקושים, רמות המחירים בשוק, היקפי הייצור, יכולות החברה לשווק את מוצריה והמחירים בהם ישווקו בפועל, הינן בגדר הערכות בלבד. להלן יובאו פרטים אודות הערכות החברה בקשר עם תוצאות פעילותה בשנה הקרובה.

נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת החברה, מחירי הרכישה לתפרחת קנאביס מחוות גידול עומדים על כ- 4-6 ש"ח לגרם. הערכותיה של החברה בנוגע למחירי הרכישה של תפרחת קנאביס מבוססים על מזכרי הבנות שחתמה בשנה האחרונה ומפגישות משא ומתן שניהלה.

להערכת החברה, בהתבסס על כושר הייצור הצפוי של המפעל המוקם על ידה ובהנחה כי תוכל לרכוש את כל תפרחת הקנאביס הדרושה לצורך כך, תוכל החברה לייצר במפעל תפרחת קנאביס ארוזה לשיווק ובקבוקוני שמן קנביס בהתאם למספר המשמרות בו יפעל המפעל (3-1 משמרות) 500-1,500 ק"ג בחודש. מחירי המכירה המוערכים על ידי החברה למועד דיווח זה, בהתבסס על מזכרי הבנות שחתמה ופגישות משא ומתן שניהלה בנושא, הינם כ- 14-12 ש"ח לגרם. בהנחה כי החברה תקבל את האישורים הנדרשים מהיחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות להתחלת הייצור במהלך רבעון שלישי 2019, הייצור במפעל צפוי להתחיל לא לפני הרבעון הרביעי של שנת 2019.

בהתבסס על הנתונים לעיל, בהנחה כי המפעל יתחיל לפעול ברבעון הרביעי של 2019 במשמרת אחת בלבד, וכי החברה תמכור את מלוא היקף המוצרים המיוצרים על ידה, מעריכה החברה כי ככל ותפיק הכנסות בשנת 2019, הכנסות אלו צפויות להיות בהיקף לא מהותי לחברה.

תחזיות והנחות החברה לעיל בקשר עם היעדים והאסטרטגיה העסקית, ובכלל זה הנחות הבסיס, ובין היתר, בנוגע למחירי רכישת תפרחת קנאביס, תפוקת המפעל, מחירי המוצרים, סוג ותמהיל המוצרים שימכרו, מועד קבלת האישורים הנדרשים מהיק"ר לפעילות החברה, מועד תחילת פעילות המפעל ועלויות הייצור, הינן "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך אשר אין כל וודאות כי יתממש. לחברה אין כל ודאות לגבי יכולתה לממש את היעדים הנ"ל, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים על גורמים שמעצם טבעם אינם בשליטתה. בכלל זה, אין כל ודאות כי החברה תקבל את כל הרשיונות, ההיתרים והאישורים הנדרשים לצורך פעילותה בתחום הפעילות או כי תשלים את פיתוח כל המוצרים שבכוונתה לפתח או כי תוכל לרכוש את כל תפרחת הקנאביס הנדרשת לה לצורך ייצור מוצריה מחוות גידול קנאביס או כי תצליח לרכוש במחירי הרכישה המוערכים על ידה או כי איזה מהמוצרים שתפתח ותשווק יזכה להצלחה מסחרית או יימכר במחירי היעד. לפיכך, הנתונים המובאים לעיל בעניין זה, שהינם כאמור בגדר הערכות בלבד, עשויים להשתנות על-פי צרכי החברה, סביבתה החיצונית, תנאי שוק ומגמות כלכליות וכן עשויים שלא להתממש, כולם או בחלקם, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים, כמפורט לעיל, או עקב התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף בדו"ח השנתי של החברה.

3. הפיכת מר עידו חגי' לבעל עניין בחברה ותיקון תקנון החברה

ביום 3 באפריל, 2019 הפך מר עידו חגי' לבעל עניין בחברה, בעקבות רכישת מניות של החברה בבורסה (לפרטים ראו דיווח מיידי מאותו מועד, מס' אסמכתא: 2019-01-032857). בהתאם למפת הדרכים של היק"ר, כל בעל עניין בחברה חייב באישור היק"ר. לפיכך, עם היוודע דבר רכישת המניות על ידי מר חגי', פנתה החברה אל מר חגי' וחתמה איתו על ההסכם על פיו, התחייב מר חגי', לא לעשות שימוש בכוח ההצבעה של המניות שמעל ל- 4.99% מזכויות ההצבעה בחברה. על פי דין, באותו מועד, לא היתה יכולת משפטית לחברה לחלט או להרדים את המניות.

במקביל לחתימת ההסכם עם מר חגי', פעלה החברה לתיקון תקנונה בהתאם לעמדת היק"ר וביום 14.5.2019 תוקן תקנונה של החברה, אליו התווספו הוראות המקנות לחברה את היכולת לחלט או להרדים מניות המוחזקות על ידי בעל מניות אשר הפך לבעל עניין טרם קבלת האישורים הנדרשים על פי דין להחזקתו במניות החברה. למועד פרסום דוח זה, החברה טרם קיבלה החלטה כיצד היא עתידה לפעול בהתאם להוראות תקנה 8.9 ו-8.9א לתקנון החברה ככל שבעל מניות יהפוך לבעל עניין בחברה מבלי שהתקבלו האישורים הנדרשים לכך. להערכת החברה, היא תפעל בדרך של הרדמת המניות האמורות ולא בדרך של חילוטן.

ביום 5 ביוני, 2019 התקבל אישור היק"ר להפיכת מר חגי' לבעל עניין בחברה. עם קבלת אישור היק"ר פקעו התחייבויות מר חגי' בהתאם להסכם עימו והוא רשאי לעשות שימוש במלוא כוח ההצבעה המוחזק על ידו החל מאותו מועד.

יוניבו תעשיות פרמצבטיות בע"מ

נחתם על ידי: גולן ביטון, מנכ"ל ודירקטור