

# וונטייז פי אל סי (החברה)

7 ביולי, 2020

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

לכבוד  
רשות ניירות ערך

## הנדון: פרטים ונתונים בקשר עם פעילות CFBH ואספן

בהמשך למתאר פעילות ודוחות כספיים של חברת סי.אף.בי.אייץ'. ייצור ושיווק בע"מ (להלן: "CFBH") אשר פרסמה החברה ביום 18 ביוני 2020 (2020-01-064056), הנכללים על דרך ההפניה<sup>1</sup> (להלן: "המתאר"), החברה מתכבדת לעדכן פרטים ונתונים נוספים, אשר נמסרו לחברה ע"י CFBH וע"י Aspen Forest LLC (להלן: "אספן"):

1. החנות (dispensary) של אספן (להלן: "החנות"), שבמסגרתה מוכרת אספן מוצרי קנאביס רפואי וקנאביס לצורכי פנאי, נפתחה מחדש במהלך חודש ספטמבר 2019, כאשר ישנו גרף עליה במכירותיה של אספן, כמפורט בטבלה בסעיף 2 להלן.

יובהר כי הגם שמדובר בנתונים אשר אינם מבוקרים ע"י רו"ח, הרי שכפי שהובהר במתאר, כל עסקה אשר מבוצעת בתחום הקנאביס בקולורדו, לרבות עסקאות מכירה אשר מבוצעות בחנות, מדווחות מיידית באמצעות מערכת ה-METRC ישירות ל-State of Colorado Marijuana Enforcement Division (להלן: "MED"), כך שישנו פיקוח על כל עסקה שמבוצעת באמצעות החנות, כדי למנוע אפשרות בו עסקה אינה מדווחת.

2. סיכום המכירות לפי חודשים של החנות, החל מחודש ספטמבר 2019 ועד לחודש יוני 2020 (כולל)

| חודש מכירות  | סך הכנסות (כולל מיסים) | סך הכנסות (ללא מיסים) |
|--------------|------------------------|-----------------------|
| ספטמבר 2019  | כ- \$ 28,000           | כ- \$ 23,000          |
| אוקטובר 2019 | כ- \$ 31,000           | כ- \$ 25,000          |
| נובמבר 2019  | כ- \$ 52,000           | כ- \$ 43,000          |
| דצמבר 2019   | כ- \$ 86,000           | כ- \$ 71,000          |
| ינואר 2020   | כ- \$ 107,000          | כ- \$ 89,450          |
| פברואר 2020  | כ- \$ 86,000           | כ- \$ 72,696          |
| מרץ 2020     | כ- \$ 143,000          | כ- \$ 119,000         |
| אפריל 2020   | כ- \$ 290,000          | כ- \$ 241,000         |
| מאי 2020     | כ- \$ 690,000          | כ- \$ 600,000         |
| יוני 2020    | כ- \$ 750,000          | כ- \$ 650,000         |

אחוז המס אשר נגבה במדינת קולורדו עבור מכירת מוצרי קנאביס שונה בין קנאביס רפואי לקנאביס פנאי. המס אשר נגבה עבור מכירה של קנאביס רפואי נאמד בכ- 8% ואילו המס עבור מכירה של קנאביס פנאי נאמד בכ- 26%.

<sup>1</sup> בכוונת החברה לפרסם בימים הקרובים זימון אסיפה כללית לצורך אישור המיזוג ואשר יכלול נוסח מתאר עם תיקונים לעומת הנוסח שפרסמה החברה ביום 18 ביוני 2020.

### 3. היעדים שהציבה לעצמה אספן הם כדלקמן :

| תקופה                    | הכנסות        | רווח תפעולי  | שיעור רווח תפעולי | מספר נורות בחוות הגידול <sup>2</sup> | מספר שתילים בחוות הגידול | תחזית גידול שנתית |
|--------------------------|---------------|--------------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| ספטמבר 2019 – דצמבר 2020 | \$ 4,500,000  | \$ 1,759,500 | 39.1%             | 350                                  | 4,100                    | כ-1.2 טון         |
| שנת 2021                 | \$ 8,000,000  | \$ 3,304,000 | 41.3%             | 600                                  | 4,600                    | 2-3 טון           |
| שנת 2022                 | \$ 12,000,000 | \$ 5,208,000 | 43.4%             | 800                                  | 9,200                    | 5-6 טון           |

4. אספן מנהלת משא ומתן לרכישת 2 חוות גידול In-Door בשטח של כ-4,700 מ"ר, בעלות רישיונות לגידול קנאביס רפואי וקנאביס פנאי, מפעל למיצוי שמני קנאביס ו-4 חנויות לממכר קנאביס בקולורדו, כאשר 3 מתוך החנויות מחזיקות ברישיון לממכר מוצרי קנאביס פנאי וקנאביס רפואי, והחנות הרביעית מחזיקה ברישיון לממכר מוצרי קנאביס רפואי בלבד. עלות הרכישה הכוללת נאמדת בכ-8 מיליון דולר. כפי שמסרו CFBH ואספן לחברה, פוטנציאל הקנאביס שניתן לגדל בחוות אלו מוערך על ידה בכ- 6-7 טון לשנה עם צפי הכנסות שנתי מוערך ע"ס של 30 מיליון דולר ורווח שנתי של כ-3.5 מיליון דולר. יובהר כי אין וודאות כי המשא ומתן יבשיל לכדי הסכם מחייב.

5. אספן מנהלת משא ומתן נוסף, לרכישת חוות גידול In-Door בשטח של כ-500 מ"ר וחנות נוספת בקולורדו, כאשר מדובר בחווה המחזיקה ברישיון לגידול קנאביס רפואי וקנאביס פנאי, וכן חנות עם רישיונות לממכר קנאביס רפואי וקנאביס פנאי, כאשר עלות הרכישה הכוללת נאמדת בכ-2 מיליון דולר. כפי שמסרו CFBH ואספן לחברה, פוטנציאל הקנאביס שניתן לגדל בחוות זו מוערך על ידה בכ-1.5-1 טון לשנה עם צפי הכנסות שנתי מוערך ע"ס של 3 מיליון דולר ורווח שנתי של כ-1 מיליון דולר. יובהר כי אין וודאות כי המשא ומתן יבשיל לכדי הסכם מחייב.

6. בנוסף לרישיונות שקיימים ברשותה של אספן, בכוונתה של אספן להגיש בקשה ל-MED לקבל רישיון לביצוע משלוחי הזמנות עד הבית. אספן מעריכה כי לאחר הגשת הבקשה, הרישיון יינתן בתוך מס' חודשים. אספן מעריכה כי הצפי לתחילת ביצוע המשלוחים, בכפוף לקבלת הרישיון, הינו בחודש אפריל 2021.

7. בנוסף לכך, בכוונת אספן להגיש בקשה ל-MED לקבל רישיון לפתיחת קופי שופ בצמוד לחנות - אספן מעריכה כי לאחר הגשת הבקשה, הרישיון יינתן בתוך מס' חודשים. אספן מעריכה כי הצפי לפתיחת הקופי שופ, בכפוף לקבלת הרישיון, הינו בחודש אפריל 2021.

**יובהר, כי המידע, האומדנים וההערכות האמורים בדו"ח זה שמסרו CFBH ואספן לחברה, לרבות בדבר היעדים של אספן, צפי ההכנסות והרווחים של אספן ככל והמשאים ומתנים אותם מנהלת**

<sup>2</sup> כפי שפורסם במתאר הפעילות של CFBH, בכוונת אספן לפעול לשדרוג מערך המנורות בחוות הגידול שלה, כאשר אספן מעריכה כי הגדלת כמות הנורות בחווה עד ל-600 מנורות יביא להגדלת התפוקה השנתית לכ-2-3 טון בשנה. אספן מעריכה כי אם תגדיל את מערך הנורות שלה בשנת 2022 ל-800 נורות, התפוקה השנתית בחווה תגדל לכ-5-6 טון.

אספן יושלמו לכדי הסכמים מחייבים וכן צפי אישור הבקשות לקבלת רישיונות לביצוע שירותי משלוח וכן לפתיחת קופי שופ ולתחילת הפעילות שלהם, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש, ואשר התממשותו תלויה, בין היתר בגורמים שאינם בשליטת החברה ו/או כתוצאה מהתממשות מי מגורמי הסיכון, במלואם או בחלקם, המפורטים בסעיף 32 למתאר הפעילות של CFBH, כפי שפורסם ביום 18 ליוני, 2020 (מס' אסמכתא: 064056-01-2020), הנכלל על דרך ההפניה.

יודגש, כי נכון למועד זה טרם אושר במסגרת אסיפת בעלי המניות של החברה המיזוג עם CFBH ופעילות הקנאביס של אספן וכי אין וודאות שהמיזוג יאושר בסופו של יום על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה.

בכבוד רב,

וונטייז פי אל סי

באמצעות: אלי בן הרוש, נשיא