



סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

דוח תקופתי לשנת 2022

שם:	סמארט אגרו – שותפות מוגבלת
מס' ברשם החברות:	540298403
כתובת:	אלכסנדר זרחין 10, רעננה
טלפון:	054-7886730
פקסימיליה:	073-2407038
תאריך המאזן:	31 בדצמבר, 2022
תאריך הדוח:	20 במרץ, 2023

השותפות הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"). בהתאם, דירקטוריון השותף הכללי בשותפות החליט לאמץ וליישם את כל ההקלות הנכללות בתקנות, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית כך שהשותפות תחויב בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%; (ד) פטור מיישום הוראות התוספת השניה בתקנות, בקשר עם פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם ו- (ה) דיווח לפי מתכונת דיווח חצי שנתי.

תוכן העניינים:

פרק א: תיאור עסקי התאגיד

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של השותפות המוגבלת

- | | |
|---|--|
| 5 | 1. מבוא |
| 5 | 2. מקרא |
| 6 | 3. פעילות השותפות ותיאור התפתחות עסקיה |

חלק ב' – מידע אחר

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 11 | 4. מידע כספי |
| 11 | 5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים |

חלק ג' – תיאור עסקי השותפות המוגבלת

- | | |
|----|--|
| 16 | 6. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו |
| 20 | 7. מגבלות ופיקוח על פעילות השותפות |
| 22 | 8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם |
| 22 | 9. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם |
| 23 | 10. מוצרים ושירותים |
| 23 | 11. תחרות |
| 24 | 12. מחקר ופיתוח |
| 24 | 13. נכסים לא מוחשיים |
| 24 | 14. הון אנושי |
| 24 | 15. השקעות |
| 24 | 16. מימון |
| 25 | 17. מיסוי |
| 25 | 18. הסכמים מהותיים |
| 27 | 19. הליכים משפטיים |
| 27 | 20. יעדים ואסטרטגיה עסקית |
| 27 | 21. גורמי סיכון |

חלק ד' – תיאור חברות הפורטפוליו

- | | |
|----|---------------------------------|
| 35 | 22. הגדרת חברת פורטפוליו מהותית |
| 35 | 23. בטרסידס בע"מ |
| 52 | 24. ערוגה א.י חקלאות בע"מ |
| 56 | 25. סופלנט בע"מ |
| 60 | 26. פרוטספק בע"מ |
| 63 | 27. אגריטאסק בע"מ |
| 65 | 28. פלנטיש בע"מ |

פרק ב: דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ג: דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

פרק ד: פרטים נוספים על התאגיד

2	תקנה 8ב. – הערכות שווי
4	תקנה 10א. – תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל של השותפות לכל אחד מהחציונים בשנת 2022
4	תקנה 10ג. – השימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי תשקיף שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדוח
5	תקנה 20 – ניירות ערך שנרשמו למסחר בשנת הדיווח – מועדי וסיבות הפסקת מסחר
5	תקנה 21 – תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה
9	תקנה 21א – השליטה בשותפות
9	תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה
9	תקנה 24 – החזקות בעלי ענין ונושאי משרה
9	תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים
9	תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות
9	תקנה 25א – מען רשום
9	תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד
13	תקנה 26א' – נושאי משרה בכירה
13	תקנה 26ב – מורשה החתימה של התאגיד
13	תקנה 27 – רואה החשבון של התאגיד
13	תקנה 28 – שינויים בתזכיר או בתקנות
13	תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטורים
14	תקנה 29א – החלטות השותפות

פרק ה: הצהרות הנהלה

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

פרק א': תיאור עסקי השותפות

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של השותפות המוגבלת

1. מבוא

חלק א' זה כולל את תיאור עסקי השותפות ליום 31 בדצמבר 2022 והתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2022 (להלן: "תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, בהנחה כי נמצא בידי הקורא התשקיף להשלמה של השותפות, המשמש גם כתשקיף מדף של השותפות הנושא תאריך 28.10.2020 (כפי שפורסם ביום 27.10.2020) וההודעה המשלימה של השותפות, כפי שפורסמה ביום 28.10.2020 (אסמכתאות 2020-01-107704 ו-2020-01-107800, בהתאמה) (ביחד להלן: "התשקיף") והדוח התקופתי לשנת 2022 של השותפות, אשר פורסם ביום 29.3.2022 (אסמכתא 2022-01-036922) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022"), ואשר המידע הכלול בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם לתשקיף, השותפות לציבור, לראשונה, יחידות השתתפות ללא ערך נקוב המקנות זכות השתתפות בזכויות השותף המוגבל בשותפות (להלן: "יחידות ההשתתפות"). החל מיום 3 בנובמבר 2020 רשומים ניירות הערך של השותפות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

מובהר כי, ככלל התיאור הנכלל בדוח התקופתי זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת השותפות, מידע מהותי, ויחד עם זאת, לשם השלמת התמונה, כללה השותפות תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

נכון למועד הדוח, מטרת השותפות הינה לפעול בתחום המחקר והפיתוח באמצעות השקעה והחזקה בחברות העוסקות במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים, והכל בכפוף לקבלת אישור רשות החדשנות, כמתואר בסעיף 7.1 להלן. בהתאם, מצבה העסקי של השותפות, תוצאות פעילותה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, יושפעו, בין היתר, ממצבן העסקי של החברות המוחזקות על ידה, מתוצאות פעילותיהן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהון.

לאור אופיה של השותפות כשותפות שתחום פעילותה הינו מחקר ופיתוח ועל רקע אי הוודאות באשר להצלחת המחקר והפיתוח אותו תבצענה החברות אשר תוחזקנה על ידי השותפות ו/או בהחדרת מוצרי מי מהחברות האמורות המבוססים על אותו מחקר ופיתוח לשוק הרלוונטי, במקרה של כישלון במחקר ובפיתוח שיבוצע על ידי מי מהחברות המוחזקות כאמור או אי-הצלחה בהחדרת מוצרים המבוססים על אותה טכנולוגיה לשוק, עלול להיווצר סיכון להשקעות השותפות. כמו כן, כשותפות שתחזיק בחברות העוסקות במחקר ופיתוח, על מנת לספק את המימון הנדרש להשלמת הליך המחקר והפיתוח של המוצרים, השותפות תידרש לגייס הון לשם מימון ההוצאות של השותפות ושל החברות בהן היא תשקיע עד שהחברות המוחזקות תייצרנה תזרים מזומנים חיובי או עד למימוש אחזקותיה בחברות המוחזקות, וזאת לשם השקעה בהן לצרכי מימון הוצאותיהן השוטפות וכן לשם ביצוע השקעות נוספות בחברות מחקר ופיתוח פוטנציאליות.

2. מקרא

למען הנוחות, בפרק זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

"אגרו-טק" - המורכב מהמילים חקלאות (Agriculture) וטכנולוגיה, וכן ידוע כ- אג-טק (Agtech) ואגרי-טק (Agritech), מתייחס לתחום המשלב בין חקלאות לבין טכנולוגיה, כפי שמתואר ביתר פירוט בסעיף 5.3 להלן.

"אגריטאסק" - אגריטאסק בע"מ;

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"(ה)בורסה"
בטרסידס בע"מ (לשעבר: קאנבריד בע"מ);	"בטרסידס"
דולר ארה"ב;	"דולר"
החברות בהן מחזיקה ו/או תחזיק השותפות שיעור כלשהו מהון מניותיהן או שהיא תהיה בעלת אופציות בהן או שיהיו לשותפות זכויות אחרות בהן;	"חברות הפורטפוליו"
בטרסידס בע"מ, ערוגה א.י חקלאות בע"מ, סופלנט בע"מ, פרוטספק בע"מ, אגריטאסק בע"מ ופלנטיש בע"מ;	"חברות הפורטפוליו הקיימות"
חוק החברות, התשנ"ט – 1999;	"חוק החברות"
חוק לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה, התשמ"ד – 1984;	"חוק המו"פ"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968;	"חוק ניירות ערך"
היחידה לקנאביס רפואי במשרד הבריאות.	"יק"ר"
סופלנט בע"מ;	"סופלנט"
ערוגה א.י חקלאות בע"מ;	"ערוגה"
פלנטיש בע"מ;	"פלנטיש"
פקודת הסמים המסוכנים [נוסח חדש], תשל"ג-1973;	"פקודת הסמים המסוכנים"
פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ה-1975;	"פקודת השותפויות"
פרוטספק בע"מ;	"פרוטספק"
כהגדרת המונח "קנאבוס" בפקודה הסמים המסוכנים ובכפוף להנחיות כפי שנקבעו או יקבעו על ידי היק"ר;	"קנאביס"
הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית (בשמו הקודם: המדען הראשי);	"רשות החדשנות"
סמארט אגרו ניהול בע"מ;	"(ה)שותף הכללי"
סמארט אגרו נאמנויות בע"מ;	"(ה)שותף המוגבל"
סמארט אגרו – שותפות מוגבלת;	"(ה)שותפות"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;	"תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"

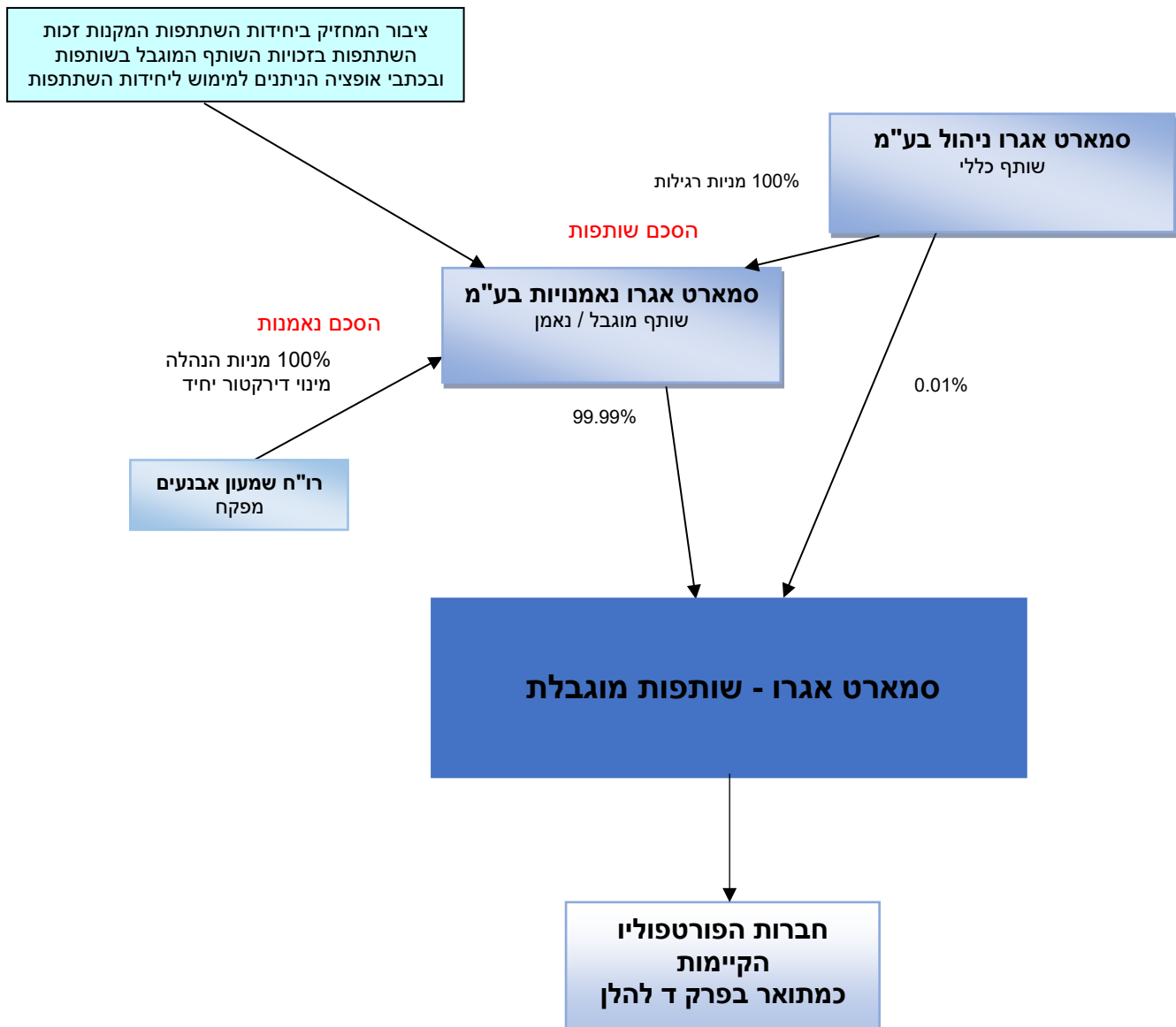
3. פעילות השותפות ותיאור התפתחות עסקיה

3.1. פעילות השותפות

א. השותפות נוסדה על פי הסכם שותפות מוגבלת שנחתם ביום 27.7.2020 בין השותף המוגבל, מצד אחד, ובין השותף הכללי, מצד שני, כפי שתוקן מעת לעת. ראה הסכם השותפות שפורסם ביום 10 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-028408), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה (להלן: "**הסכם השותפות**"). השותפות נרשמה ביום 11 באוגוסט, 2020 לפי פקודת השותפויות.

- ב. ניהולה השוטף של השותפות מתבצע על ידי השותף הכללי תחת פיקוחו של המפקח, רו"ח שמעון אבנעים.
- ג. השותף המוגבל משמש כנאמן ויחזיק את יחידות ההשתתפות וכתבי האופציה שיונפקו על ידו (ואשר יקנו זכות השתתפות בזכויות השותף המוגבל בשותפות) בנאמנות עבור בעלי היחידות.
- ד. השותף הכללי הינו חברה פרטית בשליטת ה"ה יוסי תמר ושי יצחק ליאור, באמצעות חברה בשליטתם, מר ישראל גורן, באמצעות חברה בשליטתו והגב' עדה טיבר, הגב' ריבה שלם וה"ה ישראל טיבר ושמואל אברהם, באמצעות חברה בשליטתם.
- ה. נכון למועד הדוח, השותפות עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות הפורטפוליו, במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים, והכל בכפוף לקבלת אישור רשות החדשנות, כמתואר בסעיף 7.1 להלן.
- ו. בכוונת השותפות לבצע השקעות בחברות הפורטפוליו, לסייע בפיתוחן ולייצר ערך עבור בעלי יחידות ההשתתפות שלה על ידי השבחה ומימוש אחזקותיה בחברות הפורטפוליו, כולל באמצעות ביצוע אקזיט (מכירה, מיזוג או הנפקה לציבור), פיתוח והרחבה של עסקי חברות הפורטפוליו והשבחת ערכן ומכירת אחזקות השותפות בחברות (באופן מלא או חלקי).
- ז. השותפות תפעל לאתר הזדמנויות השקעה, תבחן אותן על פי קריטריונים ברורים להשקעה הכוללים, בין היתר, פרמטרים איכותיים, קנייניים, מדעיים ועסקיים, תבצע את ההשקעה בפועל תוך הקפדה על שיקולי כדאיות ומחיר, תלווה חלק מחברות הפורטפוליו בפעילותן השוטפת, והיא עשויה לספק לחלקן שירותים מנהלתיים ומקצועיים ככל שהדבר יידרש ויתאפשר. למדיניות ההשקעה של השותפות - ראה סעיף 6.2 להלן.
- 3.2. השותפות הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים. בהתאם, דירקטוריון השותף הכללי בשותפות החליט לאמץ וליישם את כל ההקלות הנכללות בתקנות, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית כך שהשותפות תחויב בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%; (ד) פטור מיישום הוראות התוספת השניה בתקנות, בקשר עם פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ו- (ה) דיווח לפי מתכונת דיווח חצי שנתי.

3.3. להלן תרשים מבנה השותפות:



3.4. תחום פעילותה של השותפות

א. על פי הסכם השותפות המוגבלת, מטרת השותפות המוגבלת הינה:

- (1) לעסוק, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים מוחזקים, במחקר ו/או פיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים¹.
- (2) השותפות תעסוק בתחום האמור, בין היתר, באמצעות השקעה בחברות בטרסידס בע"מ, ערוגה א.י. חקלאות בע"מ, סופלנט בע"מ, פרוטספק בע"מ, אגריטאסק בע"מ ופולנטיש בע"מ.
- (3) השותפות הוקמה, בין היתר, לצורך ביצוע השקעות כמפורט במסלול הטבה מס' 43 של רשות החדשנות - עידוד השקעות של גופי השקעה מוסדיים בתעשייה עתירת הידע².

¹ השקעות כאמור תהיינה כפופות לאישור רשות החדשנות כמתואר בסעיף 7.1 להלן.
² מסלול הטבה מס' 43 הינו מסלול של רשות החדשנות, אשר במסגרתו תינתן הגנה של רשות החדשנות להשקעות של גופי השקעה מוסדיים ישראליים, המשקיעים בחברות היי-טק ישראליות, אשר עומדות בתנאי

4) בנוסף, השותפות רשאית לעסוק בתחום האמור באמצעות השקעה בפרויקטים נוספים של מחקר ו/או פיתוח, לרבות השקעה בחברות נוספות העוסקות בתחומים האמורים אף אם לא הוגדרו במפורט בהסכם זה וזאת לתקופה של שלוש שנים שתחל במועד הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של השותפות.³

כמו כן, לאחר חלוף תקופת שלוש השנים כאמור, תהיה השותפות רשאית, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות בדרך הקבועה בסעיף 65 נא לפקודת השותפויות, אשר תוקפה יהיה לשלוש שנים, להחליט על ביצוע פרויקטים נוספים שלא הוגדרו בהסכם זה.

ב. נכון למועד הדוח, השותפות השקיעה בחברות הפורטפוליו הקיימות, אשר פעילותן מתוארת בחלק ד' להלן.

חברות הפורטפוליו הקיימות עונות על הגדרת "פרויקט" בהתאם לסעיף 8.ג. בפרק י"ז בהנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה וקיבלו את אישור רשות החדשנות, והכל כמתואר בסעיף 7.1 להלן.

ג. בהתאם להוראת סעיף 5.א. לפרק י"ד בהנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, השותפות מתחייבת לדווח לבורסה על מועד בו אין לה פרויקט כהגדרתו בסעיף 8.ג. לפרק י"ז בהנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה, וכן לדווח לבורסה בחלוף 180 ממועד זה.

ככלל, השקעות בתחום המחקר והפיתוח הן השקעות בסיכון והן בעלות סיכון וסיכוי גבוה יחסית להשקעות אחרות. בנוסף, כשותפות הפועלת במחקר ופיתוח באמצעות השקעה והחזקה בחברות מוחזקות, מצבה העסקי של השותפות, תוצאות פעילותה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, יושפעו, בין היתר, ממצבן העסקי של החברות המוחזקות על ידה, מתוצאות פעילותיהן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהון.

ד. להלן תובא טבלה המפרטת את השקעות השותפות בחברות הפורטפוליו הקיימות נכון ל- 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ₪):

ליום 31 בדצמבר 2022					שם החברה
שיעור ההחזקה בדילול מלא	שווי הוגן	סה"כ (בש"ח)	עלות השקעה		
			השקעה מניות החברה	השקעה ב-SAFE	
7.21%	כ-20,533	כ-6,844	אין	כ-6,844	בטרסידס
3.82%	כ-2,351	כ-2,218	כ-586	כ-1,632	ערוגה
2.93%	כ-6,204	כ-5,180	אין	כ-5,180	סופלנט
4.94%	כ-3,519	כ-3,102	אין	כ-3,102	פרוטספק
2.42%	כ-7,038	כ-6,320	אין	כ-6,320	אגריטאסק
1.17%	כ-1,759	כ-1,631	אין	כ-1,631	פלנטיש
	כ-41,404	כ-25,295	כ-586	כ-24,709	סה"כ

מסלול ההטבה. יובהר, כי ההגנה תינתן רק לאותם גופי השקעה מוסדיים ישראלים אשר קיבלו את אישור רשות החדשנות, בהתאם למסלול ההטבה ונהליו.

למען הסר ספק, האמור לעיל אינו גורע מהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו לעניין הגדרת פרויקט בשותפות מוגבלת שתחום פעילותה הינו מחקר ופיתוח ולעניין מגבלות ההשקעה של שותפות כאמור.

למען הסר ספק, האמור לעיל אינו גורע מהוראות פקודת השותפויות באשר לאופן אישור עסקאות של השותפות עם השותף הכללי ו/או בעלי השליטה בו או עסקאות של השותפות אשר לשותף הכללי ו/או לבעלי השליטה בו ענין אישי בהן, המחייבות אישורים מיוחדים בהתאם להוראות פקודת השותפויות.

3.5. השקעות בהון השותפות ועסקאות ביחידות ההשתתפות שלה

בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון השותפות ועסקאות בניירות הערך שלה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	העסקה	נייר הערך	כמות ניירות ערך	מחיר נייר ערך בש"ח	תמורה כוללת ברוטו (באלפי ש"ח)
23.08.2021	הנפקה על פי דוח הצעת מדף	יחידות השתתפות	3,009,000	4.8 ש"ח	14,443-כ
		כתבי אופציה (סדרה 1)	3,009,000	ללא תמורה	-
		כתבי אופציה (סדרה 2)	1,504,500	ללא תמורה	-
5.10.2021	מימוש אופציות (סדרה 1)	יחידות השתתפות	93	2.75 ש"ח	0.256-כ
		כתבי אופציה (סדרה 1)	(93)	-	-
17.10.2021	מימוש אופציות (סדרה 1) ו- (סדרה 2)	יחידות השתתפות	147,379	2.75 ש"ח בגין אופציות (סדרה 1) ו- 3.5 ש"ח בגין אופציות (סדרה 2)	407-כ
		כתבי אופציה (סדרה 1)	(144,379)		
		כתבי אופציה (סדרה 2)	(3,000)		
		יחידות השתתפות	1,480,068	2.75 ש"ח בגין אופציות (סדרה 1) ו- 3.5 ש"ח בגין אופציות (סדרה 2)	4,075-כ
21.10.2021	מימוש אופציות (סדרה 1) ו- (סדרה 2)	כתבי אופציה (סדרה 1)	(1,473,068)		
		כתבי אופציה (סדרה 2)	(7,000)		
		יחידות השתתפות	1,289,479	2.75 ש"ח	3,546-כ
24.10.2021	מימוש אופציה (סדרה 1)	כתבי אופציה (סדרה 1)	(1,289,479)	-	-
		יחידות השתתפות	10,989,024	0.75 ש"ח	8,242-כ
28.12.2022	הנפקה על פי דוח הצעת מדף	יחידות השתתפות	5,494,512	-	-
		כתבי אופציה (סדרה 3)			

3.6. חלוקת רווחים

בחודש דצמבר 2022, אישר דירקטוריון השותף הכללי מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה השותפות תפעל לחלק בין 15% ל- 40% (לפי החלטת הדירקטוריון) מהרווחים נטו שינבעו לשותפות ממימוש השקעות בחברות פורטפוליו ו/או בפרויקטים של השותפות החל ממועד החלטת אישור המדיניות האמורה, באמצעות חלוקת רווחים במזומן, והכל מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של השותפות (כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות), בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של השותפות הידועים במועד קבלת ההחלטה בדבר חלוקת דיבידנד כאמור. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 7.12.2022 (אסמכתא- 2022-01-148426), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

חלק ב' – מידע אחר**4. מידע כספי**

לתקופה מיום 11 באוגוסט 2020* שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
-	11,410	4,798	סך הכנסות מחיצוניים
494	3,750	3,633	עלויות קבועות
334	2,047	1,253	עלויות משתנות
828	5,797	4,886	סך עלויות מחיצוניים
(828)	5,613	(88)	רווח (הפסד) תפעולי
-	(6)	(614)	הוצאות מימון
-	234	149	הכנסות מימון
(828)	5,841	(553)	סך רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	(294)	91	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(828)	5,547	(462)	חלק השותפות ברווח (הפסד)
694	2,774	3,137	סך ההתחייבויות
23,873	52,316	60,009	סך הנכסים

* מועד הקמת השותפות.

לעניין הסברים לגבי התפתחויות שחלו בנתונים בטבלה שלעיל ראו סעיפים 2 ו-3 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' להלן.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריות בסביבה המקרו-כלכלית של השותפות, אשר למיטב ידיעת השותפות והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בשותפות ועל השלכותיהן:

5.1. המצב הכלכלי בשוקי ההון בישראל ובעולם

פעילותה של השותפות קשורה במצב הכלכלה באופן כללי ובמצבם של שוקי ההון בארץ ובעולם. המצב הכלכלי בארץ ובעולם משפיע על כמות המזומנים הפנויים ולפיכך, עלול להשפיע לרעה על יכולת גיוס ההון של חברות הפורטפוליו ושל השותפות עצמה.

לפי התחזית המקרו-כלכלית שגיבשה חטיבת המחקר בבנק ישראל בינואר 2023⁴ בנוגע למשתני המקרו העיקריים, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023, ובשיעור של 3.5% בשנת 2023.

להערכת בנק ישראל, שיעור האינפלציה בשנת 2023 צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2024, הוא צפוי לעמוד על 2%.

בנוגע להערכות בנק ישראל לגבי ההתפתחויות בסביבה העולמית, המבססות בעיקרן על התחזיות שמגבשים מוסדות בינלאומיים ובתי השקעות זרים, התחזיות לצמיחה למשקים המפותחים עודכנו כלפי מטה, בעיקר לשנת 2023. בהתאם לכך, להערכת בנק ישראל, הצמיחה במשקים המפותחים תסתכם ב-0.1% בשנת 2023 וב-1.4% בשנת 2024. הצמיחה בסחר העולמי התעדכנה כלפי מעלה לרמה של 3% בשנת 2023 ול-3.8% בשנת 2024 על רקע מגמת השחרור בעיכובים בשרשראות ההספקה והירידה במחירי ההובלה. תחזיות

האינפלציה במשקים המפותחים עודכנו מעט כלפי מעלה וההערכות הן שאלו תעמודנה על 3.3% בשנת 2023 ועל 2.6% בשנת 2024. העליה בתחזית האינפלציה לוותה גם בעדכון כלפי מעלה של התחזית לרביבות בעולם, כך שבסוף 2023 הריבית הממוצעת במשקים המפותחים צפויה לעלות ולעמוד עד כ-3.8% ולרדת בשנת 2024 ל-2.9%.

בנק ישראל מחלק את הסיכונים העיקריים למימוש התחזית לסיכונים גלובליים ומקומיים. הסיכונים הגלובליים לתחזית כוללים התמתנות איטית של קצב האינפלציה בחו"ל בעקבות הפיכתה למתמידה יותר על רקע לחצים שמסתמנים לעליות שכר, בעיקר בארה"ב; חורף קר מהצפוי, בעיקר באירופה, אלול להאיץ שוב את מחירי האנרגיה ולהשפיע כלפי מעלה על קצב האינפלציה הצפוי וכלפי מטה על הפעילות; הקלת מדיניות הקורונה בסין, צפויה להגביר את הפעילות בעולם ואת הסחר העולמי, אולם במקביל להעלות את הביקושים למוצרי אנרגיה וסחורות ובכך להגדיל את האינפלציה מעבר לחזוי; סיום המלחמה באוקראינה עשוי למתן את מחירי האנרגיה והסחורות ולהאיץ את הפעילות ולהביא לקצב אינפלציה נמוך מכפי שהוערך, ומנגד, החרפה בלחימה עלולה להשפיע לרעה על מחירי האנרגיה, הסחורות והפעילות הכלכלית, בעיקר באירופה. מבחינת הסיכונים המקומיים, בנק ישראל כולל, בין היתר, את הסכמי השכר הצפויים להיחתם במגזר הציבורי, אשר תורמים לגידול מסוים בקצב האינפלציה בתחזית הבסיסית.

5.2 מצב שוק ההיי-טק וההון סיכון בישראל

לפי נתוני מחקר Israel Venture Capital Research Center (להלן: "**IVC**")⁵, שנערך בשיתוף עם משרד עורכי הדין מיתר ופורסם בינואר 2023, במהלך שנת 2022 בוצעו 696 עסקאות במסגרתן גייסו חברות היי-טק ישראליות סך של כ-15.63 מיליארד דולר ארה"ב, סכום זה נמוך ב-78 עסקאות ובכ-10 מיליארד דולר מנתונים אלו לשנת 2021 ועם זאת גבוה ב-98 עסקאות וכ-5 מיליארד דולר מנתונים אלה לשנת 2020.

לפי הדוח של סטארט אפ ניישן סנטרל SNC לסיכום שנת 2022⁶, במהלך שנת 2022, היו 826 סבבי השקעה וכ-15.5 מיליארד דולר שהושקעו בהשקעות הון סיכון בחברות הייטק בישראל. החציון הראשון של 2022 היה המשך של קצב ההשקעות של שנת 2021 ואילו החציון השני של 2022 אופיין בירידה משמעותית בהשקעות.

5.3 תעשיית האגרו-טק

א. רקע

תחום האגרו-טק כולל את אותם ממשקים בין עולמות החקלאות לעולמות הטכנולוגיה, משנים את אופן הגידול, הקטיפה, האחסון, ההובלה, העיבוד והמכירה של מזון וייצור חקלאי אחר - מה שהופך את כל התהליך מהיצור בשדה אל שולחן הצרכן ליעיל יותר, בר קיימא ובטוח יותר.

תחום האגרו-טק הולך ומתרחב בשנים האחרונות לאור מגמות ושינויים כלכליים, אקלימיים וחברתיים מחד, למול התפתחויות טכנולוגיות ומדעיות מנגד, כפי שיתואר בקצרה להלן.

ב. מגמות עיקריות בתחום החקלאות הגלובלית

⁵ ניתן לצפות במחקר באתר <https://www.ivc-online.com>. תקציר נתוני הסקר הובאו כפי שהם ולא נבדקו על ידי השותפות ו/או מי מטעמה.

⁶ https://finder.startupnationcentral.org/snc-2022-report-he?utm_source=snc-website&utm_medium=pr&utm_campaign=ecosystem-report-22

לפי דוח של המכון הישראלי לחדשנות במשרד הכלכלה⁷, תחום החקלאות והמזון הגלובלי עומד בפני אתגרים עצומים, וזאת לאור המגמות העיקריות הבאות:

(1) גידול בצריכת המזון בעולם – הצמיחה המהירה של אוכלוסיית העולם עם צפי של הגעה לכ-10 מיליארד איש בשנת 2050, מגמת העיור והעלייה המסיבית ברמת החיים במדינות מתפתחות, מגדילות את צריכת התוצרת החקלאית בעולם. ארגון המזון והחקלאות צופה את הצורך בהגדלת ייצור המזון ב-70% במהלך ארבעים השנים הקרובות⁸, כדי לספק את הדרישה הגוברת הנובעת מריבוי האוכלוסין והשגשוג הכלכלי.

העלייה באיכות החיים וקצב הגידול של אוכלוסיית העולם גם דוחפים לעלייה דרסטית בכמות ואיכות המזון הנדרשת. בעוד שבעבר, מדינות מתפתחות הסתפקו בעיקר במזון מן הצומח כדוגמת אורז וחטה, הובילה הצמיחה הכלכלית במדינות אלו לדרישה הולכת וגדלה למזון נוסף שמקורו מן החי. במצב זה נדרשים לפחות שני ק"ג של תבואה ולעיתים אף עד כעשרים ק"ג של תוצרת חקלאית לצורך ייצורו של ק"ג אחד של מזון מן החי. למעשה, ההשפעה שיש לשינויים באופי הצריכה של המזון כאמור במדינות אלו גבוהה פי כמה מההשפעה שיש לגידול באוכלוסין.

(2) אובדן מזון – על פי דיווחי ארגון המזון והחקלאות, אובדן המזון הגלובלי כולל 30% מדגני הבוקר, 40%-50% מגידולי השורש, הפירות והירקות, 20% מזרעי השמן, הבשר ומוצרי החלב ו-35% מהדגים בכל שנה. במדינות מתפתחות, אובדן מזון נובע ממגבלות ניהוליות וטכניות רחבות היקף מבחינת קצירת היבול, אחסון, שינוע, עיבוד, מתקני קירור, תשתית, אריזה ושיווק המזונות. לאובדן מזון השפעה סביבתית שלילית, מכיוון שנעשה שימוש במים, קרקע, אנרגיה ומשאבים בתהליך ייצור המזון, אשר בסופו של דבר לא נצרך.

על פי הערכות ארגון המזון והחקלאות, ההשלכות הכלכליות הישירות של בזבז מזון (לא כולל דגים ופירות ים) בעולם, מסתכמות בהיקף של כ-750 מיליארד דולר בשנה⁹.

(3) עליה במודעות לסוגיות סביבתיות – לתחום המזון טביעת רגל סביבתית הגדולה מזו של כל מגזר אחר, מכיוון שיש לו השפעה רבה על המים, המגוון הביולוגי והאטמוספירה. מציאות זו באה לידי ביטוי בקשת נרחבת של עובדות וממצאים¹⁰:

- חקלאות הינה הגורם ל-70% מצריכת המים הגלובלית וכן משפיעה על איכות המים; מחסור במים והשפעותיו על ייצור חקלאי הולך ונעשה גורם לדאגה.
- חקלאות הינה הגורם ל-38% מתצרוכת הקרקע העולמית (מרעה):

⁷ <http://economy.gov.il/about/goalsandobjectives/research/documents/foodinnovation.pdf>

⁸

⁹ http://www.fao.org/fileadmin/templates/wsfs/docs/Issues_papers/HLEF2050_Global_Agriculture.pdf

⁹

¹⁰ <http://www.fao.org/news/story/en/item/196402/icode/#:~:text=The%20global%20volume%20of%20food,into%20the%20atmosphere%20per%20year.>

¹⁰ <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2013/06/agricultural-and-food-value-chain-v2.pdf>

26%, עיבוד חקלאי: 12%) והינה הגורם המרכזי לסחף הקרקע.

- חקלאות גורמת לפליטת כמעל 30% מגזי החממה.

השיקולים הסביבתיים ממלאים תפקיד מרכזי באסטרטגיות הקשורות למזון, הן ברמת העסק החקלאי הבודד והן ברמת המוסדות הבינלאומיים. כך לדוגמא, ארגון המזון והחקלאות החל ביישום *Global Good Agricultural Practice (Global G.A.P)*¹¹, שהינו מפרט דרישות שנכתב במקור על-ידי רשתות השיווק באירופה לתנאי ייצור נאותים לחקלאים, אשר התרחב ליצרנים ולספקים מכל העולם והשפיע על דרישות התקן שעליהם לעמוד בהם.

(4) עליה במודעות לאיכות המזון ומקורותיו – גורמים שונים מעצימים את הלחץ להגברת המעקב והרחבת המידע אודות האוכל הנצרך. ראשית, ישנן דאגות בנוגע לבטיחות המזון, אשר לובו על-ידי מקרים כמו משברי ה-BSE (התפרצות מחלת "הפרה המשוגעת")¹², חשיפת המלמין בחלב הסיני¹³ וגילוי בשר סוס בבשר הבקר באירופה¹⁴.

שנית, עלייתו המהירה של תחום הגידולים המהונדסים גנטית (*Genetically engineered, GMO - Genetically modified*), הביא לדרישות תיוג מוצר חדשות במדינות שונות. לפי אתר משרד הבריאות, בישראל אומצה הגישה האירופאית, לפיה לציבור זכות לדעת ופועל להסדרת נושא סימון מזון שעבר שינוי גנטי באופן חוקי¹⁵.

שלישית, צרכנים אינם מעוניינים רק במרכיבי מזונם ובבטיחותו, אלא רוצים לדעת כיצד הוא מיוצר ומהן ההשלכות הסביבתיות והחברתיות של ייצורו. כתוצאה מכך קמו יוזמות וולונטריות להענקת תעודות, כמו ה-Fairtrade¹⁶ (סחר הוגן) וה-Rainforest Alliance¹⁷ (ברית יערות הגשם).

ג. פתרונות שמציע תחום האגרו-טק

תחום האגרוטק כולל חידושים ויכולות טכנולוגיות המשנים את אופן הגידול, הקטיפה, האריזה, האחסון, ההובלה, העיבוד והמכירה של מזון ומוצרים חקלאיים אחרים - מה שהופך את התהליך מהחוזה לשולחן ליעיל יותר, בר קיימא ובטוח יותר.

בעקבות מגפת ה-COVID ועם השינוי באקלים, למועד הדוח, מורגשת עליה בדרישה לפתרונות בתחום החקלאות¹⁸.

להלן תיאור תמציתי של מספר סגמנטים בתחום החקלאות בהם תעשיית האגרוטק פועלת למציאת פתרונות:

(1) משק חי – כאמור לעיל, צריכת החלבון מן החי עולה בהתמדה, בעיקר במדינות המתפתחות וצפוי להמשיך ולגדול בשנים הבאות. המגמות העיקריות בפיתוח פתרונות טכנולוגיים בתחום גידול בעלי החיים הינן:

¹¹ <http://www.fao.org/3/ag130e/ag130e12.htm>; https://www.globalgap.org/uk_en/

¹² [https://www.centerforfoodsafety.org/issues/1040/mad-cow-disease/timeline-mad-cow-](https://www.centerforfoodsafety.org/issues/1040/mad-cow-disease/timeline-mad-cow-disease-outbreaks)

[disease-outbreaks](https://www.centerforfoodsafety.org/issues/1040/mad-cow-disease/timeline-mad-cow-disease-outbreaks)

¹³ <https://finance.walla.co.il/item/1350503>

¹⁴ <https://www.theguardian.com/uk/2013/feb/15/horsemeat-scandal-the-essential-guide>

¹⁵ <https://www.health.gov.il/UnitsOffice/HD/PH/FCS/NovelFood/Pages/EngFood.aspx>

¹⁶ <https://www.fairtrade.net/>

¹⁷ <https://www.rainforest-alliance.org/>

¹⁸ <https://news.crunchbase.com/startups/agtech-startups-vc-funding-data>

- * פיתוח זנים חדשים של מספוא כמענה למחסור הקיים והצפוי באספקת מזון לבעלי החיים.
 - * פיתוח פתרונות מענפי הגנומיקה¹⁹ והביו-אינפורמטיקה²⁰ לשיפור תכונות ייצור ורבייה, להתגברות על מחלות ועוד.
 - * פיתוח שיטות להפחתת יצור הזבל ברפתות ובלולים, ומחזור מקסימלי הנוגע לגידול יעיל של מספוא.
 - * מניפולציות תזונתיות להעשרת החלב והבשר בנוגדי חמצון, בחומצות אומגה ועוד לשיפור בריאות האדם.
 - * פתרונות של מקורות אלטרנטיביים לחלבון מן החי, מעבר לאקוויולנטי ממקור צימחי לחלבונים מן החי.
- (2) זרעים ורבייה - שוק הזרעים נחשב לאחד מתתי-התחומים החשובים ביותר של החקלאות בשל ביקוש המזון העולה, ואכן נעשית עבודה רבה טכנולוגית, מדעית והנדסית לפיתוח זרעים חדשים בעלי תכונות משפורות.
- יצוין, כי חברת בטרסידס בע"מ, בה השקיעה השותפות, עוסקת במחקר ופיתוח של השבחת זרעי קנאביס זרעי גידולים נוספים.
- (3) דשנים והגנת הצומח – דשנים וחומרי הדברה מאפשרים לגדל יותר יבול, אולם הדישון והדברה כימיים גורמים לבעיות אקולוגיות רבות. כיום פועלים לפתח דשנים וחומרי הדברה המתפזרים לאט יותר וכן משפרים את דרכי העברתם לצמחים, ודשנים וחומרי הדברה ביולוגיים שאינם פוגעים בסביבה.
- (4) מים והשקיה – הסגמנטים העיקריים הינם אספקת מים (התפלה וטיהור) והשקיה. עם המחסור ההולך וגדל במים ושינויי האקלים, יש צורך בהתפלת מים ופיתוח טכנולוגיות בתחום זה וכן בפיתוח שיטות השקיה יעילות יותר, על מנת לנצל בדרך המיטבית את מקורות המים המוגבלים.
- (5) מזון פונקציונאלי – קרי, מזון מעובד שבתהליך עיבודו הוספו לו מרכיבי תזונה או אלטרנטיבות למזון מין החי.
- (6) פוסט הרווסט (post harvest) – תחום המתייחס לטיפול בתוצרת החקלאית מהרגע שנקטפה מהעץ או נשלפה מהאדמה, וכוללת את כל תהליך הניקוי, קירור, מיון, אריזה, שינוע ומכירה, במטרה לשמור על איכות המזון, לשמור על בטיחות המזון ולהוזיל עלויות בין הקציר לצריכה. כמו כן, ישנה פעילות ניכרת להסדרת שרשרת האספקה ובכך הורדת אובדן המזון בשדה ובמעבר מהשדה לצרכן.
- (7) אגרו ICT – (חקלאות מדייקת) היא תחום הפועלת להגברת היעילות של שיטות הטיפול וצריכת המשאבים באמצעות טכנולוגיות המידע והתקשורת המודרניות.
- (8) הדברה – מעבר להדברה אורגנית, ביולוגית ומדייקת.

¹⁹ גנומיקה היא תחום בגנטיקה העוסק במכלול החומר התורשתי – הגנום – של יצורים חיים.

²⁰ ביו-אינפורמטיקה הוא תחום מחקר מדעי הממזג את מדעי הביולוגיה, את מדעי המחשב ואת טכנולוגיות המידע. אחד התחומים שבהם עוסקים מדעני הביו-אינפורמטיקה הוא פיתוח כלים ממוחשבים לארגון, לניהול, לניתוח ולפירוש של מידע הנוגע למחקרים בביולוגיה, ובהם כאלה העוסקים בגנום. רצף הדנ"א הגנומי של האדם הוא עצום, לכן ארגון המידע הנובע ממנו במאגרים ממוחשבים חיוניים לפיענוחו.

(9) שימוש באגרונומים למערכות בינה מלאכותית, ביג דאטה וחיזוי מדייק.

(10) עבודת ידיים – מעבר מעבודה פיזית של עובדים רבים למיכון ורובוטיקה.

(11) האבקה – חיזוק הדבורים או החלפתן.

ד. מגמות בעולם האגרוטק

לפי מחקר של משרד הכלכלה והתעשייה מינואר 2020, המגמות העיקריות בעולם האגרוטק הינן²¹.

(1) מהפכה דיגיטלית – פיתוח חיישנים ומערכות ביג-דטה המאפשרות חקלאות מדויקת, הגברת תשואות וצמצום תשומות.

(2) רובוטיקה ואוטומציה – פיתוח שיטות ומערכות חקלאיות חדשות, בעלות יכולת להגדיל ולשפר את יעילות תהליכי הגידול והעיבוד, תוך שיפור איכות התוצרת.

(3) יעילות שרשרת האספקה – הביקוש לתוצרת זולה וטרייה יותר גורמת לחקלאים לשפר את שרשראות האספקה תוך שימוש בטכנולוגיות ותהליכים חדשים.

(4) קיימות וערכים נוספים – גידול במעמד ביניים בעל מודעות אקולוגית גבוהה יוצר תדירה לתהליכים חקלאיים ברי-קיימא, שקיפות גבוהה יותר, מזון בטוח לאכילה ותוצרת טרייה בעלת ערכים תזונתיים רבים.

(5) איחוד – התעשייה דינמית, עם רכישות של חברות הזנק על-ידי השחקנים הגדולים וכן מיזוגים בין שחקנים מבוססים.

ה. שווקי האגרו-טק העולמי והמקומי

על-פי מחקר של AgFunder משנת 2022²², סטארטאפים בתחום האגריפודטק גייסו בשנת 2021 \$51.7B מדובר על 3155 עסקאות כשהעסקה הגדולה ביותר הייתה של \$3B.

על-פי מחקר של Start Up National Central²³ (להלן: "המחקר של SNC"), ישנם בישראל 624 סטארטאפים פעילים בתחום. סך ההשקעות בתחום האגרי-פוד בישראל בשנת 2022 הינה כ-900 מיליון דולר שהושקעו במסגרת 87 עסקאות [כן מצוין במחקר של SNC, כי סקטור האגרי-פוד היחידי שבו חלה עלייה במספר סבבי הגיוס בין השנים 2021 ו-2022 כמו כן מבין הסקטורים שנבדקו, רק בסקטור חקלאות והמזון נרשמת יציבות במספר סבבי הגיוס ובסכומי ההשקעה הכוללים משנת 2021.

חלק ג' – תיאור עסקי השותפות המוגבלת

6. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

6.1. כללי

כאמור לעיל, השותפות עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים מוחזקים, במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים.

נכון למועד הדוח, השותפות השקיעה בחברות הפורטפוליו הקיימות, בהתאם

²¹ <https://drive.google.com/file/d/1o7CXDZbjgwLPkvAHFB-tLlwHwrTmQCu1/view>

²² <https://agfunder.com/research/2022-agfunder-agrifoodtech-investment-report>

²³ https://finder.startupnationcentral.org/snc-2022-report-he?utm_source=snc-

website&utm_medium=pr&utm_campaign=ecosystem-report-22

להסכמי השקעה, כמתואר בסעיפים 18.3 עד (וכולל) 18.9 להלן.

לתיאור פעילות חברות הפורטפוליו הקיימות, ראה סעיפים 23 עד (וכולל) 28 להלן.

בכוונת השותפות לבצע השקעות נוספות בחברות מחקר ו/או פיתוח בעלות פוטנציאל בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים, לסייע בפיתוחן ולהביא למימוש מוצלח של השקעותיה, כולל באמצעות ביצוע אקזיט (מכירה), מיזוג או הנפקה לציבור), פיתוח עסקי חברות הפורטפוליו והשבחת ערכן ומכירת אחזקות השותפות בחברות (באופן מלא או חלקי).

במטרה למקסם את השקעותיה, השותפות תפעל לקדם את פעילות המחקר והפיתוח של חברות הפורטפוליו שלה ולהשיא את ערכן בדרך של פיתוח פעיל של עסקיהן, בין היתר כמפורט להלן:

א. קידום המחקר והפיתוח – בעזרת הצוות המקצועי של השותפות, בכוונת השותפות לסייע בגיבוש תוכנית עסקית לקידום המחקר ו/או הפיתוח של חברות הפורטפוליו במטרה לייצר מוצר מסחרי באופן המיטב והיעיל ביותר.

ב. הוכחת היתכנות עסקית – סיוע בגיבוש מודל עסקי ריאלי ובר-ביצוע עבור חברות הפורטפוליו, הכולל התקשרות בהסכמים לניסוי מוצרים או למכירות ו/או הפצה, לפי העניין.

ג. שדרה ניהולית – סיוע בגיבוש הנהלה ודירקטוריון לחברות הפורטפוליו, הכוללים אנשי מקצוע, הן בהיבט הטכנולוגי והן בהיבט העסקי, שיהוו את השדרה הניהולית של חברות הפורטפוליו.

ד. גיבוש אסטרטגיית אקזיט – סיוע בבחינת הדרך המיטבית להביא את חברות הפורטפוליו לשלב בו הן תוכלנה לבצע אקזיט מוצלח, בין בדרך של מכירה, בין בדרך של מיזוג ובין בדרך של הנפקה לציבור. יצוין, כי לשותפות אין אסטרטגיית יציאה באשר לאופן ו/או עיתוי המימוש של השקעותיה, וכל מקרה יבחן לגופו.

ה. סיוע בפיתוח העסקי – ניצול קשרי השותפות בהפניית חברות הפורטפוליו ללקוחות פוטנציאליים רלבנטיים, הן למטרות פרויקטים של אינטגרציה והן למטרות מכירות ו/או הפצה, לפי העניין.

ו. איתור וגיוס משקיעים לחברות הפורטפוליו, בארץ ובחו"ל.

ז. סיוע בגיבוש ואישור תוכניות עבודה ותקציבים לחברות הפורטפוליו.

ח. סיוע לחברות הפורטפוליו בנושאים תפעוליים, כגון: גיוס עובדים, גיבוש תוכניות עבודה, אסטרטגיית מוצר ותמחיר, העברה מפיתוח לייצור וכיו"ב.

מטרת השותפות הינה קידום המחקר והפיתוח של חברות הפורטפוליו, תוך הפיכתן לחברות המנוהלות באופן עצמאי ומקצועי, אשר בבסיסן טכנולוגיה בעלת פוטנציאל מסחרי משמעותי וערך כלכלי גבוה.

6.2 מדיניות ההשקעות של השותפות

להלן תמצית התנאים העיקריים של מדיניות ההשקעות, כפי שאומצה על-ידי דירקטוריון השותף הכללי:

א. בכוונת השותפות להשקיע במספר פרויקטים ו/או בתאגידים העוסקים במחקר ו/או פיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים, באופן שיאפשר פיזור הפורטפוליו של השותפות על פני מספר פרויקטים ו/או תאגידים. נכון למועד הדוח, בכוונת השותפות לבצע השקעות בחברות בעלות צוות מנוסה ומקצועי בעל יכול מוכחת לפתח טכנולוגיה ולבנות חברה בינלאומית, בחברות המפתחות טכנולוגיה ו/או מוצרים פורצי דרך שנותנים

מענה לצורך בשווקים בינלאומיים, חברות עם גישה לשוק דרך מכירות או שותפויות אסטרטגיות ובחברות שלהערכת השותפות הינן בעלות פוטנציאל להעלות שווי בטווח הזמן הקצר.

ב. כוונת השותפות להשקיע בפרויקטים ו/או בתאגידים ישראליים העוסקים במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק כאמור ו/או בפרויקטים ו/או תאגידים זרים, אשר המחקר ו/או הפיתוח שלהם מבוצע, באופן בלעדי או חלקי, בישראל.

ג. כוונת השותפות להשקיע בפרויקטים ו/או בתאגידים הנמצאים בשלבי הגיוס המוקדמים, קרי - במסגרת שלב הגיוס הראשוני (שלב הסיד) או סבב A או B. על אף האמור, כל השקעה בחברת פורטפוליו תיבחן לגופה על ידי השותף הכללי, ותתכנה השקעות גם בשלבי גיוס מאוחרים יותר.

ד. נדרש על-פי תקנון הבורסה, סכום ההשקעה בפרויקט בודד בו השותפות תשקיע לראשונה, לא יעלה על 40% מנכסי השותפות על פי הדו"חות הכספיים האחרונים שלה, הידועים במועד ההשקעה.

ה. נדרש בתקנון הבורסה, על כל פרויקט כאמור לעמוד באחד מהתנאים הבאים:

(1) לקבל את אישור רשות החדשנות, כי הפרויקט הינו פרויקט מחקר ו/או פיתוח, כהגדרתם בחוק המו"פ²⁴; על אף האמור, במקרה שהשותפות הגישה לרשות החדשנות בקשה כאמור, ורשות החדשנות לא הביעה עמדה לגבי הבקשה עד תום 30 ימים מיום שהוגשה הבקשה על פי נהלים שקבעה רשות החדשנות, ייחשב הפרויקט כפרויקט מחקר ו/או פיתוח, בתנאי שהשותפות תצהיר בדיווח במידי על כך שהפרויקט הינו פרויקט מחקר ו/או פיתוח; או

(2) לקבל את אישור רשות החדשנות כי ההשקעה בפרויקט הנ"ל מקיימת את מטרת חוק המו"פ²⁵.

ו. השותפות עשויה לבצע השקעות כמפורט במסלול הטבה מס' 43 של רשות החדשנות – עידוד השקעות של גופי השקעה מוסדיים בתעשייה עתירת הידע, כמתואר בסעיף 3.4 לעיל. יצוין, כי מסלול הטבה מס' 43 הינו מסלול של רשות החדשנות אשר במסגרתו תינתן הגנה של רשות החדשנות להשקעות של גופי השקעה מוסדיים ישראליים, המשקיעים בחברות היי-טק ישראליות, אשר עומדות בתנאי מסלול הטבה. יובהר, כי ההגנה תינתן רק לאותם גופי השקעה מוסדיים ישראליים אשר קיבלו את אישור רשות החדשנות, בהתאם למסלול הטבה ונהליו.

ז. השותפות תהא רשאית לבצע השקעות המשך בחברות הפורטפוליו בהן תשקיע. ככלל, תבצע השותפות השקעות המשך בחברות הפורטפוליו לפי התחשבות הן במדדים של חברת הפורטפוליו, כגון רמת ההתפתחות של

²⁴ בהתאם לסעיף 4 לחוק המו"פ "מחקר" מוגדר כ- "חקירה מתוכננת במטרה לגלות ידע חדש מתוך ציפיה שידע זה יהא מועיל בפיתוח מוצר חדש או תהליך חדש או בשיפור מהותי במוצר או בתהליך קיימים"; בהתאם לסעיף 4 לחוק המו"פ "פיתוח" מוגדר כ- "יישום ממצאי מחקר או ידע אחר, המכוונים לייצור מוצר חדש או לפיתוח תהליך חדש או לשיפור מהותי במוצר קיים או בתהליך קיים, לרבות גיבוש קווי תוכנית או בדיקתם, הכנת תוכניות או מדגמים, בניית אב-טיפוס והפעלת דגם ניסוי או מתקן חצי-חרושת"; ²⁵ בהתאם לסעיף 1 לחוק המו"פ, מטרת החוק הינן כמפורט להלן, כאשר הכל בדרך של עידוד מחקר ופיתוח בתעשייה: (1) יצירת מקומות עבודה בתעשייה וקליטת כוח אדם מדעי וטכנולוגי; (2) יצירת תשואה עודפת למשק הישראלי; כאשר "תשואה עודפת" בחוק המו"פ הוגדרה כ- "הגדלת התועלת הכלכלית למשק הנובעת ממחקר ופיתוח או מפירותיהם, מעבר לתשואה שאמורה לצמוח למי שמעורב ישירות באותו מחקר ופיתוח"; (3) פיתוח תעשייה עתירת מדע תוך ניצול והרחבה של התשתית הטכנולוגית והמדעית ומשאבי האנוש הקיימים במדינה; (4) עידוד הצמיחה, הגדלת הפריון וקידום החדשנות הטכנולוגית בתעשייה בישראל, ובכלל זה בנגב ובגליל; (5) שיפור מאזן התשלומים של המדינה על ידי ייצור וייצוא של מוצרים עתירי מדע שיפותחו בה."

החברה והפוטנציאל העסקי, והן במדדים של השותפות עצמה, כגון רמת פיזור השקעותיה בתחום מסוים ו/או בתאגיד מסוים. על אף האמור, כל השקעת המשך בחברת פורטפוליו תיבחן לגופה על ידי השותף הכללי על בסיס שיקולים הכוללים את טובת השותפות ומשקעיה.

ח. השותפות תסייע בפיתוח חברות הפורטפוליו ולתפעל למימוש מוצלח של השקעותיה, אם באמצעות ביצוע אקזיט (מכירה או הנפקה לציבור) או באמצעות פיתוח וגידול של עסקי החברות הפורטפוליו והשבחת ערכן.

ט. בקרות אירוע מימוש, כהגדרת מונח זה בהסכם השותפות, השותפות תהא רשאית לבצע חלוקות, או לקבל כל החלטה ביחס להשקעות מחדש של הכספיים שהתקבלו כתמורה בגין אותו אירוע מימוש.

י. השותפות תהא רשאית לבצע השקעות נוספות במחקר ופיתוח שלא הוגדרו במפורש בהסכם השותפות בהתאם למדיניות השקעות זו, באישור ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וזאת במהלך תקופה של שלוש שנים, אשר תחל במועד הרישום למסחר לראשונה בבורסה של נירות הערך של השותפות. בתום 3 השנים תהיה השותפות רשאית להחליט על ביצוע פרויקטים נוספים שלא הוגדרו בהסכם השותפות, בהחלטת האסיפה הכללית, בדרך הקבועה בסעיף 65א לפקודת השותפויות לענין הצעה פרטית, ותוקפה יהיה לתקופה שלא תעלה על 3 שנים.

יא. סעיף 31 ל- IFRS 10, קובע כי ישויות השקעה אינן מאחדות דוחות של ישויות בנות שלהן, כי אם מודדות את ההשקעה בהן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות IFRS 9. IFRS 10 מגדיר גם פרמטרים בהם נדרשת שותפות לעמוד על מנת לעמוד בהגדרת "ישות השקעה". לאור אופי פעילות השותפות, ובהסתמך על הגדרת ישות השקעה ב- IFRS, השותפות מהווה ישות השקעה.

ישות השקעה

השותפות עומדת בתנאים שנקבעו ב- IFRS 10 לצורך הגדרתה כישות השקעה וזאת לאור אימוץ ההחלטות הבאות על ידי השותף הכללי:

1. השותפות משיגה כספים ממשקיע אחד או יותר, על מנת לספק למשקיעים אלו שירותי ניהול השקעות.
2. מטרתה העסקית של השותפות היא להשקיע כספים אך ורק עבור תשואות מעליית ערך הונית.
3. השותפות תשקיע במספר השקעות.
4. שותפות מודדת את הביצועים של השקעותיה על בסיס שווי הוגן.
5. לשותפות מדיניות מימוש ברורה של השקעותיה:

5.1 במידה וגובה השערורן בחברת המטרה עלה על פי 10 מגובה השקעה, תפעל השותפות לממש את השקעתה בחברת המטרה. מימוש השקעה יכול להיות באמצעות הנפקה של חברת המטרה או מכירה של חברת המטרה, או שילוב של שניהם ("מימוש השקעה"). במידה שלא ניתן לבצע הנפקה ו/או מכירה, תפעל השותפות להכנסת שותף אסטרטגי, על מנת שסייע במימוש ההשקעה כפי שצוין לעיל.

5.2 במידה וחברת המטרה מגיעה לבגרות ואף מתחילה לחלק דיבידנדים, ולא ניתן לממש את החזקות השותפות בה באמצעות הנפקה ו/או מכירת חברת המטרה, תפעל השותפות למכור את חלקה בחברת המטרה במסגרת השוק המשני (secondary).

5.3 לאחר חמש שנים מיום ההשקעה, תבצע השותפות בחינה ביחס לנאותות המשך החזקת המניות בחברת המטרה. במידה שהשותפות תגיע למסקנה שלא כדאי להמשיך ולהחזיק את מניות חברת המטרה, תפעל השותפות לממש את החזקותיה. להלן מספר דוגמאות בהן תקבע השותפות שלא כדאי להמשיך ולהחזיק בחברת המטרה (אין המדובר ברשימה סגורה):

- חברת המטרה רחוקה מאוד משלב המאפשר לבצע מימוש השקעה.
- בעלי המניות האחרים של חברת המטרה אינם מעוניינים במימוש השקעה והשותפות סבורה שחברת המטרה הגיעה לשווי אשר משקף את הפוטנציאל שלה.

5.4 השותפות שומרת לעצמה את האפשרות, במקרים שבהם ניתן לממש את השקעה להמשיך ולהחזיק בחברת המטרה, אם להערכתה, חברת המטרה טרם מימשה את מלוא פוטנציאל השווי שלה.

6. השותפות סבורה שהיא מהווה ישות השקעה ועל כן מודדת את השקעותיה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

יודגש, כי התיאור לעיל הינו תיאור מדיניות ההשקעות, כפי שאומצה על ידי דירקטוריון השותף הכללי בסמוך למועד התשי"ף. דירקטוריון השותף הכללי יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, לחרוג מהמדיניות האמורה, או לשנותה, והכל מתוך מטרה להגן על האינטרסים של מחזיקי יחידות ההשתתפות.

מובהר בזאת, כי המידע לעיל בנוגע לאופן בו בכוונת השותפות לנהל את השקעותיה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך ואינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים שאינם נמצאים בשליטתה של השותפות כמפורט בסעיף 21 להלן, כגון: שינויים בשוקי ההון בישראל ובעולם, שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה, קשיים בהשגת מימון עתידי לחברות הפורטפוליו, שינויים טכנולוגיים, תחרות בשווקים בהם פועלת השותפות ומענקים והטבות מאת גורמים ממשלתיים.

7. מגבלות ופיקוח על פעילות השותפות

להלן סקירת הדינים העיקריים הרלבנטיים לפעילות השותפות הנובעים מהתאגדותה כשותפות (להבדיל מחברה) ומהיותה שותפות ציבורית:

7.1 תקנון הבורסה

תקנון הבורסה מאפשר רישום למסחר של ניירות ערך בשותפות מוגבלת שעיסוקה הבלעדי הוא בתחום המחקר והפיתוח, כהגדרתם בתקנון הבורסה.

א. תקנון הבורסה קובע כי לא ירשמו למסחר ניירות ערך בשותפות מוגבלת אלא אם השותפות התחייבה בהסכם השותפות לבצע פרויקטים אשר הוגדרו במפורט בהסכם השותפות המוגבלת לפני הרישום למסחר לראשונה או פרויקטים אשר יוגדרו במפורט בהסכם השותפות המוגבלת לאחר הרישום למסחר לראשונה ואשר תיקון הסכם השותפות בשלם אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי היחידות.

ב. מבלי לגרוע מאמור בס"ק א' לעיל, ניירות ערך של שותפות מוגבלת שתחום פעילותה הינו מחקר ופיתוח ירשמו למסחר, בכפוף לכך שבהסכם השותפות התחייבה השותפות כי מדיניות ההשקעה שלה הינה השקעה במספר פרויקטים, וכמו כן התחייבה בהסכם השותפות כי סכום ההשקעה בפרויקט בודד בו היא משקיעה לראשונה, לא יעלה על 40% מנכסי השותפות על פי הדו"חות הכספיים האחרונים שלה, הידועים במועד ההשקעה.

ג. בתקנון הבורסה נקבע, כי על אף האמור לעיל בס"ק ב', שותפות מוגבלת שתחום פעילותה הינו מחקר ופיתוח, רשאית לאחר הרישום למסחר, לבצע

פרויקטים נוספים בהתקיים אחת החלופות הבאות:

(1) לפני הרישום לראשונה למסחר נקבע בהסכם השותפות, כי שותפות המוגבלת רשאית לבצע פרויקטים נוספים שלא הוגדרו במפורט בהסכם השותפות, וזאת לתקופה של 3 שנים שתחל במועד הרישום למסחר. קביעה כאמור קיימת בהסכם השותפות; ראה סעיף 5.1 להסכם השותפות. בתום 3 השנים תהיה השותפות רשאית להחליט על ביצוע פרויקטים נוספים שלא הוגדרו, בהתאם לקבוע בס"ק (ב) להלן.

(2) לאחר הרישום לראשונה למסחר, האסיפה הכללית החליטה, כי השותפות המוגבלת תהיה רשאית לבצע פרויקטים נוספים שלא הוגדרו במפורט בהסכם השותפות. החלטה כאמור תתקבל בדרך הקבועה בסעיף 65נא לפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975 לעניין אישור הצעה פרטית ותוקפה יהיה לתקופה שלא תעלה על 3 שנים.

"פרויקט" לעניין זה – בשותפות מוגבלת שתחום פעילותה הינו מחקר ופיתוח, כהגדרתם בחוק לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה, תשמ"ד-1984 (להלן: "חוק המו"פ") – השקעה של השותפות או תאגיד המוחזק על ידי השותפות במחקר ו/או פיתוח, כמשמעות מונחים אלה בחוק המו"פ ובלבד שמתקיים אחד התנאים הבאים:

(1) התקבל אישור הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית (להלן: "רשות החדשנות") בגין כל פרויקט בו תשקיע לראשונה, כי הפרויקט הינו פרויקט מחקר ו/או פיתוח. הגישה השותפות בקשה לרשות החדשנות, על מנת שזו תאשר כי הפרויקט הינו פרויקט מחקר ו/או פיתוח, והרשות לא הביעה עמדה לגבי הבקשה עד תום 30 ימים מיום שהוגשה הבקשה על פי נהלים שקבעה רשות החדשנות, ייחשב הפרויקט כפרויקט מחקר ו/או פיתוח, בתנאי שהשותפות הצהירה בדיווח מיידי על כך שהפרויקט הינו פרויקט מחקר ו/או פיתוח כהגדרת מונחים אלה בחוק המו"פ.

(2) התקבל אישור רשות החדשנות כי ההשקעה מקיימת את מטרות חוק המו"פ.

לעניין ס"ק זה "תאגיד" משמעות חברה המוחזקת על ידי השותפות המוגבלת או שותפות מוגבלת המוחזקת על ידה.

יצוין בהקשר זה, כי בימים 7.9.2020, 9.5.2021, 9.5.2021, 28.10.2021 ו-26.12.2021 התקבלו אישורי רשות החדשנות כנדרש בתקנון הבורסה ביחס לבטריסידס, ערוגה, סופלנט, פרוטספק ואגריטאסק, בהתאמה.

יצוין כי סכום ההשקעה הראשונה של השותפות בכל אחת מחברות הפורטפוליו הקיימות, לא עלה על 40% מסך נכסי השותפות בדוחות הכספיים האחרונים של השותפות בכל אחד ממועדי ההשקעה כאמור.

7.2 חוק ניירות ערך ותקנותיו

השותפות הינה תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ולפיכך היא כפופה להוראות חוק ניירות ערך ולתקנות אשר הותקנו מכוחו. הרשות לניירות ערך היא הרגולטור המסדיר את ההיבטים השונים ביישום הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

7.3 פקודת השותפויות

פקודת השותפויות מסדירה, בין היתר, את פעילותן של שותפויות מוגבלות אשר נרשמו בישראל.

ביום 23.4.2015 נכנס לתוקף חוק לתיקון פקודת השותפויות (מס' 5), התשע"ה-

2015 (להלן: "התיקון"). התיקון הוא למעשה פרק חדש שהתווסף לפקודת השותפויות והוא חל רק על שותפויות מוגבלות ציבוריות, קרי שותפויות מוגבלות שיחידות השתתפות שלהן או זכויות השותף המוגבל בהן רשומות למסחר בבורסה או שהוצעו לציבור על פי תשקיף.

מטרתו העיקרית של התיקון הינה החלת כללי ממשל תאגידי בשותפויות ציבוריות והסדרת הממשל התאגידי בהן כאשר חלק גדול מהתיקון נעשה בדרך של אימוץ של הסדרים מחוק החברות, בשינויים ובהתאמות הנדרשים.

8. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת השותפות, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה הינם:

- 8.1. יכולת איתור ומיון קפדני של מיזמים וטכנולוגיות בעלי פוטנציאל גבוה ויכולת ביצוע אנליזה תוך הערכה ומיפוי של הסיכונים, באמצעות צוות מנוסה, יועצים, חברי דירקטוריון וקשרים עם גורמים רלבנטיים בתחום.
- 8.2. יכולת לספק ליווי מדעי, עסקי, ניהולי ואסטרטגי לחברות הפורטפוליו, יכולת הדורשת צוות מדעי וניהולי מקצועי ומנוסה, אשר ביכולתו לסייע לחברות הפורטפוליו בפיתוח החברות האמורות, לרבות קידום המחקר ופיתוח, הענקת אסטרטגיה עסקית ועזרה ניהולית תוך שימת דגש על ניהול הסיכונים והפערים בכל שלב ובמבט צופה עתיד, שתאפשר לחברות הפורטפוליו להתרכז בקידום המחקר ו/או הפיתוח בהם הן עוסקות. נושאי המשרה בשותפות והגופים הנוספים בהם תיעזר השותפות, הינם בעלי ניסיון, מערך קשרים וידע, המהווים נכס חשוב עבור חברות הפורטפוליו.
- 8.3. לימוד שוטף של התחומים בהם עוסקות חברות הפורטפוליו ועזרה בקשרים בתחומים אלה.
- 8.4. העמדת מימון ו/או גיוס מימון ככל שנדרש, וככל שיאושר על-ידי השותפות, לקידום פעילות חברות הפורטפוליו וכן יכולת לחבור לשותפים פיננסיים לצורך המשך המימון, ככל שנדרש.
- 8.5. יכולת לחבור לשותפים אסטרטגיים בתחום פעילות חברות הפורטפוליו, לשם קידום עסקיהן.
- 8.6. איתנות פיננסית אשר יאפשר סיוע שוטף לחברות הפורטפוליו.
- 8.7. התקדמות חברות הפורטפוליו בפיתוח הטכנולוגיה ו/או המוצרים המפותחים על ידן.
- 8.8. הצלחה של חברות הפורטפוליו למכור את מוצריהן, את הטכנולוגיה שבסיסן או לחלופין, להתמזג או להירכש על מנת לייצר תמורה פיננסית משמעותית לבעלי מניותיהן ובכללם השותפות.
- 8.9. שוויין של חברות הפורטפוליו ויכולתן לגייס כספים למימון המשך פעילותן.

9. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מחסומי כניסה

- 9.1. כוח אדם מיומן – הפעלת פעילות השותפות דורשת צוות מקצועי עם הבנה וניסיון נרחבים הן בתחומים הטכנולוגיים (על הדיסציפלינות המגוונות שלהם), הן בתחומי ההשקעות ושוק ההון והן בתחום הניהול והפיתוח העסקי. גיוס הון אנושי כזה דורש הבנה בתחומים מגוונים אלו כמו גם הון רב, שיתכן שיקשה על תאגיד המתחיל לפעול בתחומים אלה לגייס.
- 9.2. הון פנוי להפעלת השותפות ולביצוע השקעות ויכולת לגייס הון – היעדר הון פנוי ו/או היעדר יכולת לגייס הון עלול להביא לכישלון השקעות השותפות ו/או להמשך

ביצוע השקעות חדשות על-ידי השותפות.

9.3. מערך ידע וקשרים – קיים צורך בידע ובקשרים רלבנטיים בארץ ובעולם עם מדענים, מהנדסים, אנשי תוכנה וחומר, מוסדות מחקר, חברות העוסקות בתחומים הרלבנטיים להשקעות השותפות ואנשים פרטיים בעלי יעד וניסיון בתחומי הפעילות של השותפות. תאגיד חדש וחסר הידע והקשרים הרלבנטיים בתחומים הללו יתקשה ליצור את הקשרים הדרושים עם אנשים בעלי הידע הנדרש ו/או ליצור שיתופי פעולה חשובים לקידום פעילות חברות הפורטפוליו.

9.4. מגבלות רגולטוריות – עמידה בהוראות החקיקה המסדירה את תחום הפעילות (דוגמת פקודת הסמים המסוכנים והתקנות מכוחה, חוק הגנת הצומח ותקנות צמחים מהונדסים וחוק המו"פ) ועמידה בסטנדרטים הדרושים על ידי גופים אלו.

9.5. היכולת לקבל את ההיתרים הדרושים לביצוע השקעות בחברות פורטפוליו – לחלק מחברות הפורטפוליו עשויות להיות מגבלות חוקיות ו/או רגולטוריות ו/או חוזיות העלולות להגביל את אפשרות הרכישה של ניירות הערך שלהן על-ידי השותפות. דוגמא לכך, הינה הצורך בקבלת אישור יק"ר להחזקה של השותפות בכמות ניירות ערך בחברות פורטפוליו העוסקות בתחום הקנאביס, אשר תהפוכנה את השותפות לבעלת מניות מהותית ו/או בעלת עניין ו/או בעלת עניין אפקטיבית בחברת הפורטפוליו²⁶, כפי שחל לגבי בטרסידס. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

מחסומי יציאה

9.6. היכולת למכור החזקות בחברות הפורטפוליו שהן חברות פרטיות לעיתים בשלבי מחקר ו/או פיתוח ראשוניים.

9.7. אופן מכירת הטכנולוגיה המפותחת על ידי חברות הפורטפוליו ושיעור התמלוגים שיש לשלם למדינה (ככל שניתן סיוע מרשות החדשנות).

9.8. מגבלות על מימוש החזקות - לחלק מחברות הפורטפוליו עשויות להיות מגבלות חוקיות ו/או רגולטוריות ו/או חוזיות העלולות להגביל את אפשרות המימוש של ניירות הערך של אותן חברות על-ידי השותפות. מגבלות כאמור כוללות, בין היתר, את הדרישה לקבלת אישור יק"ר לגבי כל גוף אשר ירצה לרכוש מהשותפות ניירות ערך שהשותפות תחזיק בחברות פורטפוליו העוסקות בתחום הקנאביס אשר תהפוכנה את הרוכש לבעל מניות מהותי ו/או בעל עניין ו/או בעל עניין אפקטיבי בחברת הפורטפוליו, כפי שחל לגבי בטרסידס. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020.

10. מוצרים ושירותים

לפרטים אודות המוצרים והשירותים של חברות הפורטפוליו הקיימות, ראה סעיפים 23.4, 24.2, 25.2, 26.2, 27.2 ו-28.2 להלן.

11. תחרות

11.1. בתחום הפעילות של השותפות קיימים מספר מתחרים עיקריים, אשר הינם על פי רוב חממות טכנולוגיות וקרנות הון סיכון, המשקיעות בשלבים מוקדמים, ומשקיעים פרטיים (להלן: "אנג'לים") המשקיעים במיזמים בשלבים ראשוניים. התקשרות עם חממה טכנולוגית הממומנת על ידי רשות החדשנות כפופה לחוק המו"פ ולהוראות וכללי רשות החדשנות. התקשרות עם קרנות הון סיכון ואנג'לים אינה כרוכה בפנייה לרשות החדשנות, אם כי פניה כזו אפשרית, ככל שמבוקש לקבל מימון ו/או הטבה בגין פעילות זו. אין באפשרותה של השותפות להעריך את מעמדה וחלקה בשוק.

²⁶ להגדרת המושגים "בעל מניות מהותי", "בעל עניין" ו"בעל עניין אפקטיבי" לצורך קבלת אישור יק"ר כאמור – ראה סעיף 8.4(ב)(1) לעיל.

11.2. להערכת השותפות, קיימים יתרונות וחסרונות לכל אחת מהחלופות להשקעה באמצעות השותפות. השותפות מתמודדת עם התחרות מצד מתחריה באמצעות:

א. צוות הנהלה מקצועי ברמה גבוהה המבטיח טיפול מקצועי ברמה טכנולוגית וניהולית גבוהה, הן בשלב סינון מיזמים טרם ההשקעה הראשונה, הן לאורך תקופת הפעילות הראשונה והן לאורך המשך הפעילות.

ב. דירקטוריון השותף הכללי וגורמים מלווים נוספים ברמה מקצועית גבוהה ביותר, בעלי ניסיון רלוונטי הנחשבים למובילי דעה בתחומי הפרויקטים של חברות הפורטפוליו, אשר בוחנים פרויקטים בשלב הסינון ומלווים את החברות לאורך פעילותן.

ג. להנהלה קשרים רחבים עם חברות בינלאומיות בתחומי החקלאות השונים שרואות בשותפות כמאשררת לאיכותן של חברות הפורטפוליו ופוטנציאל עסקי לשיתוף פעולה רחב.

ד. להנהלה קשרים עם חקלאים להרצת ניסיונות שדה לבחינת מוצרים.

12. מחקר ופיתוח

נכון למועד הדוח, השותפות לא מבצעת פעולות מחקר ופיתוח באופן ישיר. לפרטים אודות המחקר והפיתוח המבוצע על ידי חברות הפורטפוליו הקיימות, ראה סעיפים 23.10, 24.2, 25.2, 26.2, 27.2 ו-28.2 להלן.

13. נכסים לא מוחשיים

נכון למועד הדוח, אין בבעלות ישירה של השותפות נכסים לא מוחשיים ו/או קניין רוחני. לפירוט בדבר הנכסים הלא מוחשיים של חברות הפורטפוליו הקיימות, ראה סעיפים 23.11, 24.5, 25.5, ו-26.5 להלן.

14. הון אנושי

14.1. בהתאם להסכם השותפות, השותף הכללי מנהל את עסקי השותפות. נכון למועד הדוח, מר אסף רוזנברג מכהן כיו"ר הדירקטוריון של השותף הכללי, מר אהרון ברדה מכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של השותף הכללי, הגב' דגנית ורד מכהנת כמנכ"לית של השותף הכללי ושל השותפות, ומר אורן עטיה מכהן כסמנכ"ל הכספים של השותף הכללי ושל השותפות.

יצוין, כי מיום 10.10.2020 ועד ליום 31.01.2022, מר ארז מלצר כיהן כיו"ר הדירקטוריון של השותף הכללי. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים מימים 29.10.2020 ו-16.01.2022 (אסמכתאות: 2020-01-108529 ו-2022-01-007525, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות נושאי המשרה של השותף הכללי, ראו תקנות 26 ו-26א' בפרק ד' להלן.

לשותפות אין תלות מהותית במעניק שירותים ו/או בעובד מסוים. בנוסף, השותפות נעזרת בשירותים המוענקים לה על ידי יועצים בעלי מומחיות בתחומי פעילותה על מנת לייעץ ולסייע להנהלת השותפות ולשותף הכללי בשותפות.

15. השקעות

להשקעות השותפות בחברת הפורטפוליו הקיימת, ראה חלק ד' לפרק זה להלן.

16. מימון

16.1. נכון למועד הדוח, בכוונת השותפות לממן את פעילותה מהון עצמי.

16.2. השותף הכללי רשאי (אך לא חייב) לקבל בשם השותפות, אשראי בתנאים שיראו לו כמתאימים לצורך מימון הוצאותיה ולהחליט לשעבד לצורך זה את נכסי

השותפות.

16.3. השותף הכללי יהיה רשאי לפנות לשותף המוגבל ולבקש ממנו להגדיל את הון השותפות המוגבלת על מנת שהכספים שיוכנסו להון השותפות המוגבלת ישמשו למטרות שהיא רשאית לעסוק בהן על פי הסכם השותפות, כפי שיהיו מעת לעת ולפעולות שהשותפות רשאית לעשותן על פי הסכם השותפות. השותף הכללי יציין בפנייתו לשותף המוגבל את הסכום שבו הוא מבקש להגדיל את הון השותפות.

16.4. במקרה כזה יפעל השותף הכללי לפרסום תשקיף ו/או דוח הצעת מדף ו/או בכל דרך אחרת על פי דין לגיוס הכספים הנדרשים לשם הגדלת הון השותפות כאמור וזאת בכפוף לתנאים ולאישורים שידרשו לכך על פי הוראות מפורשות שתכללנה בהסכם הנאמנות. מבנה ותנאי ההנפקה לרבות סוגי ניירות הערך שיוצעו בה ותנאיהם, הכמות שתוצע מכל סוג, הרכב האגדים שבהם יוצעו ניירות הערך כאמור והמחירים ומחירי המימוש של ניירות ערך המקנים זכות לרכישת יחידות יקבעו על פי החלטת השותף הכללי.

17. מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי, ראו באור 14 לדוחות הכספיים של השותפות המצורפים בפרק ג' לדוח תקופתי.

18. הסכמים מהותיים

להלן ההסכמים המהותיים שנחתמו על-ידי השותפות המוגבלת ו/או בקשר עמה:

18.1. הסכם השותפות.

18.2. הסכם הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 4 בתשקיף (להלן: "**הסכם הנאמנות**"), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

18.3. הסכם השקעה בבטריסידס (לשעבר: קאנבריד) –

ביום 24 באוגוסט 2020 נחתם הסכם השקעה בין השותפות לבין בטריסידס, אשר תוקן ביום 13.10.2020 וביום 19.10.2020 (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"), להשקעה של 2 מיליון דולר בבטריסידס, לפי שווי של כ- 21.4 מיליון דולר לבטריסידס, על בסיס דילול מלא, לפני הכסף.

לפרטים בדבר ההשקעה של השותפות בבטריסידס, ראה סעיף 8.20.3 בפרק 8 לתשקיף, וכן דוח מידי מיום 2.11.2020, אסמכתא 2020-01-109246, אשר המידע בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

18.4. הסכם השקעה בערוגה –

ביום 20 במאי 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם ערוגה להשקעה של חצי מיליון דולר בערוגה, לפי שווי חברה לערוגה של תשעה מיליון דולר (לפני הכסף), ורכישת 326,926 מניות בכורה א' של ערוגה, אשר הקנו לשותפות אחזקות לא מהותיות בערוגה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 23.5.2021 (אסמכתא 2021-01-087966), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 12 ביולי 2022, השותפות הודיעה, כי היא הצטרפה להסכם לפיו היא תשקיע סכום נוסף של 168 אלף דולר בערוגה, וזאת במסגרת גיוס הון שערוגה ביצעה במנגנון של השקעה המירה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 12.7.2022 (אסמכתא 2022-01-088228), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

18.5. הסכם השקעה בסופלנט –

ביום 10 ביוני 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם סופלנט להשקעה של מיליון וחצי דולר בסופלנט בתמורה ל- 4,991 מניות בכורה ב' של סופלנט. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 13.6.2021 (אסמכתא 2021-01-099561), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

בחודש ינואר 2022, השותפות השקיעה סכום נוסף של 100 אלף דולר בסופלנט, וזאת במסגרת גיוס הון שסופלנט ביצעה, במנגנון של SAFE. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 18.1.2022 (אסמכתא 2022-01-008020), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

במסגרת הקלוזינג הראשון של סבב גיוס של סופלנט שבוצע בחודש מרץ 2022, הומרו השקעות השותפות כאמור לעיל למניות בכורה C של סופלנט. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 18.1.2022 (אסמכתא 2022-01-029998), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

18.6. מזכר הבנות עם קרן הון הסיכון EBCF –

בחודש אוגוסט 2021, השותפות התקשרה במזכר הבנות עם EBCF (European Circular Bioeconomy Fund), לשיתוף פעולה בתחומי עניין משותפים במטרה לקדם השקעות בתחומי הביו-כלכלה באירופה ובישראל. במסגרת שיתוף הפעולה, בכוונת הצדדים, לאתר שיתופי פעולה אפשריים בין הגופים, לשתף פעולה במתן גישה למידע אודות חברות הזנק בתחום הפעילות, כולל במהלך בדיקות ראשוניות ו/או בדיקות נאותות של חברות הזנק, והכל בכפוף להתחייבויות לסודיות, ליצור הכרויות עם חברות הזנק כאמור ולהזמין אחד את השני (במידת האפשר) להשתתף בסבבי מימון. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 23.8.2021 (אסמכתא 2021-01-136584), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

18.7. הסכם השקעה בפרוטספק –

ביום 15 בנובמבר 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם פרוטספק להשקעה של מיליון דולר בפרוטספק בתמורה למניות בכורה א'-2 של פרוטספק, אשר היוו כ- 5.8% מהון המניות המוקצה של פרוטספק, לאחר ביצוע ההשקעה אשר הקנו לשותפות אחזקות לא מהותיות בפרוטספק לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 16.11.2021 (אסמכתא 2021-01-167097), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18 בינואר 2023, השותפות עדכנה, כי היא התקשרה עם פרוטספק בהסכם השקעה המירה בסך של 150 אלף דולר, אותו התחייבה השותפות להשקיע בפרוטספק בחלקים ובהתאם לאבני דרך, וזאת במסגרת התקשרות של פרוטספק בהסכמים עם בעלי מניות קיימים של פרוטספק לביצוע השקעה של עד 2.5 מיליון דולר בפרוטספק. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 18.1.2023 (אסמכתא 2023-01-009150), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, השותפות השקיעה 45 אלף דולר מתוך הסכום הנ"ל.

18.8. הסכם השקעה באגריטאסק –

ביום 2 בפברואר 2022, השותפות התקשרה הצטרפה להסכם להשקעה ורכישת מניות של אגריטאסק, לפיו השותפות השקיעה 2 מיליון דולר באגריטאסק בתמורה למניות בכורה ב' של אגריטאסק, אשר הקנו לשותפות אחזקות של פחות מ- 3% מהון המניות המונפק של אגריטאסק, לאחר ביצוע ההשקעה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 3.2.2022 (אסמכתא 2022-01-014617), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

18.9. הסכם השקעה בפלנטיש –

ביום 16 במרץ 2022, השותפות הצטרפה להסכם להשקעה ורכישת מניות של פלנטיש, לפיו השותפות השקיעה 0.5 מיליון דולר ארה"ב, בתמורה ל- 3,215 מניות בכורה סיד של פלנטיש, אשר תקננה לשותפות אחזקות שתהווה פחות מ- 3% מהון המניות המונפק של פלנטיש, לאחר ביצוע ההשקעה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 16.3.2022 (אסמכתא: 2022-01-030847), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

19. הליכים משפטיים

בהמשך לאמור בסעיף 9.1.2(ו) לתשקיף, אודות אופציות שהעניקה ליאור תמר השקעות בע"מ, מבעלות השליטה בשותף הכללי, לכל אחת מהכשרה חברה לביטוח בע"מ והייקו קפיטל בע"מ, לרכוש ממנה מניות רגילות של השותף הכללי בשותפות ולדוח המידי של השותפות מיום 20.1.2021 (אסמכתא: 2021-01-009123), בנושא הפיכת הכשרה חברה לביטוח בע"מ לבעלת עניין מכוח אחזקות בשותפות, מבקשת השותפות להודיע כי רשות ניירות ערך מקיימת בירור מנהלי בקשר עם נאותות הגילוי בתשקיף ההנפקה הראשונה של השותפות, אופן ההנפקה הראשונה של השותפות, ואי הגשת דיווח במועד, כנגד השותפות ונושאי המשרה המעורבים אשר תושאלו לפני מספר חודשים. למיטב ידיעת השותפות, למועד הדוח, ההליך האמור טרם הסתיים. יובהר, כי להערכת השותפות, אין בבירור הנ"ל כדי להשפיע על פעילותה השוטפת של השותפות.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, מטרת השותפות הינה לעסוק, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים מוחזקים, במחקר ו/או פיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות במוצרים קשורים, וזאת באמצעות מדיניות ההשקעות של השותפות, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל.

חזון השותפות הינו לקדם את המחקר והפיתוח בתחום המתואר לעיל, וזאת על ידי השקעה בפרויקטים של מחקר ו/או פיתוח, במישרין ו/או בעקיפין, והכוונה מקצועית-עסקית. בכוונת השותפות לבצע השקעות בפרויקטים כאמור, לסייע בפיתוח ולייצר ערך עבור בעלי יחידות ההשתתפות שלה על ידי השבחה ומימוש אחזקותיה בחברות הפורטפוליו, אם באמצעות ביצוע אקזיט (מכירה, מיזוג או הנפקה לציבור) או באמצעות פיתוח והרחבה של עסקי חברות הפורטפוליו והשבחת ערכן.

השותפות מעוניינת לייצר מגוון של השקעות בתחומים שונים של האגריטק והתחומים המשיקים לו. זאת תוך בחירת החברות המובילות בכל תחום פעילות אגריטק.

השותפות משקיעה בשלבים שונים. משלב הסיד ועד סיבובים מתקדמים יותר בהתאם לתחום ולהובלה הטכנולוגית והעסקית של חברת המטרה בשוק אליו היא פועלת.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בשותפות במועד התשקיף, וכולל הערכות של השותפות או כוונות של השותפות נכון למועד התשקיף. האמור לעיל עלול שלא להתממש, בין היתר, עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

21. גורמי סיכון

לאור אופיה של השותפות כשותפות שתחום פעילותה הינו מחקר ו/או פיתוח ועל רקע אי הוודאות באשר להצלחת המחקר ו/או הפיתוח אותו תבצענה החברות שתחזקנה על ידי השותפות ו/או בהחדרת מוצרי מי מהחברות הנ"ל המבוססים על אותו מחקר ופיתוח לשוק הרלוונטי, במקרה של כישלון במחקר ו/או בפיתוח שיבוצע על ידי מי מהחברות שתחזקנה כאמור או כישלון בהחדרתם לשוק, עלולות השקעות השותפות בחברה מוחזקת לרדת לטמיון. כמו כן, כשותפות תחזיק בחברות העוסקות במחקר ו/או פיתוח, השותפות עשויה להידרש לגיוסי הון עד שהחברות שתחזקנה תייצרנה תזרים מזומנים חיובי משמעותי או עד למימוש החזקותיה בחברות המוחזקות, וזאת לשם השקעה בהן לצרכי מימון הוצאותיהן השוטפות וכן

לשם ביצוע השקעות נוספות בחברות מחקר ו/או פיתוח פוטנציאליות.

כספיה של השותפות המוגבלת, נועדו להשקעה בפרויקטים של מחקר ו/או פיתוח ו/או בחברות העוסקות בתחום המחקר ו/או הפיתוח, ולפיכך פעילותה של השותפות חשופה לכל הסיכונים האופייניים לתחומים אלו ושעליהם נמנים הסיכונים המפורטים להלן. ההשקעה בניירות הערך של השותפות כרוכה בדרגה גבוהה של סיכון, עד כדי אבדן מלוא כספי ההשקעה.

מידת השפעה של גורמי הסיכון כוללת מידע צופה פני עתיד המבוסס על אינפורמציה הקיימת בשותפות נכון לתאריך הדוח וכולל הערכות ואומדנים של השותפות. השפעת גורמי הסיכון על פעילות השותפות עשויה להיות שונה באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

גורמי הסיכון המפורטים להלן מאפיינים את תחום ההשקעה במחקר ופיתוח ובכלל זה את פעילותה של השותפות. יצוין, כי גורמי סיכון אלו מבוססים על ניסיון עבר, בישראל ובעולם, והם גורמי סיכון אשר השותף הכללי מעריך שהשותפות חשופה או עשויה להיות חשופה אליהם.

גורמים מאקרו-כלכליים

21.1. נגיף הקורונה

בשנים הראשונות להתפרצותו, גרם נגיף הקורונה (COVID-19), בין היתר, לזעזועים בפעילות הכלכלית והפיננסית בארץ ובעולם. עם גילוי החיסון לנגיף הקורונה והטמעתו במדינות רבות, הלכה השפעה זו ופחתה. עם זאת, עדיין ישנן התפרצויות של הנגיף, מעת לעת. השותפות ממשיכה לעקוב ובוחנת את השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ופעילות חברת הפורטפוליו הקיימות. להערכת השותפות, להתפרצות חוזרת של נגיף הקורונה עלולה להיות השפעה שלילית על פעילות השותפות ועל חברות הפורטפוליו הקיימות ולהתממשותם של גורמי הסיכון הרלוואנטיים לפעילותו. בכלל זה, התפשטות הנגיף עלול להשפיע ישירות על היכולת לגייס הון (פרטי או ציבורי) לשותפות ולחברות הפורטפוליו הקיימות ועל יכולת השותפות לממש את אחזקותיה. בנוסף, להתפשטות הנגיף עלולה להיות השפעה שלילית על האפשרות לקיים עסקאות אסטרטגיות, על קבלת מימון מגורמים ממשלתיים, על השלמת המחקר והפיתוח, הרחבת פעילותו, ועל היציאה לשוק והביקוש למוצרי חברת הפורטפוליו הקיימות והיקף הכנסותיה, וכל זאת בשים לב לכך שחברות הפורטפוליו הקיימות הינן חברת מחקר ופיתוח, אשר טרם ייצרו תזרימי מזומנים מספקים למימון פעילותן השוטפת.

21.2. מצב פוליטי, בטחוני וכלכלי

להידרדרות אפשרית במצב הפוליטי והביטחוני בישראל ולהאטה של הכלכלה בישראל עשויה להיות השפעה שלילית על מצבן של חברות הפועלות בישראל. בין היתר, עשוי המצב הפוליטי, הביטחוני והכלכלי בישראל להשפיע על נכונותם של גורמים זרים להשקיע בחברות ישראליות וכן על נכונותם להתקשר בהסכמים עם חברות ישראליות.

בנוסף, משברים רפואיים, כדוגמת המשבר שנוצר עקב התפשטות נגיף הקורונה בעולם בכלל ובישראל בפרט, עלול אף הוא להיות בעל השפעה שלילית על פעילות השותפות, שכן, הוא עלול לגרום לסגירה מלאה או חלקית של סקטורים שונים במשק, ביטול או דחיה של ניסויים, אי ודאות כללית בשווקים לגבי מקורות מימון, תנודות ריבית ומטבע ועוד, וכן להשפיע על נכונותם של גורמים מקומיים וזרים להשקיע בחברות ישראליות.

21.3. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ

ככלל, מאופיינים שוקי ההון בתנודתיות גבוהה, בפרט ביחס לחברות טכנולוגיה. שפל בשוקי ההון בישראל ובעולם עלול להקשות על מציאת מקורות מימון לפעילותן של חברות הפורטפוליו ועשויה להיות לו השפעה לרעה על יכולתה של השותפות להפיק רווחי הון ממימוש השקעותיה בחברות הפורטפוליו. כמו כן, שפל בשוקי ההון עשוי להקשות על ביצוע הנפקות, פרטיות או ציבוריות של חברות הפורטפוליו. בנוסף לכך, הרעה במצב שוקי ההון בארץ ובעולם עשויה להשפיע לרעה על יכולתה של השותפות עצמה לגייס מימון לכשיידרש לצורך פעילותה ופעילות חברות הפורטפוליו ולפיכך, להשפיע על תוצאותיה הכספיות.

21.4. התגברות האינפלציה ועליית שיעור הריבית

התמשכות מגמת עליית האינפלציה בעולם בכלל ובישראל בפרט והמשך העלייה בשיעורי הריבית במדינות המפותחות ובישראל עלולות להוביל להאטה בכלכלה, שכן כאשר למשק בית ממוצע פחות הון פנוי, העדפת הצרכנים נוטה לחסכונות. האטה בכלכלה עלולה להוביל למיתון בשוקי ההון הבינלאומיים, אשר תוצאותיו האפשריות מתוארות, בין היתר, בסעיף 21.3 לעיל.

גורמים ענפיים

21.5. שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה

לשינויי חקיקה בתחומים שונים, כגון חוק המו"פ, יכולה להיות השפעה על תוצאות פעילותן של השותפות ושל חברות הפורטפוליו. כמו כן, השותפות וחברות הפורטפוליו יכולות להיות מושפעות משינויים במדיניות הננקטת על ידי הרשויות השונות מכוח חוקים אלה, כגון שינויים בהקצאת תקציבים או במנגנוני אישור הפרויקטים.

שינויים ברגולציה המסדירה את תחום המחקר והפיתוח עשויים להשפיע על פעילות השותפות, בעיקר בתחום קבלת מענקים, כמו במקרה של חברות פורטפוליו המקבלות מימון מרשות החשדנות. שינוי בהיקפי ההשקעה של גופים כאמור, כתוצאה משינוי הרגולציה המסדירה את פעילותם, עשויה להשפיע על היקף הכספים הזמינים לחברות העוסקות במחקר ופיתוח אשר השותפות תשקיע בהן.

פעילות חברות הפורטפוליו, ככל שתעסוקנה בפיתוח אפליקציות לשימוש משתמשים רבים, כפופה לרגולציה בתחום פרטיות המידע של המשתמשים. עמידה בדרישות הרגולטוריות כרוכה בזמן פיתוח וניטור ארוך ובהוצאות כספיות. אי עמידה בדרישות החוק בתחומים אלו עשויה להשפיע לרעה באופן מהותי על תוצאות פעילותן של חברות אלו ובהתאם על תוצאות פעילותה של השותפות.

הרגולציה מהווה חלק בלתי נפרד מהפעילות בתחומים בהן פועלות חברות הפורטפוליו ולכל שינוי ברגולציה השפעה מיידית על החברות כאמור. במידה וחברות הפורטפוליו לא תעמודנה בדרישות הרגולציה או ההנחיות הרלוונטיות בקשר עם פעילותן, רשויות רגולטוריות עשויות לנקוט כנגד אותן חברות באמצעים שונים, ובכלל זה לפתוח בהליכים פליליים ו/או הטלת קנסות.

21.6. מענקים והטבות מאת גורמים ממשלתיים

מרבית חברות הפורטפוליו עתידות ליהנות מתקציבי גורמים ממשלתיים כגון רשות החדשנות, המעניקה מענקים לפעילות מחקר ופיתוח. מענקים והטבות אלה מגבילים את פעילותן של החברות המקבלות אותם, כגון – מגבלות בייצור מחוץ לישראל ובמכירת ידע לגורמים זרים. הפרת המגבלות המוטלות על החברות אשר נהנות ממענקים והטבות אלה כאמור, לפי כתבי האישור והחוקים

הרלבנטיים, עלולה להטיל עליהן סנקציות שונות, ביניהן, סנקציות כספיות וסנקציות פליליות. כמו כן, שינויים בתקציבים של הגורמים הממשלתיים האמורים, באופן שימנע או יצמצם את המענקים ו/או ההטבות שחברות עשויות לקבל בעתיד עלולים להשפיע מהותית על פעילותן ותוצאותיהן של חברות אלה. בנוסף, השקעות גורמים זרים מושפעות, בין היתר, מהמשך עידוד השקעות חוץ-על-ידי גורמים רגולטוריים בישראל, ובכלל זה בתחום המיסוי. במקרה בו יופסק ו/או יוגבל עידוד השקעות החוץ כאמור, עלול הדבר לפגוע בהשקעות של גורמים זרים בחברות המוחזקות, ובהתאם לפגוע בתוצאותיהן העסקיות ובתוצאותיה העסקיות של השותפות.

21.7. קשיים בהשגת מימון עתידי לחברות הפורטפוליו

פעילות חברות הפורטפוליו הינה בעיקרה פעילות מחקר ופיתוח ענפה, הכרוכה בעלויות גבוהות, כאשר מנגד בשלבים הראשוניים אין לחברות הכנסות. אם חברות אלו תתקשינה להשיג, בעת הצורך, מימון נוסף לצורך מימון פעילותן, מהשותפות או ממקורות חיצוניים, הדבר עלול לסכן את המשך פעילותן השוטפת ולהשפיע על תוצאות פעילות השותפות.

21.8. שינויים טכנולוגיים

התחומים הטכנולוגיים בהם פועלות חברות הפורטפוליו מתאפיינים בשינויים מהירים ומשמעותיים בטכנולוגיה, שעשויים להשפיע באופן מהותי על חברות הפורטפוליו ולדרוש השקעות כספיות רבות ובשל כך עשויים להשפיע גם על תוצאות פעילותה של השותפות.

21.9. מצבה של תעשיית הטכנולוגיה עתירת הידע

פעילות חברות הפורטפוליו מושפעת, בין היתר, מהביקושים לטכנולוגיות ולמוצרים טכנולוגיים המפותחים על ידן. מצבו של תחום הטכנולוגיה בישראל ובעולם משפיע באופן מהותי על פעילותן ותוצאותיהן העסקיות של חברות הפורטפוליו, ובהתאם על השותפות.

21.10. חדירה לשוק

לאחר שלב הפיתוח, על חברות הפורטפוליו להחדיר את מוצריהן לשוק ולהגביר את השימוש במוצרים האמורים, לרבות בדרך של שכנוע לקוחות ביתרונותיהם ויכולותיהם של המוצרים. כמו כן, על חברות הפורטפוליו להמשיך ולשדרג את מוצריהן על מנת להגדיל ולעיתים אף לשמר את היתרונות הכלכליים והתפעוליים שלהם. אי הצלחתן של חברות הפורטפוליו להחדיר את המוצרים לשוק ולעמוד ביעדים האמורים עשויה לגרום לפגיעה משמעותית במכירותיהן של חברות הפורטפוליו וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאות פעילותה של השותפות. בנוסף, על מנת לבצע חדירה מוצלחת לשווקים רבים, דרוש הון משמעותי, אותו לא תמיד עולה בידי חברת הפורטפוליו לגייס.

21.11. חוסר וודאות לגבי הגעה לשלב של שיווק מסחרי

אין כל וודאות בהצלחת פעילויות המחקר והפיתוח של חברות הפורטפוליו והגעתן לשלב של שיווק מוצריהן על בסיס מסחרי. בנוסף, חלק גדול מההוצאות של חברות הפורטפוליו נצבר עוד לפני שיש הכנסה. כשולן באחד משלבי המחקר והפיתוח עלול לגרום לירידה לטמיון של כל ההשקעה שבוצעה. כמו כן, אין וודאות לגבי המחיר אותו ניתן יהיה לקבל בגין המוצרים לכשיחל שיווקם.

21.12. תחרות בשווקים בהם פועלת השותפות

קיימים לא מעט גופים המתחרים בפעילותה של השותפות, אשר חלקם בעלי משאבים ויכולות פיננסיות זהות או טובות יותר וחלקם בעלי יתרונות נוספים על פני השותפות. אי הצלחת השותפות להתחרות בגורמים אחרים המממנים

ומשקיעים במיזמים בתחום פעילות השותפות עלולה להשפיע על עסקיה, מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה של השותפות.

21.13. עיכובים בפיתוח מוצרים / טכנולוגיה

חברות הפורטפוליו מבצעות פיתוח של מוצרים שונים. בשלב הפיתוח, עשויים להיווצר עיכובים בפיתוח המוצרים, שעשויים לגרום להפסדים. הפסדים כאמור עשויים להשפיע לרעה באופן מהותי על מצבן, עסקיהן, מצבן הפיננסי ותוצאות פעילותן של חברות הפורטפוליו ובהתאם על תוצאות פעילות השותפות.

21.14. העדר הגנת זכויות הקניין הרוחני של חברות הפורטפוליו והפרת זכויות קניין קיימות

עיקר פירות הפיתוח של חברות הפורטפוליו מתגבש לידי קניין רוחני שבבעלותן. היעדר הגנה של זכויות קניין רוחני אלו, הן בשל עלויות ההגנה והן בשל היעדר יכולת הגנה במקרים מסוימים, עשוי לגרום מבלעדיותן של חברות הפורטפוליו במוצר שפיתחו, כתוצאה מכך לפגוע משמעותית בתוצאותיהן העסקיות ולפיכך גם בתוצאותיה העסקיות של השותפות. כמו כן, עלול פיתוח של חברת הפורטפוליו לגרום הפרת זכויות קניין רוחני קיימות של צד שלישי.

21.15. מוצרים חלופיים

ייתכן, כי לאחר פיתוח המוצרים ורישום פטנט על מוצרי חברות הפורטפוליו, ככל שיירשם, יעלה בידי צדדים שלישיים לפתח מוצרים חלופיים בהם יוכנס שינוי טכנולוגי אשר יאפשר עקיפה של זכויותיהן המוגנות בפטנט. במקרה כזה, יכול ויעלה בידי צדדים שלישיים לפתח מוצרים מתחרים למוצרי חברות הפורטפוליו, דבר אשר עלול להגביר את התחרות במוצריהן של חברות הפורטפוליו ולהקטין את הרווח הצפוי שלהן.

21.16. היזקקות למשאבים ניכרים למחקר ופיתוח

חלק ניכר מפעילות חברות הפורטפוליו נעשה בתחומי המחקר והפיתוח, כל עוד הליכי פיתוח מוצרים נמשכים, הוצאות הפיתוח גבוהות ולחברות הפורטפוליו אין הכנסות ממוצרים אלו. התלות בהצלחת הליכי המחקר ופיתוח, עלולה להביא לפגיעה מהותית בחברות הפורטפוליו בכל מקרה בו מאמצי המחקר ופיתוח, ובכלל זה ניסויים קליניים ייכשלו, במלואם או בחלקם, או יחרגו באופן משמעותי מיעדיהם מבחינת זמן הפיתוח או עלויותיו.

21.17. חוסר סחירות

השקעות במיזמים טכנולוגיים בשלבים התחלתיים הינן בדרך כלל השקעות לא סחירות שיש קושי לממשן.

21.18. כוח אדם איכותי

מרכיב חשוב בהצלחת השותפות וחברות הפורטפוליו הינו כוח אדם איכותי, מקצועי ומוכשר. אין כל ודאות כי השותפות או חברות הפורטפוליו תוכלנה להמשיך להעסיק או לגייס כוח אדם כאמור.

21.19. תלות ביזמים

הידע שבבסיס פעילות המחקר בה משקיעות חברות הפורטפוליו נשען, במידה רבה, בדרך כלל, על הידע של יזמיהן, ועל יכולתם לממש ידע זה למוצרים. אם אותם יזמים יפסיקו את פעילותם בחברות הפורטפוליו, עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילותן של אותן חברות פורטפוליו, וכתוצאה מכך על תוצאותיה של השותפות. עם זאת יובהר, כי עם התקדמות פיתוח הפרויקטים העומדים בבסיס חברות הפורטפוליו ועם הרחבת השדרה הניהולית והמקצועית של חברות הפורטפוליו, הולכת ופוחתת התלות האמורה.

21.20. מגבלות על מימוש החזקות

לחלק מחברות הפורטפוליו עשויות להיות מגבלות חוקיות ו/או רגולטוריות ו/או חוזיות העלולות להגביל את אפשרות המימוש של החזקות השותפות בניירות הערך שלהן. מגבלות חוקיות כאמור עשויות לנבוע, בין היתר, ממגבלות מדיניות התחרות וכללי חסימה על פי דיני ניירות ערך. מגבלות רגולטוריות עשויות לנבוע, בין היתר, מקבלת אישורי היק"ר עבור גופים המבקשים לרכוש ניירות ערך בחברות פורטפוליו העוסקות בקנאביס, באופן שהשקעתם תהפוך אותם לבעל מניות מהותי ו/או בעל עניין ו/או בעל עניין אפקטיבי בחברת הפורטפוליו, כפי שחל על חברת הפורטפוליו הקיימות של השותפות, וכמפורט בסעיף 8.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 של השותפות. מגבלות חוזיות עשויות לכלול, בין היתר, מתן זכות סירוב ראשונה ו/או זכות הצטרפות לרכישה ו/או זכות bring along ו/או זכות וטו לבעלי מניות אחרים באותה חברת פורטפוליו.

21.21. אי-חידוש/איבוד הרישיונות הדרושים לפעילות חברות פורטפוליו

פעילותן של חלק מחברות הפורטפוליו עשויה להיות כפופה למגבלות חוקיות ו/או רגולטוריות, כגון קבלת רישיונות פעולה בתחום שונים, קבלת רישיונות והיתרים ליבוא ויצוא חומרי גלם ו/או מוצרים וכד'. הפרה של תנאי ברישיון כאמור עלולה להוביל לביטול או שלילת רישיון כאמור, דבר אשר עלול להשפיע באופן מהותי על פעילות חברת הפורטפוליו.

21.22. אירועי סייבר לאבטחת מידע

השותפות וחברות הפורטפוליו עשויות להיות לנזק או פגיעה של מערכות מידע ומחשוב, וכן לניסיונות פריצה וחדירה של גורמים זרים למערכות כאמור או לפגיעות "סייבר" אחרות, אשר תוצאתן עלולה להיות גניבת מידע ו/או כסף ו/או מחיקת מידע מהותי ו/או פגיעה בפעילות של השותפות ו/או של חברות הפורטפוליו, לפי העניין.

21.23. מרכיבי סיכון ואי-וודאות בהצלחת המחקר ו/או הפיתוח שמבצעות חברות הפורטפוליו ו/או במסחר

ההשקעה במחקר ו/או בפיתוח שמבצעות חברות הפורטפוליו כרוכה במרכיבי סיכון ובאי-וודאות גבוהה ודורשת השקעת זמן ומשאבים ניכרים מצד חברות הפורטפוליו וכן מצד השותפות, בפיקוח על פעילות החברות וביצוע הערכת סיכונים של השקעות השותפות בהן. אין כל וודאות שהמחקר ו/או הפיתוח שמבצעות חברות הפורטפוליו יצליח ו/או שמסחר תוצאות המחקר ו/או הפיתוח יצליח.

סיכונים מיוחדים לשותפות21.24. תלות בשותף הכללי והגבלת האחריות

לשותף הכללי אין אמצעים ממשיים משלו.

השליטה המלאה על ניהולה של השותפות ועסקיה תהיה בידי השותף הכללי. השותף המוגבל לא ישתתף בשום צורה שהיא בניהול השותפות או עסקיה ולא יעשה בשם השותפות פעולה משפטית כלשהי. פעולות השותף המוגבל לא תחייבנה את השותפות. לפעולות מסוימות דרושה הסכמת המפקח כמפורט בהסכם הנאמנות המצורף כנספח א' לפרק 4 בתשקיף ובהסכם השותפות המצורף כנספח א' לפרק 5 בתשקיף.

הסכם השותפות קובע כי בכפוף לאמור בכל דין, השותף הכללי, עובדיו ומנהליו, לא יהיו אחראים כלפי השותפות המוגבלת או כלפי השותף המוגבל, על כל מעשה או מחדל שעשו בשם השותפות המוגבלת על פי הסמכויות שהוענקו לשותף הכללי בהסכם השותפות המוגבלת או על פי דין, אלא אם כן המעשים

כאמור נעשו בתרמית או בזדון או היוו רשלנות (ראה סעיף 13 בהסכם השותפות המצורף כנספח א' לפרק 5 לתשקיף).

21.25. העדר פרויקטים מתאימים להשקעה ו/או העדר אישור לתיקון הסכם השותפות ו/או העדר אישור האסיפה הכללית

כספי תמורת ההנפקה, בניכוי הוצאות ההנפקה ובניכוי סכומים המיועדים לכיסוי ההוצאות השוטפות לניהול השותפות, מיועדים להשתתפות בהשקעה בחברות הפורטפוליו. תקנון הבורסה קובע כי לא ירשמו למסחר ניירות ערך בשותפות מוגבלת אלא אם השותפות תעמוד בכללי תקנון הבורסה, כמתואר בסעיף 7.1 לעיל. בהתאם לכך, כספי תמורת ההנפקה (נטו) ישמשו אך ורק להשקעה בפרויקטים של מחקר ופיתוח, כמפורט לעיל.

21.26. היבטי מס

סוגיות המס הקשורות לפעילות השותפות ולבעלי היחידות טרם נדונו בפסיקת בתי המשפט בישראל ואין כל אפשרות לצפות או לקבוע כיצד יפסקו בתי המשפט אם וכאשר תובאנה סוגיות משפטיות כאמור להכרעתם. כמו כן, לגבי חלק מהסוגיות המשפטיות, אין אפשרות לצפות מה תהיה עמדתה של רשות המיסים.

הואיל ועל פעילות השותפות ועל מחזיקי היחידות חל משטר מס ייחודי, כמתואר בפרק 7 לתשקיף, לשינויים שיגרמו בעקבות תיקון הדין, פסיקה או שינוי בעמדת רשות המיסים, כאמור לעיל, יכולות להיות השלכות מהותיות על המשקיעים בניירות הערך של השותפות.

במידה ולא ימצאו פרויקטים מתאימים להשקעה בתחום פעילות השותפות, מעבר לחברות הפורטפוליו ו/או במידה שהשותפות לא תקבל את אישור האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות לביצוע פרויקטים נוספים, ככל שיידרש אישור כאמור, עלול הדבר להשפיע על תוצאות השותפות.

להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם (סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לשותפות) אשר דורגו בהתאם להערכות השותף הכללי על-פי מידת השפעתם על עסקי השותפות המוגבלת (השפעה גדולה, בינונית וקטנה):

סיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מקרו			
נגיף הקורונה		x	
מצב פוליטי, ביטחוני וכלכלי		x	
שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ		x	
התגברות האינפלציה ועליית שיעור הריבית		x	
סיכונים ענפיים			
שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה	x		
מענקים והטבות מאת גורמים ממשלתיים		x	
קשיים בהשגת מימון עתידי לחברות הפורטפוליו	x		
שינויים טכנולוגיים		x	

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	סיכון
	x		מצבה של תעשיית הטכנולוגיה עתירת הידע
x			חדירה לשוק
		x	חוסר וודאות לגבי הגעה לשלב של שיווק מסחרי
	x		תחרות בשווקים בהם פועלת השותפות
	x		עיכובים בפיתוח מוצרים / טכנולוגיה
	x		העדר הגנת זכויות הקניין הרוחני של חברות הפורטפוליו והפרת זכויות קניין קיימות
	x		מוצרים חלופיים
		x	היזקקות למשאבים ניכרים למחקר ופיתוח
x			חוסר סחירות
	x		כוח אדם איכותי
		x	תלות ביזמים
		x	מגבלות על מימוש החזקות
		x	אי-חידוש/איבוד הרישיונות הדרושים לפעילות חברות פורטפוליו
	x		אירועי סייבר לאבטחת מידע
	x		מרכיבי סיכון ואי-ודאות בהצלחת המחקר ו/או הפיתוח שמבצעות חברות הפורטפוליו ו/או במסחרו
סיכונים מיוחדים לשותפות			
x			תלות בשותף הכללי והגבלת האחריות
x			העדר פרויקטים מתאימים להשקעה ו/או העדר אישור לתיקון הסכם השותפות ו/או העדר אישור האסיפה הכללית
x			היבטי מס

חלק ד' - תיאור חברות הפורטפוליו הקיימות

המידע המפורט להלן, בקשר עם חברות הפורטפוליו הקיימות, מבוסס על מידע שנמסר לשותפות על ידי חברות הפורטפוליו הקיימות. יודגש, כי המידע המפורט להלן בקשר עם היעדים, תוכניות הפיתוח והצפי להתפתחות של חברות הפורטפוליו הקיימות, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע וההערכות שנמסרו לשותפות על ידי חברות הפורטפוליו הקיימות, כפי שידוע לחברות נכון למועד התשקיף, ואשר התממשותו תלויה בגורמים שאינם בשליטת השותפות וביניהם, הצלחת חברות הפורטפוליו הקיימות בפיתוח הטכנולוגיה אותה הן מפתחות, הצלחתה בגיוס הון לפעילותן, מצב השווקים בהם פועלות חברות הפורטפוליו הקיימות, מצב השווקים בעולם וכן גורמי הסיכון של חברות הפורטפוליו הקיימות, כמפורט להלן בחלק ד' זה.

22. החזקות השותפות

22.1. נכון למועד הדוח, השותפות השקיעה בבטרסידס, ערוגה, סופלנט, פרוטספק, אגריטאסק ופלנטיש, בהתאם להסכמי ההשקעה כמתואר בסעיפים 18.3, 18.4, 18.5, 18.7, 18.8 ו-18.9 לעיל.

22.2. נכון למועד הדוח, מנקודת מבטה של השותפות, חברה מהותית היא חברה שהינה משמעותית מבחינתה של השותפות בהתחשב בשקלול של היבטים כמותיים ואיכותיים, כמפורט להלן: (א) היבטים כמותיים – כאשר שווי החזקות השותפות בחברת פורטפוליו מהווה 15% או יותר מסך נכסי השותפות בדוחות הכספיים; (ב) היבטים איכותיים – בחינת שיקולים איכותיים שונים, הכוללים, בין היתר, שווי משמעותי של השקעת השותפות בה, התחייבויות השקעה משמעותיות של השותפות ושל גורמים אחרים בה או סיכונים וחשיפות משמעותיות לשותפות בקשר עם השקעת השותפות בה. השותפות בוחנת את קיומו של שווי משמעותי (נוכחי או פוטנציאלי בשנה הקרובה) של חברת פורטפוליו, בין היתר, בהתחשב בשלב הפיתוח הטכנולוגי שבו נמצאת אותה חברת פורטפוליו.

דירקטוריון השותף הכללי רשאי לשנות את הגדרת המהותיות מעת לעת, ובמקרה כאמור, ייתן על כך גילוי בדוח התקופתי של השותפות.

22.3. נכון למועד הדוח, מבין חברות הפורטפוליו הקיימות, רק בטרסידס עומדת בלפחות אחת מהקריטריונים המפורטים בסעיף 22.2 לעיל, ולפיכך נחשבת לחברת פורטפוליו מהותית.

23. בטרסידס בע"מ (להלן: "בטרסידס" או "החברה")

23.1. כללי

א. בטרסידס הינה חברה פרטית שהתאגדה בשנת 2017 בישראל בשם קאנבריד בע"מ והתמקדה בשנים הראשונות לפעילותה בהשבחה גנטית של צמח הקנאביס. בחודש יולי 2021, החברה הודיעה על מיתוג מחדש ושינוי שמה לבטרסידס בע"מ (BetterSeeds Ltd.), מתוך כוונה ליישם את הידע שלה בפיתוח תכונות גנטיות חדשות לא רק בצמח הקנאביס, אלא גם במגוון גידולים חקלאיים וביניהם: קקאו, סויה, בוטנים, מלפפונים, עגבניות ולוביה והתאמתם לאתגרים העתידיים העומדים בפני החקלאות. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 7.7.2021 (אסמכתא 2021-01-113208), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. כאמור, בטרסידס עוסקת בהשבחה גנטית בעזרת טכנולוגיית עריכה גנומית ייחודית שלה, EDGE™ (Efficient Delivery of Gene Editing), במטרה לאפשר לראשונה שימוש נרחב ב-CRISPR, להשבחה גנטית של גידולים חקלאיים. למידע נוסף אודות טכנולוגיית ה-CRISPR, ראה סעיף 23.4 להלן.

בטרסידס נכללה ברשימת 15 החברות העוסקות בעריכה גנטית העשויות לשנות את עולם החקלאות והמזון של Foodhack²⁷, קהילה גלובלית של יזמים וממציאים בתעשיית הפוד-טק.

- ג. נכון למועד הדוח, לבטרסידס יש שתי חברות בת בבעלות מלאה, כדלקמן: (1) CanBreed Seeds Ltd, חברה ישראלית, שאין בה עדיין כל פעילות עסקית. נכון למועד הדוח, החברה מתוכננת לעסוק בשיווק מוצרי הקנאביס של בטרסידס בישראל וביצוא המוצרים (בכפוף לאישורים הרגולטוריים הנדרשים); וכן (2) CANBREED FARMS INC חברה שהתאגדה בקליפורניה ארה"ב (להלן: "חברת הבת האמריקאית") ובבעלותה חווה באזור סאן דייגו, קליפורניה. כמו כן, לחברה שתי חברות בבעלות חלקית.
- ד. נכון למועד הדוח, לפי אתר Startup Nation Central²⁸, בטרסידס מצויה בשלב מימון של Round A ומבחינת שלב פיתוח המוצר, בשלב Beta.

23.2 מייסדי החברה

- א. עדו מרגלית – מייסד, מנכ"ל ודירקטור בחברה. מר מרגלית הינו אגרונום בעל תואר שני במנהל עסקים עם למעלה מ-25 שנות ניסיון בתעשיית מדעי החיים בישראל. בתפקידו האחרון, שימש מר מרגלית כמנהל פיתוח עסקי בחטיבת הזרעים של קבוצת סינג'נטה.
- ב. ד"ר טל שרמן – מייסד, סמנכ"ל חדשנות וטכנולוגיות ודירקטור בחברה. ד"ר שרמן הינו אגרונום וגנטיקאי של צמחים. לד"ר שרמן דוקטורט במדעי הצמח מאוניברסיטת תל אביב. ד"ר שרמן כיהן בתפקידו הקודם כמנהל פרויקטים של עקות א-ביוטיות ביחידת המו"פ בחטיבת הזרעים של קבוצת סינג'נטה.

23.3 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על בטרסידס

- א. פיתוח תכונות והשבחת צמחים בעזרת טכנולוגיה לעריכה גנומית

בטרסידס פועלת לפתח זרעים בעלי ערך תזונתי משופר במטרה להתאים לקטיף ממוכן ותנאי האקלים המשתנים – כגון חום ובצורת. בשל גידול האוכלוסין ושינוי דפוסי הצריכה, הצפי הוא כי העולם יצטרך להגדיל את ייצור המזון ב-70%-100% בחצי המאה הקרובה. שיפור הגנטיקה של הזרעים באמצעות עריכה גנומית הוא כלי חשוב במאמץ להגברת ייצור המזון.

מבטרסידס נמסר, כי היא פיתחה טכנולוגיה לעריכה גנטית בשם (efficient delivery of gene editing) EDGE™, המבוססת על CRISPR²⁹, אשר פותרת את הבעיה העיקרית ביישום עריכה גנומית באופן רחבי על כלל הגידולים החקלאיים, וזאת מבלי להחדיר חומר גנטי זר לזרע. במקום זאת, הטכנולוגיה מסירה או חותכת גנים ספציפיים המוגדרים מראש, למשל – גן שהופך צמח לרגיש לטחב. מכיוון שלא מדובר בהכנסת חומר גנטי זר לזרע, הזרעים החדשים, נחשבים לכאלה שאינם מהונדסים גנטית (non-GMO), ובשל כך אינם כפופים לרגולציה מחמירה ותפיסה שלילית של הציבור. בטרסידס עדכנה כי ה-European Court of פסק שטכנולוגיית עריכה גנומית אינה נחשבת עוד כ-GMO ובכך הוסרה אחת המגבלות העיקריות שהיתה קיימת באימוץ השוק של מוצרים מבוססי עריכה גנומית.

²⁷ <http://foodhack.global>

²⁸ https://finder.startupnationcentral.org/company_page/betterseeds-ltd

²⁹ להסבר אודות טכנולוגיית CRISPR, ראה ס"ק 23.4(ד) להלן.

ב. השבחת זרעי צמח הקנאביס – כללי

מבטרידיס נמסר, כי בשונה מגידולים חקלאיים אחרים, קנאביס, בהיותו מוגדר כסם מסוכן, לא נחקר בעשרות השנים האחרונות, כפי שנחקרו גידולים זנים אחרים בחקלאות, ומשכך, קיימת בתחום גידולי הקנאביס בעיה של חוסר יציבות ואחידות גנטית, המשפיעה על התוצר המוגמר למשתמש הסופי.

כמו כן, צמחי הקנאביס לא הותאמו לגידול אינטנסיבי חיצוני, ועל כן, בעוד שכל שרשרת הערך של תעשיית הקנאביס תלויה במגדלים כדי לספק קנאביס איכותי והדיר, הגנטיקה הנוכחית של הקנאביס והפרקטיקות האגרוטכניות של המגדלים הן יקרות ובלתי מתאימות לגידול בקנה מידה גדול.

ג. צמח הקנאביס – מידע כללי

החומרים האחראים על הפעולה הפרמקולוגית של צמח הקנאביס נקראים קנבינואידים (חומר פעיל – Cannabinoids), כאשר החומרים הפעילים הידועים מביניהם הינם הטטראהידרוקנאבינול (THC) והקנאבידיול (CBD). השפעתם של החומרים הללו שונה: עיקר השפעתו של ה-THC היא פסיכוגנית דרך הקולטן CB1 ונוסף על כך הוא גם בעל השפעה במוח על מרכזי תאבון ובחילות, בעוד ש-CBD פועל בעיקר במערכת ההיקפית על קולטן CB2, לכן עיקר השפעתו היא על כאב, תחושות היקפיות ומתח שרירי. האיכות הרפואית של הקנאביס נקבעת על ידי מספר גורמים: אופן הגידול, שמירה על רמה גבוהה באחוזים של חומרים פעילים, השבחת זנים ובעיקר התאמה וייעוד של זנים למחלות שונות.

המפ (HEMP) הוא שם נפוץ למגוון זנים שאינם פסיכואקטיביים³⁰ של קנאביס ממין סאטיבה. ההמפ, הינו זן המכיל כמות נמוכה במיוחד של THC (באופן כללי רמת THC הנדרשת עבור זני ההמפ נמוכה מ-0.3%), ולכן לא מגדלים אותו למטרות הפקת סם אלא לשימושים תעשייתיים בלבד. ההמפ הידוע גם בכינויו "קנאביס תעשייתי" מתייחס לזני קנאביס המשמשים כגידול חקלאי (זרעים, סיבים, שמנים ולמיצוי CBD) ומותרים לגידול בארה"ב, באיחוד האירופי, בקנדה, בסין ובמדינות נוספות. נכון למועד הדוח, במדינת ישראל, נחשב ה-HEMP לקנאביס לכל דבר ועניין.

ההמפ נחשב לגידול חקלאי שהדרישות והעלויות של הגידול שלו מינימליות, נטול השפעות שליליות על הסביבה ומומחים מעריכים שממרכיביו השונים ניתן ליצר כ-25,000 מוצרים שונים, ביניהם מוצרי מזון, תוספי תזונה, חומרי בנייה, בידוד, תרופות, דלקים, פלסטיק, נייר, טקסטיל, קוסמטיקה ועוד.

ד. נתוני שוק הקנאביס

בינואר 2020, דווח³¹ כי חברות המחקר Arcview Market Research ו-BDS Analytics העריכו כי מכירות הקנאביס החוקיות בארה"ב הסתכמו בכ-12.2 מיליארד דולר, כאשר שיעור הצמיחה השנתי המצטבר הצפוי (CAGR) עומד על 22.7%. עוד צוין בדוח, כי מכירות קנאביס רפואי מחוץ לארה"ב וקנדה, יותר מהוכפלו בשנת 2019, מ-367 מיליון דולר ל-840 מיליון דולר, כאשר עיקר הגידול היו בשווקים של גרמניה ומקסיקו. כתוצאה מהצמיחה הצפויה בשווקי מפתח למבוגרים לשימוש בארה"ב ובקנדה,

³⁰ חומר פסיכואקטיבי נועד להשפיע על מערכת העצבים המרכזית על מנת לגרום לשינוי בתפקוד המוח על מרכיביו, וכתוצאה מכך לגרום שינויים בהכרה, בתפיסה, במצב רוח או בהתנהגות.

³¹ <https://www.businesswire.com/news/home/20200130005274/en/Global-Cannabis-Market-Hit-42.7-Billion-2024>

חברת המחקר Arcview עידכנה את תחזית שלה לשנת 2024, לצפי מכירות קנאביס חוקיות ברחבי העולם בשנת 2024 של כ- 42.7 מיליארד דולר.

מבטריסידס נמסר, כי שווקי ההמפ והקנאביס בארץ ובעולם נמצאים בתהליך סטגנציה מאז סוף שנת 2021, הכרוך בעיקר מעודף היצע שגרם לנפילת מחירים ולמלאים עודפים גדולים בעיקר משום שהביקושים לא הדביקו את התחזיות, וכן שדה-רגולציה של הקנאביס וההמפ לא התקדמו בהרבה בעולם.

ה. נתוני שוק של ארבעת מהגידולים החקלאיים העיקריים שבטריסידס מתמקדת בהם, למועד הדוח, כפי שנמסר לשותפות על-ידי בטריסידס:

(1) לוביה: לוביה היום מגודלת בהיקף של 150 מיליון דונם ברחבי העולם, כאשר רוב הגידול מתבצע ביבשת אפריקה³². בכוונת בטריסידס להחדיר את זני הלוביה עם התכונה המאפשרת קציר ממוכן כחלופה ו/או מוצר משלים לסויה בטריטוריות העיקריות של סויה קרי – ארה"ב, ברזיל וארגנטינה, שם סויה מגודלת בהיקף של 910 מיליון דונם. בהתאם לדעיכה הצפויה של כ-30% ביבול של סויה ברחבי העולם במהלך העשור הנוכחי³³, בטריסידס צופה שוק ללוביה ביבשת אמריקה בהיקף של 13 מיליון דונם הצומח בקצב של 5% לשנה, החל משנת 2024.

(2) מלפפון לחמוצים: כמחצית מהמלפפונים המגודלים היום בעולם מיועדים לשוק החמוצים³⁴. החברה מתעדת להחדיר זני מלפפון המתאימים לקציר ממוכן לתוך סגמנט זה. סך שוק זרעי המלפפונים המיועדים בסופו של דבר לתעשיית החמוצים מוערך היום בעולם בכ- 750 מיליון דולר³⁵.

(3) עגבניות שטח פתוח: סך שוק זרעי העגבניות שטח פתוח בעולם מוערך היום בכ- 900 מיליון דולר³⁶. לשוק זה שני סגמנטים עיקריים. הגדול שבהם המרכיב כ- 2/3 מסך השוק הנו עגבניות המיועדות לצריכה טרייה, והסגמנט השני הנו לעגבניות תעשייה. בטריסידס מתעדת לחדור לשוק זה עם זני עגבניות המאפשרות לעגבניות להמשיך לגדול באופן רגיל תחת עקות של חום, יובש ועשבים שוטים בעזרת תכונות ייחודיות שעמם בטריסידס משייחה את הגידול הנ"ל.

(4) בוטנים: בוטנים הנם אחר מהגידולים העיקריים המשמשים את תעשיית המזון המעובד. סך שווי הבוטנים המגודלים הנו כ- 107 מיליארד דולר³⁷. שוק היעד העיקרי של בטריסידס לגידול בוטנים הנו ארה"ב. בטריסידס מתעדת לחדור לשוק זה עם זני בוטנים משובחים ללא אלרגנים, עם חיי מדף ארוכים ומסיסות טובה יותר. מכיוון ששוק זה נשלט ע"י גופים מוסדיים מקומיים המשווקים זרעים למגדלי בוטנים מקומיים, מודל ההכנסות של החברה נגזר מתמלוגים מחברות מזון שירכשו את התוצרת המוגמרת של החקלאיים המבוסס

³² <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/23311932.2020.1769805>

³³ <https://link.springer.com/article/10.1007/s10584-016-1601-9>

³⁴ <http://www.foodreference.com/html/fpickles.html>

³⁵ <https://www.coherentmarketinsights.com/market-insight/cucumber-seeds-market-3012>

³⁶ <https://www.researchandmarkets.com/reports/5732906/tomato-processing-market-global-industry-trends#tag-pos-1>

³⁷ <https://www.globenewswire.com/news-release/2022/05/24/2449235/0/en/Peanuts-Market-Report-Valuation-Estimated-at-USD-107-4-Billion-by-2030-Predicts-Market-Research-Future-MRFR.html>

על הגנטיקה של החברה.

1. מבטריסידס נמסר, כי עליית הריבית בשוק עשויה להשפיע בכך שיהיו משקיעים שיעדיפו להפקיד כספיהם בפיקדונות מאשר לסכנם בהשקעות.

נתוני השווקים המצוינים לעיל, כמו גם הערכות בטריסידס בדבר המגמות הצפויות בשווקים הנ"ל ותוכניותיה של בטריסידס, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים, בהתבסס על מידע ונתונים המצויים בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23.15 להלן.

23.4. מוצרים ושירותים

א. נכון למועד הדוח, מבטריסידס נמסר, כי המוצרים העיקריים אותם היא מפתחת הינם:

- (1) זרעים יציבים והדירים של קנאביס (לרבות HEMP);
- (2) זרעי לוביה המושבחים לקטיף ממוכן;
- (3) זרעי עגבניות שטח פתוח המושבחים עם תכונות של עמידות לקוטלי עשבים, חום, יובש ליקופן וסוכר;
- (4) זרעי מלפפון לקטיף ממוכן בשדה;
- (5) טכנולוגיית (efficient delivery of gene editing) EDGE™, המבוססת על CRISPR, אשר פותרת את הבעיה העיקרית ביישום עריכה גנומית באופן רחבי על כלל הגידולים בחקלאים;
- (6) פלטפורמת YieldMax™ – טכנולוגיה המאגדת את כל התכונות האגרונומיות שמגדלים צריכים לכלול בצמחיהם בכדי ליצור גידולים קבועים בהיקף נרחב, באיכות גבוהה ובעלות נמוכה והמוטמעת במוצרי החברה.

ב. מבטריסידס נמסר, כי בכוונתה לפתח זנים שונים של צמחי לוביה, עגבניות, מלפפונים וקנאביס, באופן שכל זן שיפותח יהיה שונה מיתר הזנים מבחינת ביצועי הצמח (לדוגמא – מתאים לאקלים וגיאוגרפיה שונה). אולם, כל זן כאמור יכיל את אותן תכונות אגרונומיות של פלטפורמת YieldMax™, במטרה להקנות לו את אותן תכונות אגרונומיות משופרות החיוניות לגידול רווחי של גידול המטרה.

בנוסף למכירת זרעים כאמור, בכוונת החברה להציע לחברות אחרות בתחום רישיון שימוש ב-EDGE™ ובפלטפורמת YieldMax™, תמורת תמלוגים ממכירות הזרעים של חברות אלו, המבוססים, בין היתר, על ה-EDGE™ ועל פלטפורמת YieldMax™, זאת במקביל ובנוסף למימון הפיתוח הנדרש להחדרת הפלטפורמה לתוך זני אותן חברות.

ג. בנוסף, בטריסידס עובדת על גילוי והטמעת תכונות אגרונומיות בגידולים חקלאיים משמעותיים בעזרת טכנולוגית עריכה גנומית ייחודית שלה, (Efficient Delivery of Gene Editing) EDGE™ במטרה לאפשר לראשונה שימוש נרחב ב-CRISPR, להשבחה גנטית של גידולים חקלאיים. נכון למועד הדוח, בטריסידס עובדת על הפיתוחים הבאים:

- (1) תכונות אגרונומיות למלפפון תעשייתי האמורות לשפר את הגידול והקטיף של הצמח תוך הפחתה ניכרת בעלות גידולו.
- (2) תכונות אגרונומיות לעגבנייה תעשייתית האמורות לשפר באופן ניכר

את איכות הפרי במספר היבטים החשובים לתעשייה כגון עמידות לחום, יובש, קוטלי עשבים וצבע ותכולת נוטריינטים (כגון סוכר).

(3) תכונות אגרונומיות לקטניות, בהן סויה, לוביה ובוטנים.

(4) תכונות אגרונומיות לקקאו.

ג. בנוסף לפיתוח תכונות אגרונומיות בעזרת עריכה גנומית, החברה משפרת את הטכנולוגיה בשני אופנים:

(1) באמצעות השתתפותה במאגד CRISPRIL, משפרת את דיוק ויעילות העריכה של CRISPR.

(2) מפתחת שיטת הובלה (delivery) של טכנולוגיית ה-CRISPR אשר תאפשר שימוש נרחב, יעיל ונגיש של הטכנולוגיה בכלל הגידולים החקלאיים - בניגוד למצב היום המצריך פיתוח שיטות ייחודיות של הטמעת CRISPR בכל גידול.

ד. מבטריסידס נמסר, כי היא החברה הראשונה בעולם העושה שימוש בטכנולוגיית ה-CRISPR בזרעי צמח הקנאביס, וזאת בהתבסס על הסכם רישיון, כמתואר בסעיף 23.14 להלן.

טכנולוגיית העריכה הגנטית מתבססת על שימוש במערכת הנקראת קריספר (CRISPR), המאפשרת לחתוך את הדנ"א הפגום ולהחליפו במקטע דנ"א תקין³⁸. מערכת הקריספר מבוססת על מנגנון שהתגלה בחיידקים ומגוון עליהם מפני וירוסים באמצעות "חיתוך" הדנ"א של הווירוס. ביתר פירוט, חוקרים הראו, כי הקריספר הינה מערכת חיסון נרכשת, כלומר, לומדת עם הזמן לזהות את המטרה שלה (רצף דנ"א פגום) ולתקוף אותה באופן ספציפי³⁹. מערכות קריספר התגלו בחיידקים רבים ולכל מערכת יש תכונות שונות במעט. כך, טכנולוגיית CRISPR-Cas9 מאפשרת עריכת גנים באמצעות חלבון חותך דנ"א בשם Cas9.

גם למערכת ה-CRISPR עצמה יש עשרות וריאציות שונות, אם לא למעלה מכך. חלקן הן התאמות שנעשו עבור אורגניזמים שונים, שכן אין דין שמרים כדין זבובים, צמחים או עכברים, כאשר בחלק מהווריאציות נעשו שינויים שאפשרו למערכת לבצע דברים שונים לגמרי.

למערכת הקריספר פוטנציאל לשימושים בתחומים שונים, כולל ייצור חקלאי. כך, ניתן להשתמש בטכנולוגיית ה-CRISPR כטכנולוגיית טיפוח חדשה (New Breeding Technology), המשמשת את חברות הזרעים בעולם לטיפוח מדויק (Precise Breeding), כאשר בחלק מהמדינות, תוצרי השימוש בטכנולוגיה זו נחשבים כמהונדסים גנטית (GMO) ובחלק מהמדינות הם אינם נחשבים כמהונדסים גנטית. הפער הגדול ביותר הקיים ביישום טכנולוגיית CRISPR הנה חוסר בטכנולוגיית הובלה delivery, המסוגלת להחדיר את מערכת ה-CRISPR לכל תא צמחי וללא צורך בהליך מסורבל וארוך של תרביות רקמה למטרת רה-גנרציה של רקמת הצמח.

בעזרת טכנולוגיה זו, בטריסידס פועלת להביא לידי ביטוי תכונות גנטיות רצויות בצמח הקנאביס באופן מדויק, ספציפי ומהיר.

ה. נכון למועד הדוח, בטריסידס נמצאת בתהליך פיתוח מתקדם של מוצריה. להערכת החברה, המוצר הראשון של החברה – זרעי קנאביס יציבים – אשר החלו לעבור ניסויי שדה בארה"ב ובקנדה בשנת 2022, יהיו מוכנים לשיווק

³⁸ <https://innovationisrael.org.il/magazine-article/4151>

³⁹

<https://davidson.weizmann.ac.il/online/sciencepanorama/%D7%9E%D7%9C%D7%97%D7%9E%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A7%D7%A8%D7%99%D7%A1%D7%A4%D7%A8>

בישראל במהלך שנת 2023.

לצורך ייצור הזרעים, בנתה בטרסידס חדר ייצור זרעים, וייבאה ארצה מכונה להפקה ומיון של זרעי קנאביס.

בנוסף, בחודש בפברואר 2021, בטרסידס פרסמה כי סיימה לבנות וקיבלה היתר מהיק"ר לחוות מחקר, טיפוח וייצור זרעי קנאביס הממוקמת בגבעת ח"ן. על פי הפרסום, החווה שהינה בגודל 4.5 דונם, ומיועדות בראש ובראשונה למטרת מחקר ופיתוח וייצור זרעים. לפרטים נוספים ראו דיווח השותפות מיום 8.2.2021, אסמכתא 2021-01-015697, אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה. בנית החווה הושלמה בהצלחה בחודש פברואר 2021. נכון למועד הדוח, מבטרסידס נמסר, כי החווה אינה פעילה וכי פעילות הטיפוח והייצור של זרעי הקנאביס מבוצעת בחדר ייצור זרעים פנימי (indoor growing) אותו החברה הרחיבה בשנת 2022.

הערכות בטרסידס, כי מוצר זרעי הקנאביס היציבים יהיו מוכנים לשיווק בישראל במהלך שנת 2023 הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע המצוי בידי בטרסידס והערכות בטרסידס נכון למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהנצפה, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם התממשות אי אילו מגורי הסיכון הנזכרים בסעיף 23.15 להלן.

1. בנובמבר 2020, בטרסידס פרסמה כי היא רכשה, באמצעות חברת הבת האמריקאית, חווה באזור סאן דייגו, קליפורניה, בגודל של 3.5 אקר (כ- 14 דונם), עליה מוקם מתקן לייצור זרעי HEMP לשוק האמריקאי. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 22.11.2020 ומיום 30.3.2021 (אסמכתאות: 2020-01-116599 ו- 2021-01-050637, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח, מבטרסידס נמסר, כי לאור הצמצום הניכר בשוק זרעי ההמפ בארה"ב מחד, והעובדה כי לחברה היכולת לספק את זרעי ההמפ ממתקניה בישראל, בכוונתה למכור את החווה.

2. בחודש פברואר 2022, בטרסידס הודיעה, כי התקשרה בהסכם עם MilliporeSigma, שהנה חטיבת מדעי החיים של חברת התרופות הבינלאומית Merck Pharmaceuticals, לקבלת רישיון לשימוש בזכויות הקניין של MilliporeSigma המבוססים על CRISPR. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 14.2.2022 (אסמכתא 2022-01-018025), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

3. בחודש ינואר 2023, בטרסידס הודיעה, כי היא הצליחה בעריכה גנטית בצמח הלוביה במטרה להתאים את מבנה הצמח ואחידות הופעת תרמיליה לקטיף ממוכן. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 26.1.2023 (אסמכתא 2023-01-011730), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

23.5. מידע כספי

א. נכון למועד הדוח, בטרסידס עדיין בשלבי המחקר והפיתוח ובוחנת באופן שוטף את המצב בשוקי ההון ואת האפשרות לגייס כספים נוספים לצורך המשך מימון המחקר והפיתוח עד להגעה לשלב של מסחור מוצריה.

ב. נתונים כספיים אודות בטרסידס, כפי שאלו נמסרו לשותפות על ידי בטרסידס:

ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	
כ- 1,460	קצב שריפת מזומנים חודשי ב- 2022 (כולל השקעות בתשתית וציוד קבוע)
כ- 9,235	השקעות במחקר ופיתוח (*) אומדן לפני דוחות מבוקרים
כ- 13,800	יתרת מזומנים לסוף תקופה (**)

(*) סכום מצטבר במונחים שנתיים.

(**) סך הון חופשי לפעילות.

יובהר, כי הנתונים המובאים לעיל נמסרו לשותפות על ידי בטרסידס. נתונים אלה לא נערכו לפי כללי החשבונאות המקובלים ולא בוקרו ו/או נסקרו על ידי רואה החשבון המבקר של בטרסידס ו/או השותפות, אלא על פי הנמסר לשותפות מבטרסידס, מבוססים על המעקב התקציבי השוטף של בטרסידס, שמלווה על ידי משרד רואה חשבון חיצוני, ולפיכך הנתונים לעיל אינם יכולים להיחשב בגדר נתונים מבוקרים ו/או סקורים.

ג. נכון למועד הדוח, להערכת בטרסידס, היא לא תידרש להשקעה ב- 12 החודשים ממועד תאריך הדוח.

הערכת בטרסידס בעניין צרכי המזומנים שלה ל- 112 החודשים ממועד הדוח הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ההערכה הנוכחית של בטרסידס באשר למימון פעילותה השוטפת וקידום פעילות המחקר והפיתוח של בטרסידס, על ניסיונה ועל תוכנית הפיתוח של בטרסידס. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך שההערכה האמורה לא תתממש, כולה או חלקה, או שתתממש באופן שונה מכפי שנצפה, הינם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23.15 להלן.

23.6. השקעות בהון בטרסידס

א. כללי

בטרסידס מממנת את פעילותה מהשקעות ומענקים של הרשות לחדשנות.

ב. השקעות ועסקאות מהותיות בהון בטרסידס

לפי מידע שנמסר לשותפות על ידי החברה, מאז 2020, לא בוצעו בבטרסידס השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות אחרות במניותיה, למעט כמפורט להלן:

שוי התאגיד הנגזר מההקצאה	שיעור מההון המונפק ומזכויות ההצבעה	התמורה		מספר הניצעים	מועד ההקצאה	סוג הניצעים
		תמורה אחרת ושוויה הכלכלי	תמורה במזומן			
כ- 15 מיליון דולר, אחרי הכסף	כ- 20%	אין	כ- 2.5 מיליון דולר	4	ינואר 2020	משקיעים פרטיים
כ- 23.4 מיליון דולר, על בסיס	כ- 9.79%	אין	2 מיליון דולר	1	נובמבר 2020 -1	שותפות

מרץ 2021					דילול מלא, אחרי הכסף ⁴⁰
משקיעים פרטיים	אוקטובר 2021	14	4.7 מיליון דולר	אין	כ- 6%
משקיע פרטי	הלוואה מאוקטובר 2020, שהומרה בפברואר 2022	1	1.3 מיליון דולר	אין	כ- 2%
קרן הון סיכון	פברואר 2022	1	1 מיליון דולר	אין	כ- 1.5%
					כ- 74.7 מיליון דולר על בסיס דילול מלא
					כ- 76 מיליון דולר, על בסיס דילול מלא
					כ- 77 מיליון דולר, על בסיס דילול מלא

ג. הלוואות המירות

מבטריסידס נמסר, כי באוקטובר 2022, בטריסידס התקשרה בהסכמי הלוואה המירה עם בעלי מניות קיימים של החברה, לפיהם בעלי המניות הנ"ל יעמידו לחברה הלוואות המירות בסכום כולל של 3.75 מיליון דולר. בהסכמים נקבע, בין היתר, כי ההלוואות ההמירות הללו תשאנה ריבית שנתית של 10% ותומרנה לפי שווי חברת לבטריסידס שלא יפחת מ-77 מיליון דולר (קרי – לפי שווי הגיוס האחרון שהחברה ביצעה בחודש פברואר 2022). נכון למועד הדוח, מבטריסידס נמסר, כי היא קיבלה את מלוא סכום ההלוואות ההמירות הנ"ל.

ד. מענקים

בטריסידס שותפה במאגד של רשות החדשנות הנקרא CRISPRIL, אשר מטרתו לשפר את טכנולוגיית ה-CRISPR. במסגרת חברותה במאגד, נכון למועד הדוח, מבטריסידס נמסר, כי היא קיבלה מענקים מרשות החדשנות, כמפורט להלן:

שם הטכנולוגיה/המוצר בציבור התקבל מענק רשות החדשנות	מענקים שהתקבלו עד שנת 2020 (בש"ח)	מענקים שהתקבלו בשנת 2021 (בש"ח)	מענקים שהתקבלו בשנת 2022 (בש"ח)	סך המענקים שהתקבלו למועד הדוח (כולל ריבית) (בש"ח)	תנאי השבת המענקים, לרבות לוחות זמנים להשבתם	תניות מיוחדות שנקבעו בקשר עם המענקים ו/או תנאי השבתם
פיתוח קנאביס עמידים למחלת קימחון זני	62,149	0	0	270,000	מענק במסגרת מסלול הטבה מס' 2. תמלוגים ישלמו על קיום וזנים עמידים לקימחון וזנים המכילים גנים ערוכים גנטיים. השבת המענקים תעשה מתשלום תמלוגים בשיעור של 3.5%.	אין
ייעול גנומית בצמחים עריכה	267,722	1,100,963	530,096	1,898,781	מענק במסגרת מסלול הטבה מס' 5 -עידוד הפיתוח וההטמעה של טכנולוגיות גנריות - מגנ"ט. השבת המענקים תעשה מתשלום תמלוגים בשיעור של 0% - אין תמלוגים.	אין.

⁴⁰ המשקף שווי חברה של כ- 20 מיליון דולר אחרי הכסף שלא בדילול מלא.

23.7. הסביבה התחרותית

א. בתחום הקנאביס, לבטריסידס ישנן שלוש מתחרות עיקריות בתחום הזרעים היציבים – RCK מישראל, Oregon Seeds ממדינת אורגון שבארה"ב וחברת Kayegene ממדינת קליפורניה שבארה"ב.

ממידע המפורסם על-ידי שלוש המתחרות הנ"ל, הן מפתחות זרעים יציבים והדירים של קנאביס, וזאת בדומה לפעילותה של בטריסידס; אולם, למיטב ידיעת בטריסידס, בשונה מבטריסידס, החברות המתחרות הללו אינן משביחות את הזרעים עם תכונות אגרונומיות ואינן עובדות עם טכנולוגיית CRISPR. כמו כן, למיטב ידיעת בטריסידס, חברות אלו אינן מציעות פלטפורמה בדומה לפלטפורמת ה-YieldMax™ של בטריסידס.

ב. להלן טבלה הכוללת פרטים, למיטב ידיעת בטריסידס, באשר ליתרונות והחסרונות של זרעי המכלוא המושבחים שבכוננת בטריסידס לייצר על בסיס הטכנולוגיה אותה היא מפתחת, ביחס למוצרים מתחרים דומים מתחום זרעי קנאביס מושבחים, אשר להערכתה של בטריסידס הינן המתחרות העיקריות שלה נכון למועד הדוח, בין אם הן משווקות בפועל במדינות או בטריטוריות שבהן בכוננת בטריסידס לפעול וקיים מידע פומבי לגביהן, ובין אם הן מצויות בשלבי פיתוח וקיים מידע פומבי ביחס למידת בטיחותן ויעילותן:

#	שם היצרן	שם המוצר המתחרה	מאפיינים	יתרונות וחסרונות
1	Kayegene	זרעי HEMP יציבים	מכלואי זרעי HEMP יציבים	יתרונות – מדובר בחברה אמריקאית הממוקמת במדינת קליפורניה, אשר נכון למועד הדוח, הינו השוק הגדול ביותר בתוך ארה"ב לזרעי קנאביס לא יציבים. חסרונות – החברה נמצאת בשלב פיתוח מוקדם יחסית וללא פיתוח תכונות אגרונומיות.
2	Oregon CBD Seeds	זרעי HEMP יציבים	מכלואי HEMP יציבים	יתרונות – מדובר בחברה אמריקאית הממוקמת במדינת אורגון שבארה"ב ומשווקת את מוצרי ברחבי ארה"ב, אשר נכון למועד הדוח, הינו השוק הגדול ביותר בעולם לזרעי קנאביס לא יציבים. חסרונות – מוצר החברה הינו ללא פיתוח תכונות אגרונומיות, אשר לא ניתן לפתחם בטיפוח רגיל.
3	RCKMC	זרעי קנאביס רפואי	מכלואי קנאביס רפואי	לא ידועים לחברה יתרונות. חסרונות – החברה אינה מפתחת תכונות אגרונומיות.

ג. מבטריסידס נמסר לשותפות, כי למיטב ידיעת בטריסידס, נכון למועד הדוח, אין מוצר המתחרה בפלטפורמת פלטפורמת YieldMax™, אותה מפתחת החברה.

ד. בתחום פיתוח הזנים ועריכה גנומית של גידולים שאינן קנאביס, מבטריסידס נמסר, כי למיטב ידיעתה, למועד הדוח, אין חברה שמפתחת מוצר דומה למוצריה. עוד נמסר מבטריסידס, כי חברות המבצעות פעילויות דומות בנושא פיתוח זנים ועריכה גנומית של גידולים שאינם קנאביס הינן, בין היתר:

שם היצרן	שם מוצר	מאפיין
Inari	Corn, Soy, Wheat, tomatoes	pests and disease, high temperatures and dry weather resistance
Calyxt	Oats, Soybean, hemp, Wheat, alfalfa	Hemp and alfalfa protein and fiber, high saturated, low linoleic high oleic fat for soy
Pairwise	leafy green, cherries, berries	taste, texture and production - mainly fresh produce
Benson Hill	soybean, yellow peas	protein, growth
Yield10	switchgrass, camelina, sugarcane, tobacco, soybean	yield
Cibus	Maize, Rice, soy, canola, potato	herbicide resistance, blight resistant
Syngenta	Many	Many
Bayer	Many	Many
Corteva	Many	Many

המידע דלעיל בנוגע למאפייני המוצרים המתחרים למוצרים בפיתוח של בטרסידס, כמו גם יתרונותיהם וחסרונותיהם, מבוסס במלואו על מידע פומבי הקיים לגבי המוצרים האמורים. בהתחשב באופיו של המידע האמור, בטרסידס ו/או השותפות לא בחנה ו/או וידאה את נכונותו של המידע האמור, ואין באפשרותה לבחון ו/או לוודא את המידע האמור, מעבר למידע הפומבי כאמור.

23.8. כושר ייצור

מבטרסידס נמסר לשותפות, כי בחווה בארץ כושר הייצור עומד על כ- 3 מיליון

זרעים לעונה. כפי שצוין לעיל, נכון למועד הדוח, לא מבוצע גידול בחווה והיא נשמרת במתווה של מתקן מוכן להפעלת בעת הצורך.

עוד נמסר מבטריסידס, כי נכון למועד הדוח, החווה בסן דייגו עומדת למכירה.

הערכות בטריסידס לגבי כושר הייצור של החווה בישראל כמתואר לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות עבודה ומידע הקיים בידי בטריסידס נכון למועד הדוח, ואשר עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, כולל, בין היתר, עקב מפגעי מזג אוויר, מזיקים ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23.15 להלן.

23.9. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

א. מבטריסידס נמסר, כי נכון למועד הדוח, משרדי ומתקני בטריסידס כוללים שטחים בסך של 1,200 מ"ר של משרדים, 2 חדרי גידול, מעבדות, חדר ייצור זרעים ומתקנים נוספים, וכן שטח חקלאי של כ- 10 דונם עליו בנויה חוות ניסיונות של 4.5 דונם. הסכם השכירות הנוכחי הינו בתוקף עד ליום 27 לחודש אוגוסט, 2025.

ב. בנוסף, חברת בת אמריקאית הנמצאת בבעלות מלאה של בטריסידס, רכשה חווה באזור סאן דייגו בקליפורניה בגודל של 3.5 אקר (כ- 14 דונם), כמתואר בסעיף 23.4. לעיל. נכון למועד הדוח, החווה הועמדה למכירה.

ג. בנוסף, בטריסידס הינה הבעלים (51%) של חברת גידול קנאביס קנדית, אשר בבעלותה מתקן גידול וייצור ורישיון קנדי לייצור ושיווק תפוחות זרעים של קנאביס.

23.10. מחקר ופיתוח

א. נכון למועד פרסום הדוח, פעילות המחקר והפיתוח של בטריסידס מתמקדת בפיתוח טכנולוגיית העריכה הגנומית הייחודית שלה, EDGE™, השבחת לוביה, עגבניות, מלפפון, בוטנים וזרעי קנאביס הדירים ויצבים והשבחת הגנטיקה של הקנאביס לפיתוח תכונות אגרונומיות חיוניות על ידי שימוש בכלים מתקדמים לטיפול מדויק המתבסס בעיקר על עריכה גנומית (CRISPR) (להסבר תמציתי אודות טכנולוגיית ה-CRISPR, ראה סעיף 23.4. ד. לעיל).

ב. בטריסידס מסרה לשותפות, כי בתחילת שנת 2020, היא ביצעה בהצלחה עריכה גנומית של צמחי קנאביס במטרה להטמיע תכונת העמידות לקימחון⁴¹ בעזרת טכנולוגיית טרנספורמציה ייחודית שפותחה על ידה.

ג. בטריסידס מסרה לשותפות, כי בחודש יוני 2020, היא סיימה מחזור ראשון של ייצוב הגנטיקה של קווי הקנאביס הנמצאים ברשותה.

ד. בחודש דצמבר 2020, בטריסידס פרסמה כי סיימה את מחזור ייצור מכלואי הזרעים היציבים (F1 hybrid seeds) הראשון מסוגו בעולם. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 29.12.2020, אסמכתא 2020-01-141240, אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ה. בנובמבר 2020 דיווחה השותפות, כי בטריסידס פרסמה כי במסגרת מחקר לפיתוח עמידות כנגד מחלקת הקימחון, הצליחה בטריסידס לבצע עריכה בגנום צמחי הקנאביס על ידי שימוש בטכנולוגיית CRISPR-Cas 9. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 10.11.2020, אסמכתא 2020-01-

⁴¹ קימחון הוא זיהום פטרייתי הפוגע במגוון רחב של צמחים, וביניהם בצמח הקנאביס.

112174, אשר במידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1. בנובמבר 2020 דיווחה השותפות, כי בטרסידס פרסמה כי במסגרת מחקר לפיתוח עמידות כנגד מחלת הקימחון, הצליחה בטרסידס לבצע עריכה בגנות צמחי הקנאביס על ידי שימוש בטכנולוגיית CRISPR. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 10.11.2020, אסמכתא -2020-01-112174, אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
2. בינואר 2023, בטרסידס מסרה לשותפות, כי היא הצליחה בעריכה גנטית של לוביה (סוג של קטניה), המאפשרת קציר ממוכן של קטניית הלוביה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 26.1.2023 (אסמכתא -2023-01-011730), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

23.11. נכסים לא מוחשיים

- א. מבטרסידס נמסר, כי לחברה סל נכסים לא מוחשיים הקשורים לפיתוח מוצרים בתחומי פעילותה, הכוללים, בין היתר, מידע, ידע (Know How), נתונים, ידיעות, קניין רוחני, שרטוטים, מפרטים טכניים, תוכנות, אלגוריתמים, סמנים גנטיים, רשימת לקוחות פוטנציאליים ותוכניות אשר לגבי חלקם הוגשו בקשות לרישום פטנטים, כמפורט להלן. הצלחת בטרסידס תלויה, בין היתר, ביכולתה להגן על נכסיה הלא מוחשיים וקניינה הרוחני.
- ב. מבטרסידס נמסר, כי לחברה רישיון מסחרי גלובלי לשימוש בטכנולוגיית CRISPR-Cas9 בקנאביס וגידולים חקלאיים עיקריים (כדוגמת קטניות, ירקות ועוד) מאוניברסיטת הרווארד, MIT וחברת CORTEVA, כמתואר בסעיף 23.14 להלן.
- ג. בנוסף, בטרסידס התקשרה בהסכם עם חטיבת מדעי החיים של חברת התרופות הבינלאומית Merck Pharmaceuticals, לקבלת רישיון לשימוש בזכויות הקניין של MilliporeSigma המבוססים על CRISPR, כאמור בסעיף 23.14 להלן.
- ד. בנוסף החברה חתמה על רישיון בלעדי לגנים חדשים, עם מכון מחקר מדעי הצמח בבולגריה, Center of Plant Systems Biology and Biotechnology, אשר גילה גנים חדשים המאפשרים לגידולים חקלאיים לגדול בתנאי עקה של חום ומחסור במים.
- ה. להלן מידע אודות הפטנטים הרשומים של בטרסידס, כפי שנמסר לשותפות על ידי בטרסידס, אשר להערכתה של בטרסידס הינם פטנטים מהותיים, נכון למועד הדוח:

שם הפטנט ומספרו	תיאור הפטנט	תיאור הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן הפטנט אושר
ויסות פרופיל קנבינואידים בקנאביס פטנט 280626	שליטה ברמות הביטוי של THC ו-CBD בצמח הקנאביס	בעלות	אוגוסט 2039	ישראל

1. מבטרסידס נמסר, כי היא הגישה עשרות בקשות לרישום פטנטים בישראל ומחוצה לה. להלן מידע אודות בקשות לרישום חלק ממשפחות הפטנטים, אשר להערכתה של בטרסידס הינם פטנטים מהותיים, שהגישה בטרסידס:

שם בקשת הפטנט	תיאור הפטנט המבוקש	הזכויות הצפויות בפטנט (ככל שיירשם)	מועד קדימות	מדינות בהן הוגשה הביקשה
POWDERY MILDEW RESISTANT CANNABIS PLANTS PCTIL2020050189	זני קנאביס עמידים לפטריה	בעלות	2019	Global
Increasing yield in cannabis	זני קנאביס עם יבול מוגדל	בעלות	2019	Global
Improved yield and plant structure and flowering	זני קנאביס מותאמים לגידול חיצוני בחממה	בעלות	2019	Global
Control of THC and CBD synthesis in cannabis plant PCTIL2019050920	שליטה ברמות הביטוי של THC ו-CBD בצמח הקנאביס	בעלות	2018	Global
Odorless Cannabis	זני קנאביס נטולי ריח	בעלות	2020	Global
Cucumber plant habitat	זני תעשיה של מלפפון	בעלות	2020	Global

23.12. הון אנושי

נכון למועד הדוח, בבטרסידס מועסקים 32 עובדים במשרה מלאה, אשר עובדים בתפקידים שונים, כמפורט להלן: מחקר ופיתוח (24), הנהלה ואדמיניסטרציה (6), שיווק ומכירות (1), ותפעול (1).

בנוסף, נכון למועד הדוח, מוענקים לבטרסידס שירותי יעוץ על-ידי מספר יועצים ונותני שירותים, בארץ ובחו"ל, המתמחים בתחומים מקצועיים שונים.

לחברה שני יועצים בכירים בתחום העריכה הגנומית וטיפוח כדלקמן:

א. פרופ' חיים רבינוביץ' – הנו יועץ החברה לנושאי טיפוח והשבחה. פרופ' רבינוביץ' הנו דיקן הפקולטה לחקלאות ורקטור האוני' העברית לשעבר. בנוסף פרופ' רבינוביץ' פיתח את עגבניית הצ'רי וכן את התכונה המודרנית הראשונה בפרצה דרך בתחום החקלאות – הארכת חיי מדף של פירות.

ב. ד"ר עמית גל און – הנו יועץ החברה בכל הקשור לעריכה גנומית. ד"ר גל און הנו חוקר גנטיקה של צמחים בכיר ממכון וולקני אשר התמחה בהשבחה באמצעים ביוטכנולוגיים של צמחים וכן בעל ניסיון רב בטכנולוגיות טיפוח חדשניות כדוגמת קריספר.

יצוין, כי נשיא ויו"ר דירקטוריון בטרסידס, מר אהרון ברדה, משמש גם כסגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי בשותפות.

23.13. מגבלות ופיקוח

א. כל פעולה בצמח הקנאביס, ובכלל זה מחקר של הצמח, מחויב בקבלת רישיון מתאים מהיק"ר בהתאם להוראות פקודת הסמים, ובעמידה בתנאי הרישיון, כמפורט בסעיף 8.4 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2020 של השותפות.

לבטרסידס הוענק רישיון להחזקה וביצוע מחקר בסם מסוכן, אשר היה בתוקף עד ליום 9.3.2022. מבטרסידס נמסר לשותפות, כי הוגשה על ידה בחודש מרץ 2023 בקשה לרישיון חדש.

בנוסף, לבטריסידס הוענק ביום 8.3.2020 אישור היתכנות לבקשת מחקר שאינו קליני בסם מסוכן מסוג קנאביס. מבטריסידס נמסר, כי רישיון זה מהווה אישור עקרוני של היק"ר להקמת חוות הניסיונות (כמתואר בסעיף 25.4.ה. לעיל), ומותנה באישור IMC-GSP של משטרת ישראל, אותו יש לקבל בגמר הקמת החווה. ב- 11.1.2021 קיבלה החווה הסמכת GSP, ובסוף ינואר 2021 קיבלה החווה רישיון מחקר לפעילות חוות הניסיונות התקף עד ל- 27.1.2022. עוד נמסר מבטריסידס, כי היא הגישה בקשה לרישיון מסחרי לחוות הגידול בפברואר 2022, וכי עד לקבלת הרישיון המסחרי, הונפק לחווה הארכה מנהלית של רישיון המחקר הזמני.

בנוסף, בהתאם לתקנות צמחים מהונדסים, אין לערוך ניסוי בצמח מהונדס או באורגניזם מהונדס, ללא היתר מהורצ"מ, כאמור בסעיף 8.7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2020 של השותפות. ביום 23.10.2019 ניתן לבטריסידס היתר לעריכת מחקר בצמחים מהונדסים, אשר הונפק על ידי השירותים להגנת הצומח של משרד החקלאות. הרישיון תקף ל- 5 שנים.

ב. בחודש מרץ 2021, בטריסידס עדכנה כי חברת הבת האמריקאית שלה, CanBreed Farms Inc., קיבלה רישיון לפיו היא רשאית לגדל ולטפח צמחי המפ (Hemp) בחווה החקלאית אשר בבעלותה בקליפורניה. תוקף הרישיון הוא למשך שנה והוא מתחדש מידי שנה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 30.03.2021 (אסמכתא 2021-01-050637), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. יצוא זרעי קנאביס מישראל – מבטריסידס נמסר, כי למועד הדוח, לאור תיקון החלטת ממשלה 4490 בשנת 2021 וכן השלמת התקנת התקנות על ידי משרד החקלאות במהלך שנת 2022, ניתן לייצא זרעי קנאביס מישראל, בכפוף לקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים, והחברה אף השלימה ייצוא כאמור, כמתואר להלן.

מבטריסידס נמסר, כי ייצוא זרעי קנאביס כפוף להליך רגולטורי של הנפקת רישיון מהיק"ר, המאשר למשרד החקלאות ופיתוח הכפר להנפיק למבקש רישיון יצוא בהתאם לתקנות משרד החקלאות ופיתוח הכפר הנוגעות לייצוא של חומר ריבוי. מבטריסידס נמסר, כי רישיונות לייצור זרעי קנאביס מונפקים לפי דרישה בעת ביצוע ייצוא. יצוין, כי למועד הדוח, מאחר שהתהליך הרגולטורי ליצוא זרעי קנאביס מבוצע באופן פרטני לכל בקשת יצוא, אין כל וודאות כי בטריסידס תקבל רישיון/ות כאמור בעתיד, וככל שתקלו/ם, מה יהיו תנאיו/הם.

ביום 19 במאי 2022, השותפות עדכנה, כי מבטריסידס נמסר לה, כי בחודש מאי 2022, יצא מישראל לארה"ב משלוח של זרעי קנאביס. מבטריסידס נמסר, כי מדובר במשלוח ניסיוני וראשוני ממדינת ישראל למדינה זרה של זרעי קנאביס. עוד נמסר, כי מדובר במשלוח של זרעי קנאביס מסוג המפ שפותחו ע"י בטריסידס, למטרת ביצוע ניסויי שדה מחקרניים במספר מדינות בארה"ב בשיתוף עם מגדלי המפ מסחריים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 19.5.2022 (אסמכתא 2022-01-061129), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

23.14. הסכמים מהותיים

מבטריסידס נמסר, כי אין לחברה הסכמים מהותיים, פרט להסכמים כמפורט להלן:

א. הסכם רישיון מסחרי לא בלעדי לשימוש ב-CRISPR עליו חתמה החברה באוגוסט 2020, לשימוש בפטנטים היסודיים של CRISPR-Cas9. מבטריסידס נמסר, כי ענקית חומרי ההדברה והזרעים Corteva

Agriscience ומכון Broad המשותף ל-MIT- והרווארד העניקו את הרישיון במסגרת תוכנית הרישיון הפתוח הלא-בלעדי שלהן. בהתאם לדרישות התאמה ובקרה שנקבעו על ידי הגופים הללו, על השימוש בטכנולוגיה להיעשות בהתאם לחוקים הבינלאומיים, הפדרליים והמקומיים, ולא יעשה כל שימוש בטכנולוגיה להגברת טטראהידרוקנאבינול (THC), שהנו המרכיב הפסיכואקטיבי⁴² העיקרי בקנאביס. מבטריסידס נמסר, כי בכפוף למגבלות המתוארות לעיל, אין מגבלות לעשות שימוש ברישיון הנ"ל בכל מיני צמח הקנאביס, כולל לצרכי הקנאביס הרפואי.

ב. בפברואר 2022, בטריסידס עדכנה, כי התקשרה בהסכם עם MilliporeSigma לקבלת רישיון לשימוש בזכויות הקניין של MilliporeSigma המבוסס על CRISPR. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 14.2.2022 (אסמכתא 2022-01-018025), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. בחודש דצמבר 2022, בטריסידס התקשרה בהסכם שיתוף פעולה ורישיון מסחרי בלעדי עם מכון וולקני בדבר פיתוח משותף של בוטנים משופרים באמצעות עריכה גנומית. תוצרי המחקר אמורים להיות בוטנים ללא אלרגנים, עם חיי מדף ארוכים ומסיסות טובה יותר. מכון וולקני יתרום גנטיקה של בוטנים שברשותו וכן ליווי טיפוחי ובטריסידס תבצע את מטלות העריכה.

ד. בחודש נובמבר 2022, בטריסידס התקשרה בהסכם לקבלת רישיון בלעדי לגנים חדשים, עם מכון מיקר מדעי הצמח בבולגריה, Center of Plant Systems Biology and Biotechnology, אשר גילה גנים חדשים המאפשרים לגידולים חקלאיים לגדול בתנאי עקה של חום ומחסור במים.

ה. בחודש יוני 2022, בטריסידס התקשרה עם חברת מסחור הטכנולוגיות של אונ' ויסקונסין שבארה"ב על הסכם לרישיון לא בלעדי לטכנולוגיית טרנספורמציה ייחודית אשר תאפשר לחברה לבצע עריכה גנומית ביעילות גבוהה יותר על פני מגוון רחב של גידולים חקלאיים.

23.15. גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הקשורים לפעילותה של בטריסידס, כפי שנמסרו לשותפות על-ידי בטריסידס:

גורמי סיכון מקרו-כלכליים

א. המצב הבטחוני והמדיני/פוליטי בישראל – לשינויים במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות בטריסידס. החמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה, בין היתר, להביא לפגיעה באיתנות הפיננסית של חברות במשק בכלל וחברות הפועלות בתחום החקלאי בפרט. כמו כן, שינויים במצב הביטחוני עלולים להביא לירידה ביכולתה של בטריסידס לגייס הון נוסף ככל שיידרש לפעילותה, בעיקר בשווקים בחו"ל.

ב. חשיפה לשינויים בשערי מטבע זר – ככל שיאושר ייצוא של זרעי קנאביס מישראל ובטריסידס תתחיל לייצא ולשווק את מוצריה בחו"ל (בכפוף לקבלת כל רישיונות, ההיתרים והאישורים), עשויות להיווצר לבטריסידס הכנסות שתתקבלנה מלקוחות בחו"ל. לפיכך, תנודות בשערי המטבעות הזרים, בעיקר של הדולר והאירו, עשויות ליצור לבטריסידס חשיפה

⁴² חומר פסיכואקטיבי הוא, במובן הרחב והפופולרי של המילה, חומר שנועד להשפיע לצורך לא רפואי או רפואי על מערכת העצבים המרכזית על מנת לגרום לשינוי בתפקוד המוח על מרכיביו, וכתוצאה מכך לגרום לשינויים בהכרה, בתפיסה, במצב רוח או בהתנהגות.

לשערי מטבע ועלולות להשפיע על רווחיותה. יצוין, כי סיכון זה יהיה רלוונטי רק אם בטרסידס תקבל אישור לייצא את מוצריה לחו"ל.

ג. סיכון רגולטורי ומשפטי – על אף השינוי החיובי שחל בשנים האחרונות בישראל ובעולם, ביחס כלפי הקנאביס הרפואי ומוצרים מבוססי קנאביס רפואי, לא ניתן לצפות שינויי חקיקה או תקינה כאלו או אחרים, אשר ישפיעו במישרין או בעקיפין על פעילותה של החברה בארץ ובעולם.

ד. האטה כלכלית ואי-ודאות בשוק העולמי – להאטה כלכלית ולא-ודאות כלכלית בשוק הישראלי ו/או העולמי בכלל ובשווקים הפוטנציאליים אליהם בטרסידס מבקשת לחדור בעתיד בפרט עשויה להיות השפעה לרעה על יכולתה של בטרסידס לגייס את ההון, ככל שיידרש, להמשך פעילותה.

ה. זהות ישראלית – זהות ישראלית עשויה להוות יתרון בשוק הקנאביס בכלל ובהיבט החקלאי בפרט לאור מעמדה של ישראל כמובילה בתחום זה אך במקרים אחרים עלולה להוות חיסרון, ואף להביא לביטול עסקאות וחסמי שווקים בחו"ל. להערכת בטרסידס, לזהותה הישראלית תהיה משמעות מינורית ביותר, וזאת לאור המוניטין שיש לחברות ישראליות בעולם בתחום זה. יצוין, כי סיכון זה יהיה רלוונטי רק אם יתקבל בעתיד היתר לייצור מוצרי בטרסידס לחו"ל ובטרסידס תקבל רישיון יצוא כאמור.

גורמי סיכון ענפיים

ו. תחרות – בעתיד, ריבוי מתחרים בתחום יכול לפגוע בביקוש למוצרי בטרסידס ואין כל ודאות שבטרסידס תצליח להתמודד עם התחרות בהצלחה וביעילות.

גורמי סיכון ייחודיים לבטרסידס

ז. אי-חידוש האישורים על-ידי היק"ר או איבוד הרישיונות – בטרסידס מחויבת לעמוד בכל התקנות והתנאים של היק"ר לצורך החזקת הרישיונות הקבועים. הפרה כלשהי עלולה להוביל לביטול או שלילת הרישיונות הקבועים. כמו כן, למועד הדוח, בידי בטרסידס אישורים זמניים מהיק"ר ואין כל ודאות כי תוקף האישורים הזמניים הנ"ל יוארך.

ח. מקורות מימון והשקעה – המשך פעילותה של בטרסידס תלוי ביכולתה לגייס כספים נוספים על מנת לפתח את פעילותה וגם במכירות מוצריה – אין כל ודאות שבטרסידס תצליח בגיוס כספים ו/או הגעה למכירות בסכום הנדרש או בכלל.

ט. התקשרות עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים – הצלחת בטרסידס תלויה במידה ביכולתה להתקשר עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים לצורכי שיווק ומכירת מוצריה ובעתיד. אין ודאות כי ביכולתה של בטרסידס להתקשר עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות מתאימים, מה שעלול לפגוע ביכולתה לפתח ו/או לשווק את מוצריה.

י. הנהלה וכוח אדם מקצועי – הצלחת בטרסידס תלויה רבות ביכולתה לשמר ו/או לגייס ו/או לפתח כח אדם מקצועי ובפרט אנשי מפתח בהנהלה ולפעילות המחקר והפיתוח. אי-יכולתה של בטרסידס לגייס כוח אדם כאמור ו/או לשמר עובדים, עלול לפגוע בפעולות המחקר והפיתוח שלה וייצור מוצרים איכותיים. יצוין, כי יתכן שבטרסידס תיתקל בקשיים לאתר עובדים או נותני שירותים מתאימים בתחום הפעילות מכיוון שאלה יידרשו לעמוד בסטנדרטים מסוימים אשר עובדים

בתחומים אחרים אינם נדרשים לעמוד בהם.

יא. מחקר ופיתוח – בטריידס רואה חשיבות רבה להצלחת פעילות המחקר והפיתוח שלה ופיתוח מוצרים חדשים וייחודיים. אין כל ודאות כי בטריידס תשלים את פעילות המחקר והפיתוח שלה.

להלן טבלת ריכוז גורמי הסיכון אשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של בטריידס ותוצאותיה העסקיות והערכת בטריידס לגבי מידת השפעתם של גורמי הסיכון על פעילות בכללותה:

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<u>גורמי מקרו</u>			
X			מצב בטחוני/מדיני/פוליטי בישראל
	X		חשיפה לשינויים בשערי מטבע זר
X			סיכון רגולטורי ומשפטי
	X		האטה כלכלית ואי-ודאות בשוק העולמי
X			זהות ישראלית
<u>גורמים ענפיים</u>			
X			תחרות
<u>גורמים מיוחדים</u>			
		X	אי-חידוש האישורים על-ידי היק"ר או איבוד הרישיונות
		X	מקורות מימון והשקעה
	X		התקשרות עם שותפים ו/או ספקים ו/או לקוחות אסטרטגיים
X			הנהלה וכוח אדם מקצועי
		X	מחקר ופיתוח

24. ערוגה אי. חקלאות בע"מ (להלן: "ערוגה" או "החברה")

24.1. כללי

א. ערוגה הנה חברה פרטית הרשומה בישראל אשר הוקמה בשנת 2017 ע"י ד"ר עידו גלטנר ואיתן הלר והתקבלה כחברת חממה של חממת טרה לאבס במאי 2019.

ב. ערוגה מפתחת רובוטים אוטונומיים לטיפול ולניטור צמחי חממה (עגבניות כשוק ראשוני) בעזרת בינה מלאכותית (AI) ולמידת עומק (deep learning), במטרה לפתור את הבעיות העיקריות של גידולי חממה, כגון האבקה, מחלות ומחסור חמור בכוח אדם.

ג. יצוין, כי הגב' דגנית ורד, המכהנת כמנכ"לית השותף הכללי של השותפות, השקיעה בערוגה, באמצעות חברה בשליטתה, ומחזיקה נכון למועד הדוח, ב- 0.08% מהונה המונפק של ערוגה. הגב' ורד גם משמשת כמשקיפה בדירקטוריון של ערוגה מטעם חברת Entrée Capital, אשר השקיעה בערוגה סכום של כ- 500 אלפי דולר, וכן זכאית לעמלה מכל רווח שיהיה ל- Entrée Capital מהשקעה זו, ככל שיהיה, בניכוי הוצאות בגין ההשקעה. יובהר, כי חברת Entrée Capital רשאית להפסיק את כהונתה של הגב' ורד כמשקיפה בדירקטוריון ערוגה בכל עת.

24.2. טכנולוגיה/מוצרים

בשלוש השנים האחרונות, ערוגה פיתחה את המערכת הרובוטית הבסיסית,

המיועדת בשלב הראשון להאבקת פרחי עגבנייה ללא מגע, באמצעות הרעדתם ע"י פולסי אוויר מבוקרים (במקום האבקת דבורים או האבקה ידנית). אב טיפוס של המערכת הרובוטית נוסה בהצלחה בחממות מסחריות, בישראל ובאוסטרליה, והראה תוצאות טובות מאשר האבקה בעזרת דבורים או האבקה ידנית.

ערוגה עובדת על פיתוח מודולים נוספים המחליפים פעילות כוח אדם ואיסוף מידע בחממה בעזרת בינה מלאכותית (AI). המודול הבא אותו תשיק ערוגה הוא מודול הנמכת צמחים בחממה.

החדשנות של ערוגה מבוססת על שיטה ייחודית המשלבת (א) מערכת לחץ אוויר מתכווננת, מדויקת ונשלטת להאבקה או דילול פרחים (לפי הצורך) ויעילה מבחינת זמן ואנרגיה; (ב) מערכת שליטה והיזון חוזר המתבססת על עיבוד תמונה בעזרת בינה מלאכותית ו- Deep Learning; (ג) מערכת ניהוג אוטונומי. השיטה תאפשר לראשונה טיפול אוטומטי ללא מגע בצמחי חממה, תוך עמידה באילוצי זמן ועלות הנדרשים ליישום מסחרי בחממות.

בחודש אוקטובר 2021, ערוגה עדכנה את השותפות, כי התקשרה בהסכם עם חברה מובילה בתחום גידול העגבניות בארה"ב לפריסת הרובוטים של ערוגה להאבקת פרחי עגבנייה ללא מגע בחממות לגידול העגבניות של החברה האמריקאית. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 18.10.2021 (אסמכתא 2021-01-156930), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך הפניה.

לערוגה שותפות אסטרטגית הכוללת השקעה בערוגה והסכם הפצה עם ביובסט (מהמובילות העולמיות בייצור דבורים להאבקה).

ערוגה ביצעה במכירות ראשונות של המערכת במהלך 2021 באוסטרליה לחברת COSTA ובארה"ב. לחברה יש היום 30 רובוטים פרואים מסחרית באוסטרליה, ארה"ב ופינלנד, ו-6 הסכמים מסחריים.

24.3. מייסדי החברה והנהלת החברה

א. ד"ר עדו גלטנר, מייסד ומנכ"ל – עד לפני 5 שנים כיהן כסמנכ"ל מחקר ופיתוח בחברת "דיון מדיקל" בה פיתח טכנולוגיה חדשנית להפחתת ניתוחים חוזרים בהסרת גידולים בשד. עדו היה אחראי על צוות מולטי-דיסציפלינרי הכולל אלגוריתמיקה, תוכנה, חומרה והנדסת מכונות, אשר פיתח מוצר מוגמר משלב קונספט עד מסחור בשוק האמריקאי, כולל ניסויים קליניים רחבי היקף בארץ ובחו"ל. עדו סיים תואר ראשון בפיזיקה ומדעי המחשב באוניברסיטה העברית, ודוקטורט מאוניברסיטת פרינסטון בארה"ב, בהנדסת אווירונאוטיקה ומכונות.

ב. איתן הלר, מייסד סמנכ"ל פיתוח עסקי – לפני הקמת "ערוגה", היה אחראי לפיתוח העסקי באירופה של חברת "סולאר אדג", חברה ציבורית הנסחרת בנסדא"ק ומפתחת אינברטרים חדשניים לפאנלים סולאריים. איתן בעל תואר שני בפוליטיקה של הכלכלה העולמית מה-LSE, ועבד כיועץ באיחוד האירופי וכן עבור מסחר חברות ישראליות אשר רצו לפרוץ לשוק האירופי.

ג. עדי אדר, מנהלת אופרציה – אשת ניהול מנוסה עם רקע ממגוון תעשיות בתחומים פיננסיים ותפעוליים.

ד. חמוטל סלונים, סמנכ"לית פיתוח – בעלת 20 שנות ניסיון בהנדסת חשמל וניהול בגילת לוויינים.

ה. נדב רותם, אגרונום בכיר – לנדב תואר בוגר במדעי הצמח והוא בעל ניסיון רב שנים במגוון תחומים בחקלאות, עסק בניהול מוצרים ושוקים בינלאומיים והינו בעל היכרות עמוקה עם שוק החממות הבינלאומי.

ו. אורי שלו, מנהל תוכנה – בעל תואר ראשון במדעי המחשב מהטכניון וניסיון רב בפיתוח תוכנה ואלגוריתמים במספר חברות הזנק, וכן באינטל.

ז. גלי בלכר, מהנדס מכונות ומנהל פרויקט – מהנדס בעל 20 שנות ניסיון במיכון חקלאי ומכשירים רפואיים. גלי פיתח מוצרים רפואיים בתחומי האסתטיקה וטיפולים ריאטיים.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 23.5.2021 (אסמכתא -01-2021-087966), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

24.4. סביבה כללית ותחרותית

מוצר החברה פונה לשוק החממות העולמי, כאשר שוק היעד הראשוני הינו שוק העגבניות. גודל שוק העגבניות העולמי מוערך בכ- 100 מיליארד דולר בשנה, כאשר שוק עגבניות החממה מתפרס על פני כ- 200,000 הקטאר וגדל בקצב מוערך של 4-5% כל שנה⁴³. גודל השוק הפוטנציאלי של מערכת משולבת להאבקה ודילול הוא כ- 1.7 מיליארד דולר בשנה⁴⁴.

הבעיה אותה מוצר החברה בא לפתור: נכון למועד הדוח, האבקת פרחים בחממות מתבצעת על ידי דבורי בומבוס ועל ידי כוח אדם (במדינות כמו אוסטרליה ודרום אפריקה), ההאבקה משפיעה ישירות על יבול הפרי ועל רווחי החקלאי. למועד הדיווח, ישנו מעבר של חקלאים מהאבקה בעזרת דבורי הבומבוס להאבקה ידנית עקב העברת מחלות בין הצמחים על ידי הדבורים. בנוסף, דבורים אינן יכולות להאביק בתנאי מזג אויר לא רגילים כמו גלי חום או קור, ומגבילות את יכולת החקלאי לטפל במזיקים בחממה. כמו כן, ישנה זמינות הולכת ויורדת של כוח אדם לביצוע עבודות חקלאיות. עלות כוח האדם עולה וזמינות כוח האדם יורדת. בנוסף, היכולת של החקלאי לדעת מה מצב הצמחים ואיזה טיפול נדרש לפי מקום בחממה תלוי באגרונומים המסיירים באזורים קטנים של החממות ומייצרים משטר טיפול על פי מדגם של החממה.

בעיות אילו מייצרות צורך אמיתי לרובוטים שימלאו את תפקיד העובדים והדבורים בחקלאות, ובעתיד גם ייצרו תמונת מצב של החממה כדי להתאים טיפולים נקודתיים למחלות ומזיקים בחממה ויבצעו הערכת יבול לשם תכנון המכירות לשוק.

ערוגה נוסדה על מנת לתת מענה לבעיות אילו ובכך לאפשר טיפול מיטבי בצמחים, עליה ביבול וברוחיות החקלאי.

בעוד שיש מספר חברות הזנק המפתחות רובוטים שונים לחממות לביצוע משימות שונות, למיטב הערכת החברה, למועד הדוח, אין רובוט המבצע האבקה או דילול בכלל, ובפרט ללא מגע. בתחום ההאבקה מתחרה הישירים של החברה הם יצרני דבורי הבומבוס.

יצוין, כי הנתונים המובאים בסעיף זה לעיל אודות גודל השווקים המוזכרים מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי השותפות ו/או החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכה בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

24.5. נכסים לא מוחשיים

להלן פרטים אודות בקשות לרישום פטנטים שהגישה ערוגה, נכון למועד הדוח:

⁴³ מבוסס על נתונים המפורסמים על ידי חברת היעוץ Cuesta Roble (Oak Hill) Consulting בדוח שהוציאה בנוגע לשנת 2017 <https://www.cuestaroble.com/statistics.html>

⁴⁴ מערוגה נמסר, כי מידע זה נאסף ממספר רב של מגדלים ברחבי העולם וחברת Bio Best, יצרן ומשווק דבורים תוך התחשבות, בין היתר, בשעות העבודה הנדרשות לדילול והאבקה ומחיר הדבורים וכמות הנדרשת להאבקה.

#	הפטנט	רלוונטיות הפטנט לתוכנית	מועד וסטטוס הרישום
1	WO2018/203337 Plant treatment systems and methods	פטנט זה מתאר טיפול רובוטי בצמחים ובצמחי חממה בפרט, ובנוסף מתאר פעולות האבקה וכן מניעת האבקה בפרחים, גם בשיטות ללא מגע.	פטנט זה הוגש במאי 2017 בהגשה מקדמית (provisional) ונמצא כעת בשלב המדינתי (National phase) – בבחינה במדינות ספציפיות. באירופה התביעות העיקריות התקבלו ויש לכאורה רק מספר עניינים טכניים שנענו. החברה מחכה לאישור הסופי של התביעות.
2	PCT/IL2018/051201 Automated plant treatment systems and methods	פטנט זה מתאר מערכת ושיטה לטיפול בצמחי עגבנייה בדומה לפטנט הראשון מגן במדויק על השיטה בה משתמשת החברה להאבקה, ומדייק בתיאור ההבדלים בין הפטנט לבין פטנטים דומים שנמצאו בדוח חיפוש ראשון בעקבות ההגשה של הפטנט הראשון	הוגש ל-PCT בנובמבר 2018. על-פי הדוח האחרון מאירופה מספר תביעות מרכזיות ייזכו לאישור.
3	PCT/IL2020/050729 Automated plant monitoring systems and method	בעתיד ישמש מוצר החברה (להאבקה ודילול פרחים) לניטור ומעקב אחר הצמחים בחממה, ואגירת מידע עבור החקלאי לצורך טיוב הטיפול בצמחים. הגשה זו מגנה על מבנה ייחודי של בסיס נתונים שייבנה על ידי הרובוט במעבר יומיומי ליד כל צמח, ויצבור את המידע על התפתחות וטיפול בצמח לאורך כל חודשי חייו של כל צמח בחממה	הוגש ל-PCT ביוני 2020
	IL285260	הגנה על זרוע רובוטית ייחודית בעל מעט דרגות חופש ועלות נמוכה, תפסן ייחודי בעל מספר תצורות אפשריות, להאצת תהליך ההנמכה ושמירה על הצמחים.	הוגש למשרד הפטנטים הישראלי באוגוסט 2021, תשובות לבוחן ועדכון תביעות הוגשו באוקטובר 2022 לאחר שיחת זום.

24.6. מגבלות ופיקוח

מערוגה נמסר, כי מוצרי החברה נדרשים לרגולציה סטנדרטית של ציוד בסביבה תעשייתית, הכוללים בטיחות ותקני קרינה אלקטרומגנטית ע"פ הנדרש בכל מדינת יעד. המוצרים של ערוגה אינם משפיעים על בטיחות היבול בחממות (Food safety).

24.7. השקעות ומענקים

מערוגה נמסר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בה כ- 10 מיליוני דולרים. לפרטים אודות השקעת השותפות בערוגה, ראה סעיף 18.4 לעיל. בנוסף, נמסר מערוגה, כי למועד הדוח, היא קיבלה מענקים בסך כ- 2 מיליון דולר מהרשות לחדשנות.

25. סופלנט בע"מ (להלן: "סופלנט" או "החברה")

25.1. כללי

- א. סופלנט הינה חברה פרטית אשר נוסדה בשנת 2017.
- ב. סופלנט פועלת בתחום החקלאות המדייקת, תחום בחקלאות העוסק באיסוף וניתוח מידע על מנת לטייב את תהליך הגידול.
- ג. לסופלנט חברת בת בפולין, אשר הוקמה במטרה לזכות במענק אירופי לטובת מחקר ופיתוח וכן שימשה כאתר-בטא (beta-site) למוצרי החברה אצל חקלאים פולנים.
- ד. לסופלנט שתי חברות בת נוספות, אחת במקסיקו ואחת באוסטרליה, אשר עוסקת בקידום מכירת מוצרי החברה.
- ה. מסופלנט נמסר לשותפות, כי הטכנולוגיה שהחברה מפתחת (כמתואר בקצרה להלן) נבחרה לאחת מ-100 ההמצאות הגדולות של מגזין TIME לשנת 2021.

25.2. טכנולוגיה/מוצרים

סופלנט פיתחה מערכת השקיה מדייקת המנתחת מידע ממספר חיישנים ומקורות מידע (דוגמת מידע על מזג האויר, פרוטוקולי גידול ומומחיות אגרונומית), ומייצרת המלצת השקיה לחקלאי (להלן: "המערכת"). המערכת כוללת יכולת לספק, במקרים מסוימים, המלצת השקיה גם ללא חיישנים. כן יש למערכת יכולת לבצע השקיה אוטונומית (על-ידי חיבור לבקר ההשקיה). המערכת עובדת ונמכרת החל משנת 2019.

בנוסף, סופלנט מפתחת מודלים חדשים למערכת, תוך שימוש ב DEEP LEARNING (למידה עמוקה) ו AI (בינה מלאכותית), המתבססים על מידע שנאסף בשטח במשך שנים, ובכך מאפשרים ביצוע השקיה מדייקת לצרכי הגידול.

באמצעות המידע שנאסף על ידי החברה במשך השנים, סופלנט יודעת לייצר המלצה מדויקת לגבי אופן ההשקיה של הצמח, דבר אשר מאד מיטיב עם הגדלת תוצרת היבול החקלאי ובחלק מהגידולים, אף תורמת לחסכון במים.

הבעיה אותה מוצר החברה פותר: גידולים חקלאיים זקוקים לרמת השקיה מדויקת כדי להניב יבול מקסימאלי, כאשר השקיית יתר והשקיה בחסר יכולה לפגוע משמעותית באיכות הגידול וביבול המתקבל.

בנוסף, זמינות המים בעולם יורדת עקב שינויי האקלים ותהליך המדבור העולמי. בעזרת מערכת ההשקיה המדויקת של סופלנט ניתן לחסוך כמויות משמעותיות של מים בחלק ניכר מהגידולים.

סופלנט נוסדה על מנת לתת מענה לבעיות אלו ובכך לאפשר טיפול מיטבי בצמחים, עליה ביבול וברווחיות החקלאי.

החדשנות הטכנולוגית: הטכנולוגיה של החברה מבוססת על שיטה ייחודית המשלבת ידע שנאסף מחיישנים, מידע על מזג האויר, פרוטוקולי גידול ומומחיות אגרונומית, אשר בעזרת בינה מלאכותית ולמידה עמוקה (Deep Learning) מייצרת המלצת השקיה לחקלאי.

בנוסף פיתחה החברה אלגוריתם, שבהתבסס על כמויות המידע העצומות שנאספו על ידי החברה, מאפשר את חיזוי ההשקיה הנדרשת ומתן המלצת השקיה ללא צורך בחיישנים.

מסופלנט נמסר, כי נכון למועד הדוח, היא פועלת ב-14 מדינות ומתמחה ב-31

גידולים חקלאיים שונים. עוד נמסר מסופלנט, כי השימוש בטכנולוגיה של החברה הביא לגידול ממוצע של 20% ביבול ולירידה משמעותית בצריכת המים.

למועד הדוח, סופלנט פועלת באופן של גבית דמי מנוי שנתיים עבור השימוש במערכת המספקת שרות של המלצת השקיה כאשר עלות מערכת החיישנים מוחזרת לחברה תוך כמה חודשים.

באוקטובר 2021, סופלנט מסרה לשותפות, כי היא וחברת Mawarid Holding Investment יזמו פרויקט להדגמת הטכנולוגיה של סופלנט, וכי הפרויקט האמור הינו הפעם הראשונה שבה נעשה שימוש בטכנולוגיה של סופלנט באזור איחוד האמירויות. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 21.10.2021 (אסמכתא 2021-01-158637), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב- 31 בדצמבר 2021, סופלנט חתמה על הסכם מכירה וחלוקת רווחים עם חברת RAHATECH SRL ממרוקו, במסגרתו סופלנט תבצע מכירות ראשונות של שירותיה במרוקו.

25.3. הנהלה וצוות של סופלנט

אורי בן נר – מנכ"ל החל מאפריל 2019, לפני כן ניהל את השיווק של החברה כ-4 שנים. בעל תואר שני בכלכלה ומנהל מהמרכז הבינתחומי הרצליה. בעברו שימש שסגן יו"ר אגודת הסטודנטים במרכז הבינתחומי בהרצליה

דונית פוקס – סמנכ"ל תפעול, הצטרף לסופלנט לפני כ-4 שנים. בעברו שימש כמנהל בכיר בפירמת ראיית החשבון דלויט וכיועץ באנטרופי. בעל תואר במשפטים מאוניברסיטת חיפה

גיא רייב – סמנכ"ל מכירות ומסחר, הצטרף לסופלנט לפני כשנה. בעברו שימש כמנכ"ל זרעים גדרה בסינג'נטה וכמנהל אזור בנטפים.

רויטל קרמר – סמנכ"לית טכנולוגיה (CTO), הצטרפה לחברה לפני כשנתיים, בעברה שימשה כמנהלת מחקר ופיתוח ב- Korentec Technologies וכמנהלת קבוצת פיתוח ב- 888.com, בעלת תואר מהנדסת מערכות מידע מהטכניון.

אייר לייבוביץ – מנהלת קשרי לקוחות ומוצר, הצטרפה לחברה לפני כ-4 שנים, בעלת תואר בביוכימיה מהאוניברסיטה העברית.

ליאור נעמן – סמנכ"ל שיווק, הצטרף לסופלנט בסוף 2021. בעבר הקים מספר מיזמים בתחום העיתונות הכתובה והדיגיטלית, ושימש יועץ בתחום השיווק הדיגיטלי למספר ארגונים.

איסנה ראודניץ – סמנכ"ל כספים, הצטרפה לסופלנט בפברואר 2022. שימשה בתפקידים דומים בחברות טכנולוגיות צעירות בשלבים שונים של חיי החברה כולל ניסיון במכירה ורכישה של חברות.

כן מלווה הצוות ביועצים ובדירקטורים מומחים במספר תחומים, וביניהם, מר ארז מלצר, מי שכיהן כיו"ר דירקטוריון השותף הכללי בשותפות, אשר מכהן כיו"ר הדירקטוריון של סופלנט.

25.4. סביבה כללית ותחרותית

א. מוצר החברה פונה לשוק החקלאות המדייקת ובתוכו לשוק ההשקיה המדייקת.

בהתאם לפרסום של Markets and Markets, גודל שוק ההשקיה החכמה/מדייקת מוערך בכ- 1 מיליארד דולר ארה"ב וצפוי להעביר לשווי של כ- 2.1 מיליארד דולר בשנת 2025⁴⁵.

יצוין, כי הנתונים המובאים בסעיף זה לעיל אודות גודל שוק ההשקיה החכמה/מדייקת מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי השותפות ו/או החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכה בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

ב. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, יש מספר חברות הזנק בישראל המפתחות מערכות של השקיה מדויקת, ביניהן, Tevatronic, PhyTech, Saturas, CropX, Viridix, כאשר רוב החברות נמצאות בשלבי מכירות ראשוניים. למיטב ידיעת סופלנט, היא מהחברות המתקדמות ביותר בקבוצת חברות אלו מבחינת עוצמת הצוות, היכולת הטכנולוגית והאגרונומית והיקף המכירות.

המידע דלעיל בנוגע למוצרים המתחרים במישרין עם המערכת של סופלנט, מבוסס במלואו על מידע פומבי הקיים לגבי המוצרים האמורים. מסופלנט נמסר, כי בהתחשב באופיו של המידע האמור, סופלנט לא בחנה ו/או וידאה את נכונותו של המידע האמור, ואין באפשרותה לבחון ו/או לוודא את המידע האמור, מעבר לבדיקה אותה ערכה ולמידע הפומבי כאמור.

25.5. נכסים לא מוחשיים

להלן פרטים אודות בקשות לרישום פטנטים שהגישה סופלנט, נכון למועד הדוח:

שם בקשת הפטנט ומספרה	תיאור הפטנט המבוקש	הזכויות הצפויות בפטנט (ככל שירשם)	מועד קדימות	מועד הגשת הבקשה	מדינות בהן הוגשה הבקשה
Systems and Methods for Planning Crop Irrigation. International Publication No. WO 2018/173045 A1	שיטה לתכנון השקיה, הכוללת: ביצוע לפרק זמן מסוים: חישוב ערך של פרמטר evapotranspiration היבול המעיד על כמות מים הנצרכת על ידי יבול ייחוס, חישוב ערך של פרמטר evapotranspiration פוטנציאלי המעיד על מזג האוויר. תנאים הקשורים לשדה של יבול הייחוס, חישוב ערך של מקדם יבול דינמי עבור יבול הייחוס בהתבסס על פרמטר evapotranspiration היבול ופרמטר evapotranspiration פוטנציאלי, ומתן מקדם היבול הדינמי המחושב לפרק הזמן המסוים של יבול התייחסות המתאים למרווח זמן יעד של עונת גידול יעד של יבול היעד, שבו יבול היעד גדל בשדה יעד המבדל גיאוגרפית משדה הייחוס, והוצאת הוראות להשקיה של יבול היעד על פי תוכנית השקיה המבוססת על מקדם היבול הדינמי.	כמתואר ב- Claims	20/3/2017	20/3/2017	ארה"ב, ישראל, ברזיל, מקסיקו, דרום אפריקה, אוסטרליה, מדינות אירופה, הודו
Systems and Methods for Applying an Agricultural Practice to a Target Agricultural Field International Publication No. WO 2019/211853	שיטה הכוללת: פרמטר (ים) חישוב המצביע על מצב של יבול יעד בשדה היעד בהתבסס על תפוקת חיישנים פיזיולוגיים של היבול, וסיווג לפי מסווג (ים), פרמטר (ים) והנוגה (ים) החקלאיים להוראות לניהול הפרקטיקות החקלאיות לשדה היעד, כאשר התשואה ו/ או האיכות של יבול היעד באירוע יעד עתידי צפויה להיות מוגברת בעת ביצוע ההוראות יחסית לתשואה ו/ או לאיכות יבול היעד שנחזה באירוע היעד העתידי כאשר מיושם ניהול חלופי של הפרקטיקה (ים) החקלאית, כאשר המסווג / ים מחשב את ההוראות בהתבסס על הוראות שהושגו בעבר הקשורות בהתאמה שדות ייחוס המשויכים לפרמטר (ים) בהתאמה, ותפוקה ו/ או איכות גידולי התייחסות בהתאמה בשדות ייחוס בהתאמה באירועי התייחסות היסטוריים התואמים אירוע היעד העתידי.	כמתואר ב- Claims	20/5/2018	20/5/2018	ארה"ב, ישראל, ברזיל, מקסיקו, דרום אפריקה, אוסטרליה, מדינות אירופה, הודו

⁴⁵ https://www.marketsandmarkets.com/Market-Reports/smart-irrigation-market-199758913.html?gclid=Cj0KCQjwna2FBhDPARIsACAEC W8mpr-PA0HH3NaLrokpD INDOLtW-Qrs09mT0wv7 f2MaOVbqEVEAaAjh6EALw_wcB

25.6. מגבלות ופיקוח

מסופלנט נמסר, כי מוצרי החברה עומדים ברגולציה סטנדרטית של ציוד בסביבה תעשייתית.

25.7. השקעות ומענקים

מסופלנט נמסר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בחברה 44,485,000 מיליוני דולרים. להשקעת השותפות בסופלנט, ראה סעיף 18.5 לעיל.

בנוסף, מסופלנט נמסר, כי למועד הדוח, החברה קיבלה מענקים בסך של כ- 1,649 אלפי דולרים מרשות החדשנות.

25.8. הליכים משפטיים

א. מסופלנט נמסר, כי בחודש דצמבר 2021, הרשויות הפוליטיות אישרו לחברת הבת הפוליטית של החברה (להלן: "**חברת הבת**") מענק מו"פ בסך של כ-1.1 מיליון יורו, מתוכם כשליש שולמו לחברת הבת נכון למועד הדוח.

בחודש אפריל 2022, הבוחן האחראי לפיקוח על השימוש במענק טען כנגד חברת הבת, כי היא לא עמדה בכללי המענק, משום שעבודות מסוימות במסגרת הפרויקט הממומן לא בוצעו באותו סדר כפי שנקבע בבקשה לקבלת המענק, אשר נכון למועד הדוח עומד על סך של כ- 350,000 יורו. בהתבסס על נימוקים טכניים אלו, המליץ הבוחן לבטל את המענק. בתגובה הגישה חברת הבת ערעור.

בחודש דצמבר 2022, אישרה רשות המענקים הפוליטיות את המלצת הבוחן והורתה לחברת הבת להחזיר את הכספים ששולמו לה. חברת הבת מערערת על החלטה זו מתוך כוונה לבטל או לפחות להפחית את חובת החזר.

ב. מסופלנט נמסר, כי בחודש פברואר 2023, הובא לידיעת חברת הבת כי המכון להורטיקולטורה (להלן: "**המכון**") בו ערכה חברת הבת מחקר, ניסה להגיש תביעה נגד חברת הבת בגין כספים המגיעים לו. התביעה נדחתה על ידי בית המשפט המקומי בטענה של העדר סמכות. חברת הבת יצרה קשר עם המכון כדי להימנע מהתביעה ולפרוע את החוב במהלך העסקים הרגיל. מסופלנט נמסר, כי מדובר בחוב בסך של כ- 221 אלפי ש"ח. מסופלנט נמסר, כי מאחר שהצדדים התכוונו כי עלויות המחקר והפיתוח ימומנו מתוך המענק, וקיים סיכוי שהמענק יבוטל סופית, חברת הבת הביעה בפני המכון את כוונתה לנהל משא ומתן מחודש על גובה החוב, קרי – על עלות המו"פ שטרם שולמה. עוד נמסר, כי בעוד שמנהל הפרויקט מטעם המכון פתוח לדון בנושא, מחלקת הגביה של המכון כנראה לא היתה מודעת לעניין ופתחה בהליך משפטי לגביית החוב. נכון למועד הדוח, התביעה לא חודשה.

ג. בשנת 2021, החברה זכתה להופיע ברשימת "100 ההמצאות הטובות ביותר" של מגזין טיים לאותה שנה, ופרסמה את שער המגזין באתר האינטרנט שלה. השימוש במו"פ "TIME", הלוגו (סימן מסחרי) ובזכויות היוצרים ללא ידיעתה של החברה שזה צריך רישיון, אותו לא רכשה עבור הפרסום שהופיע באתר האינטרנט שלה. שער המגזין הוסר מאז מאתר החברה, אך לאחר שזיהה כי היה פרסום ללא רישיון, פנה מגזין טיים לחברה בבקשה לפיצוי כספי. לאחר מו"מ, TIME הביע נכונות להסדיר את העניין בתמורה של 3,000 דולר ארה"ב. נכון להיום, הצדדים טרם השלימו את ההסדר ובינתיים מגזין TIME טרם פנה לחברה כדי לעשות כך.

26. פרוטספק בע"מ (להלן: "פרוטספק" או "החברה")

26.1. כללי

א. פרוטספק הינה חברה אשר התאגדה במדינת ישראל בשנת 2016 ע"י רביב קולא, ניר מרגלית ושחר ניצן.

ב. פרוטספק מפתחת מערכת ניהול והערכת יבול מוקדמת בפירות ("המערכת"), המאפשר לחזות בשלב מוקדם יחסית בהליך הגידול ובאופן מדויק מאד את תפוקת הגידול של פירות מסוימים במטע, וזאת, במטרה ליעל את שרשרת האספקה של פירות ולהביא לקמעונאי פירות טריים באופן היעיל ביותר.

ג. הגב' דגנית ורד, מנכ"לית השותפות והשותף הכללי, מכהנת מטעם השותפות כדירקטורית בפרוטספק.

26.2. טכנולוגיה/מוצרים

המערכת שפרוטספק מפתחת מבוססת על טכנולוגיית hyper-spectral, המאפשרת לראות את הפירות במהלך עונת הגידול, כשהם עדיין קטנים יחסית. המערכת יודעת לשלב את המידע המגיע מצילומים מבוססי hyper-spectral עם מידע רלוונטי נוסף ולחזות בצורה בעלת אחוזי דיוק מאד גבוהים את תפוקת הקטיף במטע בשלב מוקדם יחסית של הגידול.

הנתונים הנאספים על-ידי המערכת כאמור ניתנים לצפייה באמצעות פלטפורמה דיגיטלית, המספקת למשתמש מידע שונה ביחס למטע. קבלת נתונים אלו בשלבים מוקדמים יחסית עוזר לחקלאי ומאפשר לחברות אריזה וספקים לקבל מידע ספציפי ומדויק לגבי תפוקת הפירות מהמטעים עמם הם התקשרו, וכך לתכנן את מספר וסוג העסקאות הנדרשות להם בכדי לעמוד באספקה הדרושה.

החברה החלה במכירת המערכת בשנת 2020 ולמועד הדוח, מוכרת את המערכת ללקוחות בצפון ודרום אמריקה, דרום אפריקה ובאירופה. לקוחות החברה כוללים בתי אריזה ומפיצים (B2B).

26.3. מייסדי והנהלת פרוטספק

רביב קולא, מייסד ומנכ"ל – 22 שנה בתפקידי ניהול בתחום ההייטק, שיווק, מכירות ומוצר, M.A.in Remote Sensing, Physical Geography, אוניברסיטת בר-אילן.

ניר מרגלית, מייסד ו-CTO – 40 שנה בתפקידי מפתח בתחום החישה מרחוק היפר-ספקטראלית, MSc, Remote Sensing, Geology, אוניברסיטת בן-גוריון.

שחר ניצן, מייסד ו-COO – 15 שנים בתחום גידול ההדרים, B.A. Soil and Water Science, האוניברסיטה העברית.

רמי רייס, VP R&D – 35 שנה בניהול פיתוח תוכנה, B.A. Computer Science מהטכניון, ו-MBA מאוניברסיטת INSEAD, צרפת.

26.4. סביבה כללית ותחרותית

א. לפי נתונים שמפרסם ארגון המזון והחקלאות של האו"ם (Food and Agriculture Organization of the United Nations), שוק הפירות העולמי הוערך בכ- 0.5 טריליון דולר נכון ל-2019⁴⁶. שוק זה בנוי על אספקת

⁴⁷ [https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/food-and-beverages-global-market-report#:~:text=The%20global%20food%20and%20beverages,\(CAGR\)%20of%206.1%25](https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/food-and-beverages-global-market-report#:~:text=The%20global%20food%20and%20beverages,(CAGR)%20of%206.1%25)

פירות טריים לשווקים ומאופיין בשרשרת אספקה המורכבת ממחלקות שונות ולעיתים ממספר ארגונים שונים. על פי הערכה פנימית של פרוטספק, המבוססת על חישוב נקודות הכשל של השוק, ההפסד עקב חוסר שימוש בטכנולוגיה של פרוטספק לניהול יכול פירות בשוק העולמי הינו כ- 30 מיליארד דולר. לקוחות היעד של החברה הינם יחידות הייצור בשרשרת האספקה (supply chain production unit), המורכבות בעיקר מבתי אריזה וחברות שיווק פירות גלובליות.

יצוין, כי הנתונים המובאים בסעיף זה לעיל אודות שוק הפירות העולמי מבוסס על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי השותפות ו/או החברה באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכה בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

ב. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, אין פתרון בשוק המסוגל לספק את המידע שהמערכת מספקת באותה רמת דיוק.

המתחרים הקיימים בשוק מתחלקים לשני סוגים עיקריים, כדלקמן:

(1) פתרונות המספקים חיזוי יכול – מדובר בפתרונות זולים יותר ביחס למערכת של פרוטספק, אולם בעלי אחוזי דיוק הרבה יותר נמוכים. בנוסף, הפתרונות המתחרים לא מסוגלים לחזות תפוקה בשלבים מוקדמים של העונה, בה הערך ללקוח הוא הגבוה ביותר, כמו המערכת של פרוטספק. בנוסף, חברות אלה מתמקדות על פי רוב במחלקת הגידול ואינן מתייחסות ליחידות נוספות בשרשרת האספקה. פתרונות כאמור מסופקים, בין היתר, ע"י Agerpix, Green Atlas, ו-Aerobotics.

(2) פתרונות המספקים ניהול חווה – מדובר בפתרונות המסופקים ע"י חברות גדולות, בעלות שירותים רבים, אולם מערכות אילו הן פסיביות ואין להם את היכולת של חיזוי היכול. פתרונות כאמור מסופקים, בין היתר, ע"י Crop Tracker, ו-Farm Soft.

המידע דלעיל בנוגע למאפייני הפתרונות המתחרים במערכת של פרוטספק, כמו גם יתרונותיהם וחסרונותיהם, מבוסס במלואו על מידע פומבי הקיים לגבי הפתרונות האמורים. בהתחשב באופיו של המידע האמור, החברה לא בחנה ו/או וידאה את נכונותו של המידע האמור, ואין באפשרותה לבחון ו/או לוודא את המידע האמור, מעבר לליקוט המידע בפומבי כאמור.

26.5. נכסים לא מוחשיים

א. להלן פרטים אודות פטנטים רשומים של החברה, נכון למועד הדיווח:

שם הפטנט ומספרו	תיאור הפטנט	תיאור הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן הפטנט אושר
Method and system for crop yield estimation US10,204,207	מערכת היפר ספקטראלית המאפשרת חיזוי יבול בפירות	בעלות	13.4.2037	ארה"ב
Method and system for crop yield estimation US10,528,813	מערכת היפר ספקטראלית המאפשרת חיזוי יבול בפירות	בעלות	17.11.2036	ארה"ב
Method and system for crop yield estimation ZA 2019/03935	מערכת היפר ספקטראלית המאפשרת חיזוי יבול בפירות	בעלות	16.11.2037	דרום אפריקה

ב. להלן פרטים אודות בקשות לרישום פטנטים של החברה, נכון למועד הדיווח:

שם בקשת הפטנט ומספרה	תיאור הפטנט המבוקש	הזכויות הצפויות בפטנט (ככל שירשם)	מועד קדימות	מועד הגשת הבקשה	מדינות בהן הוגשה הביקשה
Method and system for crop yield estimation 2017360842	מערכת היפר ספקטראלית המאפשרת חיזוי יבול בפירות	בעלות	הפטנט יהיה בתוקף במועד אישור הבקשה.	16/11/2017	אוסטרליה
Method and system for crop yield estimation BR1120190099581	מערכת היפר ספקטראלית המאפשרת חיזוי יבול בפירות	בעלות	הפטנט יהיה בתוקף במועד אישור הבקשה.	16/11/2017	ברזיל
Method and system for crop yield estimation 17872194.0/EP3542145	מערכת היפר ספקטראלית המאפשרת חיזוי יבול בפירות	בעלות	הפטנט יהיה בתוקף במועד אישור הבקשה.	16/11/2017	אירופה
Method and system for crop yield estimation MX/a/2019/005702	מערכת היפר ספקטראלית המאפשרת חיזוי יבול בפירות	בעלות	הפטנט יהיה בתוקף במועד אישור הבקשה.	16/11/2017	יפן

26.6. מגבלות ופיקוח

למיטב ידיעת החברה, פעילותה אינה כפופה למגבלות ולרגולציה ספציפית לפעילותה בשווקים בהן היא פועלת.

26.7. השקעות ומענקים

מפרוטספק נמסר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בחברה כ- 9.875 מיליוני דולרים. לפרטים אודות השקעת השותפות בפרוטספק, ראה סעיף 18.7 לעיל. בחודש ינואר 2023, החברה התקשרה בהסכמים לגיוס של כ- 2.4 מיליון דולר בכפוף לאבני דרך רבעוניים, כדלקמן:

רבעון	ראשון	שני	שלישי	רביעי
חודשים	ינואר - מרץ	אפריל - יוני	יולי- ספטמבר	אוקטובר - דצמבר
סכום	\$ 754,200	\$ 704,200	\$ 472,800	\$ 472,800

נכון למועד הדוח, החברה עמדה באבן הדרך הראשונה של הרבעון הראשון והועברה השקעה של השותפות על סך 45 אלף ₪.

בנוסף, מפרוטספק נמסר, כי למועד הדוח, החברה קיבלה מענקים בסך של כ- 1.4 מיליוני דולרים מרשות החדשנות.

27. אגריטאסק בע"מ (להלן: "אגריטאסק" או "החברה")

27.1. כללי

אגריטאסק הינה חברה פרטית אשר התאגדה במדינת ישראל בשנת 2005. והחלה את פעילותה בתחום החקלאות ב 2010.

הגב' דגנית ורד, מנכ"לית השותפות והשותף הכללי, מכהנת מטעם השותפות כדירקטורית באגריטאסק.

27.2. טכנולוגיה/מוצרים

אגריטאסק פיתחה פלטפורמת SaaS למודיעין אגרונומי (Agronomic Intelligence – AgI), המספקת פתרונות לתעשיית המזון, חברות ביטוח חקלאי, ושחקנים נוספים בשרשרת הגידול והאספקה של מזון ותוצרת חקלאית (Agri-Food Supply Chain). הפתרונות מספקים תובנות אגרונומיות חיוניות כדי להוריד סיכונים ולייעל את הפעילות בכל שרשרת הערך של המזון ולהבטיח שיטות חקלאות ורכש ברי קיימא.

נכון למועד הדוח, עיקר פעילות המחקר והפיתוח של אגריטאסק מתמקדת בהמשך פיתוח הפלטפורמה והפתרונות ושימוש בלמידת מכונה (AI/ML) בשילוב עם מומחיות אגרונומית מבית לייצור מודלים לצפי ומעקב אחר גידול יבולים, הערכות תפוקה והערכת סיכונים לשימוש לקוחותיה.

מאגריטאסק נמסר, כי היא המערכת פעילה בכ- 30 מדינות, וכי יש לה מספר הסכמים מסחריים עם חברות המזון מהגדולות והמובילות בעולם, כגון סטארבקס ABinbev.

27.3. מייסדי והנהלת החברה

ישראל פראייר, מייסד – משמש כיום כדירקטור ויועץ לחברה לאסטרטגיות וטכנולוגיה כוללות. בעל 30 שנות ניסיון של יזמות, תואר שני בפיזיקה (פרס לנדאו) מאוניברסיטת בן גוריון בישראל, מספר פרסומים אקדמיים, וכן הינו הממציא המוביל במספר פטנטים.

אופיר ארדון, מנכ"ל (CEO) – מנכ"ל החברה מאז 2018. מעל עשור של ניסיון עסקי לפני הצטרפותו לאגריטסק, כולל מספר שנים בחברת שלדור. בעל תואר MBA מאוניברסיטת בן גוריון ותואר ראשון בתקשורת מאוניברסיטת פיירלי דיקינסון.

עמית נעם, סמנכ"ל תפעול (COO) – הצטרף כ- COO בשנת 2018, לפני שהצטרף לחברה שימש בתפקידים בכירים בטבע ובשלדור וכמו כן הקים ושימש כ- COO של חברת הזנק בתחום הרחפנים. בעל תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב ותואר BsC בהנדסה מאוניברסיטת בן גוריון.

מאור הרוש, סמנכ"ל הכספים (CFO) – הצטרף כ- CFO בסוף שנת 2019. לפני כן שימש כמנהל הכספים בחברת Applicaster וכרואה חשבון בפירמת רוי"ח PwC. בעל תואר BA במנהל עסקים חשבונאות במסלול האקדמי המכללה למנהל.

עידו גנות, סמנכ"ל פיתוח עסקי ומכירות (CBO) – הצטרף כ- BO בשנת 2022. מעל 30 שנים של ניסיון עסקי לפני הצטרפותו לאגריטסק, לפני כן שימש כסמנכ"ל פיתוח עסקי ומכירות בחברות Excelero (שנרכשה על ידי Nvidia) ו- Sansa Security (שנרכשה על ידי ARM). בעל תואר MBA מאוניברסיטת תל אביב ותואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית.

רן פוג'ן, סמנכ"ל מוצר (CPO) – הצטרף בשנת 2022. מעל עשור של ניסיון עסקי לפני הצטרפותו לאגריטסק, לפני כן שימש בסמנכ"ל מוצר בחברת Ava Security וכמו כן בתפקידי ניהול מוצר ופיתוח עסקי במספר חברות. בעל תואר MBA מבית הספר למנהל עסקים INSEAD.

27.4. סביבה כללית ותחרותית

אגריטאסק פועלת בתחום ה- Agri-Food Tech ופונה בעיקר לחברות מזון גדולות⁴⁷, וחברות הפועלות בתחום הביטוח החקלאי⁴⁸. שוק מטרה פוטנציאלי (TAM) של 6-10 מיליארד דולר.

יצוין, כי הנתונים לעיל מבוססים על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה ו/או השותפות באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכה בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

לפרטים בדבר הסביבה התחרותית, ראה דיווח מיידי מיום 3.2.2022 (אסמכתא 2022-01-014617), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך הפניה.

27.5. מגבלות ופיקוח

למיטב ידיעת החברה, פעילותה אינה כפופה למגבלות ולרגולציה ספציפית לפעילותה בשווקים בהן היא פועלת.

27.6. השקעות ומענקים

מאגריטאסק נמדר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בחברה כ- 40 מיליוני דולרים. לפרטים אודות השקעת השותפות באגריטאסק, ראו סעיף 18.8 לעיל.

בנוסף, מאגריטאסק נמדר, כי למועד הדוח, החברה קיבלה מענקים בסך של כ- 1.5 מיליון דולר מהרשות החדשנות.

28. פלנטיש בע"מ (להלן: "פלנטיש" או "החברה")

28.1. כללי

פלנטיש הינה חברה פרטית אשר התאגדה במדינת ישראל ב- 8 למרץ 2021.

⁴⁷ [https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/food-and-beverages-global-market-report#:~:text=The%20global%20food%20and%20beverages,\(CAGR\)%20of%206.1%25,https://www.prnewswire.com/news-releases/supply-chain-management-software-market-to-grow-by-usd-9-45-billiontechnavio-301344415.html](https://www.thebusinessresearchcompany.com/report/food-and-beverages-global-market-report#:~:text=The%20global%20food%20and%20beverages,(CAGR)%20of%206.1%25,https://www.prnewswire.com/news-releases/supply-chain-management-software-market-to-grow-by-usd-9-45-billiontechnavio-301344415.html)

⁴⁸ Sources: FAO, SwissRe, World Bank, Mahul and Stutley, Willis Towers Watson - one source for insurance; and אנליזה שבוצעה ע"י אגריטאסק.

28.2. טכנולוגיה/מוצרים

פלנטיש פועלת לפתח באמצעות חומרים מהצומח תחליף למאכלי ים עם מראה, מרקם וטעם זהה וערכים תזונתיים זהים ואף טובים יותר מהמקור. מטרת החברה הינה לפתור את המחסור בחלבון מהחי וכן לעזור במניעת הרס האוקיינוסים כתוצאה מדייג מסחרי שמזיק למערכות אקולוגיות ימיות וגורם לזיהום האוקיינוסים בקצב מהיר.

נכון למועד הדוח, עיקר פעילות המחקר והפיתוח של פלנטיש מתמקדת בפיתוח נתח סלמון המבוסס על חלבון מן הצומח, אשר ייוצר באמצעות הרכב חומרים מיוחד שהחברה מפתחת ופיתוח של מדפסת תלת-ממדית ייעודית. המטרה הינה לייצר מוצר עשיר בחלבון ובאומגה 3, ללא כספית, אנטיביוטיקה ומיקרו-פלסטיקים שנמצאים כיום בדגי ים, ובעל טעם ומרקם זהים למקור, אותו ניתן יהיה לבשל באופן דומה לנתח סלמון מקורי.

החברה הקימה פס ייצור (פיילוט) במפעל קיים עם המכאניקה המיוחדת שפיתחה החברה, וכבר היום מצליחה ליצר נתחי סלמון מן-הצומח בעלי טקסטורה ומראה המדמים נתח סלמון.

28.3. מייסדי והנהלת החברה

אופק רון, מייסד ומנכ"ל – שימש בעברו כסגן נשיא בעמותת Vegan Friendly הבינלאומית וכמנכ"ל בחברת Software Sources, חברה בינלאומית להפצת תוכנה. אופק בעל תואר ראשון לכלכלה מנהע"ס מאוניברסיטת רייכמן.

ד"ר רון סיקסיק, מייסד ומדען ראשי (CSO) – שימש בעברו כמייסד-במשותף ו-VP R&D ב-Enviro Advanced Energy, בעל תואר שני בכימיה אורגנית מהאוניברסיטה העברית שם עשה גם דוקטורט במדעי בעלי-חיים.

ד"ר הילה אלימלך, מייסדת ומנהלת המחקר והפיתוח – שימשה בעברה כ-VP Materials ב-Nano Dimension (Nasdaq: NNDM). בעלת דוקטורט בכימיה מהאוניברסיטה העברית. - עזבה

ד"ר אריאל שקלני, מייסד ומנהל חדשנות – מתמחה בהדפסה בתלת-ממד של ביו-חומרים. בעל דוקטורט בהנדסת רקמות וביו-הנדסה מהטכניון.

ד"ר סאם ברנדהרט, החל מאפריל יתחיל את תפקידו כ-CTO – מתמחה בניהול פיתוח מוצרי מזון וטכנולוגיות חדשניות, בעל דוקטורט במזון מטעם האוניברסיטה העברית.

28.4. סביבה כללית ותחרותית

לפי דוח של ארגון Greenpeace מ-2019⁴⁹, כמעט 3 מיליארד איש נסמכים על מאכלי ים כמקור העיקרי לחלבון, וכ-90% ממאגרי הדגה הגלובליים נמצאים בדגת יתר, נתונים המעידים על היצע לא מספיק בכדי לעמוד בביקוש ההולך וגודל. בנוסף, כספית רעילה וחומרי פלסטיק וכימיקלים אחרים הנמצאים באוקיינוסים מזהמים את מאכלי הים. ציוד הדגה בעצמו הוא לכ-2 טריליון פאונד של זיהום בשנה.

לפי פרסום של ארגון המזון והחקלאות של האו"ם⁵⁰, הדרישה למאכלי ים צפויה לגדול בכ-30% בין 2010 ל-2030, בעוד שכמות מאכלי הים שניתן לדוג מהאוקיינוסים הולך ופוחת. לפי מאמר מאוקטובר 2021 שפורסם באתר Our World in Data⁵¹, כשליש מכל מלאי הדגים מתרוקנים מהר יותר ממה שהם

⁴⁹ https://www.greenpeace.org/static/planet4-international-stateless/2019/11/8f290a4f-ghostgearfishingreport2019_greenpeace.pdf

⁵⁰ <https://www.fao.org/state-of-fisheries-aquaculture>

⁵¹ <https://ourworldindata.org/fish-and-overfishing>

יכולים להתחדש. עם הדרישה למאכלי ים בשיאה, תעשיית מאכלי הים לא תוכל להזין באופן בר-קיימא את הדרישה ההולכת וגוברת למאכלי ים.

קהל היעד של פלנטיש הינם ה-"flexitarians", אותם צרכנים המעדיפים לצרוך יותר ארוחות המבוססות על חומרים מן-החי מאשר על בשר, אך שעדיין צורכים בשר. לפי מחקר של OnePoll מ-2021, כ-63% מהאמריקאים מוכנים להחליף בשר לתחליפים מבוססי-צמחים, אם הטעם והערכים התזונתיים יהיו זהים או טובים יותר (סקר של Sprouts Farmers Market בנוסף, יותר מסעדות רוצות להציע אפשרויות אכילה לקהל ה-"flexitarians", כאשר לפי סקר של Tastewise מ-2021, היתה עליה של 50% באפשרויות למאכלי ים אלטרנטיביים בתפריטים.

לפי אתר Statista⁵², שוק מאכלי הים הגלובלי מוערך בכ-580 מיליארד דולר, כאשר 80% ממנו מורכב מנתחים שלמים, כאשר נתח הדג בעל הדרישה הגדולה ביותר הינו דג הסלמון. לפי פרסום של Research and Markets, בשנת 2020, שוק הסלמון העולמי הוערך בכ-50 מיליארד דולר.⁵³

יצוין, כי הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים על פרסומים פומביים אשר דיוקם לא נבדק על ידי החברה ו/או השותפות באופן עצמאי בשל העלויות הגבוהות הכרוכה בביצוע בחינה עצמאית כאמור.

לפרטים בדבר הסביבה התחרותית, ראה דיווח מיידי מיום 16.3.2022 (אסמכתא 2022-01-030847), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

שתי חברות נוספות אשר מפתחות תחליף לנתח סלמון הן:
 REVO FOODS – חברה אוסטרית שמשתמשת בפתרונות של הדפסת תלת-מימד קיימת.
 NEW SCHOOL FOODS – חברה קנדית שמשתמשת בפתרונות של הקפאה בטמפרטורות נמוכות במיוחד ליצירת טקסטורה סיבית.

28.5 מגבלות ופיקוח

לטובת שיווק המוצרים, פלנטיש תידרש לקבל אישורי משרדי הבריאות בישראל ובאירופה, ולעמידה בתקנות ה-FDA. מכיוון שהמוצר עדיין בפיתוח והמתכון אינו סופי, החברה טרם הגישה בקשות לגופים אלה. בנוסף, המכונה שהחברה מייצרת איתה את נתחי הדגים (שכאמור, עדיין בפיתוח) תידרש לעמוד בתקינה של תעשיית המזון. החברה כבר התחילה לעבוד מול הרשויות שכן התהליך ייצור סגור, והמתכון לקראת סיום.

28.6 השקעות ומענקים

מפלנטיש נמסר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בחברה כ-14.5 מיליוני דולרים. לפרטים אודות השקעת השותפות בפלנטיש, ראו סעיף 18.9 לעיל. החברה קיבלה מענקים ממשרד הכלכלה עבור העסקת עובדים בתקופת הקורונה.

⁵² <https://www.statista.com/outlook/cmo/food/fish-seafood/worldwide>

⁵³ <https://www.globenewswire.com/news-release/2021/10/22/2318967/28124/en/The-Worldwide-Salmon-Industry-is-Expected-to-Reach-76-Billion-by-2028.html>



smart agro

פרק ב' - דין וחשבון של השותף הכללי על מצב ענייני השותפות ליום

31 בדצמבר 2022



smart agro

סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

דין וחשבון של השותף הכללי על מצב ענייני השותפות

ליום 31 בדצמבר 2022

השותפות הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"). בהתאם, דירקטוריון השותף הכללי בשותפות החליט לאמץ וליישם את כל ההקלות הנכללות בתקנות כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית כך שהשותפות תחויב בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%; (ד) פטור מיישום הוראות התוספת השניה בתקנות, בקשר עם פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ו- (ה) דיווח לפי מתכונת דיווח חצי שנתית.

דירקטוריון השותף הכללי מתכבד בזאת להגיש את דו"ח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 ("תאריך המאזן" ו"תקופת הדוח", בהתאמה). הדוח מוגש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות") ומתוך הנחה שבידי הקורא התשקיף להשלמה של השותפות, המשמש גם כתשקיף מדף של השותפות הנושא תאריך 28.10.2020 (כפי שפורסם ביום 27.10.2020) וההודעה המשלימה של השותפות, כפי שפורסמה ביום 28.10.2020 (אסמכתאות 2020-01-107704 ו-2020-01-107800, בהתאמה) (ביחד להלן: "התשקיף") והדוח התקופתי לשנת 2021 של השותפות, אשר פורסם ביום 29.3.2022 (אסמכתא 2022-01-036922) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021"), ואשר המידע הכלול בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

דוח הדירקטוריון מכיל, בין היתר, תיאור של מצב עסקי השותפות, נתונים אודות תוצאות פעילותה ואופן השפעתם של אירועים בתקופת הדוח על הנתונים שבדוחות הכספיים של השותפות ליום 31 בדצמבר, 2022 ("הדוחות הכספיים").

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

1. השותפות וסביבה הכללית

1.1 כללי – תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית:

השותפות נוסדה על פי הסכם שותפות מוגבלת שנחתם ביום 27.7.2020, בין סמארט אגרו ניהול בע"מ כשותף כללי מצד אחד (להלן: "השותף הכללי") ובין סמארט אגרו נאמנויות בע"מ כשותף מוגבל מצד שני, כפי שתוקן. השותפות המוגבלת נרשמה ביום 11.8.2020 לפי פקודת השותפויות (נוסח חדש), תשל"ה-1975 (להלן: "פקודת השותפויות").

מטרת השותפות הינה לעסוק, בעצמה ו/או באמצעות תאגידי מוחזקים, במחקר ו/או פיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים.

לתיאור עסקי השותפות ותיאור פעילות חברות הפורטפוליו בהן השקיעה השותפות, ראו פרק א' בדוח.

באשר למדיניות ההשקעה של השותפות אשר בתוקף נכון למועד הדוח, ראה סעיף 6.2 לפרק א'.

1.2 אירועים מהותיים שאירעו בעסקי השותפות בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 28 בינואר 2022, השותפות הודיעה, כי היא משתתפת בהשקעה נוספות בסכום של 100 אלף דולר בחברת הפורטפוליו סופלנט בע"מ. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 18.1.2022 (אסמכתא 2022-01-008020), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 3 בפברואר 2022, השותפות הודיעה, כי היא הצטרפה להסכם להשקעה ורכישת מניות של אגריטאסק בע"מ (להלן: "אגריטאסק"), לפיו השותפות תשקיע באגריטאסק סכום של 2 מיליון דולר, בתמורה למניות בכורה ב' של אגריטאסק, אשר היוו פחות מ-3% מההון המונפק והנפרע של אגריטאסק, לאחר ביצוע ההשקעה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 3.2.2022 (אסמכתא 2022-01-014617), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. ביום 14 בפברואר 2022, השותפות הודיעה, כי חברת הפורטפוליו בטרסידס בע"מ הודיעה, כי היא התקשרה בהסכם עם MilliporeSigma לקבלת רישיון לשימוש בזכויות הקניין של MilliporeSigma המבוסס על CRISPR, במטרה לקדם את המחקר והפיתוח והמסחור של טכנולוגיית ה-CRISPR בהשבחה גנטית של צמחים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 14.2.2022 (אסמכתא 2022-01-

018025), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ד. ביום 15 במרץ 2022, השותפות הודיעה, כי מחברת הפורטפוליו סופלנט בע"מ (להלן: "סופלנט") נמסר לה, כי סופלנט התקשרה בהסכם לגיוס הון לסופלנט באמצעות הנפקת מניות (בכורה C), כאשר במועד ההשלמה הראשון יושקעו בסופלנט בין 19 ל- 21 מיליון דולר, וכן יומרו השקעות שבוצעו בעבר בסופלנט במסגרת SAFE, כולל ההשקעה של 100 אלף דולר שהשותפות השקיעה בסופלנט בחודש ינואר 2022. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 15.3.2022 (אסמכתא 029998-01-2022), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ה. ביום 16 במרץ 2022, השותפות הודיעה, כי היא הצטרפה להסכם להשקעה ורכישת מניות של פלנטיש בע"מ (להלן: "פלנטיש"), לפיו השותפות תשקיע 0.5 מיליון דולר, בתמורה ל- 3,215 מניות בכורה סיד של פלנטיש, אשר היוו פחות מ-3% מהון המניות המונפק והנפרע של פלנטיש, לאחר ביצוע ההשקעה. ההשקעה הנ"ל נעשתה במסגרת סבב גיוס של עד 12.45 מיליון דולר שפלנטיש ביצעה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 16.3.2022 (אסמכתא 030847-01-2022), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. ביום 19 במאי 2022, השותפות הודיעה, כי חברת הפורטפוליו בטרסידס בע"מ (להלן: "בטרסידס") עדכנה, כי לפני מספר ימים יצא מישראל משלוח של זרעי קנאביס הראשון אי פעם ממדינת ישראל אל מדינה זרה. משלוח זה היה משלוח ניסיוני וראשוני. על פי ההודעה של בטרסידס, הזרעים שיצאו לארה"ב הם זרעי קנאביס מסוג המפ שפותחו ע"י בטרסידס, המתמחה בהשבתה גנטית של גידולים חקלאיים על-ידי טיפוח מדייק ומתקדם של זנים והתאמתם לצרכי החקלאות בעשורים הקרובים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 19.5.2022 (אסמכתא 061129-01-2022), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ז. ביום 14 ביוני 2022, השותפות הודיעה, כי מחברת הפורטפוליו אגריטאסק נמסר, כי אגריטאסק הצליחה לגייס במסגרת סבב גיוס Round B סכום של 31 מיליון דולר, הכוללים גיוס של 3 מיליון דולר מ- Global Innovation Fund ו- 5 מיליון דולר מקבוצת מגדל. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 14.6.2022 (אסמכתא 073477-01-2022), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ח. ביום 12 ביולי 2022, השותפות הודיעה, כי היא הצטרפה להסכם לפיו היא תבצע השקעה נוספת בחברת הפורטפוליו ערוגה בע"מ בסכום של 168 אלף דולר, וזאת במסגרת גיוס הון שערוגה מבצעת במנגנון של השקעה המירה. לפרטים נוספים, ראה את הדיווח המיידי מיום 12.7.2022 (אסמכתא 088228-01-2022), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ט. ביום 7 בדצמבר 2022, השותפות הודיעה, כי דירקטוריון השותף הכללי אישר מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה השותפות תפעל לחלק בין 15% ל- 40% (לפי החלטת הדירקטוריון), מהרווחים נטו שינבעו לשותפות מממוש השקעות בחברות פורטפוליו ו/או בפרויקטים של השותפות חל ממועד החלטת אישור המדיניות האמורה, באמצעות חלוקת רווחים במזומן, והכל מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של השותפות (כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות), בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של השותפות הידועים במועד קבלת החלטה בדבר חלוקת דיבידנד כאמור. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 7.12.2022 (אסמכתא 148426-01-2022), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

י. ביום 28 בדצמבר 2022, השותפות הודיעה, כי סך התמורה ברוטו שהתקבלה במסגרת הצעה בדרך של זכויות על פי דוח הצעת מדף שהיא פרסמה ביום 7 בדצמבר 2022, הינה כ- 8,242 אלפי ₪. לפרטים

נוספים ראה דיווח מיידי מיום 28.12.2022 (אסמכתא 157246-01-2022), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים.

1.3. עדכון בדבר השפעות וירוס הקורונה על פעילות השותפות

נגיף הקורונה (COVID-19) התפשט ברחבי העולם החל מהרבעון הראשון של שנת 2021 והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה המסכנת את הבריאות העולמית. אירוע זה נחשב כאירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות אשר מסכן את יציבותן הכלכלית של מדינות ברחבי העולם ואשר הוביל למשבר נזילות אקוטי בשווקים העולמיים (להלן: "משבר הקורונה").

השותפות עוקבת ובוחנת את השפעת משבר הקורונה על פעילותה ופעילות חברות הפורטפוליו הקיימות. נכון למועד הדוח, ניכר כי השפעות הנגיף עדיין רלוונטיות במקומות מסוימים בעולם, אך נראה שהשפעתו הולכת ומתמעטת.

2. מצב כספי

ליום 31.12.2022, לשותפות סך כולל של השקעות בחברות מטרה הנמדדות בשווי הוגן בסך 41,404 אלפי ש"ח ומזומנים בסך של כ- 1,217 אלפי ש"ח.

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של השותפות על המצב הכספי ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

<u>הסבר לשינוי</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
			נכסים שוטפים:
ראה הסבר על שינוי בתזרים מזומנים מטה	15,429	1,217	מזומנים ושווי מזומנים
	204	8,390	סמארט נאמנויות בע"מ - חשבון שוטף
נובע מהשקעות בניירות ערך סחירים בהתאם למדיניות השותפות.	8,619	8,741	השקעות בניירות ערך
הגידול נובע בעיקר מחייבים מוסדות מע"מ	10(*)	257	חייבים ויתרות חובה
	24,262	18,605	סך נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים:
היתרה נובעת מהשקעות בחברות הפורטפוליו בהתאם לשווי ההוגן שלהן. ראה גם ביאור 12 לפרק ג' שלהן.	27,841	41,404	השקעות המטופלות לפי שווי הוגן דרך - רווח או הפסד
	52,103	60,009	סך הנכסים

<u>הסבר לשינוי</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2021</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	
ליום 31 בדצמבר 2021, היתרה נובעת מדמי ניהול בגין רבעון אחרון של שנת 2021 לשותף הכללי.	307	-	סמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות – חשבון שוטף צדדים קשורים – דמי ניהול לשלם לסמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות *
	21	18	ספקים
הגידול בזכאים ויתרות זכות נובע בעיקר מסעיף הוצאות לשלם ושכר ונלוות	396	435	זכאים ויתרות זכות
	724	453	סך התחייבויות שוטפות
היתרה מורכבת מהתחייבות בגין דמי הצלחה לשותף הכללי בגין שערודך ההשקעות בחברות פורטפוליו	1,756	2,481	סמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות – חשבון שוטף צדדים קשורים – דמי יוזמה לשלם לסמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות
היתרה נובעת מהתחייבות מסים נדחים בגין שערודך השקעות בחברות הפורטפוליו בניכוי נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים והפרשה לדמי יוזמה לשותף הכללי	294	203	התחייבות מסים נדחים
	2,050	2,684	סך התחייבויות שאינן שוטפות
השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מהנפקת יחידות השתתפות בתמורה, נטו מהוצאות הנפקה בסך של 7,864 אלפי ₪, מהפסד כולל בסך של 462 אלפי ₪ ומגידול בקרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בסך של 98 אלפי ₪	49,329 (*)	56,872	הון השותפות
	52,103	60,009	סך התחייבויות והון

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

3. תוצאות פעילות השותפות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של השותפות לתקופה של 12 חודש שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לתקופה המקבילה בשנת 2021, וכן לתקופה מיום 11 באוגוסט 2020* שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ₪):

הסבר לשינוי	לתקופה מיום 11	לתקופה מיום	לתקופה מיום	
	באוגוסט 2020*	1 בינואר 2021 ועד יום 31 בדצמבר 2021	1 בינואר 2022 ועד יום 31 בדצמבר 2022	
שערוך השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	11,400	4,709	שערוך השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הכנסות משירותי יעוץ לחברת פורטפוליו.	-	10	89	הכנסות משירותי יעוץ לחברת הפורטפוליו
נובע מהוצאות דמי ניהול לשותף הכללי ודמי הצלחה בגין שערוך השקעות בחברות פורטפוליו. הקיטון נובע מהכנסות משערוך לשווי הוגן של השקעות בחברות פורטפוליו נמוכות יותר בשנת 2022 לעומת שנת 2021.	(183)	(3,015)	(1,775)	דמי ניהול ויוזמה לשותף הכללי **
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר ונלוות בגין העסקה של עובד נוסף בשנת 2022 אשר העסקתו הסתיימה למועד פרסום הדוח.	(645)	(2,782)	(3,111)	הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות המימון נובעות בעיקר משערוך שלילי של השקעות בניירות ערך.	-	(6)	(614)	הוצאות מימון
הכנסות המימון נובעות בעיקר מהכנסות ריבית מהשקעה בניירות ערך ופיקדונות.	-	234	149	הכנסות מימון
	(828)	5,841	(553)	סך רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
הכנסות מסים נדחים נובעות בעיקר משערוך השקעה בחברות פורטפוליו.	-	(294)	91	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
	(828)	5,547	(462)	רווח (הפסד) נקי לשנה
	(828)	5,547	(462)	רווח (הפסד) כולל לשנה

* מועד הקמת השותפות

** סווג מחדש

בתקופת הדוח רשמה השותפות הוצאות הנהלה וכלליות הקשורות לניהול עסקיה בהיקף של 3,111 אלפי ש"ח בפירוט הבא:

1,531	יועצים
363	שכר ונלוות
141	תשלום מבוסס יחידות השתתפות
258	משפטיות
206	פרסום ויחסי ציבור
86	אגרות
312	ביקורת והנהלת חשבונות
39	דמי ניהול שירות נאמן
100	ביטוח דירקטורים
75	אחרות
3,111	סה"כ

במהלך שנת 2022, רשמה השותפות דמי ניהול ודמי יוזמה בסך של כ- 1,775 אלפי ₪ לשותף הכללי על פי הסכם השותפות. לשותפות, הכנסות ריבית בסך של כ- 497 אלפי ₪.

4. נזילות

ביום 31 בדצמבר 2022 עמדה יתרת המזומנים של השותפות על סך של 1,217 אלפי ₪, מתוכם 1,160 אלפי ₪ בפיקדונות לזמן קצר וסך של 57 אלפי ₪ ביתרות עו"ש. בנוסף, לשותפות יתרת השקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ- 8,741 אלפי ₪. יתרת הפיקדונות מיועדת בעיקרה לביצוע השקעות בחברות מטרה קיימות ונוספות. יתרות העו"ש של השותפות מיועדות למימון פעילותה השוטפת ל- 12 החודשים הבאים. כמו כן, ביום 28 בדצמבר 2022 השלימה השותפות גיוס הון בסך של כ- 8 מיליון ש"ח (ברוטו), אשר התקבלו בקופת השותפות לאחר תאריך מאזן. להלן תמצית דוח על תזרימי המזומן (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	11 לתקופה מיום	12 חודשים	12 חודשים	סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
	2020 באוגוסט	שהסתיימו ביום 31	שהסתיימו ביום 31	
	(מועד הקמת	בדצמבר 2021	בדצמבר 2022	
	השותפות) ועד יום 31 בדצמבר 2020			
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת נובע בעיקר מהפסד כולל בסך של 462 אלפי ₪ בתאום הוצאות והכנסות שאינן במזומן בסך של כ- 4,845 אלפי ₪ ומנגד משינויים ביתרות ההון החוזר (לא כולל מזומנים) בסך של כ- 213 אלפי ₪.	(510)	(3,663)	(5,520)	סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעה בחברות פורטפוליו בסך של כ- 8,854 אלפי ₪ ומכירת ניירות ערך בסך של כ- 333 אלפי ₪.	(6,844)	(17,982)	(8,372)	סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
המזומנים ששימשו לפעילות מימון נובעים מהוצאות הנפקה של יחידות השתתפות	23,896	20,532	(320)	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	16,542	(1,113)	(14,212)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
	-	16,542	15,429	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
	16,542	15,429	1,217	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

5. מקורות מימון

השותפות מממנת את פעילותה השוטפת וההשקעות באמצעות גיוסי הון ממשקיעים. לעניין מצבה הכספי של השותפות ראו ביאור 1 ד' לפרק ג' דוחות כספיים.

6. היבטי ממשל תאגידי

א. מדיניות בנושא תרומות

השותפות לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות ובמהלך תקופת הדוח השותפות לא ביצעה תרומות.

ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

השותף הכללי קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

שיכחנו בדירקטוריון הינו 1, וזאת בהתחשב בחובותיו ותפקידיו של הדירקטוריון על פי הדין, ובכלל זה אחריותו לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם ואופי הסוגיות החשבונאיות הכרוכות בתחום הפעילות. נכון למועד הדוח, מכהן דירקטור אחד בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון השותף הכללי - מר שחר פלונרץ (דח"צ). לפרטים אודות מר פלונרץ, ראה תקנה 26 לפרק ד' לדו"ח זה.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

למועד דוח זה, בנוסף לדירקטורים החיצוניים, מכהן בדירקטוריון השותף הכללי דירקטור בלתי תלוי אחד, מר עידו שכטר. לפרטים אודות מר שכטר, ראה תקנה 26 לפרק ד' לדו"ח זה.

ד. פרטים בדבר הביקורת הפנימית בחברה

(1) פרטי המבקר הפנימי

שם : דניאל שפירא

תאריך תחילת כהונתו : 11.2.2021

המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 46(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות של השותפות או של גוף קשור אליה. המבקר הפנימי אינו עובד של השותפות והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני.

להלן פרטים בדבר המבקר הפנימי: פרטי המבקר הפנימי	מר דניאל שפירא מונה לתפקיד המבקר הפנימי של השותפות ביום 11.2.2021. המבקר הפנימי, לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל אינו מחזיק בניירות ערך של השותפות או של גוף קשור אליה. למבקר הפנימי, לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל, לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם השותפות או עם גוף קשור אליה. המבקר הפנימי, לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל, אינו ממלא תפקיד בשותפות פרט לתפקידו כמבקר פנימי. המבקר עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.
דרך מינוי המבקר הפנימי	ביום 11.2.2021 מונה מר דניאל שפירא, רו"ח, כמבקר הפנים של השותפות לאחר אישור הדירקטוריון. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הוא יו"ר הדירקטוריון. מינויו של מר דניאל שפירא הומלץ על ידי ועדת הביקורת של השותף הכללי ואושר על ידי דירקטוריון השותף הכללי.
החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי	ניהול מערך הביקורת הפנימית בשותפות, דיווח להנהלת השותף הכללי וועדת הביקורת, באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו. סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שיוגדרו בתוכנית עבודתו. למבקר תהיה גישה בלתי מוגבלת לרשומות השותפות ונכסיה. נושאי הביקורת יקבעו על פי המלצת המבקר והנהלת השותף הכללי ובהחלטת ועדת הביקורת.
הממונה הארגוני על המבקר הפנימי	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו מנכ"ל השותף הכללי.
תכנית העבודה	תכנית העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2022 היתה בנושא בחינה ומעקב

השקעות.	
תכנית העבודה לא כללה ביקורת של תאגידי מוחזקים.	ביקורת של תאגידי מוחזקים
היקף העסקה של מבקר הפנים בשנת 2022 הוא כ-90 שעות.	היקף העסקה
המבקר יערוך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם השותפות והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.	עריכת הביקורת - תקנים מקצועיים
לא הוגבלה גישת המבקר הפנימי לחומרים ומסמכים הרלוונטיים לפעילותו. דירקטוריון השותף הכללי הנחה את הנהלת השותף הכללי לאפשר למבקר הפנימי גישה לכל נכס ו/או מסמך.	גישה למידע
כל ממצאי הביקורת יסוכמו באמצעות דין וחשבון בכתב, בו מפרט המבקר את ממצאי הביקורת, ליקויים שנמצאו על-ידו, המלצות לתיקון הליקויים ותגובות הגורמים המבוקרים. מעקב אחר תיקון הליקויים מבוצע בהתאם לתוכנית העבודה אשר תאושר על ידי ועדת הביקורת. דוח המבקר הפנימי בנושא תהליך גיוס בשותפות הוגש להנהלת השותף הכללי בחודש פברואר 2022 ונידון בוועדת הביקורת בחודש מרץ 2022. דוח המבקר הפנימי בנושא בחינה ומעקב השקעות הוגש להנהלת השותף הכללי בחודש פברואר 2023, ונכון למועד הדוח, טרם נידון בוועדת הביקורת.	דין וחשבון המבקר הפנימי
להערכת חברי הדירקטוריון פעילות המבקר הפנימי טובה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בשותפות.	הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי
תגמול המבקר הפנימי יהיה באמצעות תשלום שכר טרחה בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם.	תגמול

ה. רואה החשבון המבקר בשותפות

רואי החשבון המבקרים של השותפות הם משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן, PWC ישראל. להלן הוצאות שכר הטרחה בשנים 2021 ו-2022 ביחס לשותפות:

שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת*	אלפי ש"ח	שירותים נוספים, כולל תיאור השירותים האמורים ומהותם	אלפי ש"ח	תיאור	אלפי ש"ח
	110		15	ייעוץ מיסים	125
	130		-	-	130

דגנית ורד – מנכ"ל

אסף רוזנברג - יו"ר דירקטוריון

20 במרץ, 2023

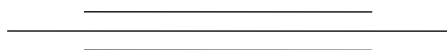
סמארט אגרו שותפות מוגבלת
דוח שנתי 2022

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

דוח שנתי 2022

תוכן העניינים

דף	
2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים - בשקלים חדשים:
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על רווח או הפסד
5	דוחות על השינויים בהון השותפות
6	דוחות על תזרים המזומנים
7-35	באורים לדוחות הכספיים





דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי יחידות ההשתפות של
סמארט אגרו שותפות מוגבלת

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של סמארט אגרו שותפות מוגבלת (להלן - השותפות) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת דוחות רווח או הפסד, הדוחות על השינויים בהון השותפות והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים ולתקופה מיום 11 באוגוסט 2020 (יום הקמת השותפות) ועד ליום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות השותף הכללי וההנהלה של השותפות. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי השותף הכללי וההנהלה של השותפות וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של השותפות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון השותפים ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים ולתקופה מיום 11 באוגוסט 2020 (יום הקמת השותפות) ועד ליום 31 בדצמבר 2020. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור ד' לדוחות הכספיים. פעילותה של השותפות המוגבלת כרוכה בהוצאות כספיות גדולות ובדרגה גבוהה של סיכון כספי ואי וודאות.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
20 במרץ, 2023

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

דוחות על מצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים:
15,429	1,217	8	מזומנים ושווי מזומנים
204	8,390		סמארט אגרו נאמנויות בע"מ – חשבון שוטף
8,619	8,741		השקעות בניירות ערך
(*)10	257	9	חייבים ויתרות חובה
<u>24,262</u>	<u>18,605</u>		סך נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים:
18,147	20,533	12	השקעה בבטריסיד המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
1,632	2,351	12	השקעה בערוגה המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
4,960	6,204	12	השקעה בסופלנט המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,102	3,519	12	השקעה בפרוטספק המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	7,038	12	השקעה באגריטאסק המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	1,759	12	השקעה בפלנטיש המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
<u>27,841</u>	<u>41,404</u>		סך נכסים שאינם שוטפים
<u>52,103</u>	<u>60,009</u>		סך נכסים
			התחייבויות והון השותפים
			התחייבויות שוטפות:
			סמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות – חשבון שוטף צדדים קשורים – דמי ניהול ויוזמה לשלם לסמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות *
307	-	6	ספקים
21	18		זכאים ויתרות זכות
<u>396</u>	<u>435</u>	10	סך התחייבויות שוטפות
<u>724</u>	<u>453</u>		
			התחייבויות שאינן שוטפות:
			סמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות – חשבון שוטף צדדים קשורים – דמי ניהול ויוזמה לשלם לסמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות
1,756	2,481	6	התחייבות מסים נדחים
294	203		סך התחייבויות שאינן שוטפות
<u>2,050</u>	<u>2,684</u>		
<u>2,774</u>	<u>3,137</u>		סך התחייבויות
(*) 49,329	56,872	5	הון השותפות
<u>52,103</u>	<u>60,009</u>		סך ההתחייבויות והון השותפות

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 במרץ, 2023.
דירקטוריון סמארט אגרו ניהול בע"מ - השותף הכללי, על ידי:

אורן עטיה סמנכ"ל כספים	אסף רוזנברג יו"ר הדירקטוריון	דגנית ורד סמנכ"ל ודירקטור
---------------------------	---------------------------------	------------------------------

הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

דוחות על רווח או הפסד

לתקופה מיום 11 באוגוסט *2020 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		באור	
	2021	2022		
2020	אלפי ש"ח			
-	11,400	4,709	12	שערוך השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
-	10	89		הכנסות משירותי יעוץ לחברות הפורטפוליו
(183)	(3,015)	(1,775)	6	דמי ניהול ויזמה לשותף הכללי
(645)	(2,782)	(3,111)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(6)	(614)		הוצאות מימון
-	234	149		הכנסות מימון
(828)	5,841	(553)		סך רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
-	(294)	91		הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(828)	5,547	(462)		רווח (הפסד) נקי לשנה
(828)	5,547	(462)		רווח (הפסד) כולל לשנה
(0.30)	1.20	(0.05)	15	רווח (הפסד) ליחידת השתתפות ** - רווח (הפסד) בסיסי ומדולל ליחידת השתתפות (בש"ח)

* מועד הקמת השותפות.
** התאמה בגין הנפקה בדרך של זכויות.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

דוחות על השינויים בהון השותפות

סך הכל	קרבן תשלום מבוסס יחידות השתתפות	יתרת רווח (הפסד) אלפי ש"ח	השקעה בהון השותפות
**	-	-	**
23,318	-	-	***23,318
476	476	-	-
(828)	-	(828)	-
22,966	476	(828)	***23,318
12,980	-	-	12,980
284	284	-	-
7,552	-	-	7,552
5,547	-	5,547	-
49,329	760	4,719	***43,850
7,864	-	-	7,864
141	141	-	-
-	(43)	-	43
(462)	-	(462)	-
56,872	858	4,257	51,757

יתרה ליום 11 באוגוסט 2020*
תנועה במהלך התקופה מיום 11 באוגוסט 2020* המסתימת ביום 31 בדצמבר 2020 :

תמורה מהנפקת יחידות השתתפות בניכוי עלויות הנפקה
תשלום מבוסס יחידות השתתפות הפסד כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 תנועה במהלך שנת 2021:

תמורה מהנפקת יחידות השתתפות בניכוי עלויות הנפקה
תשלום מבוסס יחידות השתתפות מימוש כתבי אופציה,נטו רווח כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 תנועה במהלך שנת 2022:

תמורה מהנפקת יחידות השתתפות בניכוי עלויות הנפקה
תשלום מבוסס יחידות השתתפות פקיעת אופציות הפסד כולל לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

* מועד הקמת השותפות.

** מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

*** התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

דוחות על תזרימי המזומנים

לתקופה מיום 11

באוגוסט 2020*

שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2021	2022
רווח (הפסד) כולל לתקופה	5,547	(462)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:		
שערוך בגין השקעה בחברות לפי שיטת שווי הוגן מסים נדחים	(11,400)	(4,709)
שערוך השקעות בניירות ערך	294	(91)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(234)	(604)
תשלום מבוסס יחידות השתתפות	(10)	(247)
ירידה (עלייה) בסמארט אגרו נאמנויות בע"מ – חשבון שוטף	284	141
גידול ביתרת סמארט אגרו ניהול בע"מ	70	39
עלייה (ירידה) בספקים	1,670	418
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	21	(3)
סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	95	(2)
	(510)	(5,520)
תזרים מזומנים מפעילות השקעה:		
השקעה בבטריסידס הנמדדת בשווי הוגן	-	-
השקעה בערוגה הנמדדת בשווי הוגן	(1,632)	(586)
השקעה בסופלנט הנמדדת בשווי הוגן	(4,863)	(317)
השקעה בפרוטספק הנמדדת בשווי הוגן	(3,102)	-
השקעה באגריטאסק הנמדדת בשווי הוגן	-	(6,320)
השקעה בבלנטיש הנמדדת בשווי הוגן	-	(1,631)
מכירה (השקעה) בניירות ערך, נטו	(8,507)	333
ריבית שהתקבלה במזומן	122	149
סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(17,982)	(8,372)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:		
תמורה מהנפקת יחידות השתתפות, נטו	12,980	-
הוצאות מהנפקת זכויות	-	(320)
תמורה ממימוש אופציות, נטו	7,552	-
סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות מימון)	20,532	(320)
	23,896	23,896
	-	-
	7,552	-
	23,896	20,532
	16,542	(1,113)
	-	(14,212)
	16,542	15,429
	16,542	1,217
נספח א' - פעילות שאינה במזומן		
הנפקת אופציות לחתמים		
	365	-
הנפקת זכויות, נטו		
	-	8,184

רווח (הפסד) כולל לתקופה

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:

שערוך בגין השקעה בחברות לפי שיטת שווי הוגן מסים נדחים

שערוך השקעות בניירות ערך

עלייה בחייבים ויתרות חובה

תשלום מבוסס יחידות השתתפות

ירידה (עלייה) בסמארט אגרו נאמנויות בע"מ – חשבון שוטף

גידול ביתרת סמארט אגרו ניהול בע"מ

עלייה (ירידה) בספקים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרים מזומנים מפעילות השקעה:

השקעה בבטריסידס הנמדדת בשווי הוגן

השקעה בערוגה הנמדדת בשווי הוגן

השקעה בסופלנט הנמדדת בשווי הוגן

השקעה בפרוטספק הנמדדת בשווי הוגן

השקעה באגריטאסק הנמדדת בשווי הוגן

השקעה בבלנטיש הנמדדת בשווי הוגן

מכירה (השקעה) בניירות ערך, נטו

ריבית שהתקבלה במזומן

סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת יחידות השתתפות, נטו

הוצאות מהנפקת זכויות

תמורה ממימוש אופציות, נטו

סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות מימון)

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - פעילות שאינה במזומן

הנפקת אופציות לחתמים

הנפקת זכויות, נטו

* מועד הקמת השותפות.

הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי:

- א.** סמארט אגרו - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות" ו/או "השותפות המוגבלת") נוסדה על פי הסכם ייסוד שותפות מוגבלת מיום 27 ביולי 2020, בין סמארט אגרו ניהול בע"מ (להלן: "השותף הכללי") מצד אחד ובין סמארט אגרו נאמנויות בע"מ (להלן: "השותף המוגבל" ו/או "הנאמן") מצד שני. בידי הנאמן והשותף המוגבל, זכויות שונות בשותפות המוגבלת, מכוח הסכם נאמנות הוא משמש כנאמן בגין זכויות אלה עבור בעלי יחידות ההשתתפות וזאת תחת פיקוחו של המפקח. למפקח הוענק בפקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ה-1975 (להלן – "פקודת השותפויות" ו/או "הפקודה") ובהסכם סמכויות פיקוח מסוימות. השותפות נרשמה ביום 11 באוגוסט 2020 לפי פקודת השותפויות. בהתאם לסעיף 61(א) לפקודת השותפויות הסכם השותפות מהווה את תקנון השותפות המוגבלת. כתובת משרדה הרשום של השותפות הינו רח' אלכסנדר זרחין 10, רעננה. ביום 28 באוקטובר 2020 השלימה השותפות גיוס הון על פי תשקיף באמצעות הנפקת יחידות השתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הנפקה").
- ב.** השותף הכללי בשותפות מחזיק בכ-0.01% מיחידות ההשתתפות של השותפות. עיקר עיסוקו של השותף הכללי הינו ניהול השותפות המוגבלת. השותף המוגבל בשותפות מחזיק בכ-99.99% מהון השותפות. השותף המוגבל משמש כנאמן עבור בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות.
- ג.** מטרת השותפות הינה לעסוק, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים מוחזקים, במחקר ו/או פיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים. בנוסף, השותפות רשאית לעסוק בתחום האמור באמצעות השקעה בפרויקטים נוספים של מחקר ו/או פיתוח, לרבות השקעה בחברות נוספות העוסקות בתחומים האמורים אף אם לא הוגדרו במפורט בהסכם השותפות וזאת לתקופה של שלוש שנים שתחל במועד הרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך של השותפות. כמו כן, לאחר חלוף תקופת שלוש השנים כאמור, תהיה השותפות רשאית, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות, אשר תוקפה יהיה לשלוש שנים, להחליט על ביצוע פרויקטים נוספים שלא הוגדרו בהסכם השותפות. יצוין כי סכום ההשקעה הראשונה של השותפות בחברות הפורטפוליו הקיימות ובחברות נוספות, לא יעלה על 40% מסך נכסי השותפות על פי דוחותיה הכספיים האחרונים במועד ההשקעה בתוספת תמורות גיוסים שביצעה השותפות ממועד הדוחות הכספיים האמורים.
- ד.** פעילותה של השותפות כרוכה בהוצאות כספיות גדולות ובדרגה גבוהה של סיכון כספי ואי-וודאות. לצורך המשך פעילותה של השותפות בתחום מחקר ופיתוח, פועלת השותפות לגייס מימון ממקורות שונים כגון גיוסי הון ו/או מימון ו/או הכנסת משקיעים נוספים לשותפות. פעילות השותפות מותנית בהשגת מקורות מימון הדרושים לפעילותה. להערכת הנהלת השותף הכללי של השותפות, ביכולתה של השותפות לגייס מקורות מימון כאמור.
- ה.** בכוונת השותפות לבצע השקעות בחברות מחקר ופיתוח בעלות פוטנציאל לתשואה משמעותית אשר תסייע בפיתוחן ותפעל למימוש מוצלח של השקעותיה אם באמצעות ביצוע אקזיט (מכירה או הנפקה לציבור) או באמצעות פיתוח וגידול של עסקי חברות הפורטפוליו והשבחת ערכן.
- ו.** במהלך שנת 2022, נמשכו מגמות העלייה בשיעורי האינפלציה ובריביות השונות בישראל ובעולם. עם זאת, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, השותפות מעריכה כי לא יהיו לכך השפעות מהותיות על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של השותפות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולתקופה מיום 11 באוגוסט 2020 (מועד הקמת השותפות) שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של השותפות נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים של השותפות מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של השותפות. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

ג. הון השותפים

יחידות השתתפות רגילות של השותפות מסווגות כהון השותפים.

כתבי אופציה הניתנים למימוש ליחידות השתתפות שיונפקו אשר סכום תוספת המימוש שתתקבל תחושב במטבע הפעילות של השותפות (וכמות היחידות ההשתתפות שתונפק בעת מימושם, קבועים וידועים), יסווגו במסגרת הון השותפים ככתבי אופציה.

עלויות עסקה תוספתיות המיוחסות במישרין להנפקת יחידות השתתפות או כתבי אופציה חדשים תוצגנה בהון השותפים כניכוי מתקבולי ההנפקה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוח על תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בבנק, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שניתנות גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

ה. נכסים פיננסיים:

(1) השותפות פועלת על פי תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - "IFRS 9"). מדיניות השותפות ביחס לנכסים פיננסיים:

(א) סיווג

השותפות מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העיסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם.

עבור נכסים הנמדדים בשווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן יוכרו ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר. בגין השקעות במכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, האמור מותנה בשאלה האם השותפות ביצעה בחירה, שאינה ניתנת לשינוי, במועד ההכרה לראשונה בנכס המתייחס, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של הנכס ברווח כולל אחר.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

השותפות מסווגת מחדש את נכסיה הפיננסיים שהינם מכשירי חוב כאשר, ורק כאשר, חל שינוי במודל העיסקי שלה לניהול הנכסים הפיננסיים.

1) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה" ו"מזומנים ושווי מזומנים" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות. הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים, אלא אם ההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, או שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

ב) הכרה ומדידה

רכישות ומכירות רגילות של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לשותפות או נמסר על ידי השותפות.

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פקעו או הועברו, והישות העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות בגין הבעלות על נכסים אלה. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן.

רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשוויים ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים ברווח או הפסד במסגרת "שינוי בשווי הוגן של של השקעות בשווי הוגן דרך רווח והפסד" בתקופה בה נבעו.

ו. ישות השקעה

סעיף 31 ל-IFRS 10, קובע כי ישויות השקעה אינן מאחדות דוחות של ישויות בנות שלהן, כי אם מודדות את ההשקעה בהן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתאם להוראות IFRS 9. IFRS 10 מגדיר גם פרמטרים בהם נדרשת שותפות לעמוד על מנת לעמוד בהגדרת "ישות השקעה". לאור אופי פעילות השותפות, ובהסתמך על הגדרת ישות השקעה ב-IFRS, השותפות מהווה ישות השקעה.

השותפות עומדת בתנאים שנקבעו ב-IFRS 10 לצורך הגדרתה כישות השקעה וזאת לאור אימוץ ההחלטות הבאות על ידי השותף הכללי:

1. השותפות משיגה כספים ממשקיע אחד או יותר, על מנת לספק למשקיעים אלו שירותי ניהול השקעות.
2. מטרתה העיסוקית היא להשקיע כספים אך ורק עבור תשואות מעליית ערך הונית.
3. השותפות משקיעה במספר השקעות – השותפות השלימה השקעה בחברת פרוטפוליו ובכוונתה להמשיך ולבצע השקעות כאלו.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

4. השותפות מודדת את הביצועים של השקעותיה על בסיס שווי הוגן.
5. לשותפות מדיניות מימוש ברורה של השקעותיה:
- 5.1 במידה וגובה השערך בחברת המטרה עלה על פי 10 מגובה ההשקעה, תפעל השותפות לממש את השקעתה בחברת המטרה. מימוש השקעה יכול להיות באמצעות הנפקה של חברת המטרה או מכירה של חברת המטרה, או שילוב של שניהם ("מימוש השקעה"). במידה שלא ניתן לבצע הנפקה ו/או מכירה, תפעל השותפות להכנסת שותף אסטרטגי, על מנת שייממש במימוש ההשקעה כפי שצוין לעיל.
- 5.2 במידה וחברת המטרה מגיעה לבגרות ואף מתחילה לחלק דיבידנדים, ולא ניתן לממש את החזקות השותפות בה באמצעות הנפקה ו/או מכירת חברת המטרה, תפעל השותפות למכור את חלקה בחברת המטרה במסגרת השוק המשני (secondary).
- 5.3 לאחר חמש שנים מיום ההשקעה, תבצע השותפות בחינה ביחס לנאותות המשך החזקת המניות בחברת המטרה. במידה שהשותפות תגיע למסקנה שלא כדאי להמשיך ולהחזיק את מניות חברת המטרה, תפעל השותפות לממש את החזקותיה. להלן מספר דוגמאות בהן תקבע השותפות שלא כדאי להמשיך ולהחזיק בחברת המטרה (אין המדובר ברשימה סגורה):
- חברת המטרה רחוקה מאוד משלב המאפשר לבצע מימוש השקעה.
 - בעלי המניות האחרים של חברת המטרה אינם מעוניינים במימוש השקעה והשותפות סבורה שחברת המטרה הגיעה לשווי אשר משקף את הפוטנציאל שלה.
- 5.4 השותפות שומרת לעצמה את האפשרות, במקרים שבהם ניתן לממש את ההשקעה להמשיך ולהחזיק בחברת המטרה, אם להערכתה, חברת המטרה טרם מימשה את מלוא פוטנציאל השווי שלה.

השותפות סוברת שהיא מהווה ישות השקעה ועל כן מודדת את השקעותיה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ז. רווח ליחידת השתתפות

חישוב הרווח הבסיסי ליחידת השתתפות מבוסס ככלל, על הרווח או ההפסד הניתן לחלוקה לבעלי יחידות ההשתתפות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

בחישוב הרווח או ההפסד המדולל ליחידת השתתפות מתאמת השותפות את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי יחידות ההשתתפות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל יחידות ההשתתפות הרגילות הפוטנציאליות המדללות, כדלהלן:

לממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל יחידות ההשתתפות הרגילות הפוטנציאליות המדללות הומרו.

יחידות ההשתתפות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. תשלום מבוסס יחידות השתתפות

השותפות מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס יחידות השתתפות לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים בשותף הכללי, כל כתב אופציה כאמור יהיה ניתן למימוש ליחידת השתתפות אחת, באופן שהקצאתם בפועל לא תצריך אישור נוסף של האסיפה הכללית. הקצאת כתבי האופציה הלא סחירים כאמור לעיל, תיעשה ככל הניתן, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון עם נאמן, ויחולו עליה הוראות פקודת מס הכנסה לעניין זה. שוויים ההוגן של השירותים המתקבלים בתמורה להענקת האופציות מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של האופציות המוענקות:

- תוך התחשבות בתנאי ביצוע שהינם תנאי שוק (לדוגמא, מחיר מניה של הישות);
- ללא התחשבות בהשפעת תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק (non-market vesting conditions) (לדוגמא, עמידה ביעדי רווחיות ומכירות והמשך עבודה בחברה למשך תקופה מסוימת); וכן
- תוך התחשבות בהשפעת תנאים כלשהם שאינם תנאי הבשלה (לדוגמא, דרישה מהעובדים לחסוך).

תנאי הבשלה שאינם תנאי שוק נכללים בין ההנחות המשמשות לאמידת מספר האופציות הצפויות להבשיל. סך ההוצאה מוכרת במהלך תקופת ההבשלה, שהיא התקופה שבה נדרש לקיים את כל התנאים המוגדרים להבשלה של הסדר התשלום מבוסס יחידות השתתפות. לכן מתבצעת הערכה של השווי ההוגן במועד ההענקה למטרת הכרה בהוצאה במהלך התקופה שבין מועד תחילת מתן השירותים למועד ההענקה.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי, מעדכנת השותפות את אומדניה בנוגע למספר האופציות הצפויות להבשיל, בהתבסס על תנאי ההבשלה שאינם תנאי שוק, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקורי ים, אם קיים, בדוח רווח או הפסד ובהתאמה מקבילה בהון.

בעת מימוש האופציות, החברה מנפיקה יחידות השתתפות חדשות. התקבולים, בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין, נזקפים להון השותפות.

ט. מסים שוטפים ונדחים

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח או הפסד.

הנהלת השותפות בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצורכי מס, בהתאם לדיני המס הרלבנטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

השותפות מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס.

י. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

במהלך הכנת הדוחות הכספיים של השותפות ליום 30 ביוני 2022, התגלתה טעות בנתוני הדוחות הכספיים לתקופות שהסתיימו בימים 30 ביוני 2021 ו-31 בדצמבר 2021. הטעות נבעה מאופן הטיפול החשבונאי במע"מ בגין הוצאות ההנפקה.

בחינת מהותיות הטעות בהתאם לקווים המנחים לבחינת מהותיות, הן מבחינה כמותית והן מבחינה איכותית, העלתה כי הטעות אינה מהותית לשנת 2021 בכללותה וביחס לתקופות הביניים באותה שנה, אך זקיפת ההשפעה המצטברת של תיקון הטעות בשנת 2022 תביא לשינוי מהותי בתוצאות תקופה זו. השותפות תיקנה את הטעות בדרך של תיקון מספרי ההשוואה הכלולים בדוחות כספיים אלה. הסעיפים בדוחות הכספיים אשר הושפעו מתיקון הטעות סומנו כ"התאמה לא מהותית של מספרי השוואה".

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים:

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי השותפות ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת.

א. השקעות המטופלות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעות החברה בחברות מוחזקות מוצגות לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי הוגן נקבע בהתאם למחיר מצוטט בשוק ו/או בעזרת מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות מקובלות להערכה והנחות לגבי אומדנים שונים, לרבות של תזרימי המזומנים העתידיים מהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. אורך חיי החברות, סטיית התקן, מכפיל שווי, מרכיב אי הסחירות ואומדן שיעור היוון מתאים לשוויים אלו. לעתים, נקבע השווי הוגן בהתייחס לעסקאות גיוס הון שנעשו לאחרונה בהשקעות אלו. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ובאומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ו תנודתיות, עשויים להשפיע על השווי הוגן של נכסים אלו. ראה פריטים נוספים בדבר השווי הוגן של ההשקעה בבאור 12.

ב. התחייבויות מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים מוכרות בגין הפרשים זמניים אשר נוצרו משערוך ההשקעות המטופלות בשיטת השווי הוגן דרך רווח או הפסד. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום התחייבות המסים הנדחים.

באור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות השותפות חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מחיר) וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של השותפות מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של השותפות.

1. סיכונים שוק

סיכון מחיר

לשותפות החזקה בניירות ערך סחירים ובהשקעות בחברות מוחזקות, המסווגים כנכסים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לשותפות סיכון מחיר בגין שינויים בשוויים של הנכסים הפיננסיים כאמור. כמו כן, ההשקעות אותם מבצעת השותפות הינן בעלות סיכון עסקי וכלכלי. לפיכך, עשויים לחול שינויים מהותיים בשוויין של השקעות אלו.

2. סיכונים נזילות

השקעות השותפות בחברות מוחזקות הינן ברובן השקעות בחברות לא נסחרות. לפיכך, לשותפות סיכון כי ההשקעות כאמור לא יהיו ניתנות למימוש לסכומים נזילים בטווח הקצר.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).
לעניין מדרג שווי הוגן של ניירות ערך סחירים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וההשקעות המטופלות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד, ראה באור 13. השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות הפיננסיים זהה או קרוב לעלות.

באור 5 - הון השותפות:

א. כללי

הון הראשוני של השותפות המוגבלת מורכב מסכום של 1,000 ש"ח. סכום זה מורכב מ-999.9 ש"ח שהעביר השותף המוגבל ו-0.1 ש"ח שהעביר השותף הכללי, וכן;

ביום 28 באוקטובר 2020, הנפיקה השותפות לציבור יחידות השתתפות על-פי התשקיף ודוח הצעת מדף מיום 28.10.2020 (להלן: "הצעת המדף"). התמורה שהתקבלה בגין ההנפקה לציבור הסתכמה לסך של כ-21,203 אלפי ש"ח והועברה לשותפות בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-2,672 אלפי ש"ח. תמורת ההנפקה התקבלה בגין הנפקת 2,000,200 יחידות השתתפות לציבור. בנוסף, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך של השותפות, בעלי השליטה בשותף הכללי, רכשו מהשותף המוגבל (הנאמן) 471,746 יחידות השתתפות בתמורה לסך של כ-5,000 אלפי ש"ח.

כספי תמורת ההנפקה המיידית (נטו) אשר התקבלו מההצעה על פי התשקיף, בניכוי סך של 311 אלפי ש"ח אשר הושארו בידי הנאמן עבור הוצאות הנאמנות ובניכוי הוצאות הנפקה הושקעו על ידי השותף המוגבל בהון השותפות המוגבלת.

ביום 23 באוגוסט 2021, על פי תשקיף מדף מיום 28.10.20, הנפיקה השותפות לניצעים יחידות השתתפות וכתבי אופציה (סדרה 1) וכתבי אופציה (סדרה 2). התמורה המיידית שהתקבלה בגין ניירות הערך שהונפקו במסגרת ההנפקה הנ"ל הסתכמה לסך של כ-14,443 אלפי ש"ח. התמורה הועברה לשותפות בניכוי הוצאות הנפקה בסך של 1,146 אלפי ש"ח. במסגרת ההנפקה, נרשמו למסחר 3,009,000 יחידות השתתפות ללא ערך, 3,009,000 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-1,504,500 כתבי אופציה (סדרה 2) של השותפות.

כספי תמורת ההנפקה המיידית (נטו) אשר התקבלו מההצעה על פי התשקיף בניכוי הוצאות הנפקה הושקעו על ידי השותף המוגבל בהון השותפות המוגבלת.

במהלך חודש אוקטובר 2021, מומשו 2,907,019 כתבי אופציה (סדרה 1) תמורת מימוש של 2.75 ש"ח לכתב אופציה ו-10,000 כתבי אופציה (סדרה 2) תמורת מימוש של 3.5 ש"ח לכתב אופציה. כמו כן, פקעו 101,981 כתבי אופציה (סדרה 1) שלא מומשו. תמורה בסך 7,552 אלפי ש"ח בניכוי עמלות מסלקה והנפקה הועברה לשותפות.

ביום 28 בדצמבר 2022, ועל פי תשקיף מדף מיום 28.10.20, במסגרת הנפקת זכויות, הנפיקה השותפות לניצעים יחידות השתתפות וכתבי אופציה (סדרה 3). במסגרת ההנפקה, נרשמו למסחר 10,989,024 יחידות השתתפות ללא ערך ו-5,494,512 כתבי אופציה (סדרה 3).

סך התמורה ברוטו שהתקבלה במסגרת ההנפקה הינה כ-8,242 אלפי ש"ח (כ-7,864 אלפי ש"ח נטו מהוצאות הנפקה).

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - הון השותפות (המשך):

בכל עת שבה יגיעו לידי השותף המוגבל סכומים עקב הקצאת ניירות ערך (כגון בעקבות הנפקות חדשות של יחידות או של ניירות ערך אחרים או בשל מימוש ניירות ערך המקנים זכות לרכישת יחידות שיופקו על ידי השותף המוגבל), יהא השותף המוגבל חייב להכניס סכומים אלה, בניכוי עמלות שישתלמו עליהם ובניכוי עלויות הנפקה, להון השותפות, ובניכוי סכומים שהשותף המוגבל, בהסכמת השותף הכללי, יותיר בידי לצורך הוצאות הנאמנות. השותף המוגבל לא יהא זכאי לריבית בגין תשלומיו להון השותפות המוגבלת.

בכל מקרה שיוחלט על הגדלת הון השותפות המוגבלת יהיה חלקו של השותף המוגבל 99.99% מההון הנוסף שיוכנס לשותפות וחלקו של השותף הכללי יהיה 0.01% מההון הנוסף שיוכנס לשותפות המוגבלת.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי השותף הכללי יהיה רשאי לרכוש, בכל עת, ניירות ערך של השותפות, לפי שיקול דעתו הבלעדי.

רווחי והפסדי השותפות יתחלקו בין השותף המוגבל ובין השותף הכללי, כך שהשותף המוגבל יהיה זכאי ל- 99.99% מרווחי השותפות וישא ב- 99.99% מן ההפסדים של השותפות, והשותף הכללי יהיה זכאי ל- 0.01% מרווחי השותפות וישא ב- 0.01% מן ההפסדים וכן בהוצאות והפסדים של השותפות המוגבלת, אשר עקב ההגבלה על אחריות השותף המוגבל, לא ישא בהם השותף המוגבל. אולם, בשום מקרה לא יהיה השותף המוגבל חב בהתחייבויות השותפות, אלא עד גובה הסכום שהוא השקיע בהון השותפות.

סכומים אשר יהיו בידי השותפות המוגבלת ואשר לא יחולקו לשותפים (לרבות אלו הנובעים מהון השותפות המוגבלת ומרווחיה שלא חולקו) יהיה השותף הכללי רשאי, אם ימצא זאת לפי שיקול דעתו הבלעדי כמתאים, להשקיעם, עד למימוש בהם למטרות שלשמן נועדו באופן שימצא כמתאים, ובלבד שהשקעות כאמור תיעשינה למטרת שמירה, ככל האפשר, על הערך הריאלי של הכספים ועל זמינותם של הכספים לצורך ביצוע מטרות השותפות המוגבלת.

בחודש דצמבר 2022, אישר דירקטוריון השותף הכללי מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה השותפות תפעל לחלק בין 15% ל- 40% (לפי החלטת הדירקטוריון) מהרווחים נטו שינבעו לשותפות ממימוש השקעות בחברות פורטפוליו ו/או בפרויקטים של השותפות החל ממועד החלטת אישור המדיניות האמורה, באמצעות חלוקת רווחים במזומן, והכל מתוך רווחיה הראויים לחלוקה של השותפות (כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות), בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של השותפות הידועים במועד קבלת החלטה בדבר חלוקת דיבידנד כאמור.

ב. תשלום מבוסס יחידות השתתפות

ביום 25 באוקטובר, 2020 אישר דירקטוריון השותפות "תוכנית אופציות" (להלן: "התוכנית" או "תוכנית 2020"). בתוכנית נקבע כי היא כפופה למדיניות התגמול של השותפות כפי שתהיה מעת לעת.

מטרת התוכנית הינה לתגמל ולתמרץ נושאי משרה ועובדים של השותפות ו/או של השותף הכללי ו/או של תאגידי קשורים של השותפות, על מנת לתמרץ, לשמר ולהגביר את מאמציהם לפיתוח עסקי השותפות, ולהגביר את הזדהותם עם השותפות ותאגידי קשורים שלה.

בהתאם לתוכנית 2020, אישר דירקטוריון השותף הכללי:

הקצאת 37,504 כתבי אופציה לא סחירים ליו"ר דירקטוריון שותף הכללי, מר ארז מלצר, הקצאת 125,013 כתבי אופציה לא סחירים לדירקטור בשותף הכללי ולמנכ"ל השותפות והשותף הכללי, מר עמרי רוטמן, הקצאת 75,008 כתבי אופציה לא סחירים לסגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, מר אהרון ברדה, הקצאת 75,008 כתבי אופציה לא סחירים לסמנכ"לית הכספים של השותף הכללי והשותפות, גברת לימור סטולר והקצאת 100,010 כתבי אופציה לא סחירים לביצוע הצעות פרטיות לעובדים (כל אחד מהנ"ל: "הניצע"), באופן שכל כתב אופציה כאמור יהיה ניתן למימוש ליחידת השתתפות אחת, באופן שהקצאתם בפועל לא תצריך אישור נוסף של האסיפה הכללית.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - הון השותפות (המשך):

הקצאת כתבי האופציה הלא סחירים לעיל תעשה, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א – 1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה") במסלול רווח הון עם נאמן, ויחולו עליה הוראות פקודת מס הכנסה לעניין זה.

להלן יובאו פרטים נוספים בקשר עם הקצאת כתבי האופציה האמורים:

ניירות הערך המוצעים

כתבי האופציה יוקצו לניצע סמוך לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין להצעה הפרטית ובכלל זה קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של יחידות המימוש. למען הסר ספק מובהר כי הקצאתם בפועל לא תצריך אישור נוסף של האסיפה הכללית. יחידות המימוש יירשמו על שם החברה לרישומים ותירשמה למסחר בבורסה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה, והן תהיינה החל ממועד הקצאתן שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין ליחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות בהון השותפות.

עיקר תנאי כתבי האופציה

מחיר המימוש של כל כתב אופציה הוא 10 ש"ח. מועד הקצאת כתבי האופציה יהיה לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים לצורך ההקצאה. כתבי האופציה יבשילו במהלך תקופה בת שלוש שנים החל ממועד אישור הדירקטוריון את הקצאתם לניצע ("להלן: "מועד האישור"), בשלוש מנות כדלקמן: מנה ראשונה של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 12 חודשים ממועד האישור, מנה שניה של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד האישור ומנה שלישית של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד האישור. לגבי אחד מהנצעים, במקרה של פיטורים בנסיבות שאינן שוללות פיצויי פיטורים, או במקרה של התפטרות מחמת הרעת תנאים מוחשית או נסיבות ביחסי הצדדים בהן לא ניתן לדרוש מהניצע להמשיך בתפקידו, תבשלנה 50% מכמות כתבי האופציה שטרם הבשילו (גם אם טרם חלפו תקופות ההבשלה המנויות לעיל), כך שניתן יהיה לממשן במלואן החל ממועד סיום ההתקשרות בין הצדדים.

בנוסף, בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 29 באוקטובר 2020, השותפות הקצתה 125,013 כתבי אופציה לא סחירים לחתמים אשר ניתנים למימוש ל 125,013 יחידות השתתפות במהלך תקופה בת 24 חודשים ממועד ההנפקה.

ביום 7 באפריל 2021 הודיעה השותפות על סיום כהונתו של מר עמרי רוטמן אשר חדל לכהן כמנכ"ל השותפות ביום 1 במאי 2021. בעקבות כך הוצאות תשלום מבוסס יחידות השתתפות בסך של כ-44 אלפי ש"ח שנרשמו בגין כתבי האופציה, אשר לא הבשילו למועד העזיבה שלו, חולטו.

ביום 7 באפריל 2021, דיווחה השותפות על סיום כהונתה של גברת לימור סטולר אשר חדלה לכהן כסמנכ"לית כספים של השותפות ביום 6 ביוני 2021, בעקבות כך הוצאות תשלום מבוסס יחידות השתתפות בסך של כ-27 אלפי ש"ח שנרשמו בגין כתבי האופציה, אשר לא הבשילו למועד העזיבה שלה, חולטו.

ביום 14 באפריל 2021, אישר דירקטוריון השותף הכללי, לאחר אישור ועדת התגמול של השותף הכללי מיום 13 באפריל 2021, כחלק מאישור תנאי הכהונה והעסקה של מנכ"לית השותפות גברת דגנית ורד, הקצאת 123,597 כתבי אופציה לא סחירים, באופן שכל כתב אופציה כאמור יהיה ניתן למימוש ליחידת השתתפות אחת. ההקצאה האמורה אושרה על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות ביום 1 ביוני 2021. כתבי האופציה יוקצו למנכ"לית בהתאם לתוכנית אופציות לנושאי משרה, עובדים, יועצים ונותני שירותים נוספים של השותפות ו/או השותף הכללי ובהתאם למדיניות התגמול של השותפות.

ההקצאה הפרטית למנכ"ל השותפות תיעשה בהתאם לסעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - הון השותפות (המשך):

להלן יובאו פרטים נוספים בקשר עם הקצאת כתבי האופציה האמורים:

ניירות הערך המוצעים

בהתאם לאמור לעיל, השותפות תקצה לניצע 123,597 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל – 123,597 יחידות השתתפות ללא ערך נקוב. כתבי האופציה יוקצו לניצע סמוך לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין להצעה הפרטית ובכלל זה קבלת אישור האסיפה הכללית להקצאה ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של יחידות המימוש. יחידות המימוש יירשמו על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ ותירשמה למסחר בבורסה והן תהיינה החל ממועד הקצאתן שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין ליחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות בהון השותפות.

ביום 1 ביוני, 2021 אישרה האסיפה הכללית של השותפות את ההקצאה האמורה.

עיקר תנאי כתבי האופציה

מחיר המימוש של כל כתב אופציה הוא 10 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו במהלך תקופה בת שלוש שנים החל ממועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה בשלוש (3) מנות כדלקמן: מנה ראשונה של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 12 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון, מנה ראשונה של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון ומנה שלישית של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון. על אף האמור לעיל, במקרה של פיטורים בנסיבות שאינן שוללות פיצויי פיטורים, או במקרה של התפטרות מחמת הרעת תנאים מוחשית או נסיבות ביחסי הצדדים בהן לא ניתן לדרוש מהמנכ"לית להמשיך בתפקידה, תבשלנה 50% מכמות האופציות שטרם הבשילו (גם אם טרם חלפו תקופות ההבשלה המנויות לעיל), כך שניתן יהיה לממשן במלואן החל ממועד סיום ההתקשרות בין הצדדים.

השווי ההוגן של כתבי האופציה האמורים ליום ההענקה, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לפי מודל ה- בלק אנד שולדס (B&S), הוערך בסך כולל של כ-274 אלפי ש"ח. הפרמטרים ששימשו בעבודת הערכת השווי למועד ההענקה הינם: מחיר נכס הבסיס (מניה) - 7.63 ש"ח, תוספת מימוש - 10 ש"ח, ריבית חסרת סיכון - כ- 0.2%-0.3% , דיבידנד - 0%.

ההקצאה הפרטית לסמנכ"ל הכספים של השותפות תיעשה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א - 1961 במסלול רווח הון עם נאמן, ויחולו עליה הוראות פקודת מס הכנסה לעניין זה.

להלן יובאו פרטים נוספים בקשר עם הקצאת כתבי האופציה האמורים:

ניירות הערך המוצעים

בהתאם לאמור לעיל, השותפות תקצה לניצע 12,360 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש ל – 12,360 יחידות השתתפות ללא ערך נקוב. כתבי האופציה יוקצו לניצע סמוך לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי כל דין להצעה הפרטית ובכלל זה קבלת אישור האסיפה הכללית להקצאה ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של יחידות המימוש. יחידות המימוש יירשמו על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ ותירשמה למסחר בבורסה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה, והן תהיינה החל ממועד הקצאתן שוות בזכויותיהן לכל דבר ועניין ליחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות בהון השותפות.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 5 - הון השותפות (המשך):

עיקר תנאי כתבי האופציה

מחיר המימוש של כל כתב אופציה הוא 10 ש"ח.

כתבי האופציה יבשילו במהלך תקופה בת שלוש שנים החל ממועד אישור הדירקטוריון את ההקצאה בשלוש (3) מנות כדלקמן: מנה ראשונה של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 12 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון, מנה ראשונה של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון ומנה שלישית של 1/3 מכתבי האופציה המוקצים תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד אישור הדירקטוריון.

כל כתב אופציה שהוענק אך לא מומש, לרבות כתב אופציה שהבשיל, יפקע ויבוטל במועד המוקדם מ- (א) תום שנתיים שנים מתום תקופת ההבשלה של המנה האחרונה של כתבי האופציה שהוקצתה לניצע במסגרת הקצאה זו. (ב) מועד סיום היחסים בין השותפות לבין הניצע, אלא אם פקע קודם לכן על פי הוראות תכנית האופציות.

השווי ההוגן של כתבי האופציה האמורים ליום ההענקה, בהתאם להערכת שווי שבוצעה לפי מודל ה- בלק אנד שולדס (B&S), הוערך בסך כולל של כ-28 אלפי ש"ח. הפרמטרים ששימשו בעבודת הערכת השווי למועד ההענקה הינם: מחיר נכס הבסיס (מניה) - 7.63 ש"ח, תוספת מימוש - 10 ש"ח, ריבית חסרת סיכון - כ- 0.2%-0.3%, דיבידנד - 0%.

ביום 16 בינואר 2022, דיווחה השותפות על סיום כהונתו של מר ארז מלצר אשר חדל לכהן כיושב ראש הדירקטוריון של השותפות, בעקבות כך הוצאות תשלום מבוסס יחידות השותפות בסך של כ-47 אלפי ש"ח שנרשמו בגין כתבי האופציה, אשר לא הבשילו למועד העזיבה שלו, חולטו. כמו כן בוצע מיון בין קרן הון תשלום מבוסס יחידות השותפות לבין הון השותפות בסך של כ-43 אלפי ש"ח בגין כתבי אופציה אשר הבשילו למועד העזיבה שלו ופקעו.

ביום 20 בינואר 2022, אישר דירקטוריון השותף הכללי, לאחר אישור ועדת התגמול של אותו יום, הענקת 221,800 אופציות לא סחירות ליו"ר הדירקטוריון מר אסף רוזנברג, 430,903 אופציות לא סחירות למנכ"ל השותפות, גב' דגנית ורד, 128,256 אופציות לא סחירות לסגן יו"ר הדירקטוריון, מר אהרון ברדה ו-43,090 אופציות לא סחירות לסמנכ"ל הכספים, מר אורן עטייה. כתבי האופציה ניתנים להמרה בתוספת מימוש של 3.7 ש"ח לכתב אופציה. ההענקה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות שטרם זומנה נכון למועד פרסום דוח זה.

באור 6 - התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הנובעים מהסכם השותפות:

א. ניהול השותפות

- (1) השותף הכללי ינהל את השותפות המוגבלת ויהיה זכאי לקבל מהשותפות המוגבלת דמי ניהול בסך של 25,000 דולר (מחושב לפי שער דולר שלא יפחת מ-1 דולר = 3.5 ש"ח) בתוספת מע"מ, בכל חודש.
- (2) כל הוצאות השותפות המוגבלת (לרבות לדירקטורים של השותף הכללי) ישולמו על ידי השותפות המוגבלת.
- (3) השותפות רשאית להעסיק במישרין עובדים או נושאי משרה אשר יתנו לשותפות שירותים ובמקרה כאמור תישא השותפות במלוא עלות שכרם.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 6 - התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הנובעים מהסכם השותפות (המשך):

4) השותפות תשלם לשותף הכללי תמורת סיוע לטיפול בהכנת ההצעה הראשונה לציבור ובכל הנפקה נוספת (ציבורית או פרטית) של ניירות ערך של השותפות (יחידות השתתפות, כתבי אופציה, אגרות חוב וכיו"ב) סכומים כדלקמן:

בגין כל גיוס שבו סכום התמורה המיידית עד 5 מיליון ש"ח - 40 אלפי דולר (מחושב לפי שער דולר שלא יפחת מ-1 דולר = 3.5 ש"ח).

בגין כל גיוס שבו סכום התמורה המיידית עולה על 5 מיליון ש"ח - 60 אלפי דולר (מחושב לפי שער דולר שלא יפחת מ-1 דולר = 3.5 ש"ח).

5) בתמורה לשירותי הייזום של השותף הכללי לשותפות, השותפות תשלם לשותף הכללי ו/או לבעלי השליטה בו (או לחברה בשליטת כל בעל שליטה) דמי יוזמה המבוססים על נכסים ו/או הכנסות ו/או רווחים שתקבל השותפות, כמפורט להלן:

השותף הכללי יהיה זכאי לקבל 20% מכל נכס ו/או הכנסה ו/או רווחים, בין במזומן ו/או ניירות ערך ו/או בכל דרך אחרת, שתתקבל על ידי השותפות מכל השקעה בפרויקט ו/או תאגיד מוחזק של השותפות (להלן: "סיבוב השקעה"), לרבות בגין סכומים שיתקבלו על ידי השותפות מתשואה על ההשקעה בדרך של דיבידנדים וחלוקות אחרות ומריבית בגין הלוואות שהועמדו לפרויקט ו/או לתאגיד מוחזק של השותפות בתוספת מע"מ, ככל שיחול. אך ורק בעת מימוש מלא או חלקי של השקעת השותפות בפרויקט ו/או בתאגיד המוחזק כאמור, לפי העניין, בניכוי:

א) ההשקעות הישירות של השותפות סיבוב השקעה שמומש (או החלק היחסי של ההשקעות הישירות במקרה של מימוש חלקי); ו-

ב) מיסים שעשויים לנבוע מרווחים שינבעו לשותפות ממימוש סיבוב השקעה (להלן: "התמורה המשותפת").

מובהר כי תשלום דמי היזמה יחושב בגין כל סיבוב השקעה של השותפות בפרויקט ו/או בתאגיד מוחזק בנפרד מסבבי השקעה אחרים של השותפות באותו פרויקט ו/או תאגיד מוחזק.

עוד מובהר כי לצורך חישוב דמי היזמה לא ינוכו מההכנסות מהתאגיד המוחזק הפסדים שנבעו לשותפות בגין השקעות השותפות בפרויקטים ו/או תאגידים מוחזקים אחרים שנסגרו, פורקו או שהחזקה בהם מומשה על ידי השותפות בתקופות קודמות למועד תשלום דמי היזמה כאמור.

דמי היזמה ישולמו באותו אופן שתתקבל התמורה לשותפות (דהיינו, ככל שהתמורה תתקבל במזומן ישולמו דמי היזמה במזומן, ככל שהתמורה תתקבל בניירות ערך או זכויות ישולמו דמי היזמה באותם ניירות ערך או זכויות, ככל שהתמורה תשולם בתשלומים ישולמו דמי היזמה בתשלומים יחסיים, וכיו"ב) ובסמוך לאחר קבלתה. השותף הכללי לא יהיה זכאי לדמי יוזמה במקרה של עסקת מיזוג או החלפת מניות של תאגיד מוחזק שבמסגרתה לא מתקבלת תמורה בשותפות. חישוב דמי היזמה בפועל יאושר על ידי המפקח.

ביום 31 בדצמבר 2022 ו-2021, נרשמה התחייבות בגין דמי יוזמה לשותף הכללי בסך של 2,481 ו-1,756 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שערך השקעות השותפות.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 6 - התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הנובעים מהסכם השותפות (המשך):

ב. שכר המפקח והוצאותיו

שכרו של המפקח, לרבות שכרו בגין עבודתו הנוספת הכרוכה בהנפקה לציבור של ניירות ערך על פי תשקיף וכן החזר הוצאות שהוציא למטרות ביצוע תפקידו, ייקבעו בהתאם להוראות הפקודה.

עד לקביעת שכרו של המפקח בהתאם להוראות הפקודה, המפקח יהיה זכאי לקבל מאת הנאמן, מתוך נכסי הנאמנות שכר בסכום השווה ל-1,000 דולר לחודש (בתוספת מע"מ) החל ממועד רישום ניירות הערך של השותפות למסחר.

במקרה של הנפקה בעתיד, יהיה המפקח זכאי לשכר נוסף עבור עבודתו הנוספת הכרוכה בהנפקה.

השכר הנוסף ישולם עבור עבודה בפועל לפי התעריפים לשעת עבודה הנהוגים אצל המפקח ועד לסכום השווה ל-10,000 דולר ארה"ב (בתוספת מע"מ) עבור הטיפול בהנפקה אחת או סכום גבוה יותר שיאושר באסיפה כללית של בעלי היחידות.

ג. שכר הנאמן והוצאותיו

הנאמן יהיה זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות שכר השווה ל-1,500 דולר לשנה (בתוספת מע"מ) לכל שנה שהוא משמש כנאמן על פי הסכם הנאמנות (או חלק יחסי מסכום זה בגין חלק משנה). סכום זה ישולם לנאמן ביום האחרון של השנה שבגינה הוא משולם. כמו כן יהא הנאמן זכאי לקבל תשלומי הוצאות שהותרו במפורש בהסכם הנאמנות או שאושרו בכתב על ידי המפקח. מקום בו הנאמן והמפקח הוא אותו אדם יידרש אישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות.

ד. עסקאות מותרות למפקח ולנאמן

המפקח והנאמן יהיו רשאים להיות נאמנים של נאמנויות אחרות או מפקחים בנאמנויות אחרות, לרבות נאמנויות מסוג הנאמנות הנוצרת על-פי הסכם הנאמנות, או למלא בנאמנויות כאמור, תפקידים דומים לתפקידים של המפקח ולתפקידים של הנאמן על-פי הסכם הנאמנות כמו-כן הם יהיו רשאים לפעול בפעולה שבין נאמנויות כאמור לבין השותפות המוגבלת או הנאמנות שנוצרה על-פי הסכם הנאמנות לטובת בעלי היחידות. המפקח והנאמן יהיו רשאים לעשות עסקאות, כל אחד בתחום עיסוקיו, ולהפיק מהן טובת הנאה. עסקאות עם השותפות המוגבלת תהיינה טעונות אישור באסיפת בעלי היחידות.

ה. חילופי המפקח

חילופי המפקח יהיו בהתאם להוראות פקודת השותפויות.

ו. סיום הנאמנות

הנאמנות נוצרה לתקופה בלתי-מוגבלת ותסתיים בניסבות אלה:

ו. אם ולאחר שתפורק השותפות המוגבלת

ז. אם תתקבל החלטה של בעלי היחידות לסיום הנאמנות.

כאשר יתמלאו התנאים לסיום הנאמנות תפורסם על-כך הודעה במערכת המגנ"א או באופן אחר שבו יפורסמו באותה עת לציבור דו"חות על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 6 - התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הנובעים מהסכם השותפות (המשך):

סמוך לאחר מתן ההודעה האמורה יוחל במימוש נכסי הנאמנות למזומנים. המימוש יבוצע בצורה ותוך תקופה שיראו לנאמן כמועילים לשמירת זכויותיהם של בעלי היחידות (ויאשרו על-ידי המפקח) ובהתאם לכך יהיה הנאמן זכאי (באישור המפקח) לדחות את המימוש של כל או חלק מהנכסים. המזומנים שיתקבלו עקב מימוש נכסי הנאמנות בניכוי ההוצאות הכרוכות במימוש ובסיום הנאמנות יחולקו בין בעלי היחידות יחסית למספר יחידותיהם בתשלום אחד וסופי או בשיעורים, הכל בדרך ובמועדים שייקבעו על-ידי הנאמן באישור המפקח.

כל חלוקה תעשה כנגד הצגת תעודת היחידות אליה כל חלוקה תעשה כנגד הצגת תעודת היחידות אליה היא מתייחסת.

במקרה של חלוקת-ביניים תירשם כל חלוקה כזאת על-גבי תעודת היחידות אליה היא מתייחסת ובמקרה של חלוקה סופית תימסר תעודת היחידות לנאמן ביטול.

ז. חובותיהם ותפקידים של המפקח והנאמן:

(1) המפקח

חובותיו ותפקידיו של המפקח יהיו בהתאם לקבוע בפקודת השותפויות בהסכם השותפות ובהסכם הנאמנות.

(2) הנאמן

הנאמן יהא רשאי לבקש הוראות מאת המפקח והוא לא ישא באחריות אם פעל בתום-לב לפי הוראותיו של המפקח או באישורו. הנאמן, עובדיו ומנהליו לא יהיו אחראים כלפי בעלי היחידות על כל מעשה או מחדל, שנעשו במסגרת הסמכויות שהוענקו לו בהסכם הנאמנות או על-פיו או על-פי- דין ושיקבלו את אישור בית המשפט או אישור של אסיפת בעלי היחידות על פי הסכם הנאמנות.

ח. הסכם שירותי יו"ר דירקטוריון

ביום 16 בינואר 2022, מר ארז מלצר חדל לכהן כיו"ר הדירקטוריון ומונה מר אסף רוזנברג במקומו.

בגין מילוי התפקיד וקיום כל התחייבויותיו על פי ההסכם, סוכם, כי החל ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, תשלם השותפות לבעל התפקיד סך חודשי של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין. כן יהיה בעל התפקיד זכאי להחזר הוצאות סבירות שיוציא בקשר עם ביצוע התפקיד.

כמו כן, בעל התפקיד יהיה זכאי לכיסוי ביטוחי, שיכלול, בין היתר, ביטוח אחריות נושאי משרה וכן פוליסת POSI (ככל שתהיה), שיפוי ופטור מאחריות כפי שיהיה נהוג לנושאי משרה בכירה ודירקטורים בשותף הכללי ובשותפות, והכל בהתאם להוראות הדין ובהיקף ותנאים שלא יפחתו מאלה שינהגו לגבי השותף הכללי ו/או השותפות, לפי עניין.

ביום 20 בינואר 2022, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון הקצאת כתבי אופציה ליו"ר הדירקטוריון, לפרטים נוספים, ראה באור 5(ב).

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 6 - התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הנובעים מהסכם השותפות (המשך):

ט. הסכם שירותי סגן יו"ר דירקטוריון

ביום 12 לאוקטובר, 2020 התקשרו השותפות והשותף הכללי עם מר אהרון ברדה בהסכם לפיו יכהן בתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי. על פי ההסכם, מר ברדה ימונה כסגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי ובמסגרת תפקיד זה יהיה אחראי, בין היתר, לכל הפעולות אשר צריכות ויכולות להתבצע על-ידי סגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי. בגין ביצוע התפקיד ומילוי כל התחייבויותיו על פי הסכם זה, החל ממועד השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, תשלם השותפות לבעל התפקיד סך חודשי של 9,000 ש"ח ברוטו. כן יהיה בעל התפקיד זכאי להחזר הוצאות סבירות שיוציא בקשר עם ביצוע התפקיד. כן יהיה זכאי בעל התפקיד להטבות סוציאליות, כמתואר בהסכם. כמו כן, בעל התפקיד יהיה זכאי לכיסוי ביטוחי, שכלול, בין היתר, ביטוח אחריות נושאי משרה וכן פוליסת POSI (ככל שתהיה), שיפוי ופטור מאחריות כפי שיהיה נהוג לנושאי משרה בכירה ודירקטורים בשותף הכללי ובשותפות, והכל בהתאם להוראות הדין ובהיקף ותנאים שלא יפחתו מאלה שינהגו לגבי השותף הכללי ו/או השותפות, לפי העניין.

בנוסף, לאחר השלמת ההנפקה, הוענקו לבעל התפקיד, ללא תמורה, אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ליחידות השתתפות של השותפות, בכמות אשר שווה ל- 3% מסך יחידות ההשתתפות של השותפות כפי שהייתה במועד השלמת ההנפקה. האופציות תבשלנה במשך 3 שנים, כאשר שלישי מכמות האופציות תבשיל בכל שנה החל ממועד הענקתן.

מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר אשר בו הונפקה בפועל יחידת השתתפות של השותפות בהנפקה לציבור.

ביום 20 בינואר 2022, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון הקצאת כתבי אופציה לסגן יו"ר הדירקטוריון, לפרטים נוספים, ראה באור 5(ב).

י. הסכם שירותי מנכ"ל

ביום 7 באפריל 2021, הודיעה השותפות על סיום כהונתו של מר עמרי רוטמן אשר חדל לכהן כמנכ"ל השותפות ביום 1 במאי 2021. ביום 18 באפריל 2021, גברת דגנית ורד מונתה כמנכ"לית השותף הכללי והשותפות וביום 4 במאי מונתה כדירקטורית של השותפות. ביום 25 באפריל 2021, אושרו תנאי כהונתה והעסקתה של גברת דגנית ורד על ידי האסיפה הכללית של השותפות כלהלן:

בגין מילוי התפקיד וקיום כל התחייבויותיו, סוכם כי השותפות תשלם סכום חודשי של 40,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, עם הגדלת היקף המשרה ל- 80% משרה כאמור לעיל, יעודכן התשלום האמור בסעיף זה לסכום של 60,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. כן, תהיה זכאית להחזר הוצאות סבירות שהוציא בקשר עם ביצוע התפקיד. כמו כן, תהיה זכאית לכיסוי ביטוחי, שכלול, בין היתר, ביטוח אחריות נושאי משרה וכן פוליסת POSI (ככל שתהיה), שיפוי ופטור מאחריות כפי שיהיה נהוג לנושאי משרה בכירה ודירקטורים בשותף הכללי ובשותפות, והכל בהתאם להוראות הדין ובהיקף ותנאים שלא יפחתו מאלה שינהגו לגבי השותף הכללי ו/או השותפות, לפי העניין.

בנוסף, הוענקו לבעלת התפקיד, ללא תמורה, 123,597 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ליחידות השתתפות של השותפות. האופציות תבשלנה במשך 3 שנים, כאשר שלישי מכמות האופציות תבשיל בכל שנה החל ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר אשר בו הונפקה בפועל יחידת השתתפות של השותפות בהנפקה לציבור.

נוסף על התשלום החודשי ויתר התנאים כמפורט לעיל, הנהלת השותפות תהיה רשאית להחליט על הענקת מענקים שנתיים ו/או מיוחדים ו/או תגמול הוני לבעל התפקיד, והכל ככפוף להוראות מדיניות התגמול של השותפות, כפי שתהיה מעת לעת.

ביום 20 בינואר 2022, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון הקצאת כתבי אופציה למנכ"לית, לפרטים נוספים, ראה באור 5(ב).

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 6 - התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הנובעים מהסכם השותפות (המשך):

יא. הסכם שירותי סמנכ"ל כספים

ביום 1 ביוני 2021, מונה מר אורן עטייה לסמנכ"ל כספים של השותפות, במסגרת תפקיד זה, יהיה אחראי, בין היתר, על הניהול השוטף של מערך הכספים והפיננסים, לרבות, אך לא רק, קשרים עם משקיעים, קשרים עם הרשויות השונות הקשורות בפעילות השותפות והשותף הכללי, קשרים עם מוסדות פיננסיים המלווים את פעילות השותפות והשותף הכללי ועם יועציהם השונים, קשרים עם התאגידים המוחזקים וכן פעולות נוספות אשר צריכות ויכולות להתבצע על-ידי סמנכ"ל כספים, והכל כפי שיידרש מעת לעת על-ידי יו"ר הדירקטוריון של השותף הכללי ומנכ"ל לית השותף הכללי והשותפות.

בגין ביצוע התפקיד ומילוי כל התחייבויותיו, תשלם השותפות לבעלת התפקיד סך חודשי של 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "התשלום החודשי"). כן יהיה מר אורן עטייה זכאי להחזר הוצאות סבירות שתוציא בקשר עם ביצוע התפקיד ולכיסוי ביטוח, שיכלול, בין היתר, ביטוח אחריות נושאי משרה וכן פוליסת POSI (ככל שתהיה), שיפוי ופטור מאחריות כפי שיהיה נהוג לנושאי משרה בכירה ודירקטורים בשותף הכללי ובשותפות, והכל בהתאם להוראות הדין ובהיקף ותנאים שלא יפחתו מאלה שינהגו לגבי השותף הכללי ו/או השותפות, לפי העניין.

בנוסף, הוענקו למר עטייה, ללא תמורה, 12,360 אופציות לא סחירות, הניתנות למימוש ליחידות השתתפות של השותפות. האופציות תבשלנה במשך 3 שנים, כאשר שליש מכמות האופציות תבשיל בכל שנה החל ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה שווה למחיר אשר בו הונפקה בפועל יחידת השתתפות של השותפות בהנפקה לציבור.

בנוסף על התשלום החודשי ויתר התנאים כמפורט לעיל, הנהלת השותפות תהיה רשאית להחליט על הענקת מענקים שנתיים ו/או מיוחדים ו/או תגמול הוני לבעלת התפקיד, והכל בכפוף להוראות מדיניות התגמול של השותפות, כפי שתהיה מעת לעת.

באור 7 - התקשרויות ורגולציה:

ביום 20 בינואר 2022, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון הקצאת כתבי אופציה לסמנכ"ל הכספים ועדכון שכרו ל-20 אלפי ש"ח, לפרטים נוספים, ראה באור 5(ב).

א. השותף הכללי

בכפוף להוראות כל דין, השליטה המלאה על ניהולה של השותפות המוגבלת ועסקיה תהיה בידי השותף הכללי. השותף הכללי ינהל את כל עסקי ועניני השותפות המוגבלת לפי שיקול דעתו וכמיטב יכולתו על מנת לבצע את מטרות השותפות המוגבלת כאמור בהסכם השותפות המוגבלת.

בכפוף להוראות הפקודה שלא ניתן להתנות עליהן, לשותף הכללי יהיו סמכויות וכוחות מלאים לעשות או לגרום שיעשו כל הפעולות שיראו לו נחוצות ו/או מועילות לביצוע מטרות השותפות המוגבלת (למעט סמכויות וכוחות שיוצאו במפורש בהסכם השותפות כפי שיתוקן מפעם לפעם בהוראה אשר אינה ניתנת להתנאה) ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לרבות גם:

(1) להחליט ולחתום בשם השותפות המוגבלת על כל ההסכמים והמסמכים הקשורים בפעולות חיפושים, פיתוח והפקה ועל כל שינוי או תיקון בהם או בכל מסמך הכרוך בפעולה על פיהם ולרבות:

- (א) הסכמי השקעה ו/או רכישת ניירות ערך ו/או זכויות ו/או מכירתם, שטרי העברת מניות;
- (ב) כל ההסכמים בתחום פעילותה של השותפות.
- (ג) לקבל מימון ו/או מענקים לצורך פעילות השותפות המוגבלת ולחתום על כל המסמכים וליצור שעבודים הדרושים לשם כך;
- (ד) הסכמי רכישה ו/או מכירה ו/או רישום ו/או מתן ו/או קבלת רישיון ו/או זכויות שימוש אחרות בקשר עם זכויות קניין רוחני;

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

- (ה) הסכמים עם גורמים אחרים העוסקים באיתור, ניהול והשקעה במחקר ופיתוח ושיתופם באיתור, בניהול ובהשקעה במחקר ופיתוח;
- (ו) הסכמים הקשורים לייצור ולשיווק של פירות המחקר ופיתוח שבוצע על ידי השותפות (במישרין או בעקיפין);
- (ז) כל פניה למשרדי ממשלה ורגולטורים;
- (ח) כל מסמך אחר הקשור בפעולות מחקר, פיתוח ושיווק.
- (2) בדרך כלל ובכפוף לאמור לעיל, להחליט לחתום ולחתום על הסכמים ומסמכים בשם השותפות המוגבלת ו/או תאגידים מוחזקים שלה, לפי העניין, הכוללים אותם תנאים, התניות והוראות כפי שהשותף הכללי ימצא לנכון.
- (3) לקבל, לפי שיקול דעתו, אשראי ו/או מימון ו/או מענקים בשם השותפות המוגבלת למטרות השותפות המוגבלת ולשעבד לצורך זה את נכסי השותפות המוגבלת, לרבות גם (אך לא רק) קבלת אשראי ו/או מימון ו/או מענקים ושעבוד נכסים לצורך קידום מטרות השותפות.
- (4) לנהל כל תביעה והליך משפטי בשם השותפות המוגבלת בין כתובעת ובין כנתבעת וליישב תביעות והליכים משפטיים כאמור והוא יהיה רשאי גם להתפשר בהם.
- (5) לתת כל הודעה בשם השותפות המוגבלת.
- (6) ביחס לכל פרויקט אשר השותפות רשאית לעסוק בו, בין במישרין ובין בעקיפין, לקבל כל החלטה בקשר לביצוע פעולות מחקר ופיתוח ו/או השקעה בפעילות מחקר פיתוח או המשך פעולות מחקר ופיתוח והשקעה בפעילות מחקר ופיתוח, כולל החלטות בדבר הייצור ו/או השיווק של פירות המחקר והפיתוח שבוצע כאמור, לרבות החלטות על הימנעות מפעולות כאמור או מהשתתפות בהן, או הפסקתם.
- (7) השותף הכללי ינהל רישומים מלאים ומדויקים על ענייני השותפות המוגבלת ועסקיה, ויפרסם את הדוחות הכספיים וכל מידע שיש לדווח עליו לשלטונות המס, לרשות ניירות ערך, לבורסה, לכל רשות, בארץ ו/או בחו"ל ולמחזיקי ניירות ערך שהשותף המוגבל ינפיק, והכל במועדים, באופן וברמת הפירוט הנדרשים על פי דין או על פי הסכם הנאמנות או על פי כל תשקיף שעל פיו יוצעו ניירות ערך של השותפות לציבור, או על פי תקנון הבורסה או על פי הסכמים עם שלטונות המס.

ב. דוחות ומידע

השותף הכללי יכין ויפרסם במועדים הדרושים דוחות כדלקמן:

- (1) כל הדו"חות של השותפות המוגבלת שיש לפרסמם על פי הסכם השותפות המוגבלת וזאת מיד לאחר חתימתם על ידי השותף הכללי, ולא יאוחר מהמועד שנקבע בהסכם השותפות המוגבלת.
- (2) דוחות שעליו או על השותפות המוגבלת לפרסם על פי חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו.
- (3) דוחות שעליו לפרסמם על פי תקנון הבורסה והנחיותיה.
- השותף הכללי יפרסם את הדוחות האמורים לציבור באמצעות מערכת המג"א והמאי"ה, בדרך המקובלת להפצת דוחות של שותפויות שניירות ערך המקנים זכות השתתפות בהם נסחרים בבורסה ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

ג. אחריות, שיפוי וביטוח השותף הכללי, נושאי משרה בשותף הכללי ונושאי משרה בשותפות ובתאגידי מוחזקים שלה:

(1) השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות המוגבלת רשאים לפטור, מראש, את השותף הכללי ו/או נושאי משרה בשותף הכללי ו/או נושאי משרה בשותף המוגבל ו/או נושאי משרה בשותפות ו/או בתאגידי מוחזקים שלה מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי השותף הכללי ו/או השותפות ו/או השותף המוגבל, או בשל כל הפרה אחרת שהדין מתיר לחברה לפטור נושא משרה בה בגינה. על אף האמור לעיל, השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות אינם רשאים לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפי השותף הכללי ו/או השותפות ו/או השותף המוגבל עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקת רווחי השותף הכללי ו/או השותפות. על אף האמור, יובהר כי הפטור שיינתן, אם וככל שיינתן, לא יחול על החלטה שקיבל השותף הכללי ו/או נושא משרה, או על עסקה שאושרה על ידי השותף הכללי ו/או נושא משרה ושלבעל השליטה בשותף הכללי או לנושא משרה כלשהו (גם נושא משרה אחר מזה שעברו מוענק כתב הפטור) עניין אישי באישורה.

(2) השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות המוגבלת יהיו רשאים לשפות כל אחד מהשותף הכללי ו/או נושאי המשרה, בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליהם או שהוציאו עקב פעולה שעשו בתוקף היותם השותף הכללי ו/או נושאי משרה, לפי העניין, בכל אחד מאלה:

(א) חבות כספית שהוטלה עליהם לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט;

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציאו עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדם בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדם ובלו שהוטלה עליהם חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדם אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.

בפסקה זו - "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - כמשמעם בסעיף 260(א)(1) לחוק החברות;

(ג) הוצאות התדיינות סבירות לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציאו או חויבו בהם בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדם בידי השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות או בשמם או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכו, או באישום פלילי שבו הורשעו בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

(ד) תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך או בשל הוצאות שהוציאו בקשר עם הליך על פי חוק ניירות ערך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

(ה) הוצאות שהוציאו בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו לפי חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988 ו/או בקשר אליו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

(ו) כל חבות או הוצאה אחרת אשר בגינה מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה בחברה, על-פי חוק החברות;

(ז) השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות המוגבלת יהיו רשאים לתת התחייבות מראש לשפות כל אחד מהשותף הכללי ו/או נושאי המשרה בתנאים מסוימים המפורטים בהסכם השותפות המוגבלת.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

3) ביטוח

השותף הכללי ו/או השותפות המוגבלת רשאים להתקשר בחוזה לביטוח אחריותם של השותף הכללי ו/או נושאי המשרה בשל חבות שתוטל עליהם עקב פעולה שעשו בתוקף היותם השותף הכללי ו/או נושאי משרה, בכל אחד מאלה:

- (א) הפרת חובת זהירות כלפי השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות ו/או אדם אחר;
- (ב) הפרת חובת אמונים כלפי השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות, ובלבד שהשותף הכללי ו/או נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות;

חבות כספית שתוטל עליהם לטובת אחר

על אף האמור לעיל, לא ניתן יהא להתקשר בחוזה לביטוח אחריותם של השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או נושאי משרה, וכן לא ניתן יהא לשפות ו/או לפטור אותם מאחריות כלפי השותף הכללי ו/או השותף המוגבל ו/או השותפות, בשל כל אחד מאלה:

- (א) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים;
- (ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
- (ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
- (ד) קנס, קנס אזהרה, עיצום כספי או כופר שהוטל עליהם;
- (ה) הליך אכיפה מנהלית למעט תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52בד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך או בשל הוצאות שהוציא בעל תפקיד בקשר עם הליך אכיפה מנהלית, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

ד. השותף המוגבל

השותף המוגבל לא ישתתף בשום צורה שהיא בניהול השותפות המוגבלת או עסקיה ולא יעשה בשם השותפות המוגבלת פעולה משפטית כלשהי. פעולות השותף המוגבל לא תחייבנה את השותפות המוגבלת.

השותף המוגבל לא יהיה אחראי לחיובים של השותפות המוגבלת למעלה מן הסכומים שיכניס להון השותפות המוגבלת כאמור לעיל.

השותף המוגבל הוא הבעלים היחיד של הזכויות שלו על פי הסכם השותפות כלפי השותף הכללי וכלפי השותפות המוגבלת ושום דבר בהסכם זה, לרבות גם אזכור בהסכם השותפות של הוראות הסכם הנאמנות והתשקיף בדבר ההצעה לציבור או דברים הטעונים אישור או הסכמה מאת המפקח לא יתפרש כמקנה זכות למאן דהוא, פרט לשותף המוגבל עצמו, על פי הסכם השותפות או כהופך אותו לשותף בשותפות המוגבלת.

ה. המפקח

המפקח אינו שותף בשותפות המוגבלת. כל האמור בהסכם השותפות המוגבלת ו/או בפקודה על דברים הטעונים אישור או הסכמה מאת המפקח או סמכות אחרת שניתנה למפקח, מטרתם הינה אך ורק להבטיח את פיקוח המפקח, כי פעולות השותף הכללי יעשו על ידו לטובת השותפות המוגבלת ובלי לקפח את זכויות השותף המוגבל.

לצורך מתן אישורו, המפקח לא יהיה צריך לבדוק את תנאיהן של עסקאות וסבירותן הכלכלית של החלטות ועסקאות, אלא אך ורק את השאלה אם אין בעסקאות ו/או בהחלטות או בשיקולים שעמדו ביסודן משום קיפוח זכויות השותף המוגבל.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

המפקח לא ימנע מתן אישור הנדרש ממנו, אלא מנימוקים שיסודם בשיקולים שעליו לשקול כאמור לעיל ושיינתנו על ידו בכתב. השותף הכללי וכן השותף המוגבל יהיו רשאים לפנות לבית המשפט בבקשה, כי יורה למפקח לתת אישור שנתבקש על ידי מי מהם אם ימצא בית-המשפט כי מתן האישור לא יקפח את זכויותיהם של מחזיקי היחידות.

מקום שנדרש אישור מאת המפקח על פי הסכם השותפות, לא יהיה תוקף לאישור כזה אלא אם ניתן על ידי המפקח בכתב. נתבקש אישור מאת המפקח, ישיב על כך תוך זמן סביר ובמקרה של סירוב, ינמק בתשובתו מדוע מתן האישור יגרום לקיפוח זכויותיהם של מחזיקי היחידות.

ו. תחרות בשותפות המוגבלת

בכפוף להוראות כל דין שלא ניתן להתנות עליהן, בעלי המניות בשותף הכללי יהיו רשאים להתחרות בשותפות המוגבלת ושום דבר האמור בהסכם השותפות לא ימנע מבעלי השליטה בשותף הכללי לעסוק בתחום פעילותה של השותפות בתקופת קיום הסכם השותפות המוגבלת.

בכפוף לאישורים הנדרשים על פי כל דין, במסגרת העברה לאחרים של חלק מזכויות השותפות בנכסי השותפות, לרבות לתאגידים שבעלי ענין בשותף הכללי הינם בעלי ענין בהם ו/או יזמו את הקמתם, ניתן לקבוע כי לבעלי ענין כאמור יהיו זכאים לקבל טובות הנאה מהנעברים כפי שיוסכם ביניהם.

ז. צירוף שותפים נוספים ושינוי השיעורים בשותפות המוגבלת

לא יוצרפו שותפים נוספים לשותפות המוגבלת ולא יחול כל שינוי בחלקו של כ"א מהשותפים בשותפות המוגבלת, רווחיה והפסדיה, אלא אם ניתנה לכך הסכמה מפורשת של השותף הכללי.

ח. תקופת השותפות המוגבלת

תקופת קיום השותפות המוגבלת הינה עד לפירוקה לפי הסכם הקמת השותפות או על פי דין או בהסכמת השותפים.

ט. שינויים בהסכם השותפות המוגבלת

לא יעשה כל שינוי בהסכם השותפות אלא בהסכם נוסף בכתב בין השותף הכללי והשותף המוגבל.

באור 8 - מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
13,829	57
1,600	1,160
<u>15,429</u>	<u>1,217</u>

יתרת המזומנים ושווי מזומנים - מורכבת כדלקמן:
מזומנים בבנק בש"ח
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר בש"ח

באור 9 - חייבים ויתרות חובה:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
10	49
*	208
<u>10</u>	<u>257</u>

יתרת חייבים - מורכבת כדלקמן:
צד קשור
מוסדות

*התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 10 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
39	56
357	379
396	435

יתרת זכאים - מורכבת כדלקמן:
שכר ונלוות
הוצאות לשלם

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לתקופה מיום 11 באוגוסט *2020 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
302	1,509	1,531
-	163	363
111	284	141
22	271	258
52	153	206
-	99	86
81	179	312
-	65	39
64	15	100
13	44	75
645	2,782	3,111

יועצים
שכר ונלוות
תשלום מבוסס יחידות השתתפות
משפטיות
פרסום ויחסי ציבור
אגרות
ביקורת והנהלת חשבונות
דמי ניהול שירות נאמן
ביטוח דירקטורים
אחרות

* מועד הקמת השותפות.

באור 12 - השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

א. השקעות השותפות
ליום 31/12/22

שם החברה	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	השקעה (עלות) במהלך שנת 2022	רווח משערוך בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2022	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2022	שיעור החזקה	מדרג שווי הוגן*
אלפי ש"ח						
בטרסידס (ב)	18,147	-	2,386	20,533	8.74% (בדילול מלא - 7.21%)	רמה 3
ערוגה (ג)	1,632	586	133	2,351	4.28% (בדילול מלא - 3.82%)	רמה 3
סופלנט (ד)	4,960	317	927	6,204	3.33% (בדילול מלא - 2.93%)	רמה 3
פרוטספק (ה)	3,102	-	417	3,519	5.8% (בדילול מלא - 4.94%)	רמה 3
אגריטאסק (ו)	-	6,320	718	7,038	2.48% (בדילול מלא - 2.42%)	רמה 3
פלנטיש (ז)	-	1,631	128	1,759	1.43% (בדילול מלא - 1.17%)	רמה 3
סך הכל	27,841	8,854	4,709	41,404		

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 12 - השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (המשך):

ליום 31/12/21:

שם החברה	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	השקעה (עלות) במהלך שנת 2021	רווח משערך בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2021	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2021	שיעור החזקה	מדרג שווי הוגן*
אלפי ש"ח						
בטרסידס (ב)	6,844	-	11,303	18,147	9.79% (בדילול מלא - 8.34%)	רמה 3
ערוגה (ג)	-	1,632	-	1,632	4.28% (בדילול מלא - 3.82%)	רמה 3
סופלנט (ד)	-	4,863	97	4,960	4.82% (בדילול מלא - 4.35%)	רמה 3
פרוטספק (ה)	-	3,102	-	3,102	5.8% (בדילול מלא - 4.94%)	רמה 3
סך הכל	6,844	9,597	11,400	27,841		

* לפרטים אודות מדרג השווי ההוגן, ראה באור 4

ב. הסכם השקעה עם בטרסידס בע"מ (לשעבר – "קאנבריד")

ביום 24 באוגוסט, 2020 נחתם הסכם השקעה בין השותפות לבין בטרסידס בע"מ (להלן – "בטרסידס"). במסגרת ההסכם ותיקוניו נקבע, בין היתר, כי:

ככפוף להשלמת ההנפקה קרי פרסום תוצאות ההנפקה מהן התברר כי השותפות עומדת בתנאים המינימליים לרישום למסחר בבורסה (להלן: "השלמת ההנפקה") וטרם רישום ניירות הערך של השותפות למסחר בבורסה (להלן: "מועד ההשלמה"), השותפות רכשה בדרך של הקצאה מניות רגילות של בטרסידס בסכום של 2,000,000 דולר (כ-6,844 אלפי ש"ח) (להלן: "סכום ההשקעה") לפי שווי של כ-21.4 מיליון דולר ארה"ב לבטרסידס, לפני הכסף.

כנגד סכום ההשקעה הוקצו לשותפות 448,091 מניות רגילות אשר מהוות לאחר הקצאתן 10% מהון המניות המונפק של בטרסידס ו-8.34% בדילול מלא, כמפורט להלן:

במועד השלמת העסקה, הוקצו לשותפות 200,891 מניות רגילות אשר מהוות לאחר הקצאתן 4.76% מהון המניות המונפק של בטרסידס ו-4.04% בדילול מלא (להלן: "הפעילה הראשונה").

עם קבלת אישור היק"ר לרישום השותפות כמחזיקת ניירות ערך של בטרסידס, הוקצו לשותפות 247,200 מניות רגילות נוספות של בטרסידס כך שאחזקות השותפות במניות בטרסידס לאחר הקצאה (כולל המניות אשר תוקצנה בפעילה הראשונה) מהווה 9.79% מהון המניות המונפק והנפרע של בטרסידס (ו-8.34% בדילול מלא) (להלן: "הפעילה השנייה").

ככל ובטרסידס תבצע סבב גיוס של לפחות מיליון דולר, תוקנה לשותפות זכות, חד פעמית, להשקיע בבטרסידס סכום נוסף של 1 מיליון דולר ארה"ב בתנאים זהים ובצירוף הנחה של 15% על מחיר המניה בסבב הגיוס כאמור (להלן: "סכום ההשקעה הנוסף"). הזכות להשקעת סכום ההשקעה הנוסף, ככל ותגבש, תעמוד עד 30 ימים ממועד הודעת בטרסידס ותהווה חלק מסבב הגיוס הנוסף, בד בבד, באופן שלא ידלל את משקיעי הסיבוב הנוסף כאמור.

ביום 18 באוקטובר 2021, חתמה בטרסידס על הסכם השקעה בסך של 2 מיליון דולר, כחלק מסיבוב גיוס של 5 מיליון דולר, לפי שווי המשקף עליה של כ-300% מהשווי בו השותפות השקיעה בחברה.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 12 - השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (המשך):

מבטריסידס נמסר, כי באוקטובר 2022, בטריסידס התקשרה בהסכמי הלוואה המירה עם בעלי מניות קיימים של החברה, לפיהם בעלי המניות הנ"ל יעמידו לחברה הלוואות המירות בסכום כולל של 3.75 מיליון דולר. בהסכמים נקבע, בין היתר, כי ההלוואות ההמירות הללו תשאנה ריבית שנתית של 10% ותומרנה לפי שווי חברה לבטריסידס שלא יפחת מ-77 מיליון דולר (קרי - לפי שווי הגיוס האחרון שהחברה ביצעה בחודש פברואר 2022). נכון למועד הדוח, מבטריסידס נמסר, כי היא קיבלה את מלוא סכום ההלוואות ההמירות הנ"ל.

ג. הסכם השקעה עם ערוגה א.י חקלאות בע"מ בע"מ (להלן - "ערוגה")

ביום 20 במאי 2021 התקשרה בהסכם להשקעה ורכישת מניות של ערוגה א.י חקלאות בע"מ (להלן: "ההסכם"). ההשקעה של השותפות נעשת במסגרת סבב גיוס של 4,073,311 דולר ארה"ב.

להלן תיאור תמציתי של ההוראות העיקריות של ההסכם:

א. השותפות תשקיע בערוגה סך כולל של חצי מיליון דולר, לפי שווי חברה של תשעה מיליון דולר (לפני הכסף), ובתמורה ל-326,926 מניות בכורה א' אשר תוקצנה לשותפות, ואשר תהווה כ-4.28% מהונה המונפק של ערוגה במועד השלמת העסקה.

ב. ההסכם כולל מצגים כמקובל בהסכמים מסוג זה, וכן נקבע כי השותפות תהא זכאית לקבלת מידעים אודות ערוגה.

יצוין, כי ביום 9 במאי 2021 נתקבל אישור הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית להשקעת השותפות בערוגה, כנדרש בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביחס לערוגה. עוד יצוין, כי כנדרש בתקנון הבורסה, סכום ההשקעה בערוגה לא עולה על 40% מנכסי השותפות על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד זה.

ביום 12 ביולי 2022, התקשרה השותפות בהסכם להשקעה עם ערוגה, לפיו השקיעה סכום נוסף של 168 אלף דולר (כ-586 אלפי ש"ח) במסגרת גיוס הון שערובה ביצעה בסכום כולל של עד 4 מיליון דולר שערובה ביצעה במנגנון של הלוואה המירה.

ד. הסכם השקעה עם סופלנט בע"מ (להלן - "סופלנט")

ביום 10 יוני 2021 התקשרה השותפות בהסכם להשקעה ורכישת מניות של סופלנט (להלן: "ההסכם"). ההשקעה של השותפות נעשת במסגרת סבב גיוס של 9,500,000 דולר ארה"ב שמבצעת סופלנט. בסבב הגיוס משתתפים גם: (1) מבטח שמיר טכנולוגיות (2000) בע"מ, (2) קרן מנומדין ו-3 (SLB I, LP שותפות הרשומה בדלאוור ארה"ב).

להלן תיאור תמציתי של ההוראות העיקריות של ההסכם:

א. השותפות תשקיע בסופלנט סך כולל של מיליון וחצי דולר, בתמורה ל-4,199 מניות בכורה ב' אשר תוקצנה לשותפות, ואשר תקנה לשותפות אחזקות לא מהותיות בסופלנט (פחות מ-5%).

ב. ההסכם כולל מצגים כמקובל בהסכמים מסוג זה, וכן נקבע כי השותפות תהא זכאית לקבלת מידעים אודות סופלנט.

ג. השותפות זכאית למנות משקיף בדירקטוריון הסופלנט עד למועד בו היא תגייס הון בסכום מצטבר של 5 מיליון דולר ממשקיעים שאינם בעלי מניות קיימים או נעברים מותרים שלהם במסגרת עסקה אחת או שתיים.

יצוין, כי ביום 9 במאי 2021 נתקבל אישור הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית להשקעת השותפות בסופלנט, כנדרש בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ביחס להשקעת השותפות בסופלנט.

ביום 18 בינואר 2022, השותפות ביצעה השקעה נוספת בסך של 100 אלפי דולר (כ-317 אלפי ש"ח) בסופלנט במסגרת גיוס הון שסופלנט ביצעה במנגנון של SAFE.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 12 - השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (המשך):

ביום 15 במרץ 2022, השותפות דיווחה כי סופלנט התקשרה בהסכם לגיוס הון לסופלנט באמצעות הנפקת מניות (בכורה C) בסכום של עד 25 מיליון דולר (להלן: "סבב הגיוס"), יצוין, כי שווי החברה לסופלנט בסבב הגיוס הינו כפי 3 מהשווי בו השותפות השקיעה בסופלנט לראשונה בחודש יוני 2021. את סבב הגיוס מובילה קרן ההון סיכון Red Dot Capital, ומשקיעים נוספים בסבב הגיוס הינם קרן PBFS השוויצרית, קרן SICAV-Maor SLP, RAIF, ובעלי המניות הקיימים של סופלנט, וביניהם מבטח שמיר. כן נמסר מסופלנט כי גם קרן מנומדין צפויה להשתתף בסבב הגיוס ולהשקיע. במסגרת סבב הגיוס, הומרו השקעות שבוצעו בעבר בסופלנט במסגרת SAFE בסכום כולל של 5 מיליון דולר כאמור לעיל, למניות (בכורה C) של סופלנט. לשותפות אחזקות לא מהותיות בסופלנט (פחות מ-5% מהון המניות המונפק והנפרע של סופלנט).

לפרטים נוספים בדבר גיוס לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 17ג'.

ה. הסכם השקעה בחברת פרוטספק בע"מ

ביום 15 בנובמבר 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם פרוטספק בע"מ (להלן – "פרוטספק") להשקעה של מיליון דולר בפרוטספק בתמורה למניות בכורה א'-2 של פרוטספק, אשר היוו כ- 5.8% מהון המניות המוקצה של פרוטספק, לאחר ביצוע ההשקעה.

ו. הסכם השקעה בחברת אגריטאסק בע"מ (להלן - "אגריטאסק")

ביום 2 בפברואר 2022, השותפות התקשרה והצטרפה להסכם להשקעה ורכישת מניות של חברת אגריטאסק בע"מ (להלן - "אגריטאסק"), לפיו השותפות השקיעה 2 מיליון דולר (כ-6,320 אלפי ש"ח) באגריטאסק בתמורה למניות בכורה ב' של אגריטאסק, אשר הקנו לשותפות אחזקות של פחות מ- 3% מהון המניות המונפק של אגריטאסק, לאחר ביצוע ההשקעה.

ביום 14 ביוני 2022, השותפות הודיעה, כי מאגריטאסק נמסר לה, כי במסגרת סבב גיוס Round B שאגריטאסק ביצעה, אגריטאסק גייסה, בין היתר, 3 מיליון דולר מ-Global Innovation Fund ו-5 מיליון דולר מקבוצת מגדל, ובכך הושלם סבב גיוס Round B שאגריטאסק ביצעה, ואשר במסגרתו גויס סכום כולל של 31 מיליון דולר.

ז. הסכם השקעה בחברת פלנטיש בע"מ (להלן "פלנטיש")

ביום 16 במרץ, 2022, השותפות הצטרפה להסכם להשקעה ורכישת מניות של פלנטיש (להלן - "ההסכם"), לפיו השותפות השקיעה 0.5 מיליון דולר (כ-1,632 אלפי ש"ח), בתמורה ל-3,215 מניות בכורה סיד של פלנטיש, אשר תקננה לשותפות אחזקות שתהווה פחות מ-3% מהון המניות המונפק של פלנטיש, לאחר ביצוע ההשקעה. ההשקעה הנ"ל נעשת במסגרת סבב גיוס של עד 12.45 מיליון דולר, בהובלת State of Mind Venture Capital, ובו משתתפים גם משקיעים נוספים (חדשים וקיימים) וביניהם Pitango, TechAviv, Alumni VC, Unovis, Ourcrowd, ו- המישלן-שף חוסה אנדרה.

באור 13 - מכשירים פיננסיים:

א. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
-	8,741
27,841	41,404
<u>27,841</u>	<u>50,145</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
השקעות בניירות ערך
השקעות בחברות מטרה לפי שיטת השווי הוגן
דרך רווח או הפסד

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. התחייבויות פיננסיות:

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

396	435	זכאים ויתרות זכות
-----	-----	-------------------

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של זכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, לפי שיטות הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- רמה 3: נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs).

כל השקעות השותפות ליום 31 בדצמבר 2022 מדורגות ברמה 3.

במהלך שנת 2022 לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו.

שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים של השותפות הנכללים ברמה 3 נאמד באמצעות שיטות שונות של הערכות שווי. שיטות אלו כוללות, בעיקר, התבססות על עסקאות אחרונות בתנאי שוק, הסתמכות על מכשירים אחרים הדומים בעיקרם למכשירים המוערכים וניתוח תזרימי מזומנים מהווים. ההערכה דורשת מהנהלת השותפות להניח הנחות מסוימות לגבי נתוני המודלים לרבות תזרימי מזומנים חזויים, שיעורי היוון, סיכוני אשראי ותנודתיות. ההסתברויות בגין האומדנים שבטווח ניתנות לאומדן מהימן וההנהלה משתמשת בהן לשם קביעת והערכת השווי ההוגן של אותן השקעות במניות לא סחירות.

השווי ההוגן של ההשקעה במניות לא סחירות של חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2022 הוערך על בסיס סבב השקעה אחרון.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך):

התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 במדרג השווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022	אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2022
27,841		השקעות
8,854		שערך
4,709		יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<u>41,404</u>		

באור 14 - מסים על ההכנסה:

א. סעיף 63(ד) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") קובע, כי שר האוצר רשאי לקבוע בצו סוגי שותפויות שיראו אותן לענין הפקודה כחברה, ואם שר האוצר עשה כן אזי יראו את השותפות כאילו היא חברה לענין הפקודה, וסכומים שהשותפות חילקה לשותפים יראו אותם כדיבידנד. צו מס הכנסה זה חל גם על שותפויות העוסקות במחקר ופיתוח.

ב. בהתאם להוראות הצו, משטר המס שחל על השותפות יהא כאילו היא חברה לכל דבר ועניין.

להבדיל משותפויות קיימות שיחידות השתתפות שלהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, אשר כל הכנסות השותפות והוצאותיה (למעט חלקן של השותף הכללי) מיוחסות לשותף המוגבל, ודרכו למחזיקי יחידות ההשתתפות, הרי שבעקבות הצו האמור ההוצאות וההכנסות של השותפות לא ייוחסו למחזיקי היחידות והשותפות היא זו שתדווח על ההכנסה החייבת שלה ותישא במס החל בגין ההכנסה החייבת שלה, כאילו היא הייתה חברה, לפי שיעורי המס החלים על חברות כמפורט להלן:

שיעור מס החברות בישראל בשנת 2022 הינו 23%. השותפות תהיה נישומה כחברה על פי צו כאמור לעיל ולכן כפופה למס חברות בשיעור הנ"ל.

ג. מסי הכנסה נדחים:

ניתוח הנכסים וההתחייבויות של מסים נדחים, הינו כדלקמן:

31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
294	203	התחייבויות מסים נדחים:
		התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי
		לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על
		המצב הכספי

המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2022 מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 15 - רווח (הפסד) ליחידת השתתפות:

ההפסד הבסיסי והמדולל ליחידת השתתפות מחושב על ידי חלוקת הרווח (הפסד) המיוחס לשותף המוגבל של השותפות המוגבלת בממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות המונפקות.

להלן חישוב הרווח (הפסד) הבסיסי והמדולל ליחידת השתתפות:

לתקופה מיום 11 באוגוסט 2020* שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		רווח (הפסד) כולל לתקופה (אלפי ₪) הממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות המונפקות***
	2021	2022	
(828)	5,547	(462)	
**2,788,407	4,609,537	8,488,286	
(0.30)	1.20	(0.05)	הפסד ליחידת השתתפות – בסיסי ומדולל (ש"ח)

* מועד הקמת השותפות.

** מכיוון שהפעילות הממשית של השותפות החלה במועד הנפקת יחידות ההשתתפות לציבור, נכללות יחידות ההשתתפות במסגרת המכנה של הרווח למניה בשכלול של אחד, משמע ההפסד ליחידת השתתפות מתייחס לתקופה מיום הנפקת יחידות ההשתתפות ב-29 באוקטובר 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2020.

*** במהלך חודש דצמבר 2022, הנפיקה השותפות לניצעים 10,989,024 יחידות השתתפות במסגרת של הנפקת זכויות. הממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל ליחידת השתתפות הותאם למפרע. ראה פרטים נוספים בבאור 5.

באור 16 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
204	8,390	סמארט אגרו נאמנויות בע"מ – חשבון שוטף
143	137	זכאים ויתרות זכות
2,063	2,481	סמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 16 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לתקופה מיום 11 באוגוסט *2020 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2020	2021		2022
	אלפי ש"ח			
264	1,507	1,930	הוצאות הנהלה וכלליות	
183	3,015	1,775	דמי ניהול לשותף הכללי	

ג. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בהוצאות לעיל:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	מספר המקבלים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022		
אלפי ש"ח		
1,264	2	שכר והטבות לבעלי עניין
322	7	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בשותפות
ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	מספר המקבלים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021		
אלפי ש"ח		
1,084	4	שכר והטבות לבעלי עניין
357	7	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בשותפות
לתקופה מיום 11 באוגוסט *2020 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	מספר המקבלים לתקופה מיום 11 באוגוסט *2020 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020		
אלפי ש"ח		
185	2	שכר והטבות לבעלי עניין
79	3	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בשותפות

סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 17 - אירועים לאחר תאריך מאזן:

א. ביום 18 בינואר 2023, פרוטספק מסרה לשותפות כי היא התקשרה בהסכמים עם בעלי המניות לביצוע השקעה של עד 2.5 מיליון דולר (כולל ההשקעה כהגדרתה להלן) (להלן: "מימון ביניים"), בחלקים ובהתאם לארבע אבני דרך (להלן: "אבני הדרך"), כאשר בשלב הראשון ובכפוף להתקיימות אבן הדרך הראשונה, שנדרשת להתקיים עד ליום 20 בינואר, 2023, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי משקיעי הרוב במימון הביניים, בעלי המניות ישקיעו בפרוטספק סך של עד כ-754 אלף דולר. במסגרת מימון הביניים, ועל מנת לשמור על חלקה של השותפות בפרוטספק, התקשרה השותפות עם פרוטספק בהסכם הלוואה המירה בסך של עד 150 אלף דולר (להלן: "ההשקעה"), אותה התחייבה השותפות להשקיע בפרוטספק בחלקים ובהתאם לאבני הדרך (להלן: "הסכם ההשקעה"). נכון למועד הדוח, העבירה השותפות כ-45 אלפי דולר לפרוטספק. בהתאם להסכם הלוואה, ההלוואה תומר למניות של פרוטספק בקרות אירועים מסוימים. כן סוכם, כי במקרה של המרת הלוואה למניות של פרוטספק, יתווסף לסכום ההשקעה שיומר כאמור סכום של 8% מסך ההשקעה בגין כל שנה, מיום ביצוע ההשקעה ועד למועד ההמרה כאמור. יובהר, כי בשלב זה, אין כל וודאות כי אבני הדרך (כולן או חלקן) תושלמנה וכי בעלי המניות והשותפות תבצענה את ההשקעות בפרוטספק, כמתואר לעיל.

ב. ביום 5 בפברואר, 2023 מונתה גב' טיבר טל אלה אלינה לדירקטורית בשותפות.

ג. ביום 26 בפברואר 2023, נמסר מסופלנט כי הסכם גיוס ההון באמצעות הנפקת מניות מיום 15 במרץ 2022 תוקן באופן שסכום ההשקעה בסופלנט במסגרת סבב הגיוס גדל מסכום של 21 מיליון דולר (לא כולל 5 מיליון דולר שהושקעו גם כנגד מניות בכורה C באמצעות השקעת SAFE שקדמה לסבב בכורה C) לסכום של עד 33 מיליון דולר (3 מיליון דולר כולל כספי ה-SAFE) קרי – סכום נוסף של עד 12 מיליון דולר, לפי מחיר מניה גבוה יותר מהמחיר למניה בסבב הגיוס (להלן: "הרחבת סבב הגיוס"), כאשר במועד ההשלמה הראשון של הרחבת סבב הגיוס, הושקעו בסופלנט 10.285 מיליון דולר. במסגרת הרחבת סבב הגיוס, השקיעה השותפות סכום נוסף של 75 אלפי דולר בסופלנט עבור מניות בכורה (מסוג C-3), כך שלאחר השלמת הרחבת סבב הגיוס, אחזקותיה של השותפות בסופלנט הינם מעל 3% מהון המניות המונפק והנפרע של סופלנט.

הערכת שווי החזקות
סמארט אגרו – שותפות מוגבלת
בבטרסידס
ליום 31.12.2022

מרץ, 2023



15 במרץ, 2023

לכבוד:

מר אורן עטיה, סמנכ"ל כספים
סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

הנדון: הערכת שווי החזקות סמארט אגרו בבטריסידס ליום 31.12.2022

לבקשת סמארט אגרו – שותפות מוגבלת (להלן: "סמארט אגרו" ו/או "השותפות") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות השותפות בחלק מחברות הכלולות בפורטפוליו שלה, ליום 31.12.2022 (להלן: "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13.

הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של סמארט אגרו. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה ובדיווחיה השוטפים של סמארט אגרו לבורסה, לרבות במסגרת של צרוף לתשקיף.

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של החזקות השותפות בחלק מחברות הכלולות בפורטפוליו שלה, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלות חברות הפורטפוליו והנהלת סמארט אגרו, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה והנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בשותפות בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

השותפות מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם לנו על ידי השותפות בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל¹.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות סמארט אגרו בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 31.12.2022 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב ו/או בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

סמארט אגרו ו/או השותפות –	סמארט אגרו – שותפות מוגבלת
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
מועד ההערכה –	31.12.2022
בטרסידס –	בטרסידס בע"מ
דולר/\$-	דולר ארה"ב
אש"ח-	אלפי ש"ח

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של סמארט אגרו והחברות המוחזקות, אשר התקבלו מהנהלת סמארט אגרו והחברות המוערכות. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על

עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

להלן מקורות המידע העיקריים בהם נעשה שימוש בעבודתנו:

- ◀ דוחות כספיים מבוקרים וסקורים של חלק מהחברות ושל סמארט אגרו.
- ◀ מסמכי התאגדות של החברות המוחזקות.
- ◀ הסכמי הלוואות, הסכמי השקעה והסכמים אחרים בחברות המוחזקות.
- ◀ נתונים אודות מבנה ההון של החברות.
- ◀ הסכמי אופציות לעובדים ויועצים.
- ◀ דיווחי סמארט אגרו לבורסה.
- ◀ תוכניות עסקיות והערכות שווי אשר בוצעו לחברות על ידי צד ג', ככל שקיימות.
- ◀ נתונים פיננסיים, תחזיות וביאורים שונים.
- ◀ מאגרי מידע של IFS; וכן
- ◀ מידע ציבורי.

פרק 2 תמצית הערכת השווי

2.1 כללי

השותפות נרשמה ביום 11 באוגוסט, 2020 לפי פקודת השותפויות. נכון למועד הדו"ח, השותפות עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות הפורטפוליו, במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים, והכל בכפוף לקבלת אישור רשות החדשנות. החל מיום 23.8.2021 רשומים ניירות הערך של השותפות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2.2 ממצאים

הדו"ח המצורף כולל את פירוט ההנחות וההסברים לממצאינו והינו חלק בלתי נפרד מהממצאים המוצגים להלן.

בהתבסס על הניתוח שערכנו, להלן המלצתנו לגבי שווי החזקת סמארט אגרו בחלק מחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2022 (מוצג באלפי דולר):

30.6.2022	31.12.2022	
5,834	5,834	בטרסידס

פרק 3 מתודולוגיה

3.1 מדרג שווי הוגן²

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- **נתוני רמה 1** הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- **נתוני רמה 2** מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- **נתוני רמה 3** הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן

² IFRS13

במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי הוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

3.2 גישות להערכת שווי חברות

בבואנו לאמוד את שווי מניות רגילות או מניות בכורה, בהתאם לאחזקתה של סמארט אגרו בחברות המוחזקות, בחנו את המתודולוגיות המקובלות לביצוע הערכות שווי ואת התאמתן לעבודתנו.

להלן הגישות המקובלות לביצוע הערכת שווי החברות:

3.2.1 גישת השוואה (Market Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה בר השוואה לשווי השוק של חברות נסחרות דומות, או לחליפין, בר השוואה לשווי החברה הנגזר מעסקאות שנעשו בעבר הלא רחוק, בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. העיקרון המנחה גישה זו הינו שהכפלת נתון כלכלי חזוי הקשור במישרין או בעקיפין לרווחיות העתידית של החברה ביחס, שהינו המכפיל שלפיו חברות ציבוריות דומות נסחרות או שלפיו חברות פרטיות דומות גייסו הון, מעניק סדר גודל לגבי שווייה של החברה המוערכת.

קיימות שתי שיטות נפוצות להערכת שווי תחת גישה זו :

◀ **Guideline Public Company Method** – השוואה בין החברה הציבורית לפרטית, בהתאם למדדים כגון מכפיל רווח, לצורך הערכת שווי החברה, תוך ביצוע התאמות נוספות הנובעות מאי סחירות, והבדלים אחרים בין החברות.

◀ **Guideline Transaction Method** – לפי שיטה זו מעריך השווי משתמש בשווי החברה המוערכת, כפי שנקבע בעסקאות הוניות שנעשו בעבר, בין החברה לבין משקיעים או בין המשקיעים עצמם, ובתנאי שהמשקיעים אינם צדדים קשורים לחברה או האחד לשני, בהתאמה. המגבלה העיקרית של גישת ההשוואה הינה שבמקרים מעטים ניתן למצוא שתי חברות שהן זהות, דהיינו, ברות השוואה מכל בחינה, וכן היעדרותן של עסקאות במניות החברה המוערכת במועדים הסמוכים למועד בערכת השווי.

3.2.2 גישת ההכנסה (Income Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה הוא תזרים המזומנים החוזי של החברה, כשהוא מהווה בשיעור המשקף את הסיכון הגלום בתזרימי החברה. אחת השיטות הנפוצות ביותר תחת גישה זו הינה שיטת ה-DCF³, לפיה שווי החברה נקבע כערך נוכחי של תזרימי המזומנים שלה בתוספת נכסים לא תפעוליים שלה (לרוב, נכסים פיננסיים), נטו.

הערכת השווי תלויה, במידה רבה, בשיעור ההיוון הנבחר אשר אמור לשקף את ערך הזמן, האינפלציה ואת הסיכון הגלום בפעילות חברה.

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה-CAPM⁴). אולם, במקרה של חברות פרטיות מדידת שיעור זה אינה אפשרית. לפיכך, נהוג להשתמש בשיעור היוון של חברות ציבוריות דומות.

3.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה כי שווי החברה הינו ערך נכסי החברה בניכוי ערך התחייבויות החברה. ההנחה עליה מושתתת גישה זו הינה ששווי החברה שקול לשווי ההוגן של נכסי החברה בניכוי השווי ההוגן של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוגן של כל נכס וכל התחייבות בנפרד ולאחר מכן סך ערך ההתחייבויות מנוכה מסך ערך הנכסים (Asset accumulation method).

מתודולוגיה נפוצה להערכת שווי הנכסים הינה הערכת גובה העלויות שתיווצרנה במידה שהנכס יוחלף בנכס אחר המפיק את אותה התועלת ("עלות ההחלפה").

בהעדר מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים מהותיים, שווי החברה הינו שווי הנכסים המוחשיים בניכוי שווי ההתחייבויות. לפיכך, גישת השווי הנכסי יעילה ביותר כאשר היא מיושמת על חברות אשר מרבית נכסיהן מוחשיים. על פי רוב, יישום גישת השווי הנכסי אינו נאות במקרים בהם לחברה נכסים לא מוחשיים ומוניטין פנימי מהותיים.

על מעריך השווי לשקול אפוא את השימוש בכל אחת מהגישות ולבחור בגישה או גישות המתאימה/ות ביותר בהתאם לשלב ההתפתחותי שבו מצויה החברה.

3.3 בחירת הגישה המתאימה לביצוע הערכת שווי

בספר עזר (Practice Aid) שפרסמה לשכת רואי חשבון האמריקאית (להלן: "הפרסום")⁵ מצוין כי בכדי לבצע הערכת שווי לחברה יש לקבוע תחילה באיזה שלב התפתחותי נמצאת החברה ואלה אבני דרך הושגו על-ידה.

הרציונל ששימש אותנו בביצוע עבודה זו הוא כי לרוב הגעה של חברה לאבן הדרך אמורה להפחית אי-הוודאות לגבי התממשות התוכנית העסקית שלה. כתוצאה מכך, המשקיעים רואים את ההשקעה כמסוכנת פחות ושיעור התשואה אותו הם ידרשו על השקעתם בחברה יורד בהתאם. יחד עם זאת, השלב ההתפתחותי חשוב לא רק להבנת רמת הסיכון הגלומה בהשקעה בחברה אלא גם לצורך בחירת השיטה המתאימה לביצוע הערכת השווי.

הפרסום מצוין שישה שלבים בהתפתחות החברה, כדלקמן:

◀ **שלב 1.** לחברה אין מכירות, קיימים מעט נתוני עבר לגבי הוצאות החברה ולא ניתן להעריך את מרכיבי ההוצאות העתידיות. הצוות הניהולי קיים רק בחלקו. לצוות יש רעיון, תוכנית וייתכן אף שקיים פיתוח התחלתי של המוצר. לרוב, הון ראשוני מוזרם לחברה על-ידי הנפקת מניות רגילות או מניות בכורה לחברים ומשפחה, ל"מלאכים" או לקרנות הון-סיכון המתמקדות במיזמים בשלב ההתחלתי;

◀ **שלב 2.** גם בשלב זה לחברה עדיין אין מכירות, אך קיימים נתונים רבים יותר באשר להוצאות החברה, בשל נתונים מהעבר ומכיוון שהמוצר נמצא בתהליך פיתוח והאתגרים העסקיים ברורים. לרוב, בשלב זה מבוצע סיבוב שני או שלישי של הזרמת הון לחברה על-ידי הנפקת מניות בכורה לקרנות הון סיכון, המספקות גם שירותי ניהול לחברה;

◀ **שלב 3.** החברה ביצעה התקדמות משמעותית בפיתוח המוצר, עמדה באבני דרך מהותיים (לדוגמא: גיבוש צוות ניהולי) והפיתוח קרוב לסיומו (לדוגמא: המוצר נמצא בשלב ה-Alpha או ה-Beta). בשלב זה, בדרך כלל, עדיין אין מכירות. קרנות הון סיכון ושותפים אסטרטגיים מזרימים הון לחברה בתמורה למניות בכורה;

◀ **שלב 4.** החברה עומדת באבני דרך מהותיים נוספים (לדוגמא: הזמנות ראשוניות מלקוחות, משלוח סחורה ללקוחות וכו'). ישנן מכירות אך קיים הפסד תפעולי. בשלב זה מוזרמות הלוואות "שכבת-ביניים" (Mezzanine) לחברה;

◀ **שלב 5.** החברה מוכרת והושגו יעדים כגון רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים מאוזן או חיובי. בשלב זה ייתכן שהחברה תונפק בבורסה, תימכר או תמוזג (אירועים אלה יביאו לרוב להמרת מניות הבכורה למניות רגילות). בשלב זה סוג ההון המונפק על-ידי החברה הינו מניות רגילות;

⁵ מקור: AICPA Practice Aid – "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation".

Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

◀ **שלב 6.** בשלב זה לחברה עבר של רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים חיובי. הנפקה לראשונה לציבור עשויה להתרחש בשלב זה.

השלב ההתפתחותי בו נמצאת החברה משפיע על החלטת מעריך השווי לגבי הגישה בה יש להשתמש בכדי להעריך את שווי החברה.

3.4 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

3.4.1 Current-value method

לפי שיטה זו, יש לקבוע תחילה את שווי החברה לפי אחת מ-3 הגישות להערכת שווי שפורטו לעיל (השוואה, הכנסה ושווי נכסי). לאחר מכן, יש לייחס את שווי החברה לסוגים השונים של המניות לפי הגבוה מבין סכומן בפירוק או ערכן בהנחה המרה.

3.4.2 Probability-weighted expected return method

לפי שיטה זו, שווי המניה הרגילה נקבע על פי ניתוח השווי העתידי של החברה בקרות תרחישים עתידיים שונים (לדוגמא: IPO, מכירה, מיזוג, פירוק וכד'). מחיר המניה מחושב כערך הנוכחי של ההשקעה בכל תרחיש, משוקלל בהסתברות התממשותו של התרחיש ובהתחשב בזכויות של המניות השונות.

3.4.3 Option pricing method

שיטה זו רואה במניית הבכורה והמניה הרגילה סמארט אגרו אופציית Call על שווי החברה, כאשר "מחיר המימוש" הינו גובה הסכום ב"אירוע הנזלה"

פרק 4

הערכת שווי החזקות בבטריסידס

4.1 תיאור בטרסידס⁶

על בסיס מידע שנמסר לנו מהנהלת השותפות, בטרסידס (בסעיף זה גם "החברה") הינה חברה פרטית שהתאגדה בשנת 2017 בישראל בשם קאנבריד בע"מ. בחודש יולי 2021, החברה הודיעה על מיתוג מחדש ושינוי שמה לבטרסידס בע"מ (BetterSeeds Ltd), מתוך כוונה ליישם את הידע שלה בפיתוח תכונות גנטיות חדשות במגוון גידולים חקלאיים וביניהם: קקאו, סויה, בוטנים, מלפפונים, עגבניות ולוביה והתאמתם לאתגרים העתידיים העומדים בפני החקלאות.

בטרסידס עוסקת בהשבחה גנטית של זרעים בעזרת טכנולוגיית עריכה גנומית ייחודית שלה, EDGETM (Efficient Delivery of Gene Editing), במטרה לאפשר לראשונה שימוש נרחב ב-CRISPR-Cas9, להשבחה גנטית של גידולים חקלאיים.

בטרסידס נכללה ברשימת 15 החברות העוסקות בעריכה גנטית העשויות לשנות את עולם החקלאות והמזון של Foodhack, קהילה גלובלית של יזמים וממציאים בתעשיית הפוד-טק.

נכון למועד הדוח, לבטרסידס יש שתי חברות בת בבעלות מלאה, כדלקמן: (1) CanBreed Seeds Ltd, חברה ישראלית, שאין בה עדיין כל פעילות עסקית. נכון למועד הדוח, החברה מתוכננת לעסוק בשיווק מוצרי הקנאביס של בטרסידס בישראל וביצוא המוצרים (בכפוף לאישורים הרגולטוריים הנדרשים); וכן (2) CANBREED FARMS INC חברה שהתאגדה

⁶ מקור: הנהלת השותפות. להרחבה ראה דו"ח תקופתי של השותפות לשנת 2022

בקליפורניה ארה"ב ובבעלותה חווה באזור סאן דייגו, קליפורניה, אשר עליה מוקם כעת מתקן לייצור זרעי HEMP לשוק האמריקאי. כמו כן, לחברה שתי חברות בבעלות חלקית.

4.2 תיאור סבני השקעה אחרונים בחברה

- בחודש ינואר 2020 גייסה החברה סך של 2.5 מיליון דולר.
- ביום 24 באוגוסט 2020 נחתם הסכם השקעה בין השותפות לבין בטרסידס, אשר תוקן ביום 13.10.2020 וביום 19.10.2020 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), להשקעה של 2 מיליון דולר בבטרסידס.
- בחודש אוקטובר 2021 החל סבב השקעה בחברה אשר במסגרתו הושקע סך כולל של כ- 5.7 מיליון דולר מבעלי מניות קיימים וחיצוניים. סך סבב זה הסתיים בחודש אפריל 2022 בהשקעה של 1 מיליון דולר על ידי משקיע חיצוני. ההשקעה הנה במניות רגילות לפי שווי מניה של \$13.02.
- בחודש אוקטובר 2022 החלה החברה בגיוס נוסף בתצורה של הלוואה המירה ממשקיעים קיימים. סך ההשקעה בסבב זה נאמד בכ-4 מיליון דולר. הסכם זה כולל CAP הגובה בכ-10% משווי המניה שנגזר מההשקעה האחרונה בחברה.

4.3 שווי מניות השותפות בחברה

על פי הנהלת השותפות, בין מועד ההשקעה האחרון (אפריל 2022) לבין מועד חוות דעת זו (31.12.2022) לא אירע אירוע מהותי בחברה אשר משפיע באופן

מהותי על שווי החזקות השותפות בחברה. בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראייה הטובה ביותר לשווי ההוגן של ההשקעה⁷, שווי החזקות השותפות בחברה מבוסס על סבב זה. כאמור לעיל, השווי ההוגן של המניה הרגילה בסבב זה נאמד בכ-\$13.02.

נכון למועד הערכת השווי לשותפות 448,091 מניות רגילות של החברה⁸. בהתאם לכך השווי ההוגן של המניות נאמד בכ-5,834 אלפי דולר (13.02*448,091).

⁷ בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל-IFRS13 מגדיר "שווי הוגן" כ"המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה...". סעיף 11 לתקן זה מוסיף וקובע כי "...ישות תמקסם את השימוש בנתונים שניתנים לצפייה רלוונטיים ותמזער את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה כדי לקיים את המטרה של מדידת שווי הוגן ... בתנאי שוק נוכחיים".

⁸ הון מניות החברה כולל מניות רגילות בלבד

⁷ בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל-IFRS13 מגדיר "שווי הוגן" כ"המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה...". סעיף 11 לתקן זה מוסיף וקובע כי "...ישות תמקסם את השימוש בנתונים שניתנים לצפייה רלוונטיים ותמזער את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה כדי לקיים את המטרה של מדידת שווי הוגן ... בתנאי שוק נוכחיים".

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסיים ונגזרים.

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuers and Analysts – IACVA



סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 8ב. – הערכת/ות שווי:

<u>הערכת שווי מהותית מאוד :</u>	
נושא ההערכה	הערכת שווי השקעה בחברת בטרסידס
עיתוי ההערכה	31.12.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	31.12.2021 - 18,147 אלפי ש"ח (5,834 אלפי דולר)
שווי נושא ההערכה	20,533 אלפי ש"ח (5,834 אלפי דולר)
מעריכי השווי	<p>שגיא בן שלוש מטעם חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> · בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה (מדרשת רופין), תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע (אוניברסיטה העברית) ותואר שני M.A בלימודי משפט (אוניברסיטת בר אילן). · בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. · בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
מודל ההערכה	<p>על בסיס סבב השקעה אחרון.</p> <p>שווי המניה בבעלות השותפות זהה לשווי המניה שהונפק בסבב גיוס האחרון והגו \$13.02 למניה.</p>
<u>הערכת שווי מהותית:</u>	
נושא ההערכה	הערכת שווי השקעה בחברת סופלנט
עיתוי ההערכה	31.12.2022
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	31.12.2021 - 4,960 אלפי ש"ח (1,596 אלפי דולר)
שווי נושא ההערכה	6,204 אלפי ש"ח (1,763 אלפי דולר)
מעריכי השווי	פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ
מודל ההערכה	<p>מודל ה- OPM (Model Option Pricing) אשר מתבסס על השקעה במניות בכורה C-3 בסך של 10,825 אלפי דולר.</p>
ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה:	<p>סטיית תקן - 53.27%</p> <p>ריבית חסרת סיכון - 4.11%</p> <p>אורך חיים - 4 שנים</p>

נושא הערכה	הערכת שווי השקעה בחברת פרוטספק
עיתוי הערכה	31.12.2022
שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה	31.12.2021 – 3,102 אלפי ש"ח (1,000 אלפי דולר)
שווי נושא הערכה	3,519 אלפי ש"ח (1,000 אלפי דולר)
מעריכי השווי	<p>שגיאה בן שלוש מטעים חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה (מדרשת רופין), תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע (אוניברסיטה העברית) ותואר שני M.A בלימודי משפט (אוניברסיטת בר אילן). בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
מודל הערכה	על בסיס סבב השקעה אחרון וסבב CLA
ההנחות לפיהן בוצעה הערכה:	סוג המניה בבעלות השותפות (בכורה A2) זהה לסוג המניה שהונפק בסבב גיוס האחרון והנו \$59.91 למניה.
נושא הערכה	הערכת שווי השקעה בחברת אגריטאסק
עיתוי הערכה	31.12.2022
שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה	ההשקעה בוצעה במהלך שנת 2021 - 6,320 אלפי ש"ח (2,000 אלפי דולר)
שווי נושא הערכה	7,038 אלפי ש"ח (2,000 אלפי דולר)
מעריכי השווי	<p>שגיאה בן שלוש מטעים חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה (מדרשת רופין), תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע (אוניברסיטה העברית) ותואר שני M.A בלימודי משפט (אוניברסיטת בר אילן). בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל. בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי ועבודות כלכליות במגוון תחומי לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה. לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
מודל הערכה	על בסיס סבב השקעה אחרון
ההנחות לפיהן בוצעה הערכה:	סוג המניה בבעלות השותפות (בכורה B) זהה לסוג המניה שהונפק בסבב גיוס האחרון

**תקנה 10א. - תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל של השותפות לכל אחד מהחציונים
בשנת 2022 (באלפי ₪)**

סה"כ 2022	7-12 / 2022	1-6 / 2022	
4,709	464	4,245	שערוך השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
89	55	34	הכנסות משירותי יעוץ לחברות הפורטפוליו
(1,775)	(507)	(1,268)	דמי ניהול ויזמה לשותף הכללי **
(3,111)	(1,543)	(1,568)	הוצאות הנהלה וכלליות
(614)	(268)	(346)	הוצאות מימון
149	59	90	הכנסות מימון
(553)	(1,740)	1,187	סך רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
91	332	(241)	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
(462)	(1,408)	946	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(462)	(1,408)	946	רווח (הפסד) כולל לתקופה

**תקנה 10ג. - השימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי תשקיף
שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדוח**

השותפות עושה שימוש בתמורת ניירות הערך שקיבלה מהנפקת יחידות השתתפות על-פי התשקיף להשלמה של השותפות, המשמש גם כתשקיף מדף של השותפות הנושא תאריך 28.10.2020 (כפי שפורסם ביום 27.10.2020) וההודעה המשלימה של השותפות, כפי שפורסמה ביום 28.10.2020 (אסמכתאות 2020-01-107704 ו-2020-01-107800, בהתאמה) (ביחד להלן: "התשקיף") לצורך השקעות בפרוייקטי מו"פ (כהגדרת המונח בחוק לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה, התשמ"ד-1984), לרבות השקעות המשך, וכן לצרכי הניהול והתפעול השוטף, והכל בהתאם למדיניות ההשקעות של השותפות כפי שתוארה בסעיף 8.6.2 לתשקיף. לפרטים אודות ההשקעות שביצעה השותפות בפרוייקטי מחקר ופיתוח, ראה חלק א' לדוח תקופתי זה.

תקנה 20 - ניירות ערך שנרשמו למסחר בשנת הדיווח – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

א. ביום 23.8.2022 פקעו 1,494,500 כתבי אופציה (סדרה 2) שלא מומשו. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 24.8.2022 (אסמכתא 2022-01-107680), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 16.11.2022 פקעו 125,013 כתבי אופציה חתמים שלא מומשו. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 16.11.2022 (אסמכתא 2022-01-137542), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. במסגרת הצעה בדרך של זכויות על פי דוח הצעת מדף שפרסמה השותפות ביום 7.12.2022, גויסה תמורה ברוטו בסך של כ- 8,242 אלפי ₪ בתמורה להקצאת 10,989,024 יחידות השתתפות ו- 5,494,512 כתבי אופציה (סדרה 3). לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימים 7.12.2022 ו- 28.12.2022 (אסמכתאות 2022-01-148357 ו- 2022-01-157246, בהתאמה).

ד. בשנת 2022 לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של השותפות.

תקנה 21 – תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה

א. להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו על ידי השותפות לנושאי המשרה הבכירים בשותף הכללי ובשותפות בשנת הדיווח, בקשר עם כהונתם בשותפות, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022 (באלפי ₪):

סה"כ	תגמולים אחרים				תגמולים עבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים		
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס יחידות השתתפות	מענק	עלות שכר	שיעור החזקה ביחידות השתתפות	היקף משרה	תפקיד	שם
2,022	-	-	-	725 דמי יוזמה ⁴	-	247 תמורה בגין סיוע לגיוסי הון וחוב ³	1,050 ²	-	-	-	1-	100%	שותף כללי	סמארט אגרו ניהול בע"מ
(43)	-	-	-	-	-	-	(43)	-	-	-	-	-	יו"ר דירקטוריון לשעבר השותף הכללי	ארז מלצר ⁵
204	-	-	-	-	-	-	-	-	204	-	-	-	יו"ר דירקטוריון השותף הכללי	אסף רוזנברג ⁶
211	-	-	-	-	-	-	72	-	139	-	30%	-	סגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי	אהרון ברדה ⁷
955	-	-	-	-	-	-	103	-	852	0.06% (12,488) יחידות (השתתפות)	80%	-	מנכ"לית השותף הכללי והשותפות	דגנית ורד ⁸
292	-	-	-	-	-	-	12	-	280	0.07% (13,870) יחידות (השתתפות)	30%	-	סמנכ"ל כספים של השותף הכללי והשותפות	אורן עטיה ⁹
19	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא

ב. בהתאם להסכם השותפות המוגבלת, אשר תיקון אחרון שלו פורסם ביום 10.3.2022 (אסמכתא 2022-01-028408) (להלן: "הסכם השותפות"), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה, השותף הכללי זכאי לתגמולים כדלקמן:

- (1) דמי ניהול בסך של 25 אלף דולר (מחושב לפי שער דולר שלא יפחת מ- 1 דולר = 3.5 ₪) בתוספת מע"מ, בכל חודש, כמפורט בסעיף 10.1 בהסכם השותפות.
- (2) תמורה בגין סיוע לטיפול לגיוסי הון וחוב של השותפות, כמפורט בסעיף 10.2 בהסכם השותפות.
- (3) בתמורה לשירותי הייזום של השותף הכללי לשותפות, השותף הכללי יהיה זכאי לקבל

1 בעלי המניות בשותף הכללי מחזיקים 7,978,738 יחידות השתתפות (שיעור החזקה מצטבר של 41.15%) בשותפות באמצעות חברות בבעלותם.
 2 ראה סעיף 10.1 בהסכם השותפות.
 3 ראה סעיף 10.2 בהסכם השותפות.
 4 ישולמו לשותף הכללי ו/או לבעל השליטה בו (או חברה בשליטת כל בעל שליטה בו) כמפורט בסעיף 10.3 בהסכם השותפות.
 5 לתיאור תנאי ההסכם עם ארז מלצר ראה ס"ק ה' מטה.
 6 לתיאור תנאי ההסכם עם אסף רוזנברג ראה ס"ק ו' מטה.
 7 לתיאור תנאי ההסכם עם אהרון ברדה ראה ס"ק ז' מטה.
 8 לתיאור תנאי ההסכם עם דגנית ורד ראה ס"ק ח' מטה.
 9 לתיאור תנאי ההסכם של אורן עטיה, ראה ס"ק ט' מטה. בנוסף, חברה בבעלות סמנכ"ל הכספים נותנת שירותי חשבות לשותפות בתמורה לסך של 43 אלפי ש"ח לשנה.

מהשותפות דמי יוזמה המבוססים על נכסים ו/או הכנסות ו/או תמורות שתקבל השותפות, כמפורט בסעיף 10.3 בהסכם השותפות.

ג. המפקח זכאי לקבל מאת הנאמן, מתוך נכסי הנאמנות, שכר והחזר הוצאות אשר ייקבעו בהתאם להוראות פקודת השותפויות (נוסח חדש), התשל"ה-1975 (להלן: "**הפקודה**"). עד לקביעת שכרו של המפקח בהתאם להוראות הפקודה, המפקח יהיה זכאי לקבל מאת הנאמן, מתוך נכסי הנאמנות שכר בסכום השווה ל-1,000 דולר לחודש (בתוספת מע"מ) החל ממועד רישום ניירות הערך של השותפות למסחר וכן לתשלום נוסף בגין כל הנפקה. ראה סעיף 20.1 בהסכם הנאמנות, כפי שפורסם ביום 29.10.2020 (אסמכתא: 2020-01-108544), ואשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה (להלן: "**הסכם הנאמנות**").

בהתאם להסכם הנאמנות, שילם השותף המוגבל למפקח, בשנת 2022, שכר שנתי בסך כולל של 12 אלפי דולר ארה"ב ובשנת 2023 עד מועד הדוח שכר בסך של 3 אלפי דולר ארה"ב.

ד. הנאמן זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות שכר השווה ל-1,500 דולר לשנה (בתוספת מע"מ) לכל שנה שהוא משמש כנאמן על פי הסכם הנאמנות והחזר הוצאות, כמפורט בסעיף 20.2 בהסכם הנאמנות.

בהתאם להסכם הנאמנות, שילם השותף המוגבל למפקח, בשנת 2022, שכר שנתי בסך כולל של 1.5 אלפי דולר ארה"ב ובשנת 2023 עד מועד הדוח שכר בסך של 0 אלפי דולר ארה"ב.

ה. יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, מר ארז מלצר (עד ליום 31.1.2022) – בהתאם להסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון מיום 12 באוקטובר, 2020, זכאי מר מלצר לתמורה חודשית בסך של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ.

כמו כן, ערב פרסום התשקיף להשלמה ותשקיף המדף של השותפות מיום 28.10.2020 וההודעה המשלימה מיום 28.10.2020, כפי שפורסם בדוחות המיידים מיום 27.10.2020 ומיום 28.10.2020 (אסמכתאות: 2020-01-107704 ו-2020-01-107800), אשר המידע בהם מובא בזאת על דרך ההפניה (להלן: "**התשקיף**"), אושרה הענקתן של 37,504 כתבי אופציה לא סחירים למר ארז מלצר, כמתואר בסעיף 8.15.2 לתשקיף.

יצוין, כי ביום 16.1.2022 פרסמה השותפות כי מר ארז מלצר יחדל לכהן כיו"ר דירקטוריון השותף הכללי החל מה-31.1.2022, ראה דיווח מיידי מיום 16.1.2022 (אסמכתא 2022-01-007525), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, מר אסף רוזנברג – מר אסף רוזנברג מכהן כדירקטור בשותף הכללי החל מיום 28.11.2021 וכיו"ר הדירקטוריון החל מה-1.2.2022.

בתקופה שבין 28.11.2021 – 31.1.2022, היה מר רוזנברג זכאי לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים המזעריים המופיעים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**").

להלן תמצית עיקרי תנאי הכהונה והעסקה של מר אסף רוזנברג החל מה-1.2.2022, עם מינויו כיו"ר דירקטוריון השותף הכללי, בהתאם להסכם למתן שירותי דירקטוריון שנחתם בין מר רוזנברג לבין השותף הכללי והשותפות:

1. מר רוזנברג יעניק את השירותים כקבלן עצמאי מבלי שיתקיימו בינו לבין השותפות ו/או השותף הכללי יחסי עובד-מעביד.

2. בתמורה למילוי תפקיד היו"ר תשלם השותפות למר רוזנברג, בתוקף מיום 1.1.2022 סך חודשי של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ כדון (להלן בס"ק: "**התשלום החודשי**"). כן יהיה מר רוזנברג זכאי להחזר הוצאות סבירות שיוציא בקשר עם ביצוע התפקיד.

3. מר רוזנברג יהיה זכאי לכיסוי ביטוחי, שכלול, בין היתר, ביטוח אחריות נושאי משרה, שיפוי ופטור מאחריות כפי שנהוג לנושאי משרה בכירה ודירקטורים בשותף הכללי

ובשותפות, והכל בהתאם להוראות הדין ובהיקף ותנאים שלא יפחתו מאלה שינהגו לגבי השותף הכללי ו/או השותפות, לפי העניין.

4. למר רוזנברג יוענקו ללא תמורה, 221,800 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ליחידות השתתפות של השותפות (להלן בס"ק: "האופציות"). האופציות תוענקה בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות תוכנית האופציות של השותפות והשותף הכללי, ככל הניתן בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] התשכ"א-1961 והכללים שהותקנו מכוחו והסכם הענקת אופציות אשר יוצא מכוחה. האופציות תבשלנה במשך 3 שנים, כאשר שלישי מכל האופציות תבשיל בכל שנה החל ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה שווה ל- 370 אגורות. הקצאת האופציות כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות השתתפות אשר תזומן בנפרד ואישור הבורסה.

5. מינויו של מר רוזנברג אינו מוגבל בזמן, בכפוף לדין. לכל אחד מהצדדים הזכות להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב, לצד השני, של 60 יום מראש – והחל משנת ההסכם השניה, של 90 יום מראש.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 22.1.2022 (אסמכתא 2022-01-009970), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ז. סגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, מר אהרון ברדה – מר ברדה מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי בהיקף של 30% משרה. בהתאם לחוזה עבודה אישי מיום 12 לאוקטובר, 2020, זכאי מר ברדה לסכום חודשי של 9,000 ₪ ברוטו ולהטבות סוציאליות.

כמו כן, ערב פרסום התשקיף, אושרה הענקתן של 75,008 כתבי אופציה לא סחירים למר אהרון ברדה, כמתואר בסעיף 8.15.5 לתשקיף.

בנוסף, בחודש ינואר 2022, ועדות התגמול ודירקטוריון השותף הכללי אישרו, בין היתר, את הענקתן של 128,256 כתבי אופציה לא סחירים נוספים למר ברדה, בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות תוכנית האופציות של השותפות והשותף הכללי, במחיר מימוש של 370 אג'. לפרטים נוספים, ראה את הדיווח המיידי מיום 22.1.2022 (אסמכתא 2022-01-009970), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ח. מנכ"לית השותף הכללי והשותפות, הגב' דגנית ורד – הגב' דגנית ורד החלה לכהן כמנכ"לית השותף הכללי והשותפות החל מיום 4.5.2021, כפי שפורסם בדיווח המיידי מיום 18.4.2021 (אסמכתא: 2021-01-064086), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה וכדירקטורית בשותף הכללי החל מיום 4.5.2021.

יצוין, כי בין התאריכים 4.5.2021 – 29.5.2022, הגב' דגנית ורד כיהנה גם כדירקטורית בשותף הכללי בשותפות. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 29.5.2022 (אסמכתא 2022-01-065722), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

להלן תמצית תנאי הכהונה והעסקה של הגב' דגנית ורד:

תפקיד: מנכ"לית השותפות והשותף הכללי ודירקטורית בשותף הכללי.

היקף משרה: עד לחודש אוקטובר 2021 - שני שלישי משרה; החל מחודש נובמבר, 2021 - 80% משרה.

תקופת העסקה: החל מיום 1.5.2020 לתקופה בלתי קצובה.

התגמול: סך של 40 אלפי ₪, בתוספת מע"מ, בגין היקף משרה של שני שלישי (להלן ב"סק זה: "התשלום החודשי"), כאשר עם הגדלת היקף המשרה ל- 80% עודכן התשלום החודשי ל- 60 אלפי ₪, בתוספת מע"מ. כן תהיה הגב' ורד זכאית להחזר הוצאות סבירות שתוציא בקשר עם ביצוע התפקיד (ובכללן – אך לא רק – הוצאות דלק, חניות, עיתונות וספרות מקצועית, כנסים, פגישות וכיוצ"ב), אשר ישולמו לה כנגד הצגת קבלות או תלושים או כל מסמך אחר בהתאם לנוהלי השותפות, לרבות הוצאות טיסה, ביטוח, שהות ותקשורת בחו"ל צורך ביצוע התפקיד.

בנוסף, הגב' ורד תהיה זכאית לכיסוי ביטוחי (שיכלול, בין היתר, ביטוח אחריות נושאי משרה וכן פוליסת POSI), שיפוי ופטור מאחריות, כפי שיהיה נהוג לנושאי משרה בכירה ודירקטורים בשותף הכללי ובשותפות, והכל בהתאם להוראות הדין ובהיקף ותנאים שלא יפחתו מאלה שניהגו לגבי השותף הכללי ו/או השותפות (לפי העניין).

מענקים: בנוסף על התשלום החודשי ויתר התנאים האמורים, מענקים שנתיים ו/או מיוחדים יכול שיינתנו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת השותפות, ובכפוף להוראות מדיניות התגמול, כפי שתהיה מעת לעת.

לפרטים נוספים אודות תנאי השכר שאושרו לגב' דגנית ורד, ראה נספח א' לכינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי יחידות ההשתתפות מיום 25.4.2021, כפי שפורסם ביום 25.4.2021 (אסמכתא: 2021-01-070104) וכן הדיווח המיידני של השותפות מיום 8.11.2021 (אסמכתא: 2021-01-164382), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

תגמול הוני: כמו כן, ביום 1.6.2021, אושרה הענקתן של 123,597 כתבי אופציה לא סחירים לגב' ורד, כמתואר בדיווחים המיידים מיום 25.4.2021 ו- 1.6.2021 (אסמכתאות: 2021-01-070104 ו- 2021-01-094326), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, בחודש ינואר 2022, ועדות התגמול ודירקטוריון השותף הכללי אישרו, בין היתר, את הענקתן של 430,903 כתבי אופציה לא סחירים נוספים לגב' ורד, בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות תוכנית האופציות של השותפות והשותף הכללי, במחיר מימוש של 370 אג'. לפרטים נוספים, ראה את הדיווח המיידני מיום 22.1.2022 (אסמכתא 2022-01-009970), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ט. **סמנכ"ל הכספים של השותף הכללי ושל השותפות, מר אורן עטיה** – בתוקף מה- 1.6.2021, ובהתאם להסכם למתן שירותי סמנכ"ל, בגין שירותי סמנכ"ל כספים לשותפות ולשותף הכללי, זכאי מר עטיה (באמצעות חברה שליטתו) לסך חודשי של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ (להלן בס"ק זה: "**התשלום החודשי**"), להחזר הוצאות סבירות שיוציא בקשר עם ביצוע התקפיד, לכיסוי ביטוחי (שיכלול, בין היתר, ביטוח אחריות נושאי משרה וכן פוליסת POSI), שיפוי ופטור מאחריות כפי שיהיה נהוג לנושאי משרה בכירה ודירקטורים בשותף הכללי ובשותפות, והכל בהתאם להוראות הדין. בנוסף על התשלום החודשי ויתר התנאים, מענקים שנתיים ו/או מיוחדים יכול שיינתנו למר עטיה, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת השותפות, ובכפוף להוראות מדיניות התגמול, כפי שתהיה מעת לעת.

יצוין, בחודש ינואר 2022, ועדת התגמול ודירקטוריון השותף הכללי אישר להעלות את השכר החודשי של מר אורן עטיה ל- 20,000 ₪ בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים, ראה את הדיווח המיידני מיום 22.1.2022 (אסמכתא 2022-01-009970), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, על פי ההסכם למתן שירותי סמנכ"ל הנ"ל, זכאי מר עטיה ל- 12,360 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש ליחידות השתתפות של השותפות, במחיר מימוש של 10 ₪, ובכפוף ולתנאים ולהוראות תוכנית האופציות של השותפות והשותף הכללי.

בנוסף, בחודש ינואר 2022, ועדות התגמול ודירקטוריון השותף הכללי אישרו, בין היתר, את הענקתן של 43,090 כתבי אופציה לא סחירים נוספים למר עטיה, בהתאם ובכפוף לתנאים ולהוראות תוכנית האופציות של השותפות והשותף הכללי, במחיר מימוש של 370 אג'. לפרטים נוספים, ראה את הדיווח המיידני מיום 22.1.2022 (אסמכתא 2022-01-009970), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

י. **תגמולים לבעלי עניין:**

(1) הגמול הניתן לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי משולם על-ידי השותפות בגובה הסכום המזערי לדירקטור חיצוני לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. עלות כהונתם של חברי הדירקטוריון האמורים כולל הוצאות נלוות, הסתכמה בשנת 2022 בסך של כ- 328 אלפי ₪.

(2) לפרטים אודות כתבי פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה, ראה תקנה 29א' (4) להלן.

תקנה 21א – השליטה בשותפות

השותף הכללי, שהוא בעל השליטה בשותפות, רואה בבבעלי מניותיו, בעקיפין, ה"ה יוסי תמר, שי ליאור, ישראל גורן, עדה טיבר, ישראל טיבר, שמואל אברהם טיבר וריבה שלם כבעלי השליטה בשותף הכללי ובשותפות.

תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים על עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, ראו סעיפים 10.1.1, ו- 10.2.4 עד 10.2.6 וסעיף 10.2.8 בתשקיף, אשר המידע בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

ראה גם תקנה 29א להלן לעניין שיפוי, פטור מאחריות והתקשרות של השותפות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בשותפות, בשותף הכללי ובשותף המוגבל, ואחריות מקצועית וביטוח לכיסוי אחריות בגין הנפקה לציבור (POSI).

תקנה 24 – החזקות בעלי ענין ונושאי משרה

לתיאור מצבת החזקות בעלי עניין בניירות ערך של השותפות נכון למועד הדוח, ראו דוח מידי של השותפות מיום 5.1.2023 (אסמכתא 2023-01-002970), אשר המידע בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון למועד הדו"ח, קיימים ורשומים למסחר בבורסה:

19,386,989 יחידות השתתפות ללא ערך נקוב של השותפות; וכן – 5,494,512 אופציות ליחידות השתתפות של השותפות.

בנוסף, השותפות התחייבה להקצות לנושאי משרה של השותף הכללי והשותפות, בהתאם לתוכנית אופציות כאמור בסעיף 3.2.5 בתשקיף, 1,072,517 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ליחידות השתתפות כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 10 ש"ח (לא צמוד), אשר טרם הוקצו בפועל נכון למועד דוח זה.

תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי ניירות הערך מעודכן של השותפות, ראו דוח מידי של השותפות מיום 29.12.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-157513), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א – מען רשום

כתובת המשרד הרשום של השותף הכללי ושל השותפות היא אלכדנסר זרחין 10, רעננה.

טלפון: 054-7886730

פקס: 073-2407038.

דוא"ל: dganit@smartagrofund.com

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

להלן פירוט לגבי חברי הדירקטוריון של השותף הכללי בשותפות המוגבלת נכון למועד הדוח:

שם	אסף רוזנברג	אהרון ברדה	גיא גורן	ישראל טיבר	עידו שכטר	רביטל סבג	שחר פלורנץ	אלה אלינה טיבר טל	
1	מספר זיהוי	027101286	024163776	200400794	023022684	056626252	036271849	059764407	014464671
2	תפקיד בשותף הכללי	יו"ר הדירקטוריון	סגן יו"ר הדירקטוריון	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטור
3	תאריך לידה	19.12.1973	15.11.1968	4.4.1988	13.08.1967	16.12.1960	27.1.1979	20.08.1965	9/7/1970
4	מען להמצאת כתבי בי דין	לוי אשכול 92, תל אביב	הרצוג 24 יהוד מונטון	פיכמן 11/10, תל אביב	המגדל 28 גבעתיים	נחל משושים 785 מודיעין מכבים רעות	הכבאים 4, רמת גן	נתיב המטעים 62, כפר שמואל	המגדל 28, גבעתיים
5	נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
6	חברות בוועדה או ועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא
7	האם הוא דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא	לא	כן	כן	לא
	אם כן, האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית מקצועית	-	-	-	-	-	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	-
	אם כן, האם הוא דירקטור חיצוני מומחה	-	-	-	-	-	לא	לא	-
	אם לא, האם הוא כשיר להתמנות כדירקטור בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא	כן	-	-	לא
8	האם הוא עובד של השותף הכללי, חברה בת, חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו (בציון התפקיד שהוא ממלא כאמור)	לא	בעל מניות ויו"ר דירקטוריון בטרסידס (חברת) פורטפוליו מהותית של השותפות).	מועסק בגורן נ.צ.ב בע"מ, מבעלי השליטה בשותף הכללי	מבעלי השליטה בשותף הכללי	לא	לא	לא	לא
9	התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	28.11.2021	10.10.2020	1.11.2020	27.1.2021	10.02.2021	5.1.2021	29.12.2021	5.2.2023

שם	אסף רוזנברג	אהרון ברדה	גיא גורן	ישראל טיבר	עידו שכטר	רביטל סבג	שחר פלורנץ	אלה אלינה טיבר טל
10	השכלה	בוגר כלכלה ומימון מהמכללה למנהל; מוסמך במנהל עסקים (MBA) מ-Columbia Business School	מוסמך במשפטים	בוגר, מנהל עסקים, Baruch College, ניו יורק	בוגר, רובוטיקה, טכניון חיפה; מוסמך, מנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב	בוגר, חקלאות, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמך, Plant physiology, Horticulture, University of Guelph, Canada; ד"ר, Plant Physiology, Image processing & University 'modeling of Guelph, Canada	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאית מאוניברסיטת תל אביב	בוגרת משפטית וכלכלה ואוניברסיטת תל אביב, בעלת רישיון לעריכת דין
11	עיסוקו בחמש השנים האחרונות	יו"ר ועדת השקעות ודח"צ ב-יהב פ.ר.ח. – חברה לניהול קופות גמל בע"מ, יו"ר ועדת השקעות ודח"צ בארם גמולים חברה לניהול קופות גמל בע"מ, סוחר ראשי בקרן הגידור נוקד.	בעל מניות ויו"ר דירקטוריון בטרסידס בע"מ (חברת פורטפוליו של השותפות), משקיע בחברות ובנדל"ן	סמנכ"ל פיתוח עסקי בגורן נ.צ.ב. בע"מ	מנכ"ל ודירקטור בחברות טיבר מקבוצת טיבר	מנכ"ל The Agri-tech fund of the Hebrew University	מנהל זרוע צמיחה וחדשנות בקבוצת שטראוס, וסמנכ"ל כספים בקבוצת שטראוס, CFO באדמה פתרונות לחקלאות בע"מ	עו"ד במשרד פרטי משנת 1995
12	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	ארם גמולים חברה לניהול קופות גמל בע"מ יהב פ.ר.ח. – חברה לניהול קופות גמל בע"מ	בטרסידס בע"מ (חברת פורטפוליו של השותפות)	קבוצת אקרו בע"מ	חברות פרטיות	ציקפי סופרסקה קרופס גארד MCFC עמותת כנפיים גמהסרט	חברות פרטיות	-
13	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בשותף הכללי	לא	לא	בנו של בעל השליטה בגורן נ.צ.ב. בע"מ, מבעלי השליטה בשותף הכללי	לא	לא	לא	נשואה למר ישראל טיבר, דירקטור ומבעלי השליטה בשותף הכללי
14	האם השותף הכללי רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על-פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, תשנ"ט-1999	לא	לא	לא	לא	לא	כן	לא

בנוסף לאמור לעיל, מר ארז מלצר כיהן כיו"ר הדירקטוריון בשותף הכללי בין התאריכים 10.10.2020 ל- 31.01.2022, כפי שפורסם בדיווחים מיום 29.10.2020 ו- 16.1.2022 (אסמכתאות 2020-01-108529 ו- 2022-01-007525, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

הגב' דגנית ורד כיהנה כדירקטורית בשותף הכללי בין התאריכים 4.5.2021 - 29.5.2022, כפי שפורסם בדיווחים מיום 4.5.2021 ו- 29.5.2022 (אסמכתאות 2021-01-077898 ו- 2022-01-065722, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

מר יובל זיפר כיהן כדירקטור בשותף הכללי בין התאריכים 29.5.2022 – 6.10.2022, כפי שפורסם בדיווחים מיום 29.5.2022 ו- 6.10.2022 (אסמכתאות 2022-01-065725 ו- 2022-01-124459, בהתאמה), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה

להלן פרטים על נושאי משרה בכירה שפרטיהם לא הובאו לעיל:

שם	דגנית ורד	אורן עטיה	דניאל שפירא
מס' זיהוי	059724674	040738437	052755998
תאריך לידה	20.07.1966	2.5.1981	21.7.1954
מועד תחילת כהונה	1.5.2021	1.6.2021	11.02.2021
תפקיד שממלא בשותף הכללי ובשותפות, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל עניין בהם	מנכ"לית	סמנכ"ל כספים	מבקר פנימי
האם הוא בעל ענין בשותף הכללי ובשותפות	לא	לא	לא
האם הוא בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בשותף הכללי ובשותפות	לא	לא	לא
השכלתו	בוגרת הנדסה כימית מהטכניון	בוגר חשבונאות וכלכלה ממכללת רופין	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן, רו"ח
ניסיונו בחמש שנים האחרונות	יושבת ראש פעילה ופיתוח עסקי בויאקוואה, מנכ"לית נובקטרה, Venture partner ב- Entrée Capital	מייסד ומנכ"ל CO Finance – CFO Controlling Services	בעל משרד רו"ח. מבקר פנימי בחברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחו"ל

תקנה 26ב. - מורשה החתימה של התאגיד

אין בשותפות מורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

קסלמן וקסלמן, רואי חשבון PWC Israel
דרך מנחם בגין 146, תל אביב מיקוד 6492103
טלפון: 03-7954555
פקס 03-7954556

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנות

ביום 10.3.2022 נחתם תיקון להסכם השותפות, ראה דיווח מיידי של השותפות מיום 10.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028408), בדבר עדכון הפרויקטים בהן השותפות השקיעה (ערוגה א.י. חקלאות בע"מ, סופלנט בע"מ, פרוטספק בע"מ ואגריטאסק בע"מ) ושינוי שם קאנבריד בע"מ לבטרסידס בע"מ.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

א. המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית, והחלטותיו שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בדבר:

- (1) תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: אין.
- (2) שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד: אין.
- (3) שינוי תזכיר או תקנון ההתאגדות: ראה תקנה 28 לעיל.
- (4) פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות: אין.
- (5) פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין.

(6) עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין התאגיד ובעל עניין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברת בת שלו: אין.

ב. החלטות האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות שלא בהתאם להמלצות דירקטוריון השותף הכללי בעניינים המפורטים בסעיף א' לעיל: אין.

ג. החלטות אסיפה כללית מיוחדת: אין.

תקנה 29 א - החלטות השותפות

לעניין פטור, התחייבות לשיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה ואחריות מקצועית וביטוח לכיסוי אחריות בגין הנפקה לציבור (POSI), ראה בסעיפים 10.2.4 ו- 10.2.6 עד 10.2.8 לתשקיף.

בנוסף, 30 בנובמבר 2022, חודשה התקשרות של השותפות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בשותפות, בשותף הכללי ובשותף המוגבל, לתקופה של שנה החל מיום 20 בנובמבר 2022 ועד ליום 19 בנובמבר 2023, אשר עיקריה כדלקמן:

א. גבולות אחריות המבטח יהיו עד 3 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובסך הכל לתקופת הביטוח לכלל הנזקים (כהגדרתם בפוליסה) שנובעים מתביעות נגד הדירקטורים ונושאי המשרה המכוסים בפוליסה בתקופת הביטוח, בצירוף הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות כאמור.

ב. הפרמיה השנתית הינה כ- 29 אלפי דולר ארה"ב.

ג. ההשתתפות העצמית על פי הפוליסה הינה כדלקמן: לדירקטורים ולנושאי משרה – סכום ההשתתפות העצמית הינו אפס, לשותפות - 50 אלף דולר ארה"ב.

לפרטים נוספים, ראה את הדיווח המיידני מיום 30.11.2022 (אסמכתא 2022-01-144991), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

תאריך: 20 במרץ, 2023

סמארט אגרו - שותפות מוגבלת

שמות החותמים ותפקידיהם:

אסף רוזנברג, יו"ר דירקטוריון השותף הכללי
דגנית ורד, מנכ"לית השותף הכללי והשותפות

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, דגנית ורד, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של סמארט אגרו - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), לשנת 2022 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של השותפות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של השותפות, לדירקטוריון השותף הכללי בשותפות ולועדת הביקורת של דירקטוריון השותף הכללי, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

דגנית ורד, מנכ"לית

20 במרץ 2023

של השותף הכללי והשותפות

הצהרת מנהלים:

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רוי"ח אורן עטיה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע הכספי אחר הכלול בדוחות של סמארט אגרו - שותפות מוגבלת (להלן – "השותפות") לשנת 2022 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של השותפות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
3. גיליתי לרואה החשבון המבקר של השותפות ולדירקטוריון השותף הכללי בשותפות, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

רוי"ח אורן עטיה

סמנכ"ל כספים

20 במרץ 2023

הערכת שווי החזקות
סמארט אגרו – שותפות מוגבלת
בבטרסידס
ליום 31.12.2022

מרץ, 2023



15 במרץ, 2023

לכבוד:

מר אורן עטיה, סמנכ"ל כספים
סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

הנדון: הערכת שווי החזקות סמארט אגרו בבטריסידס ליום 31.12.2022

לבקשת סמארט אגרו – שותפות מוגבלת (להלן: "סמארט אגרו" ו/או "השותפות") ביצענו, חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ (להלן: "IFS"), הערכת שווי הוגן של החזקות השותפות בחלק מחברות הכלולות בפורטפוליו שלה, ליום 31.12.2022 (להלן: "מועד ההערכה"). העבודה נערכה על סמך תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) לרבות תקן IFRS13.

הערכת השווי הנה לצרכי רישום חשבונאי בלבד ומתבססת על עקרונות התקינה החשבונאית בלבד. אין לעשות שימוש בהערכת שווי זו מלבד לצורך רישום חשבונאי.

הערכת שווי זאת מיועדת לשימושה הבלעדי של סמארט אגרו. כמו כן, אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל ו/או תאוזכר בדוחות הכספיים שלה ובדיווחיה השוטפים של סמארט אגרו לבורסה, לרבות במסגרת של צרוף לתשקיף.

מטרת עבודה זו הינה להעריך את השווי ההוגן של החזקות השותפות בחלק מחברות הכלולות בפורטפוליו שלה, על בסיס הנחות המפורטות בגוף העבודה ולמטרה זו בלבד. לצורך גיבוש חוות דעתנו, התבססנו על נתונים אשר סופקו לנו על ידי הנהלות חברות הפורטפוליו והנהלת סמארט אגרו, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. הסתמכנו על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים אולם לא ביצענו כל פעולת ביקורת ולא ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו ולפיכך איננו מחוויים כל דעה אודות נאותות הנתונים ששימשו בעבודתנו. כל שינוי במידע או בנתונים עשוי לשנות את חוות דעת זו. לפיכך, אין לראות בעבודתנו משום אימות כלשהוא לנכונותם, לשלמותם או לדיוקם של הנתונים.

ככלל, תחזיות מתייחסות למאורעות עתידיים ומתבססות על הנחות סבירות ליום התחזית. הנחות אלו עשויות להשתנות על פני תקופת התחזית, ועל כן תחזיות אשר נערכו לימי ההערכה עשויות להיבדל מהתוצאות הפיננסיות בפועל ו/או מהערכות שתעשנה במועד מאוחר יותר. על כן, לא ניתן להתייחס לתחזיות שנערכו ברמת הביטחון המיוחסת לנתוני דוחות כספיים מבוקרים.

הערכות כלכליות אינן מתיימרות להיות מדע מדויק ומסקנותיהן תלויות במקרים רבים בשיקול הדעת הסובייקטיבי של מעריך השווי. אנו סבורים שחוות דעת זו הינה סבירה בהתבסס על המידע שסופק לנו, וכי מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לתוצאה שונה.

עבודתנו מתייחסת למכלול ההיבטים הכלכליים הקשורים בקביעת השווי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהיא, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם. אין בחוות דעתנו משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו. המידע המופיע בעבודתנו אינו מתיימר לכלול את כל האינפורמציה שעשוי לדרוש משקיע פוטנציאלי ואינו מיועד להעריך את שווי החברה או נכס כלשהוא למשקיע כלשהוא. המושג "שווי הוגן" מוגדר כמחיר שבו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, כאשר לשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

לצורך הערכת השווי, נקטנו בשיטות ההערכה המתאימות לדעתנו ובכפוף למידת ישימות השיטה. חוות דעתנו כוללת את תיאור המתודולוגיה והנחות אשר שימשו להערכת השווי. התיאור הכולל בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם.

הננו בלתי תלויים בשותפות בהתאם לכל דין, ובכלל זה, בהתאם לעמדה מספר 30-105 של רשות ניירות ערך בעניין גילוי קיומה של תלות בין מעריך השווי לבין התאגיד, לרבות לעניין הערכות שווי מהותיות מאוד לתאגיד, מיום 22 ביולי 2015.

השותפות מתחייבת לשפות אותנו בקשר עם כל פיצוי אשר עולה על פי 3 מגובה שכר הטרחה שישולם לנו על ידי השותפות בגין חוות דעת זו. במקרה בו נחויב בהליך משפטי, מזמיני העבודה ישפו אותנו על כך בהתאם, והכל למעט במקרה של זדון מצדנו.

פרטי השכלתו וניסיוני של האחראי מטעם החברה מעריכת השווי:

שגיא בן שלוש, בעלים ומנהל של חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ. בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, תואר שני במנהל עסקים (התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע) ותואר שני בלימודי משפט. בעל רישיון לראיית חשבון וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל¹.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

¹ לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.

פרק 1

כללי

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות סמארט אגרו בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 31.12.2022 על בסיס עקרונות התקינה החשבונאית הבינלאומית.
- כל הנתונים בעבודה זו הינם בדולר ארה"ב ו/או בש"ח ומוצגים בערכים שוטפים, אלא אם כן צוין אחרת.
- להלן מוצגת רשימת מונחים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת חוות דעת זו:

סמארט אגרו ו/או השותפות –	סמארט אגרו – שותפות מוגבלת
IFS –	אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ
מועד ההערכה –	31.12.2022
בטרסידס –	בטרסידס בע"מ
דולר/\$-	דולר ארה"ב
אש"ח-	אלפי ש"ח

מקורות מידע

במסגרת עבודתנו, התבססנו, בין היתר, על נתונים ומידע פיננסי של סמארט אגרו והחברות המוחזקות, אשר התקבלו מהנהלת סמארט אגרו והחברות המוערכות. ידוע לכם והנכם מסכימים, כי אנו מסתמכים על המידע שהומצא לנו כאמור ללא כל אימות או בדיקה עובדתית שלו או של תוכנו, ולפיכך אנו לא נהיה אחראים לתוצאות הסתמכותנו עליו ו/או להשפעת הסתמכותנו כאמור על

עבודתנו ו/או על תוצאותיה. יחד עם זאת, לאור שיחותינו עם ההנהלה ניכר כי אין לנו כל סיבה להאמין כי המידע והנתונים שהתקבלו אינם סבירים.

להלן מקורות המידע העיקריים בהם נעשה שימוש בעבודתנו:

- ◀ דוחות כספיים מבוקרים וסקורים של חלק מהחברות ושל סמארט אגרו.
- ◀ מסמכי התאגדות של החברות המוחזקות.
- ◀ הסכמי הלוואות, הסכמי השקעה והסכמים אחרים בחברות המוחזקות.
- ◀ נתונים אודות מבנה ההון של החברות.
- ◀ הסכמי אופציות לעובדים ויועצים.
- ◀ דיווחי סמארט אגרו לבורסה.
- ◀ תוכניות עסקיות והערכות שווי אשר בוצעו לחברות על ידי צד ג', ככל שקיימות.
- ◀ נתונים פיננסיים, תחזיות וביאורים שונים.
- ◀ מאגרי מידע של IFS; וכן
- ◀ מידע ציבורי.

פרק 2 תמצית הערכת השווי

2.1 כללי

השותפות נרשמה ביום 11 באוגוסט, 2020 לפי פקודת השותפויות. נכון למועד הדו"ח, השותפות עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות הפורטפוליו, במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים, והכל בכפוף לקבלת אישור רשות החדשנות. החל מיום 23.8.2021 רשומים ניירות הערך של השותפות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2.2 ממצאים

הדו"ח המצורף כולל את פירוט ההנחות וההסברים לממצאינו והינו חלק בלתי נפרד מהממצאים המוצגים להלן.

בהתבסס על הניתוח שערכנו, להלן המלצתנו לגבי שווי החזקת סמארט אגרו בחלק מחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2022 (מוצג באלפי דולר):

30.6.2022	31.12.2022	
5,834	5,834	בטרסידס

פרק 3 מתודולוגיה

3.1 מדרג שווי הוגן²

שווי הוגן הוא מחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים (כלומר מחיר יציאה) מבלי להתחשב אם מחיר זה ניתן לצפייה במישרין או אם מחיר זה נאמד תוך שימוש בטכניקת הערכה אחרת.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 13 קובע מידרג שווי הוגן המסווג לשלוש רמות את הנתונים לטכניקות הערכה שמשמשות למדידת שווי הוגן:

- **נתוני רמה 1** הם מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או עבור התחייבויות זהות שלישות יכולה להיות גישה אליהם במועד המדידה. מחיר מצוטט בשוק פעיל מספק את הראייה המהימנה ביותר לשווי הוגן ויש להשתמש בו כדי למדוד שווי הוגן בכל עת שהוא ניתן להשגה.
- **נתוני רמה 2** מוגדרים כנתונים אשר אינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אך ניתנים לצפייה עבור נכס או התחייבות, במישרין או בעקיפין.
- **נתוני רמה 3** הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או עבור ההתחייבות. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישמשו כדי למדוד שווי הוגן

² IFRS13

במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס או עבור ההתחייבות במועד המדידה. אולם, מטרת המדידה של השווי הוגן נותרת ללא שינוי, כלומר מחיר יציאה במועד המדידה מנקודת המבט של משתתף בשוק שמחזיק בנכס או שחב את ההתחייבות. לפיכך, נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

3.2 גישות להערכת שווי חברות

בבואנו לאמוד את שווי מניות רגילות או מניות בכורה, בהתאם לאחזקתה של סמארט אגרו בחברות המוחזקות, בחנו את המתודולוגיות המקובלות לביצוע הערכות שווי ואת התאמתן לעבודתנו.

להלן הגישות המקובלות לביצוע הערכת שווי החברות:

3.2.1 גישת השוואה (Market Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה בר השוואה לשווי השוק של חברות נסחרות דומות, או לחליפין, בר השוואה לשווי החברה הנגזר מעסקאות שנעשו בעבר הלא רחוק, בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון. העיקרון המנחה גישה זו הינו שהכפלת נתון כלכלי חזוי הקשור במישרין או בעקיפין לרווחיות העתידית של החברה ביחס, שהינו המכפיל שלפיו חברות ציבוריות דומות נסחרות או שלפיו חברות פרטיות דומות גייסו הון, מעניק סדר גודל לגבי שווייה של החברה המוערכת.

קיימות שתי שיטות נפוצות להערכת שווי תחת גישה זו :

◀ **Guideline Public Company Method** – השוואה בין החברה הציבורית לפרטית, בהתאם למדדים כגון מכפיל רווח, לצורך הערכת שווי החברה, תוך ביצוע התאמות נוספות הנובעות מאי סחירות, והבדלים אחרים בין החברות.

◀ **Guideline Transaction Method** – לפי שיטה זו מעריך השווי משתמש בשווי החברה המוערכת, כפי שנקבע בעסקאות הוניות שנעשו בעבר, בין החברה לבין משקיעים או בין המשקיעים עצמם, ובתנאי שהמשקיעים אינם צדדים קשורים לחברה או האחד לשני, בהתאמה. המגבלה העיקרית של גישת ההשוואה הינה שבמקרים מעטים ניתן למצוא שתי חברות שהן זהות, דהיינו, ברות השוואה מכל בחינה, וכן היעדרותן של עסקאות במניות החברה המוערכת במועדים הסמוכים למועד בערכת השווי.

3.2.2 גישת ההכנסה (Income Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה ששווי החברה הוא תזרים המזומנים החוזי של החברה, כשהוא מהווה בשיעור המשקף את הסיכון הגלום בתזרימי החברה. אחת השיטות הנפוצות ביותר תחת גישה זו הינה שיטת ה-DCF³, לפיה שווי החברה נקבע כערך נוכחי של תזרימי המזומנים שלה בתוספת נכסים לא תפעוליים שלה (לרוב, נכסים פיננסיים), נטו.

הערכת השווי תלויה, במידה רבה, בשיעור ההיוון הנבחר אשר אמור לשקף את ערך הזמן, האינפלציה ואת הסיכון הגלום בפעילות חברה.

³ Discounted Cash Flow

⁴ Capital Asset Pricing Model

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה-CAPM⁴). אולם, במקרה של חברות פרטיות מדידת שיעור זה אינה אפשרית. לפיכך, נהוג להשתמש בשיעור היוון של חברות ציבוריות דומות.

3.2.3 גישת השווי הנכסי (Asset Approach)

גישה זו מתבססת על ההנחה כי שווי החברה הינו ערך נכסי החברה בניכוי ערך התחייבויות החברה. ההנחה עליה מושתתת גישה זו הינה ששווי החברה שקול לשווי ההוגן של נכסי החברה בניכוי השווי ההוגן של התחייבויות החברה. אחת השיטות ליישום גישה זו הינה הערכת השווי ההוגן של כל נכס וכל התחייבות בנפרד ולאחר מכן סך ערך ההתחייבויות מנוכה מסך ערך הנכסים (Asset accumulation method).

מתודולוגיה נפוצה להערכת שווי הנכסים הינה הערכת גובה העלויות שתיווצרנה במידה שהנכס יוחלף בנכס אחר המפיק את אותה התועלת ("עלות ההחלפה").

בהעדר מוניטין או נכסים בלתי מוחשיים מהותיים, שווי החברה הינו שווי הנכסים המוחשיים בניכוי שווי ההתחייבויות. לפיכך, גישת השווי הנכסי יעילה ביותר כאשר היא מיושמת על חברות אשר מרבית נכסיהן מוחשיים. על פי רוב, יישום גישת השווי הנכסי אינו נאות במקרים בהם לחברה נכסים לא מוחשיים ומוניטין פנימי מהותיים.

על מעריך השווי לשקול אפוא את השימוש בכל אחת מהגישות ולבחור בגישה או גישות המתאימה/ות ביותר בהתאם לשלב ההתפתחותי שבו מצויה החברה.

3.3 בחירת הגישה המתאימה לביצוע הערכת שווי

בספר עזר (Practice Aid) שפרסמה לשכת רואי חשבון האמריקאית (להלן: "הפרסום")⁵ מצוין כי בכדי לבצע הערכת שווי לחברה יש לקבוע תחילה באיזה שלב התפתחותי נמצאת החברה ואלה אבני דרך הושגו על-ידה.

הרציונל ששימש אותנו בביצוע עבודה זו הוא כי לרוב הגעה של חברה לאבן הדרך אמורה להפחית אי-הוודאות לגבי התממשות התוכנית העסקית שלה. כתוצאה מכך, המשקיעים רואים את ההשקעה כמסוכנת פחות ושיעור התשואה אותו הם ידרשו על השקעתם בחברה יורד בהתאם. יחד עם זאת, השלב ההתפתחותי חשוב לא רק להבנת רמת הסיכון הגלומה בהשקעה בחברה אלא גם לצורך בחירת השיטה המתאימה לביצוע הערכת השווי.

הפרסום מצוין שישה שלבים בהתפתחות החברה, כדלקמן:

◀ **שלב 1.** לחברה אין מכירות, קיימים מעט נתוני עבר לגבי הוצאות החברה ולא ניתן להעריך את מרכיבי ההוצאות העתידיות. הצוות הניהולי קיים רק בחלקו. לצוות יש רעיון, תוכנית וייתכן אף שקיים פיתוח התחלתי של המוצר. לרוב, הון ראשוני מוזרם לחברה על-ידי הנפקת מניות רגילות או מניות בכורה לחברים ומשפחה, ל"מלאכים" או לקרנות הון-סיכון המתמקדות במיזמים בשלב ההתחלתי;

◀ **שלב 2.** גם בשלב זה לחברה עדיין אין מכירות, אך קיימים נתונים רבים יותר באשר להוצאות החברה, בשל נתונים מהעבר ומכיוון שהמוצר נמצא בתהליך פיתוח והאתגרים העסקיים ברורים. לרוב, בשלב זה מבוצע סיבוב שני או שלישי של הזרמת הון לחברה על-ידי הנפקת מניות בכורה לקרנות הון סיכון, המספקות גם שירותי ניהול לחברה;

◀ **שלב 3.** החברה ביצעה התקדמות משמעותית בפיתוח המוצר, עמדה באבני דרך מהותיים (לדוגמא: גיבוש צוות ניהולי) והפיתוח קרוב לסיומו (לדוגמא: המוצר נמצא בשלב ה-Alpha או ה-Beta). בשלב זה, בדרך כלל, עדיין אין מכירות. קרנות הון סיכון ושותפים אסטרטגיים מזרימים הון לחברה בתמורה למניות בכורה;

◀ **שלב 4.** החברה עומדת באבני דרך מהותיים נוספים (לדוגמא: הזמנות ראשוניות מלקוחות, משלוח סחורה ללקוחות וכו'). ישנן מכירות אך קיים הפסד תפעולי. בשלב זה מוזרמות הלוואות "שכבת-ביניים" (Mezzanine) לחברה;

◀ **שלב 5.** החברה מוכרת והושגו יעדים כגון רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים מאוזן או חיובי. בשלב זה ייתכן שהחברה תונפק בבורסה, תימכר או תמוזג (אירועים אלה יביאו לרוב להמרת מניות הבכורה למניות רגילות). בשלב זה סוג ההון המונפק על-ידי החברה הינו מניות רגילות;

⁵ מקור: AICPA Practice Aid – "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation".

Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

◀ **שלב 6.** בשלב זה לחברה עבר של רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים חיובי. הנפקה לראשונה לציבור עשויה להתרחש בשלב זה.

השלב ההתפתחותי בו נמצאת החברה משפיע על החלטת מעריך השווי לגבי הגישה בה יש להשתמש בכדי להעריך את שווי החברה.

3.4 שיטות לייחוס שווי בין המניות הרגילות למניות הבכורה

3.4.1 Current-value method

לפי שיטה זו, יש לקבוע תחילה את שווי החברה לפי אחת מ-3 הגישות להערכת שווי שפורטו לעיל (השוואה, הכנסה ושווי נכסי). לאחר מכן, יש לייחס את שווי החברה לסוגים השונים של המניות לפי הגבוה מבין סכומן בפירוק או ערכן בהנחה המרה.

3.4.2 Probability-weighted expected return method

לפי שיטה זו, שווי המניה הרגילה נקבע על פי ניתוח השווי העתידי של החברה בקרות תרחישים עתידיים שונים (לדוגמא: IPO, מכירה, מיזוג, פירוק וכד'). מחיר המניה מחושב כערך הנוכחי של ההשקעה בכל תרחיש, משוקלל בהסתברות התממשותו של התרחיש ובהתחשב בזכויות של המניות השונות.

3.4.3 Option pricing method

שיטה זו רואה במניית הבכורה והמניה הרגילה סמארט אגרו אופציית Call על שווי החברה, כאשר "מחיר המימוש" הינו גובה הסכום ב"אירוע הנזלה"

פרק 4

הערכת שווי החזקות בבטריסידס

4.1 תיאור בטרסידס⁶

על בסיס מידע שנמסר לנו מהנהלת השותפות, בטרסידס (בסעיף זה גם "החברה") הינה חברה פרטית שהתאגדה בשנת 2017 בישראל בשם קאנבריד בע"מ. בחודש יולי 2021, החברה הודיעה על מיתוג מחדש ושינוי שמה לבטרסידס בע"מ (BetterSeeds Ltd), מתוך כוונה ליישם את הידע שלה בפיתוח תכונות גנטיות חדשות במגוון גידולים חקלאיים וביניהם: קקאו, סויה, בוטנים, מלפפונים, עגבניות ולוביה והתאמתם לאתגרים העתידיים העומדים בפני החקלאות.

בטרסידס עוסקת בהשבחה גנטית של זרעים בעזרת טכנולוגיית עריכה גנומית ייחודית שלה, EDGETM (Efficient Delivery of Gene Editing), במטרה לאפשר לראשונה שימוש נרחב ב-CRISPR-Cas9, להשבחה גנטית של גידולים חקלאיים.

בטרסידס נכללה ברשימת 15 החברות העוסקות בעריכה גנטית העשויות לשנות את עולם החקלאות והמזון של Foodhack, קהילה גלובלית של יזמים וממציאים בתעשיית הפוד-טק.

נכון למועד הדוח, לבטרסידס יש שתי חברות בת בבעלות מלאה, כדלקמן: (1) CanBreed Seeds Ltd, חברה ישראלית, שאין בה עדיין כל פעילות עסקית. נכון למועד הדוח, החברה מתוכננת לעסוק בשיווק מוצרי הקנאביס של בטרסידס בישראל וביצוא המוצרים (בכפוף לאישורים הרגולטוריים הנדרשים); וכן (2) CANBREED FARMS INC חברה שהתאגדה

⁶ מקור: הנהלת השותפות. להרחבה ראה דו"ח תקופתי של השותפות לשנת 2022

בקליפורניה ארה"ב ובבעלותה חווה באזור סאן דייגו, קליפורניה, אשר עליה מוקם כעת מתקן לייצור זרעי HEMP לשוק האמריקאי. כמו כן, לחברה שתי חברות בבעלות חלקית.

4.2 תיאור סבני השקעה אחרונים בחברה

- בחודש ינואר 2020 גייסה החברה סך של 2.5 מיליון דולר.
- ביום 24 באוגוסט 2020 נחתם הסכם השקעה בין השותפות לבין בטרסידס, אשר תוקן ביום 13.10.2020 וביום 19.10.2020 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), להשקעה של 2 מיליון דולר בבטרסידס.
- בחודש אוקטובר 2021 החל סבב השקעה בחברה אשר במסגרתו הושקע סך כולל של כ- 5.7 מיליון דולר מבעלי מניות קיימים וחיצוניים. סך סבב זה הסתיים בחודש אפריל 2022 בהשקעה של 1 מיליון דולר על ידי משקיע חיצוני. ההשקעה הנה במניות רגילות לפי שווי מניה של \$13.02.
- בחודש אוקטובר 2022 החלה החברה בגיוס נוסף בתצורה של הלוואה המירה ממשקיעים קיימים. סך ההשקעה בסבב זה נאמד בכ-4 מיליון דולר. הסכם זה כולל CAP הגובה בכ-10% משווי המניה שנגזר מההשקעה האחרונה בחברה.

4.3 שווי מניות השותפות בחברה

על פי הנהלת השותפות, בין מועד ההשקעה האחרון (אפריל 2022) לבין מועד חוות דעת זו (31.12.2022) לא אירע אירוע מהותי בחברה אשר משפיע באופן

מהותי על שווי החזקות השותפות בחברה. בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראייה הטובה ביותר לשווייה ההוגן של ההשקעה⁷, שווי החזקות השותפות בחברה מבוסס על סבב זה. כאמור לעיל, השווי ההוגן של המניה הרגילה בסבב זה נאמד בכ-\$13.02.

נכון למועד הערכת השווי לשותפות 448,091 מניות רגילות של החברה⁸. בהתאם לכך השווי ההוגן של המניות נאמד בכ-5,834 אלפי דולר (13.02*448,091).

⁷ בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל-IFRS13 מגדיר "שווי הוגן" כ"המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה...". סעיף 11 לתקן זה מוסיף וקובע כי "...ישות תמקסם את השימוש בנתונים שניתנים לצפייה רלוונטיים ותמזער את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה כדי לקיים את המטרה של מדידת שווי הוגן ... בתנאי שוק נוכחיים".

⁸ הון מניות החברה כולל מניות רגילות בלבד

⁷ בהקשר זה, ראוי לציין כי סעיף 7 ל-IFRS13 מגדיר "שווי הוגן" כ"המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס... בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד - המדידה...". סעיף 11 לתקן זה מוסיף וקובע כי "...ישות תמקסם את השימוש בנתונים שניתנים לצפייה רלוונטיים ותמזער את השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה כדי לקיים את המטרה של מדידת שווי הוגן ... בתנאי שוק נוכחיים".

פרטי החברה המעריכה

חברת אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ, מתמחה במתן ייעוץ כלכלי ומימוני והערכות שווי מקצועיות בלתי תלויות, על פי כללי חשבונאות בין לאומית IFRS ותקינה ישראלית, לצורכי דיווח כספי וכחות דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובח"ל וחברות פרטיות.

תחומי ידע ופעילות

- ✓ ליווי חברות בתהליכי הנפקה ראשונה לציבור.
- ✓ חוות דעת מומחה בלתי תלוי בהליכים משפטיים.
- ✓ דיו-דיליג'נס כלכלי וחשבונאי.
- ✓ הערכת שווי חברות ועסקים.
- ✓ בדיקת כדאיות כלכלית.
- ✓ הכנת תוכניות עסקיות.
- ✓ ליווי חברות מול המערכת הבנקאית.
- ✓ ליווי חברות בתהליכי מיזוג ורכישה.
- ✓ הערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים.
- ✓ הערכת שווי התחייבויות תלויות, ערבויות והלוואות.
- ✓ הערכת שווי של מכשירים פיננסיים ונגזרים.

- מנכ"ל חברת הייעוץ "אי.אפ.אס יעוץ והשקעות (2009) בע"מ".
- בעל תואר ראשון BA בחשבונאות וכלכלה, תואר שני M.B.A במנהל עסקים עם התמחות במימון, בנקאות ומערכות מידע ותואר שני M.A בלימודי משפט.
- בעל רישיון ראיית חשבון בישראל וחבר בלשכת רואי חשבון בישראל.
- בעל ניסיון של מעל ל-20 שנים בתחום הערכות השווי והייעוץ הכלכלי והמימוני, הכולל ביצוע של מאות הערכות שווי (של אופציות ונגזרים אחרים, חברות ועסקים וכיו"ב) ועבודות כלכליות במגוון תחומים לחברות פרטיות, ציבוריות ומשרדי ממשלה.
- לשעבר מנהל המחלקה הכלכלית בחברת חיסונים פיננסיים, מנהל כספים של מספר חברות ורו"ח בכיר במחלקה הכלכלית בפירמת BDO זיו האפט.
- מרצה במוסדות אקדמאיים בנושא הערכות שווי וניתוח דוחות כספיים.
- חבר (Member) בארגונים/גופים בינלאומיים למעריכי שווי:
 - Member in the International Association of Consultants, Valuers and Analysts – IACVA

