



## סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

### דוח תקופתי לשנת 2023

שם:	סמארט אגרו – שותפות מוגבלת
מס' ברשם החברות:	540298403
כתובת:	אלכסנדר זרחין 10, רעננה
טלפון:	054-7886730
פקסימיליה:	073-2407038
תאריך המאזן:	31 בדצמבר, 2023
תאריך הדוח:	14 במרץ, 2024

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
23	9. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
24	10. מוצרים ושירותים
24	11. תחרות
24	12. מחקר ופיתוח
24	13. נכסים לא מוחשיים
24	14. הון אנושי
25	15. השקעות
25	16. מימון
25	17. מיסוי
25	18. הסכמים מהותיים
27	19. הליכים משפטיים
28	20. יעדים ואסטרטגיה עסקית
28	21. גורמי סיכון

#### חלק ד' – תיאור חברות הפורטפוליו

36	22. הגדרת חברת פורטפוליו מהותית
36	23. בטרסידס בע"מ
52	24. ערוגה א.י חקלאות בע"מ
55	25. סופלנט בע"מ
60	26. פרוטספק בע"מ
62	27. אגריטאסק בע"מ
69	28. oShi, Inc.
71	29. סיטרי סיסטמס בע"מ

### פרק ב: דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

#### פרק ג: דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

**פרק ד: פרטים נוספים על התאגיד**

2	תקנה 8ב. – הערכות שווי
5	תקנה 10א. – תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל של השותפות לכל אחד מהחציונים בשנת 2023
5	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
10	תקנה 21א – השליטה בשותפות
10	תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה
10	תקנה 24 – החזקות בעלי ענין ונושאי משרה
10	תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים
10	תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות
10	תקנה 25א – מען רשום
10	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 2023**

## 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 2023 והתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2023 (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") ותשקיף המדף מיום 16.11.2023 (כפי שפורסם ביום 15.11.2023, אסמכתא 2023-01-124482), 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;

oShi, Inc.	"אושי" -
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, אושי וסיטרי סיסטמס 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" -
סיטרי סיסטמס בע"מ;	"סיטרי" -
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 18 בפברואר 2024 (מס')

אסמכתא (2024-01-017379), 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.

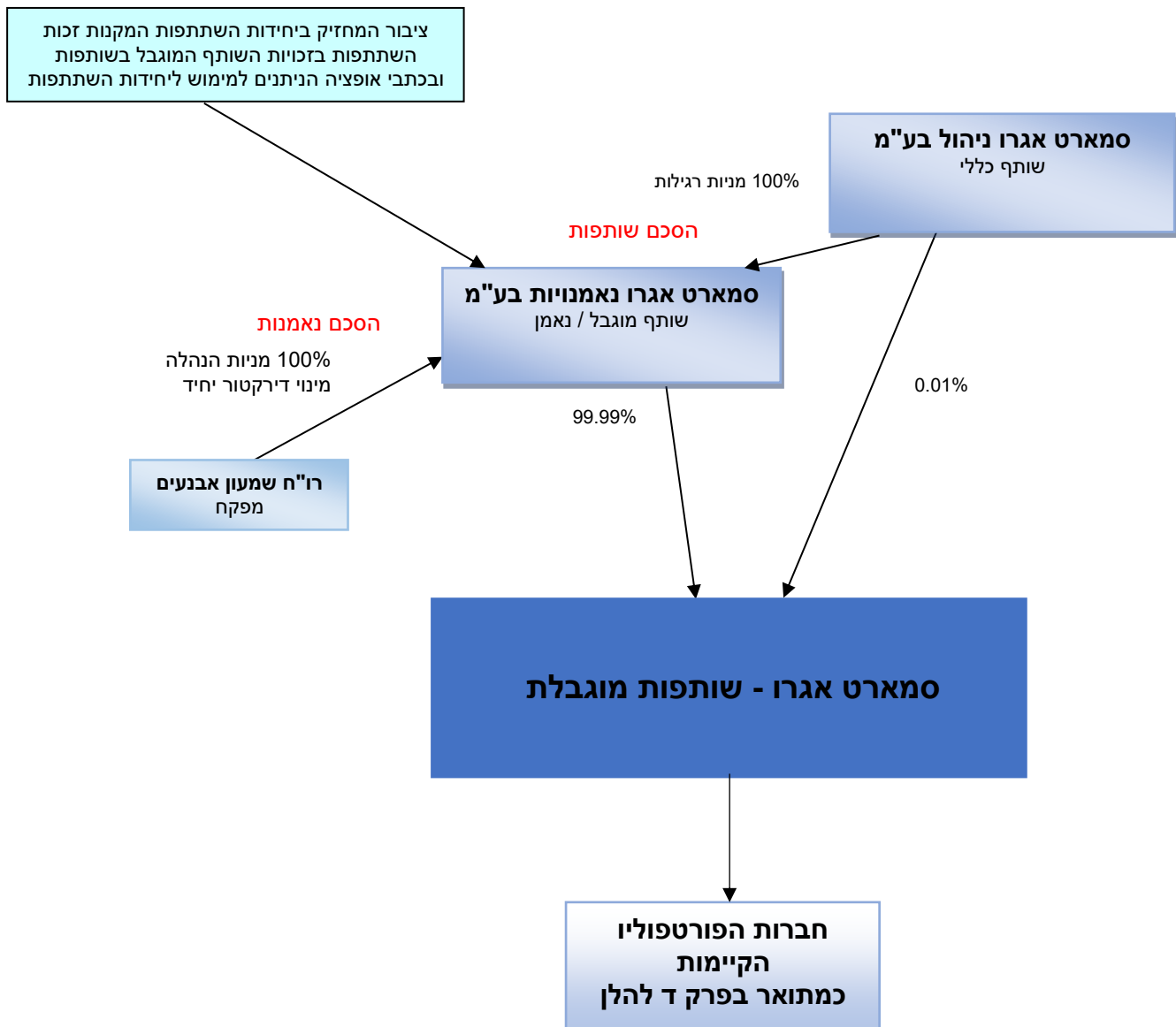
ה. נכון למועד הדוח, השותפות עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות הפורטפוליו, במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים, והכל בכפוף לקבלת אישור רשות החדשנות, כמתואר בסעיף 7.1 להלן.

ו. כוונת 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 קשורים<sup>1</sup>.
- (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, Shi, Inc. וסיטרי סיסטמס 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 הידע<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> השקעות כאמור תהיינה כפופות לאישור רשות החדשנות כמתואר בסעיף 7.1 להלן.

<sup>2</sup> מסלול הטבה מס' 43 הינו מסלול של רשות החדשנות, אשר במסגרתו תינתן הגנה של רשות החדשנות להשקעות של גופי השקעה מוסדיים ישראלים, 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.<sup>3</sup>

כמו כן, לאחר חלוף תקופת שלוש השנים כאמור, תהיה השותפות רשאית, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות בדרך הקבועה בסעיף 65נא 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, 2023 (באלפי ₪):

ליום 31 בדצמבר 2023					שם החברה
שיעור ההחזקה בדילול מלא	שווי הוגן	סה"כ (באש"ח)	עלות השקעה		
			השקעה מניות החברה (באלפי ש"ח)	השקעה ב-SAFE (באלפי ש"ח)	
8.74% (בדילול מלא- 7.21%)	כ-14,697	כ-6,844	-	כ-6,844	בטרסידס

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.

ליום 31 בדצמבר 2023					שם החברה
שיעור ההחזקה בדילול מלא	שווי הוגן	סה"כ (באש"ח)	עלות השקעה		
			השקעה מניות החברה (באלפי ש"ח)	השקעה ב-SAFE (באלפי ש"ח)	
4.17% (בדילול מלא) - (3.77%)	כ-1,658	כ-2,526	כ-890	כ-1,636	ערוגה
3.03% (בדילול מלא) - (2.68%)	כ-1,556	כ-5,452	-	כ-5,452	סופלנט
2.35% (בדילול מלא) - (1.53%)	-	כ-3,644	-	כ-3,644	פרוטספק
2.88% (בדילול מלא) - (2.35%)	כ-7,254	כ-6,320	-	כ-6,320	אגריטאסק
1.40% (בדילול מלא) - (1.17%)	כ-1,813	כ-1,631	-	כ-1,631	אושי
4.06% (בדילול מלא) - (3.31%)	כ-3,808	כ-3,863	-	כ-3,863	סיטרי
	כ-30,786	כ-30,280	כ-890	כ-29,390	סה"כ

### 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)
28.12.2022	הנפקה על פי דוח הצעת מדף	יחידות השתתפות	10,989,024	0.75 ש"ח	כ-8,242
		כתבי אופציה (סדרה 3)	5,494,512	-	-
28.12.2023	מימוש כתבי אופציה (סדרה 2)	כתבי אופציה (סדרה 2)	4,000	0.9 ש"ח	כ-3.6 אלפי ש"ח

### 3.6. חלוקת רווחים

- א. בשנתיים האחרונות לא הכריזה השותפות על חלוקת דיבידנד.
- ב. על פי הדוחות הכספיים של השותפות ליום 31 בדצמבר 2023, לשותפות אין עודפים ראויים לחלוקה נכון ל- 31 בדצמבר 2023.
- ג. נכון למועד הדוח, לשותפות אין מגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד.
- ד. 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 148426-01-2022), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

## חלק ב' – מידע אחר

### 4. מידע כספי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
11,410	4,798	(15,446)	סך הכנסות (הוצאות) מחיצוניים
3,750	3,633	2,999	עלויות קבועות
2,047	1,253	650	עלויות משתנות
5,797	4,886	3,649	סך עלויות מחיצוניים
5,613	(88)	(19,095)	רווח (הפסד) תפעולי
(6)	(614)	(18)	הוצאות מימון
234	149	526	הכנסות מימון
5,841	(553)	(18,587)	סך רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(294)	91	203	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
5,547	(462)	(18,384)	חלק השותפות ברווח (הפסד)
2,774	3,137	2,221	סך ההתחייבויות
52,316	60,009	40,933	סך הנכסים

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 2024<sup>4</sup> בנוגע למשטני המקרו העיקריים, בהתבסס על ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה על המשק היתה בשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, ושהיא תימשך במהלך 2024 בעצימות פוחתת, ב- 2025 צפויה התאוששות שתתמוך בהתכנסות של רמת התוצר למגמה שאפיינה אותו בשנים 2014-2019, טרם הקורונה. לאור זאת, ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח ב- 2% בשנים 2023 ו- 2024, וב- 5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%, והריבית צפויה לעמוד על 3.75%/4% ברבעון

<sup>4</sup> <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24/#:~:text=%D7%A2%D7%9C%20%D7%A4%D7%99%20%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA%2C%20%D7%94%D7%AA%D7%95%D7%A6%D7%A8%20%D7%A6%D7%A4%D7%95%D7%99,%D7%9C%D7%A2%D7%9E%D7%95%D7%93%20%D7%A2%D7%9C%203.75%25%2F4.0%25>

הרביעי של שנת 2024.

בנוגע להערכות בנק ישראל לגבי ההתפתחויות בסביבה העולמית, המבססות בעיקרן על התחזיות שמגבשים מוסדות בינלאומיים ובתי השקעות זרים, ההנחה היא כי התוצר במשקים המפותחים צמח בשיעור של 1.3% בשנת 2023, והוא יצמח בשיעור של 0.8% בשנת 2024 ובשיעור של 1.5% בשנת 2025. באשר לסחר העולמי, ההנחה היא כי הוא צמח ב- 1.2% בשנת 2023, וכי הוא יצמח ב- 3.5% בשנת 2024 וב- 3% בשנת 2025. התחזית לאינפלציה במשקים המפותחים עודכנו ל- 3.1% ו- 2.3% לשנים 2023-2024, וההנחה היא כי האינפלציה תעמוד על 2.2% בשנת 2025. התחזית של בתי ההשקעות לריבית הממוצעת במדינות המפותחות היא 3.9% בסוף 2024, ו- 3.1% בסוף שנת 2025.

## 5.2 מצב שוק ההיי-טק וההון סיכון בישראל

לפי נתוני מחקר Israel Venture Capital Research Center (להלן: "IVC")<sup>5</sup>, שנערך בשיתוף עם לאומי טק ופורסם בינואר 2024, במהלך שנת 2023 בוצעו 392 עסקאות במסגרתן גייסו חברות היי-טק ישראליות סך של כ- 6.9 מיליארד דולר ארה"ב, סכום זה נמוך ב-304 עסקאות ובכ-9 מיליארד דולר מנתונים אלו לשנת 2022

לפי הדוח של סטארט אפ ניישן סנטרל SNC לסיכום שנת 2023<sup>6</sup>, במהלך שנת 2023, היו 772 סבבי השקעה וכ-10 מיליארד דולר שהושקעו בהשקעות הון סיכון בחברות הייטק בישראל. 2023 אופיינה בירידה משמעותית בהשקעות.

### א. תעשיית האגרו-טק

תחום האגרו-טק כולל את אותם ממשקים בין עולמות החקלאות לעולמות הטכנולוגיה, המשנים את אופן הגידול, הקטיף, 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. עם זאת ישנה ירידה משמעותית החל מאמצע 2022 בהשקעות בתחום הטכנולוגיות לחקלאות ומזון.

### ב. מגמות עיקריות בתחום החקלאות הגלובלית

לפי דוח של AGFUNDER<sup>7</sup>, 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 והעליה המסיבית ברמת החיים במדינות מתפתחות, מגדילות את

<sup>5</sup> ניתן לצפות במחקר באתר <https://www.ivc->

[online.com/LinkClick.aspx? atscid=7\\_134353\\_48041209\\_2517249\\_0\\_Teatezxxzwwuhwdsdc&fileticket=cp-bOS8FxOA%3D&portalid=0&timestamp=1703747589520](https://www.ivc-online.com/LinkClick.aspx? atscid=7_134353_48041209_2517249_0_Teatezxxzwwuhwdsdc&fileticket=cp-bOS8FxOA%3D&portalid=0&timestamp=1703747589520) תקציר נתוני הסקר הובאו כפי שהם ולא נבדקו על ידי השותפות ו/או מי מטעמה.

<sup>6</sup> [https://finder.startupnationcentral.org/reports/2023-Annual-Report?\\_gl=1\\*1th0omt\\*\\_ga\\*MTgwOTA4OTczLjE3MDkyMzgwNDc.\\*\\_ga\\_XR55W56KTR\\*MTcwOTIzODA0Ny4xLjEuMTcwOTIzODA3Ni4zMS4wLjA.](https://finder.startupnationcentral.org/reports/2023-Annual-Report?_gl=1*1th0omt*_ga*MTgwOTA4OTczLjE3MDkyMzgwNDc.*_ga_XR55W56KTR*MTcwOTIzODA0Ny4xLjEuMTcwOTIzODA3Ni4zMS4wLjA.)

<sup>7</sup>

<https://research.agfunder.com/agfunder-global-agrifoodtech-investment-report-2023-fb5628814916427c849881af50d068f2.pdf>

[https://www.gov.il/he/Departments/Guides/industry\\_and\\_environment\\_climate\\_change\\_guide](https://www.gov.il/he/Departments/Guides/industry_and_environment_climate_change_guide)

צריכת התוצרת החקלאית בעולם. ארגון המזון והחקלאות צופה את הצורך בהגדלת ייצור המזון ב-70% במהלך ארבעים השנים הקרובות<sup>8</sup>, 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 וחיטה, הובילה הצמיחה הכלכלית במדינות אלו לדרישה הולכת וגדלה למזון נוסף שמקורו מן החי. במצב זה נדרשים לפחות שני ק"ג של תבואה ולעתים 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 בשנה<sup>9</sup>.

(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 וממצאים<sup>10</sup>:

- 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): 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

11(G.A.P), 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")<sup>12</sup>, חשיפת המלמין בחלב הסיני<sup>13</sup> וגילוי בשר סוס בבשר הבקר באירופה<sup>14</sup>.

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 חוקי<sup>15</sup>.

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-Fairtrade<sup>16</sup> (סחר הוגן) וה-Rainforest Alliance<sup>17</sup> (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.

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:

\* פיתוח זנים חדשים של מספוא כמענה למחסור הקיים והצפוי באספקת מזון לבעלי החיים.

\* פיתוח פתרונות מענפי הגנומיקה<sup>18</sup> והביו-אינפורמטיקה<sup>19</sup> לשיפור תכונות ייצור ורבייה, להתגברות על מחלות ועוד.

\* פיתוח שיטות להפחתת יצור הזבל ברפתות ובלולים, ומחזוק מקסימלי

<sup>11</sup> <http://www.fao.org/3/ag130e/ag130e12.htm>; [https://www.globalgap.org/uk\\_en/](https://www.globalgap.org/uk_en/)

<sup>12</sup> <https://www.centerforfoodsafety.org/issues/1040/mad-cow-disease/timeline-mad-cow-disease-outbreaks>

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

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

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

<sup>16</sup> <https://www.fairtrade.net/>

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

<sup>18</sup> גנומיקה היא תחום בגנטיקה העוסק במכלול החומר התורשתי – הגנום – של יצורים חיים.

<sup>19</sup> 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.

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 וזרעי 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.

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

(10) עבודת ידניים – 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 הינן<sup>20</sup>:

- (1) מהפכה דיגיטלית – פיתוח חיישנים ומערכות ביג-דטה המאפשרות חקלאות מדויקת, הגברת תשואות וצמצום תשומות.
- (2) רובטיקה 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 2023<sup>21</sup>, סטארטאפים בתחום האגריפודטק גייסו בשנת 2022 \$B29.6 מדובר על 2606 עסקאות, ירידה משמעותית בהיקף ומספר העסקאות.

על-פי מחקר של Start Up National Central<sup>22</sup> (להלן: "המחקר של SNC"), ישנם בישראל 673 סטארטאפים פעילים בתחום החקלאות והמזון. סך ההשקעות בתחום האגרי-פוד בישראל בשנת 2023 הינה כ-300 מיליון דולר שהושקעו במסגרת 76 עסקאות [כנ מצוין במחקר של SNC, כי בסקטור המים וההשקיה הושקעו כ-40% מההשקעות. ישנה ירידה בהשקעות בעיקר ברבעון האחרון בעקבות מלחמת חרבות ברזל.

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

לתיאור פעילות חברות הפורטפוליו הקיימות, ראה סעיפים 23 עד (וכולל) 29 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

<sup>21</sup> <https://research.agfunder.com/agfunder-global-agrifoodtech-investment-report-2023-fb5628814916427c849881af50d068f2.pdf>

<sup>22</sup> [https://finder.startupnationcentral.org/snc-2022-report-he?utm\\_source=snc-website&utm\\_medium=pr&utm\\_campaign=ecosystem-report-22](https://finder.startupnationcentral.org/snc-2022-report-he?utm_source=snc-website&utm_medium=pr&utm_campaign=ecosystem-report-22)



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. בכוונת 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. בכוונת השותפות להשקיע בפרויקטים ו/או בתאגידים הנמצאים בשלבי הגיוס המוקדמים, קרי - במסגרת שלב הגיוס הראשוני (שלב הסייד) 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. כנדרש על-פי תקנון הבורסה, סכום ההשקעה בפרויקט בודד בו השותפות תשקיע לראשונה, לא יעלה על 40% מנכסי השותפות על פי הדוחות הכספיים האחרונים שלה, הידועים במועד ההשקעה.
- ה. כנדרש 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"פ<sup>23</sup>; 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 מטרות חוק המו"פ<sup>24</sup>.
- 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 ישראלים, המשקיעים בחברות היי-טק ישראליות, אשר עומדות בתנאי מסלול הטבה. יובהר, כי ההגנה תינתן רק לאותם גופי השקעה מוסדיים ישראלים 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 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 ומשקעה.
- 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

<sup>23</sup> 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";

<sup>24</sup> 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."

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 ניירות 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 לעניין הצעה פרטית, ותוקפה יהיה לתקופה שלא תעלה על 3 שנים<sup>25</sup>.

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 שיייע 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

<sup>25</sup> יצוין, כי ביום 13.12.2023 אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות, בין היתר, כי השותפות תהא רשאית לעסוק ולהשקיע, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים מוחזקים, במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים ולרבות השקעה בחברות נוספות העוסקות בתחומים האמורים אף אם לא הוגדרו במפורט בהסכם השותפות, וזאת לתקופה של שנה נוספת החל מיום 15.12.2023 ועד ליום 14.12.2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 13.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-135657), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

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 הגון דרך רווח או הפסד.

יודגש, כי התיאור לעיל הינו תיאור מדיניות ההשקעות, כפי שאומצה על ידי דירקטוריון השותף הכללי בסמוך למועד התשקיף. 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 (2) 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 65 לפקודת השותפויות [נוסח חדש], התשל"ה-1975 לענין אישור הצעה פרטית ותוקפה יהיה לתקופה שלא תעלה על 3 שנים<sup>26</sup>.

"פרויקט" לענין 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.

לענין 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. ביחס לפלנטיש (אשר ביצעה היפוך שרוול ונהפכה לחברת בת של אושי, כמתואר בסעיף 28.1 להלן) ולסירי, השותפות הגישה בקשה לרשות החדשנות לאישור הפרויקט, כנדרש בתקנון הבורסה; רשות החדשנות לא הביעה עמדה לגבי כל אחת מהבקשות כאמור עד תום 30 ימים מהיום שהוגשו; כנדרש בתקנון הבורסה, השותפות הצהירה במועד ההשקעה בחברות, כי התחום העיקרי בו עוסקת כל אחת מהחברות הנ"ל הינו מחקר ופיתוח או ייצור ושיווק של פירות המחקר והפיתוח וכי כל אחת מהן תבצע פרויקטים של מחקר ו/או פיתוח, כהגדרת מונחים אלה בחוק המו"פ.

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.

<sup>26</sup> יצוין, כי ביום 13.12.2023 אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי יחידות ההשתתפות, בין היתר, כי השותפות תהא רשאית לעסוק ולהשקיע, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים מוחזקים, במחקר ו/או בפיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים ולרבות השקעה בחברות נוספות העוסקות בתחומים האמורים אף אם לא הוגדרו במפורט בהסכם השותפות, וזאת לתקופה של שנה נוספת החל מיום 15.12.2023 ועד ליום 14.12.2024. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 13.12.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-135657), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

## 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 אפקטיבית בחברת הפורטפוליו, כפי שחל לגבי בטרסידס. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.8.4 לתשקיף. יצוין, כי ביום 9.3.2021 התקבל אישור היק"ר בקשר עם בעלי השליטה בשותף הכללי בשותפות.

### 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 אפקטיבי בחברת הפורטפוליו, כפי שחל לגבי בטרסידס. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.8.4 לתשקיף. יצוין, כי ביום 9.3.2021 התקבל אישור היק"ר בקשר עם בעלי השליטה בשותף הכללי בשותפות.

**10. מוצרים ושירותים**

לפרטים אודות המוצרים והשירותים של חברות הפורטפוליו הקיימות, ראה סעיפים 23.4, 24.2, 25.2, 26.2, 27.4, 28.2 ו-29.2 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.

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, 27.6, 28.2 ו-29.2 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, 26.4, 27.9 ו-29.6 להלן.

**14. הון אנושי**

בהתאם להסכם השותפות, השותף הכללי מנהל את עסקי השותפות. נכון למועד הדוח, 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.

לפרטים אודות נושאי המשרה של השותף הכללי, ראו תקנות 26 ו-26א' בפרק ד' להלן. בנוסף, השותפות נעזרת בשירותים המוענקים לה על ידי יועצים בעלי מומחיות בתחומי פעילותה על מנת לייעץ ולסייע להנהלת השותפות ולשותף הכללי בשותפות. לשותפות אין תלות מהותית במעניק שירותים ו/או בעובד מסוים.



**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 מיידי מיום 12.7.2022 (אסמכתא 2022-01-088228), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 19 באפריל 2023, השותפות הודיעה, כי היא התקשרה בהסכם להשקעת סכום נוסף בסך של כ- 83 אלף דולר בערוגה, וזאת במסגרת גיוס הון נוסף שערוגה מבצעת במנגנון של השקעה המירה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 19.4.2023 (אסמכתא 2023-01-042423), 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 מיידי 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 מיידי 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 השקעת השותפות מינואר 2022 למניות בכורה C של סופלנט. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 18.1.2022 (אסמכתא 2022-01-029998), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב- 26 בפברואר 2023, השותפות עדכנה, כי היא השקיעה בסופלנט סכום נוסף של 75 אלף דולר עבור מניות בכורה מסוג C-3 וזאת במסגרת הרחבת סבב הגיוס של מניות בכורה C. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 26.2.2023 (אסמכתא 2023-01-020484), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### 18.6. 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 מיידי 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 מיידי מיום 18.1.2023 (אסמכתא 2023-01-009150), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה. במהלך החציון הראשון של שנת 2023, השותפות העבירה 90 אלף דולר לפרוטספק. נכון למועד הדוח, השותפות העבירה 150 אלף דולר לפרוטספק מתוך הסכום הנ"ל.

18.7. 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.

18.8. הסכמי השקעה בפלנטיש (אשר ביצעה היפוך שרוול לאושי, כמתואר בסעיף 28 (להלן) ובאושי –

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 מידי מיום 16.3.2022 (אסמכתא: 2022-01-030847), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 4 בדצמבר 2023, השותפות עדכנה, כי מפלנטיש נמסר, כי היא השלימה מהלך של שינוי מבנה (היפוך שרוול) במסגרתו היא הפכה לחברת בת בבעלות מלאה של אושי, אשר במסגרתו, הוקצו לבעלי המניות בפלנטיש (ובכללם השותפות) מניות בכורה סיד באושי באותם שיעורי אחזקה בהם הם החזיקו מניות בפלנטיש. לפרטים נוספים, ראה סעיף 28.1 להלן.

ביום 9 בינואר 2024, השותפות עדכנה, כי מאושי נמסר לה, כי אושי השלימה גיוס של 5 מיליון דולר באמצעות Note Purchase Agreement, אשר במסגרתו השותפות השקיעה 50 אלף דולר במכשיר הוני להמרה (להלן בס"ק זה "סכום ההשקעה" ו- ההסכם", בהתאמה). בהסכם נקבע, כי השווי להמרה של סכום ההשקעה יגדל על בסיס רבעוני בשיעור של 8% לשנה (הובהר, כי סכום ההשקעה עצמו לא ישתנה). כן נקבעו בהסכם אירועי המרה, ונקבע, כי במקרה שסכום ההשקעה לא יומר למניות עד למועד שהינו 24 חודש ממועד ההסכם, או תקופה ארוכה יותר, כפי שיוחלט ע"י הרוב הנדרש (כהגדרתו בהסכם), אזי סכום ההשקעה יומר למניות בכורה של אושי. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 9.1.2024 (אסמכתא 2024-01-004833), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

18.9. הסכם השקעה בסיטרי -

ביום 21 בדצמבר 2023, השותפות עדכנה, כי היא הצטרפה להסכם לרכישת מניות בכורה C של סיטרי, לפיו היא תשקיע 1,050,000 דולר בתמורה למניות Preferred C של סיטרי, אשר תקננה לשותפות כ- 3% מהון המניות של סיטרי, על בסיס דילול מלא. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 21.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-096330), 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, רשות ניירות ערך הודיעה לשותפות, כי היא 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, הברור המנהלי 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, והכונה מקצועית-עסקית. בכונת השותפות לבצע השקעות בפרויקטים כאמור, לסייע בפיתוחן 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 ההשפעה 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. מצב פוליטי, בטחוני וכלכלי

ההידרדרות במצב הפוליטי והביטחוני בישראל ולהאטה של הכלכלה בישראל, בין היתר, בעקבות התפתחות מלחמת "חרבות ברזל", ישנה השפעה שלילית על מצבן של חברות הפועלות בישראל. בין היתר, המצב הפוליטי, הביטחוני והכלכלי בישראל משפיע על נכונותם של גורמים זרים להשקיע בחברות ישראליות וכן על נכונותם להתקשר בהסכמים עם חברות ישראליות. בחלק מחברות הפורטפוליו אחוז ניכר מהעובדים היה שותף בלחימה ונעדר מהעבודה, בחלק מהמקרים, כמו פרוטספק, הדבר פגע קשות ביכולת החברה לגייס כספים עקב החלטתם של משקיעים זרים שלא להמשיך להשקיע בחברה, דבר שהוביל להגשת תהליכים לסגירתה.

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.

#### 21.2. 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.

#### 21.3. 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 21.2 לעיל.

### גורמים ענפיים

#### 21.4. 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.

#### 21.5 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.

כתגובה לקושי הרב בגיוס כספים בעקבות מלחמת חרבות ברזל, פתחה הרשות לחדשנות קרן חירום. חלק מחברות הפורטפוליו קיבלו אישור לזכאות לכספים אילו, אם כי הדרישה היא להשקעה חיצונית בנוסף לכספי הרשות לחדשנות, מה שמקשה על חברות לקבל את הכסף לאור מצב ההשקעות בישראל.

#### 21.6 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.

פרוטספק לדוגמא לא הצליח לגייס את הכספים הנדרשים להמשך פעילות החברה והחלו תהליכים לסגירתה

#### 21.7 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.

#### 21.8 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.

#### 21.9. 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.

יתכן שבעקבות מלחמת חרבות ברזל, יהיה קושי לחברות ישראליות למכור את הפתרונות שלהן בחלק מהמדינות בעולם.

#### 21.10. 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. כשלון 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.

#### 21.11. 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.

#### 21.12. 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.

#### 21.13. 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.

#### 21.14. מוצרים חלופיים

יתכן, 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.

#### 21.15. 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.

#### 21.16. חוסר סחירות

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

#### 21.17. 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.

#### 21.18. 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 תוצאותיהן 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.

#### 21.19. 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.

#### 21.20. 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.



21.21. 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.

21.22. 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 לשותפות**21.23. 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).

21.24. 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.

21.25. 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 (סיכוי 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
<b>סיכוי מקרו</b>			
מצב פוליטי, ביטחוני וכלכלי	x		
שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ	x		
התגברות האינפלציה ועליית שיעור הריבית		x	
<b>סיכונים ענפיים</b>			
שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה	x		
מענקים והטבות מאת גורמים ממשלתיים		x	
קשיים בהשגת מימון עתידי לחברות הפורטפוליו	x		
שינויים טכנולוגיים		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		

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	סיכון
		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, פלנטיש (אשר ביצעה היפוך שרוול לאושי, כמתואר בסעיף 28.1 להלן) וסיטרי, בהתאם להסכמי ההשקעה כמתואר בסעיפים 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 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, בטרסידס ואגריטאסק עומדות בלפחות אחת מהקריטריונים המפורטים בסעיף 22.2 לעיל, ולפיכך נחשבות לחברות פורטפוליו מהותיות.

### 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: 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. נכון למועד הדוח, בטרסידס עוסקת בהשבחה גנטית של זרעים והתאמתם לשינויי אקלים, בעזרת טכנולוגיית עריכה גנומית מבוססת CRISPR. כמו כן, בטרסידס מפתחת טכנולוגייהיחודית, Efficient Delivery (EDGE™), of Gene Editing, אשר מטרתה לאפשר לראשונה שימוש נרחב ב-

CRISPR ככלי גנרי להשבחה גנטית. 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 Foodhack<sup>27</sup>, 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; וכן (2) בטר-סולי סידס בע"מ (ראה ס"ק 23.4(ז) להלן). כמו כן, לחברה שתי חברות בבעלות חלקית.

ד. נכון למועד הדוח, לפי אתר Startup Nation Central<sup>28</sup>, בטרסידס מצויה בשלב מימון של Round A ומבחינת שלב פיתוח המוצר, בשלב Beta<sup>29</sup>.

### 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. לשעבר מייסד ומנכ"ל חברת אינפיגו בע"מ שעסקה בדיאגנוסטיקה רפואית. 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 בשלבים מתקדמים של פיתוח טכנולוגיה לעריכה גנטית בשם (efficient delivery of gene editing) EDGE™, המבוססת על CRISPR<sup>30</sup>, 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

<sup>27</sup> <http://foodhack.global>

<sup>28</sup> [https://finder.startupnationcentral.org/company\\_page/betterseeds-ltd](https://finder.startupnationcentral.org/company_page/betterseeds-ltd)

<sup>29</sup> לפי אתר Startup Nation Central, שלב Beta מוגדר כגרסה הכמעט סופית של המוצר, המיועדת לבדיקה והערכה. גרסה זו כוללת בדרך כלל את כל התכונות הפונקציונליות המלאות של המוצר.

<sup>30</sup> להסבר אודות טכנולוגיית CRISPR, ראה ס"ק 23.4(ד) להלן. <https://finder.startupnationcentral.org/about/glossary>

נחשבת עוד כ- GMO ובכך הוסרה אחת המגבלות העיקריות שהיתה קיימת באימוץ השוק של מוצרים מבוססי עריכה גנומית. כמו כן, מבטריסידס נמסר, כי בתחילת 2024, ה- EC אישר ברוב קולות תקנות חדשות המחריגות את ה- CRISPR מפקודת ה- GMO באיחוד האירופאי.

#### ב. השבחת זרעי צמח הקנאביס – כללי

מבטריסידס 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. נתוני שוק הקנאביס

בינואר 2020, דווח 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, 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.

#### ד. 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 אפריקה<sup>31</sup>. 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 הנוכחי<sup>32</sup>, 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

<sup>31</sup> <https://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.1080/23311932.2020.1769805>  
<sup>32</sup> <https://link.springer.com/article/10.1007/s10584-016-1601-9>

מיועדים לשוק החמוצים<sup>33</sup>. החברה מתעתדת להחזיר זני מלפפון המתאימים לקציר ממוכן לתוך סגמנט זה. סך שוק זרעי המלפפונים המיועדים בסופו של דבר לתעשיית החמוצים מוערך היום בעולם בכ- 750 מיליון דולר<sup>34</sup>.

(3) עגבניות שטח פתוח וחממות: סך שוק זרעי העגבניות שטח פתוח וחממות בעולם מוערך היום בכ- 1,400 מיליון דולר<sup>35</sup>. לשוק זה שני סגמנטים עיקריים. הגדול שבהם המרכיב כ- 2% מסך השוק הנו עגבניות המיועדות לצריכה טרייה, והסגמנט השני הנו לעגבניות תעשייה. בטרסידס מתעתדת לחדור לשוק זה עם זני עגבניות המאפשרות לעגבניות להמשיך לגדול באופן רגיל תחת עקות של חום, יובש ועשבים שוטים בעזרת תכונות ייחודיות שעמם בטרסידס משביחה את הגידול הנ"ל.

(4) בוטנים: בוטנים הנם אחר מהגידולים העיקריים המשמשים את תעשיית המזון המעובד. סך שווי הבוטנים המגודלים הנו כ- 107 מיליארד דולר<sup>36</sup>. שוק היעד העיקרי של בטרסידס לגידול בוטנים הנו ארה"ב. בטרסידס מתעתדת 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 על הגנטיקה של החברה.

ה. מבטרסידס נמסר, כי עליית הריבית בשוק עשויה להשפיע בכך שיהיו משקיעים שיעדיפו להפקיד כספיהם בפקדונות מאשר לסכנם בהשקעות.

ו. החל מיום 7.10.2023, מצויה מדינת ישראל במצב של מלחמה באזור רצועת עזה וכן במצב של לוחמה מוגבלת באזור גבול הצפון. מבטרסידס נמסר, כי מצב המלחמה יוצר השפעות שונות על החברה הבאות לידי ביטוי בצורך להעתיק פעילות מסחרית ובחינת זנים מאזור עוטף עזה לאזורים אחרים בישראל ועיכוב בהליכי מו"פ הנובעים מאיבוד עונת גידול וכן עיכוב בהשלמת וקידום גיוס פיננסי בשוק המקומי.

בטרסידס בוחנת באופן שוטף ועוקבת מקרוב אחר ההתפתחויות הקשורות במלחמה והשפעותיה על פעילותה ומעדכנת בהתאם את דרכי התמודדותה עם השפעות אלו.

מבטרסידס נמסר, כי נכון למועד הדוח, השפעות המלחמה והשלכותיה כפי שתוארו לעיל אינן בעלות השפעה מהותית על פעילותה. כמו כן, מצב הנזילות ומצבה הפיננסי של בטרסידס מאפשר לה לפעול על פי התקציב הקיים למועד הדוח עד לתום שנת 2024. היקף ומשך המלחמה והשלכותיה על מצב הכלכלה והמשק הישראלי וכן על בטרסידס בלתי נצפים וקשים לחיזוי ותלויים, בין השאר, באופן ובהיקף התפתחות המלחמה והשפעותיה על המשק ולמועד הדוח, אין לבטרסידס יכולת להעריך את ההשפעה העתידית כאמור, בסביבת אי הוודאות הרבה הקיימת למועד הדוח. בהקשר זה מופנית תשומת הלב גם לגורמי הסיכון

<sup>33</sup> <http://www.foodreference.com/html/fpickles.html>

<sup>34</sup> <https://www.coherentmarketinsights.com/market-insight/cucumber-seeds-market-3012>

<sup>35</sup> <https://www.researchandmarkets.com/reports/5732906/tomato-processing-market-global-industry-trends#tag-pos-1>

<sup>36</sup> <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>

הרלבנטיים המובאים בסעיף 23.15 להלן.

נתוני השווקים המצינים לעיל, כמו גם הערכות בטרסידס בדבר המגמות הצפויות בשווקים הנ"ל, תוכניותיה של בטרסידס והשפעות מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה, 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, מבטרסידס 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. מבטרסידס נמסר, כי בכוונתה לפתח זנים שונים של צמחי לוביה, עגבניות, מלפפונים וקנאביס, באופן שכל זן שיפותח יהיה שונה מיתר הזנים מבחינת ביצועי הצמח (לדוגמה – 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, בטרסידס מחזיקה ברישיונות בלעדיים וגם 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, בטרסידס עובדת על הפיתוחים הבאים:

- (1) תכונות אגרונומיות למלפפון תעשייתי האמורות לשפר את הגידול והקטיף של הצמח תוך הפחתת 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.
- (5) רישיון בלעדי לגנים חדשים שהתגלו ע"י CPSBB (מכון מחקר מדעי הצמח האירופאי) המקנה עמידות לעקות חום וקור לגידולי שדה.
- (6) רישיון בלעדי לגן חדש ROP6 שהתגלה ע"י אוניברסיטת תל אביב המקנה עמידות לעקות יובש לגידולי שדה.
- ד. בנוסף לפיתוח תכונות אגרונומיות בעזרת עריכה גנומית, החברה משפרת את הטכנולוגיה בשני אופנים:
- (1) באמצעות השתתפותה במאגד CRISPRIL, שהגיע לסימום בשנת 2023, משפרת את דיוק ויעילות העריכה של CRISPR. החברה מחזיקה ברישיון לשימוש בטכנולוגיית ה-AI שפותחה במסגרת המאגד המייעלת את העריכה הגנומית.
- (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.
- ה. מבטריסידס נמסר, כי ככל הידוע לה, נכון למועד הדוח, היא החברה היחידה להשבחה גנטית של צמחים שבידה רישיון מסחרי לפורטפוליו הפטנטים של CRISPR שבבעלות חברת התרופות MERCK וזאת בעקבות שיתוף פעולה בין בטריסידס לבין MERCK, וכן היא בין החברות הבודדות שמחזיקה ברישיון מסחרי דואלי לפטנטים היסודיים של CRISPR-Cas9 (של מבעלי הפטנט המקוריים – Corteva Biosciences ומכון Broad של אוניברסיטאות MIT והרווארד). למידע נוסף אודות הסכמים אלה, ראה סעיף 23.14 להלן.
- טכנולוגיית העריכה הגנטית מתבססת על שימוש במערכת הנקראת קריספר (CRISPR), המאפשרת לחתוך את הדנ"א הפגום ולהחליפו במקטע דנ"א תקין.<sup>37</sup> מערכת הקריספר מבוססת על מנגנון שהתגלה בחיידקים ומגונן 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 ספציפי.<sup>38</sup> 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

<https://innovationisrael.org.il/magazine-article/4151> <sup>37</sup>

<sup>38</sup>

<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>

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 תרבויות רקמה למטרת רה-גנרציה של רקמת הצמח.

1. נכון למועד הדוח, בטרסידס נמצאת בתהליך פיתוח מתקדם של מוצריה. להערכת החברה, המוצר הראשון של החברה – זרעי קנאביס יציבים – סיימו את פיתוחם בהצלחה במהלך 2024 ונמצאים היום במבחני שדה בהולנד ע"י שותף מסחרי שחתם על LOI מול החברה לטובת מסחור הזרעים.

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. בניית 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.

2. בחודש ספטמבר 2023, השותפות עדכנה, כי מבטרסידס נמסר לה, כי בטרסידס רכשה יחידה עסקית של זרעי ירקות, הכוללת פורטפוליו מסחרי של זני עגבניות, פלפלים ומלפפונים, אותה היא תמזג לתוך חברת בת בבעלותה המלאה של בטרסידס בשם בטר-סולי סידס בע"מ (להלן: "בטר-סולי סידס"). עוד נמסר מבטרסידס, כי בכונתה להפוך את בטר-סולי סידס למובילה בתחומה באמצעות השבחת הפורטפוליו הנ"ל בטכנולוגיות של בטרסידס. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 3.9.2023 (אסמכתא 2023-01-102243), 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 2023 (באלפי ₪)	
כ- 896	קצב שריפת מזומנים חודשי ב- 2023 (כולל השקעות בתשתית וציוד קבוע)
כ- 5,862	השקעות במחקר ופיתוח (*) אומדן לפני דוחות מבוקרים
כ- 7,900	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, תקציב החברה מספיק עד סוף שנת 2024. מהחברה נמסר, כי היא נמצאת במסע של גיוס כספים במטרה לאפשר לה פעילות מלאה עד לאמצע שנת 2026.

הערכת בטרסידס בעניין התקופה בה יספיק לה התקציב הנוכחי שלה, 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 2021, לא בוצעו בבטרסידס השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות מהותיות אחרות במניותיה, למעט כמפורט להלן:

סוג הניצעים	מועד ההקצאה	מספר הניצעים	התמורה		שיעור מההון המונפק ומזכויות ההצבעה	שווי התגיד הנגזר מההקצאה
			תמורה במזומן	תמורה אחרת ושוייה הכלכלי		
השותפות	נובמבר 2020 - מרץ 2021	1	2 מיליון דולר	אין	כ- 9.79%	כ- 23.4 מיליון דולר, על בסיס דילול מלא, אחרי הכסף <sup>39</sup>
משקיעים פרטיים	אוקטובר 2021	14	4.7 מיליון דולר	אין	כ- 6%	כ- 74.7 מיליון דולר על בסיס דילול מלא
משקיע פרטי	הלוואה מאוקטובר 2020, שהומרה בפברואר 2022	1	1.3 מיליון דולר	אין	כ- 2%	כ- 76 מיליון דולר, על בסיס דילול מלא
קרן הון סיכון	פברואר 2022	1	1 מיליון דולר	אין	כ- 1.5%	כ- 77 מיליון דולר, על בסיס

<sup>39</sup> המשקף שווי חברה של כ- 20 מיליון דולר אחרי הכסף שלא בדילול מלא.

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 חברה לבטריסידס שלא יפחת מ-77 מיליון דולר (קרי – לפי שווי הגיוס האחרון שהחברה ביצעה בחודש פברואר 2022).

באוגוסט 2023, בטריסידס התקשרה בהסכמי הלוואה המירה עם בעלי מניות קיימים של החברה, לפיהם בעלי המניות הנ"ל העמידו לחברה הלוואות המירות בסכום כולל של 1 מיליון דולר לטובת רכישת פעילות ייצור ושיווק זרעים.

בינואר 2024 הועבר סכום נוסף של 250 אלף דולר על בסיס אותו הסכם הלוואה מבעל מניות קיים אשר הגדיל את חלקו בהלוואה.

### 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 בגינו התקבל מענק רשות החדשות	מענקים שהתקבלו עד שנת 2021 (בש"ח)	מענקים שהתקבלו בשנת 2022 (בש"ח)	מענקים שהתקבלו בשנת 2023 (בש"ח)	סך המענקים שהתקבלו למועד הדוח (כולל ריבית) (בש"ח)	תנאי השבת המענקים, לרבות לוחות זמנים להשבתם	מיוחדות תניות שנקבעו בקשר עם המענקים ו/או תנאי השבתם
פיתוח זני קנאביס עמידים למחלת קימחון	196,337	0	0	295,000	מענק במסגרת מסלול הטבה מס' 2. תמלוגים ישלמו על קיום זנים עמידים לקימחון וזנים המכילים גנים ערוכים גנטית. השבת המענקים תעשה מתשלום תמלוגים בשיעור של 3.5%.	אין
ייעול גנומית בצמחים	1,433,971	530,096	681,551	2,645,618	מענק במסגרת מסלול הטבה מס' 5 - עידוד הפיתוח וההטמעה של טכנולוגיות גנריות - מגנט. השבת המענקים תעשה מתשלום תמלוגים בשיעור של 0% - אין תמלוגים.	אין.
שימוש בעריכה גנומית ליצירת זני עגבניות תעשייה עמידים ליובש	0	0	199,000	199,000	מענק במסגרת מסלול מסחור ידע א' (דו שנתי) השבת המענקים תעשה מתשלום תמלוגים בשיעור של 3.5%.	בהסכם עם רמות – אוניברסיטת ת"א, התחייבה בטריסידס לשלם תמלוגים – גובה התמלוגים יקבע בהמשך עם חתימה על הסכם מסחרי

בנוסף לאמור לעיל, מבטריסידס נמסר, כי אושרה עוד 2 תוכניות למענקי מו"פ מרשות החדשנות, בגין פיתוחים של עגבניה ומלון, אולם טרם התקבלו מענקי התוכניות הללו.

### 23.7. הסביבה התחרותית

בתחום פיתוח הזנים ועריכה גנומית של גידולים שאינם 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

Many	Many	Corteva
------	------	---------

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 מבטרסידס, כי נכון למועד הדוח, החווה בסן דייגו נמכרה.

הערכות בטרסידס לגבי כושר הייצור של החווה בישראל כמתואר לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות עבודה ומידע הקיים בידי בטרסידס 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. מבטרסידס נמסר, כי נכון למועד הדוח, משרדי ומתקני בטרסידס כוללים שטחים בסך של 600 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 בטרסידס, רכשה חווה באזור סאן דייגו בקליפורניה בגודל של של 3.5 אקר (כ- 14 דונם), כמתואר בסעיף 23.4. לעיל. נכון למועד הדוח, החווה נמכרה.

ג. בנוסף, בטרסידס 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 בטרסידס מתמקדת בפיתוח טכנולוגיית העריכה הגנומית הייחודית שלה, EDGE™, השבחת לוביה, עגבניות, מלפפון ובוטנים 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. בטרסידס מסרה לשותפות, כי בתחילת שנת 2020, היא ביצעה בהצלחה עריכה גנומית של צמחי קנאביס במטרה להטמיע תכונת העמידות לקימחון<sup>40</sup> בעזרת טכנולוגיית טרנספורמציה ייחודית שפותחה על ידה.

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

ד. בחודש דצמבר 2020, בטרסידס פרסמה כי סיימה את מחזור ייצור מכלואי

<sup>40</sup> קימחון הוא זיהום פטרייתי הפוגע במגוון רחב של צמחים, וביניהם בצמח הקנאביס.

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 בטרסידס פרסמה כי במסגרת מחקר לפיתוח עמידות כנגד מחלקת הקימחון, הצליחה בטרסידס לבצע עריכה בגנום צמחי הקנאביס על ידי שימוש בטכנולוגיית CRISPR-Cas 9. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 10.11.2020, אסמכתא 2020-01-112174, אשר במידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. 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 מידי מיום 10.11.2020, אסמכתא 2020-01-112174, אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ה. 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 מידי מיום 26.1.2023 (אסמכתא 2023-01-011730), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. כן נמסר מבטרסידס, כי נכון למועד הדוח, יש ניסיונות שדה מוצלחים של לוביה ויש התקדמות בפיתוח של EDGE.

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

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 תעשייה של מלפפון	בעלות	2020	Global

### 23.12. הון אנושי

נכון למועד הדוח, בבטריסידס מועסקים 22 עובדים במשרה מלאה וחלקית, אשר עובדים בתפקידים שונים, כמפורט להלן: מחקר ופיתוח (13), הנהלה ואדמיניסטרציה (7), שיווק ומכירות (1), ותפעול (1).

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

לחברה שלושה יועצים בכירים בתחום העריכה הגנומית וטיפול 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.

ג. ד"ר אן מיקיאלס – הנה יועצת החברה בכל הקשור לניהול המו"פ. לד"ר מיקיאלס ניסיון רב בניהול מו"פ של חברות מדעי חיים ובפרט בחברות השבחת וייצור זרעים. בין היתר שימשה כמנהלת המו"פ בחטיבת הזרעים של באייר וכן מנהלת המו"פ של חברת הזרע מקבוצת לימאגריין. 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 8.8.4 לתשקיף.

מבטרסידס נמסר, כי יש לחברה רישיון להחזקה וביצוע מחקר בסם מסוכן, וכי הרישיון הנוכחי הוענק ביום 6.3.2024 והינו בתוקף לפחות לשנה.

בנוסף, בהתאם לתקנות צמחים מהונדסים, אין לערוך ניסוי בצמח מהונדס או באורגניזם מהונדס, ללא היתר מהורצ"מ, כאמור בסעיף 8.8.7 לתשקיף. ביום 23.10.2019 ניתן לבטרסידס היתר לעריכת מחקר בצמחים מהונדסים, אשר הונפק על ידי השירותים להגנת הצומח של משרד החקלאות. הרישיון תקף ל- 5 שנים.

ב. יצוא זרעי קנאביס מישראל – מבטרסידס 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.

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

ביום 19 במאי 2022, השותפות עדכנה, כי מבטרסידס נמסר לה, כי בחודש מאי 2022, יצא מישראל לארה"ב משלוח של זרעי קנאביס. מבטרסידס 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 בטרסידס, למטרת ביצוע ניסויי שדה מחקרניים במספר מדינות בארה"ב בשיתוף עם מגדלי המפ מסחריים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 19.5.2022 (אסמכתא -01-2022-061129), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

### 23.14. הסכמים מהותיים

מבטרסידס 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. מבטרסידס 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 הפסיכואקטיבי<sup>41</sup> 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. בספטמבר 2023, נחתם הסכם נוסף עם מרק לשתי"פ לבחינת טכנולוגיה CRISPR נוספת.

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.

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

<sup>41</sup> 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.

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 ולאי-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.

#### גורמי סיכון ענפיים

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

#### גורמי סיכון ייחודיים לבטרסידס

ו. 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.

ז. 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.

ח. 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.

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

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

מידת ההשפעה		גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה גדולה	
<u>גורמי מקרו</u>		
X		מצב בטחוני/מדיני/פוליטי בישראל
	X	חשיפה לשינויים בשערי מטבע זר
X		סיכון רגולטורי ומשפטי

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	X		האטה כלכלית ואי-ודאות בשוק העולמי
<u>גורמים ענפיים</u>			
X			תחרות
<u>גורמים מיוחדים</u>			
		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 א. 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% מהון המניות 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.

כן יצוין, כי קרן אגרו-ויז'נס, בה מר עידו שכטר, המכהן כדירקטור בלתי תלוי בשותף הכללי, הינו שותף, השקיעה בערוגה בהלוואה המירה סכום של כ- 250 אלף דולר.

### 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. בשנתיים האחרונות מספקת ערוגה את הרובוטים באופן מסחרי ללקוחות באוסטרליה, צפון אמריקה ואירופה.

ערוגה עובדת על פיתוח מודולים נוספים המחליפים פעילות כוח אדם ואיסוף מידע בחממה בעזרת רובוטיקה ובינה 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.

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

ערוגה ביצעה במכירות ראשונות של המערכת במהלך 2021 באוסטרליה לחברת COSTA ובארה"ב. נכון למועד הדוח, לחברה יש 45 רובוטים פרוסים מסחרית באוסטרליה, ארה"ב ופינלנד, ו-10 הסכמים מסחריים להשכרת רובוטים.

#### 24.3. מייסדי החברה והנהלת החברה

א. ד"ר עדו גלטנר, מייסד ומנכ"ל – עד לפני 7 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 היר, מייסד סמנכ"ל פיתוח עסקי – לפני הקמת "ערוגה", היה אחראי לפיתוח העסקי באירופה של חברת "סולאר אדג", חברה ציבורית הנסחרת בנסדאק 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 ופיננסים – אשת ניהול מנוסה עם רקע ממגוון תעשיות בתחומים פיננסיים ותפעוליים.

ד. חמוטל סלונים, סמנכ"ל 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. גלי בלכר, מהנדס מכונות ומנהל פרויקט – מהנדס בעל 20 שנות ניסיון במיכון חקלאי ומכשירים רפואיים. גלי פיתח מוצרים רפואיים בתחומי האסתטיקה וטיפולים ריאליים.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 23.5.2021 (אסמכתא 2021-01-087966), 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 שנה<sup>42</sup>. גודל השוק הפוטנציאלי של מערכת משולבת להאבקה ודילול הוא כ- 1.7 מיליארד דולר בשנה<sup>43</sup>.

<sup>42</sup> מבוסס על נתונים המפורסמים על ידי חברת היעוץ Cuesta Roble (Oak Hill) Consulting בדוח שהוציאה בנוגע לשנת 2017 <https://www.cuestaroble.com/statistics.html>

<sup>43</sup> 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.

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 יכולת 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 יכולת 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:

#	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, יפן ובמקסיקו הפטנט אושר והתביעות העיקריות התקבלו.
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	בעתיד ישמש מוצר החברה (להאבקה ודילול פרחים) לניטור	הוגש ל-PCT ביוני 2020

	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	systems and method
הוגש למשרד הפטנטים הישראלי באוגוסט 2021. הפטנט התקבל באפריל 2023, ונמצא בבחינה במדינות נוספות.	הגנה על זרוע רובוטית ייחודית בעל מעט דרגות חופש ועלות נמוכה, תפסן ייחודי בעל מספר תצורות אפשריות, להאצת תהליך ההנמכה ושמירה על הצמחים.	IL285260

להלן פרטים אודות פטנטים רשומים, נכון למועד הדוח:

שם הפטנט ומספרו	תיאור הפטנט	תיאור הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן הפטנט אושר
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.	כן	3 במאי, 2038	אירופה, יפן, מקסיקו
IL285260	הגנה על זרוע רובוטית ייחודית בעל מעט דרגות חופש ועלות נמוכה, תפסן ייחודי בעל מספר תצורות אפשריות, להאצת תהליך ההנמכה ושמירה על הצמחים.	כן	1 באוגוסט 2041 בישראל. 1 באוגוסט 2042 בשאר המדינות	ישראל

#### 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- 11.5 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. סופלנט עצמה עוסקת בפיתוח טכנולוגיה לניהול השקיה נכונה של צמחים, בעיקר לחקלאות.

ג. לסופלנט שתי חברות בנות, אחת במקסיקו ואחת באוסטרליה, אשר עוסקות בעיקר בקידום מכירת מוצרי החברה. לסופלנט גם חברת בת בפולין, אשרהוקמה במטרה לזכות במענק אירופי לטובת מחקר ופיתוח וכן שימשה כאתר-בטא (beta-site) למוצרי החברה אצל חקלאים פולנים. נכון למועד הדוח, חברת הבת הפולנית אינה פעילה.

ד. מסופלנט נמסר לשותפות, כי הטכנולוגיה שהחברה פיתחה (כמתואר בקצרה להלן) נבחרה לאחת מ-100 ההמצאות הגדולות של מגזין TIME לשנת 2021.

## 25.2. טכנולוגיה/מוצרים

סופלנט פיתחה טכנולוגיה התומכת בהחלטות השקיה. טכנולוגיה זו מבוססת על ניתוח מידע לגבי מצב הצמח וסביבתו ממספר חיישנים ומקורות מידע (דוגמת טמפרטורת העלה, לחות הקרקע, מידע על מזג האוויר, 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 המלצות מדויקות לגבי אופן ההשקיה של הצמחים השונים, 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 האוויר, פרוטוקולי גידול ומומחיות אגרונומית, אשר בעזרת בינה מלאכותית ולמידה עמוקה (Deep Learning) מייצרת המלצת השקיה לחקלאי.

בנוסף פיתחה החברה אלגוריתמם, 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-16 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.



סופלנט מסרה לשותפות, כי לאחר שלב פיילוט מוצלח, ההסכם שלה עם מיזם באיחוד האמירויות התקדם לשלב המסחרי אשר מתחיל להניב עסקאות חדשות הכרוכות בהצפת הטכנולוגיה שלה באיחוד האמירויות.

החברה גם הגדילה את המכירות במרוקו באמצעות הסכם שיתוף הפעולה האסטרטגי שלה עם חברה מרוקאית בשם RAHATECH.

### 25.3. הנהלה וצוות של סופלנט

אורי בן נר – מנכ"ל (CEO) החל מאפריל 2019, וגם חבר בדירקטוריון החברה, אשר לפני כן ניהל את השיווק של החברה כ-4 שנים. בעל תואר שני בכלכלה ומנהל מהמרכז הבינתחומי הרצליה.

אורי זילבר – סמנכ"ל כספים (CFO), הצטרף לסופלנט בשנת 2023. לפני כן היה VP ב-WalkMe ושימש בתפקידי ניהול פיננסיים ב-P&G ובסייברזן.

עוזי בראייר – סמנכ"ל מכירות ומסחר (CRO), אשר הצטרף לסופלנט בשנת 2023. בעברו שימש כמנכ"ל של חברות טכנולוגיה שונות והיה בכיר בחברת Cisco.

רויטל קרמר – סמנכ"ל טכנולוגיה (CTO), הצטרפה לחברה לפני כארבע שנים, 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-6 שנים, בעלת תואר בביוכימיה מהאוניברסיטה העברית.

נילי ולר – סמנכ"ל משאבי אנוש (Chief People Officer). הצטרפה לסופלנט לפני כשנה וחצי. שימשה בתפקידים דומים בעבר במגוון חברות, ביניהן אמדוקס, NICE, ו-Trigo.

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

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. מוצרי החברה פונים 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 2025.<sup>44</sup>

**יצוין, כי הנתונים המובאים בסעיף זה לעיל אודות גודל שוק ההשקיעה 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.**

<sup>44</sup> <https://www.marketsandmarkets.com/Market-Reports/smart-irrigation-market-199758913.html?gclid=Cj0KCQjwna2FBhDPAIACAEC W8mpr-PA0HH3NaLrokpd INDOLtW-Ors09mT0wv7 f2MaOVbqEVEAaAjh6EALw wcb>

ב. למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, יש מספר חברות הזנק בישראל המפתחות מערכות של השקיה מדויקת, ביניהן, PhyTech, Saturas, CropX, Viridix, Tevatronic, 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 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 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.	בעלות	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) ( והנוהג (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.	בעלות	20/5/2018	20/5/2018	ארה"ב, ישראל, ברזיל, מקסיקו, דרום אפריקה, אוסטרליה, מדינות אירופה, הודו

להלן פרטים אודות פטנטים רשומים של סופלנט, נכון למועד הדוח:

שם הפטנט ומספרו	תיאור הפטנט	תיאור הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן הפטנט אושר
Systems and Methods for Planning Crop	שיטה לתכנון השקיה, הכוללת: ביצוע לפרק זמן מסוים: חישוב ערך של פרמטר evapotranspiration היבול המעיד על כמות מים הנצרכת על ידי יבול ייחוס, חישוב	בעלות	19.3.2027	ארה"ב, ישראל, ברזיל,

שם הפטנט ומספרו	תיאור הפטנט	תיאור הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן הפטנט אושר
Irrigation. International Publication No. WO 2018/173045 A1	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.			מקסיקו, דרום אפריקה. ו- allowed ב- אוסטרליה
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) ( והנוהג (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.	בעלות	19.5.2028	דרום אפריקה.

## 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 כ- 55 מיליוני דולרים. להשקעת השותפות בסופלנט, ראה סעיף 18.5 לעיל.

בנוסף, מסופלנט נמסר, כי למועד הדוח, החברה קיבלה מענקים בסך של כ- 1,926 אלפי דולרים מרשות החדשנות.

## 25.8. הליכים משפטיים

א. מסופלנט נמסר, כי בחודש דצמבר 2021, הרשויות הפולניות אישרו לחברת הבת הפולנית 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 הפולניות את המלצת הבוחן והורתה לחברת הבת להחזיר את הכספים ששולמו לה. חברת הבת הגישה ערעור על החלטה זו מתוך כוונה לבטל או לפחות להפחית את חובת החזר. בסוף 2023, נמסר לחברה כי נדחה הערעור, וכעת חברת הבת עומדת להיכנס למו"מ עם הרשות הפולנית על אופן החזק המענק.

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-150 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. מסופלנט נמסר, כי היות שהמענק בוטל סופית, הצדדים אמורים לחזור לשולחן המו"מ על החזר חוב זה.

## 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.
- ד. ביום 6 בפברואר, 2024, השותפות עדכנה, כי מפרוטספק נמסר לה, כי פרוטספק החלה בתהליכים לסגירתה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידית מיום 6.2.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-013815), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

### 26.2. טכנולוגיה/מוצרים

המערכת שפרוטספק פיתחה מבוססת על טכנולוגיית hyper-spectral, המאפשרת לראות את הפירות במהלך עונת הגידול, כשהם עדיין ירוקים. המערכת ידעה 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 שנאספו על-ידי המערכת כאמור היו ניתנים לצפייה באמצעות פלטפורמה דיגיטלית, שסיפקה למשתמש מידע שונה ביחס למטע. קבלת נתונים אלו בשלבים מוקדמים יחסית עזרו לחקלאי ואפשרו 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 ובמהלך שנות פעילותה, מכרה את המערכת ללקוחות בצפון ודרום אמריקה, ברזיל, דרום אפריקה ובאירופה. לקוחות החברה כללו 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.

מרסלו רובין, CCO – 30 שנה בתפקידים מסחריים בחברות טכנולוגיה חקלאית ואחרות.

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

### 26.4. נכסים לא מוחשיים

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

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

### 26.5. מגבלות ופיקוח

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

### 26.6. 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.

למועד הדוח, לחברה ניתנה בתחילת 2023 הלוואה המירה של כ- 2.4 מיליון דולר מהמשקיעים הקיימים.

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.

נכון למועד הדוח, לפי אתר Startup Nation Central<sup>45</sup>, אגריטאסק מצויה בשלב מימון של Round B ומבחינת שלב פיתוח המוצר, בשלב Released<sup>46</sup>.

### 27.2. מייסדי והנהלת החברה

ישראל פראייר, מייסד – משמש כיום כדירקטור ויועץ לחברה לאסטרטגיות וטכנולוגיה כוללות. בעל מעל ל- 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 לאגריטאסק, כולל מספר שנים בחברת שלדור. בעל תואר MBA מאוניברסיטת בן גוריון ותואר ראשון בתקשורת מאוניברסיטת פייירלי דיקינסון.

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.

רן פוג'ל, סמנכ"ל מוצר (CPO) – הצטרף בשנת 2022. מעל עשור של ניסיון עסקי לפני הצטרפותו לאגריטאסק, 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.

### 27.3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

אגריטאסק פועלת בתחום ה- Agri-Food Tech ופונה בעיקר לחברות מזון גדולות<sup>47</sup>. 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.**

מאגריטאסק נמסר, כי למלחמת "חרבות ברזל" אין השפעה מהותית לפעילות החברה. כ – 40% מעובדי החברה נמצאים מחוץ לישראל, מערכות החברה ממוקמות ומגובות בחוות שרתים בינלאומיות, ולא היה עיכוב חריג בפעילות המו"פ בעקבות המלחמה.

<sup>45</sup> [https://finder.startupnationcentral.org/company\\_page/agritask](https://finder.startupnationcentral.org/company_page/agritask)

<sup>46</sup> שלב Released באתר Startup National Central מוגדר כמוצר זמין לשימוש בשווקי היעד (ומחוצה לו).

<https://finder.startupnationcentral.org/about/glossary>

<sup>47</sup> [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)

27.4. 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.

מאגריטאסק נמסר, כי נכון למועד הדוח, הפלטפורמה מציעה שלושה מודלים:

(1) אופטימיזציה אגרונומית: שכבת היסוד עליה מבוססות הצעות הערך השונות. מודול זה אחראי על איסוף הנתונים ממגוון מקורות – אפליקציית mobile של החברה מהשטח, לוויינים ושכבות אינטגרציה רבות ומגוונות, המהוות יתרון משמעותי של הפלטפורמה, היכולות לעשות אינטגרציה למגוון רחב של שכבות דאטה. כמו כן, במודול זה מנותחים הנתונים האגרונומיים כמו השקיה, כימיקלים חקלאיים שבשימוש, זמני נטיעה וקצירה ועוד. הייחודיות של אגריטאסק באה לידי ביטוי במודול זה בכך שהפלטפורמה מיועדת לאופטימיזציה של אלפי ומאות אלפי חלקות המבוצרות בעולם תוך מתן יעוץ אגרונומי פה חלקה וגידול.

(2) ניטור איכות: כלים תומכי החלטה המנטרים את איכות היבול לפני הקציר ומספקים אנליזות איכותיות לאחר הקציר.

(3) ניהול ותייעוד תהליכי קיימות: תמיכה ביישום של תהליכי חקלאות מתחדשת, ניהול של תהליכי עמידה בסרטיפיקציות של קיימות, ניהול תהליכי בדיקת נאותות של חקלאים (למשל לוודא שהם משתמשים רק בחומרי הדברה שאושרו מראש) ועוד.

מאגריטאסק נמסר, כי הפלטפורמה משווקת החל משנת 2014, וכי נכון למועד הדוח, היא פעילה בכ- 30 מדינות, וכי יש לה מספר הסכמים מסחריים עם חברות המזון מהגדולות והמובילות בעולם, כגון ABInbev.

כן נמסר מאגריטאסק, כי הפלטפורמה נמצאת בפיתוח תמידי וכל הזמן נוספים לה פיצ'רים ומודולים חדשים.

27.5. מידע כספי ומימון פעילות החברה

א. מאגריטאסק נמסר, כי נכון למועד הדוח, היא מממנת את פעילותה בעיקר מכספי סבב גיוס Round B, הכנסות ממכירת מוצרי החברה ומענק מרשות החדשנות.

מאגריטאסק נמסר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בחברה כ- 40 מיליוני דולרים. לפרטים אודות השקעת השותפות באגריטאסק, ראו סעיף 18.7 לעיל.

מאגריטאסק נמסר, כי היא לא מעוניינת לפרסם את הכנסותיה, קצב שריפת המזומנים שלה, את סך ההשקעה שלה בפיתוח ואת יתרות המזומנים שבקופתה, בנימוק כי מדובר במידע עסקי סודי שלה שפרסומו יסב לה נזק רב.

בדוחותיה המבוקרים האחרונים של אגריטאסק לשנת 2022 אין הערת עסק ח'.

מאגריטאסק נמסר כי להערכת הנהלת החברה, נכון למועד הדוח, היא לא תידרש להשקעה נוספת לתקופה של מעל 12 חודשים ממועד תאריך הדוח.

הערכתה של החברה בדבר התקופה בה לא תידרש להשקעה נוספת בחברה, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ההערכה הנוכחית של החברה, באשר למימון פעילותה השוטפת והכנסות צפויות שלה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה.

ב. לפי מידע שנסמך לשותפות מהחברה, מאז תחילת שנת 2022 ועד למועד הדוח, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא נעשו עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה, למעט כמפורט להלן:

שוי התאגיד הנגזר מההקצאה	שיעור מההון המונפק ומזכויות ההצבעה	התמורה		מספר הניצעים	מועד ההקצאה/הסכם	סוג הניצעים
		תמורה אחרת ושוויה הכלכלי	תמורה במזומן			
-	35.99%	-	25 מיליון דולר	4	יוני 2022	VCs, קרנות PE, גוף ביטוח והשתפות <sup>48</sup>

#### ג. מענקי רשות החדשנות

אגריטאסק קיבלה מהרשות לחדשנות מענקי השתתפות במחקר ופיתוח, במסגרת תוכניות מחקר ופיתוח שאושרו על-ידי רשות החדשנות. להלן טבלה המפרטת את המענקים שהחברה קיבלה מרשות החדשנות, נכון למועד הדוח:

שם הטכנולוגיה/המוצר בדין התקבל מענק רשות החדשנות + ההטבה במסגרתו הוגשה הבקשה	מענקים שהתקבלו עד שנת 2021 (₪)	מענקים שהתקבלו בשנת 2022 (₪)	מענקים שהתקבלו בשנת 2023 (₪)	סך המענקים שהתקבלו למועד הדוח (כולל ריבית) (₪)	תנאי המענקים, לוחות להשבתם	השבת לרבות זמנים	תניות מיוחדות שנקבעו בקשר עם המענקים ו/או תנאי השבתם
מסלול מר-מו"פ רגיל	-	-	909,140	1,361,903	3% מכלל הכנסות החברה	אין	אין
מסלול הר-מתקני הרצה	63,532	216,928	-	280,460	3% מכלל הכנסות החברה	אין	אין
מסלול מר-מו"פ רגיל	4,692,165	-	-	4,692,165	3% מכלל הכנסות החברה	אין	אין

#### ד. מענקים אחרים

מאגריטאסק נמסר, כי היא קיבלה מענקים מקרן אימפקט אירופאית בשנים 2019-2022 בסכום כולל של כ-300 אלפי יורו.

#### 27.6 מחקר ופיתוח

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.

<sup>48</sup> לפרטים אודות השקעת השותפות בחברה ראו סעיף 18.7 לעיל.



27.7. הסביבה התחרותית

להלן טבלה הכוללת פרטים, למיטב ידיעת אגריטאסק ונכון למועד הדיווח, באשר ליתרונות והחסרונות של של מוצרים אשר להערכתה של החברה הינן המתחרות העיקריות שלה (בין אם הן משווקות בפועל במדינות או בטריטוריות שבהן בכוונת אגריטאסק לפעול וקיים מידע פומבי לגביהן, ובין אם הן מצויות בשלבי פיתוח וקיים מידע פומבי ביחס למידת בטיחותן ויעילותן):

יצרן	יתרונות וחסרונות לעומת מוצרי החברה
Cropin	יתרונות – מתקדמת מאוד מבחינת פעילויות השיווק והכרת המותג לאור השקעה משמעותית בשיווק ומיתוג, לצד פעילות משמעותית בשוק ההודי. חסרונות – חוסר בגמישות במערכת שמקשה על התאמות לצרכים המשתנים ללקוחות גדולים לאורך זמן.
CropTrack	יתרונות – מוצר פשוט נח לשימוש ובעלות נמוכה יחסית שמוכון מאוד לרישום הטרינזאקציות בשדה כדי לייצר Traceability מהשדה לתעשייה חסרונות – המערכת מוגבלת לפתרון נקודתי, ואינה מסוגלת לתת מענה "מקצה לקצה" ללקוחות אנטרפרייז. כמו כן אינה מערכת גיאוגרפית ולכן אינה מסוגלת לתת מענה להיבטים האגרונומיים של הלקוח
SourceTrace	יתרונות – מוצר פשוט נח לשימוש ובעלות נמוכה יחסית שמוכון מאוד לרישום הטרינזאקציות בשדה כדי לייצר Traceability מהשדה לתעשייה חסרונות – המערכת מוגבלת לפתרון נקודתי, ואינה מסוגלת לתת מענה "מקצה לקצה" ללקוחות אנטרפרייז. כמו כן אינה מערכת גיאוגרפית ולכן אינה מסוגלת לתת מענה להיבטים האגרונומיים של הלקוח

27.8. לקוחות

מאגריטאסק נמסר, כי חברות המזון והמשקאות הן הלקוחות הישירים של אגריטאסק והן גם משתמשי המערכת העיקריים. כל ההתקשרויות עם לקוחות החברה הינן במודל SaaS, על בסיס הכנסה חוזרת שנתית, כאשר כל התקשרות הינה בעלת מרכיבי הטמעה חד-פעמיים.

בין לקוחותיה המובילים של החברה נמנים משרד החקלאות, AB, Inbev, Nestle, Ritter sport HZPC.

27.9. נכסים לא מוחשיים

לחברה ידע רב בנוגע לפלטפורמה, לרבות מידע הקשור לטכנולוגיה בתחומי פעילותה ובכלל זה, בין היתר, ידע (Know How), נתונים, מודולים יחודיים לפעילותה, אלגוריתמים, תהליכים, רשימות ספקים ולקוחות, וכיוב'. אין לחברה נכסים לא מוחשיים רשומים.

27.10. הון אנושי

מאגריטאסק נמסר, כי לנכון למועד הדוח, בחברה מועסקים 70 עובדים, אשר מתוכם 32 עובדים במו"פ, מוצר ודאטה, 14 עובדים במכירות ושיווק, 7 עובדים בהנהלה, ו-17 עובדים להטמעה, שירות ותחזוקת הפלטפורמה.

27.11. מגבלות ופיקוח

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

## 27.12. גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הקשורים לפעילותה של החברה נכון למועד הדוח, כפי שנמסרו לשותפות על-ידי החברה:

גורמי סיכון מקרו-כלכליים

א. מצב פוליטי, בטחוני וכלכלי – להידרדרות אפשרות במצב הפוליטי והביטחוני בישראל ולהאטה של הכלכלה בישראל עשויה להיות השפעה שלילית על מצבן של חברות הפועלות בישראל. בין היתר,

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.

ב. 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 לפעילותה של החברה, אשר כחברת מחקר ופיתוח נסמכת על גיוסי הון כאמור עד שתוכל להפיק הכנסות מהותיות. כמו כן, שפל בשוקי ההון עשוי להקשות על ביצוע הנפקות, פרטיות או ציבוריות, ו/או כל עסקה אחרת במניות החברה.

ג. שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה - לשינויי חקיקה בתחומים שונים, כגון חוק המו"פ, יכולה להיות השפעה על תוצאות פעילותה של החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות מושפעת משינויים במדיניות הננקטת על ידי הרשויות השונות מכוח חוקים אלה, כגון שינויים בהקצאת תקציבים או במנגנוני אישור הפרויקטים. 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 בחברה, ובהתאם לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

גורמי סיכון ענפיים

ד. מענקים והטבות מאת גורמים ממשלתיים – החברה נהנית מתקציב רשות החשדנות, אשר הינו גורם ממשלתי, המעניק מענקים לפעילות מחקר ופיתוח. מענקים והטבות אלה מגבילים את פעילות החברה, לדוגמא - בייצור מחוץ לישראל ובמכירת ידע לגורמים זרים. הפרת המגבלות המוטלות על החברה אשר נהנית ממענקים והטבות אלה כאמור, לפי כתבי האישור והחוקים הרלבנטיים, עלולה להטיל עליה סנקציות שונות, ביניהן, סנקציות כספיות וסנקציות פליליות. כמו כן, שינויים בתקציבים של הגורמים הממשלתיים האמורים, באופן שימנע או יצמצם את המענקים ו/או ההטבות שהחברה עשויה לקבל בעתיד עלולים להשפיע מהותית על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

ה. קשיים בהשגת מימון עתידי לחברה

פעילות החברה הינה בעיקרה פעילות מחקר ופיתוח ענפה, הכרוכה בעלויות גבוהות, כאשר מנגד בשלב בו החברה נמצאת, אין לחברות הכנסות משמעותיות. אם החברה תתקשנה להשיג, בעת הצורך, מימון נוסף לצורך מימון פעילותה, מהשותפות או ממקורות חיצוניים, הדבר עלול לסכן את המשך פעילותה השוטפת.

ו. שינויים טכנולוגיים - התחומים הטכנולוגיים בהם פועלת החברה מתאפיינים בשינויים מהירים ומשמעותיים בטכנולוגיה, שעשויים להשפיע באופן מהותי על החברה ולדרוש השקעות כספיות רבות.

ז. מצבה של תעשיית הטכנולוגיה עתירת הידע - פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מהביקושים לטכנולוגיות ולמוצרים טכנולוגיים המפותחים על ידה. מצבו של תחום הטכנולוגיה בישראל ובעולם משפיע באופן מהותי על פעילותה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

ח. חדירה לשוק - לאחר שלב הפיתוח, החברה תפעל להחדיר את מוצריה לשוק ולהגביר את השימוש במוצריה, לרבות בדרך של שכנוע לקוחות ביתרונותיהם ויכולותיהם של המוצרים. כמו כן, על החברה להמשיך ולשדרג את מוצריה על מנת להגדיל ולעיתים אף לשמר את היתרונות הכלכליים והתפעוליים שלהם. אי הצלחתה של החברה להחדיר את המוצרים לשוק ולעמוד ביעדים האמורים עשויה לגרום לפגיעה משמעותית במכירותיה של החברה וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאות פעילותה. בנוסף, על מנת לבצע חדירה מוצלחת לשווקים רבים, דרוש הון משמעותי, אותו תצטרך החברה לגייס.

ט. אירועי סייבר לאבטחת מידע - החברה עשויה להיות נתונה לנזק או קריסה של מערכות מידע ומחשוב שונות, וכן לניסיונות פריצה וחדירה של גורמים זרים למערכות כאמור או אירועי "סייבר" אחרים, בהם גניבת מידע ו/או כסף, אשר בכוחם להביא לפגיעה בפעילות ובתוצאות הכספיות שלה.

#### גורמי סיכון ייחודיים לחברה

י. תחרות בשווקים בהן פועלת החברה - קיימים לא מעט גופים המתחרים בפעילות החברה, אשר חלקם בעלי משאבים ויכולות פיננסיות זהות או טובות יותר וחלקם בעלי יתרונות נוספים על פני החברה. אי הצלחת החברה להתחרות בגורמים אחרים המממנים ומשקיעים במיזמים בתחום פעילותה עלולה להשפיע על עסקיה, מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה.

יא. עיכובים בפיתוח מוצרים / טכנולוגיה - החברה פועלת לפיתוח מוצרים שונים. בשלב הפיתוח, עשויים להיווצר עיכובים בפיתוח המוצרים, שעשויים לגרום להפסדים. הפסדים כאמור עשויים להשפיע לרעה באופן מהותי על מצבה, עסקיה, מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה של החברה.

יב. העדר הגנת זכויות הקניין הרוחני של החברה והפרת זכויות קניין קיימות - עיקר פירות הפיתוח של החברה מתגבש לידי קניין רוחני שבעלותה. היעדר הגנה של זכויות קניין רוחני אלו, הן בשל עלויות ההגנה והן בשל היעדר יכולת הגנה במקרים מסוימים, עלול לגרום מבלעדיות החברה במוצר שפיתחה וכתוצאה מכך לפגוע משמעותית בתוצאותיה העסקיות. כמו כן, עלול פיתוח של החברה לגרום הפרת זכויות קניין רוחני קיימות של צד שלישי.

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

יד. תנודות שערי מטבע - מרבית הכנסות החברה, צפויות להתקבל בדולר. חלק משמעותי מהוצאות החברה ובפרט בקשר עם שכר עובדים, הינו בש"ח. לפיכך, תנודות שערי המטבעות עשויות ליצור לחברה חשיפה ועלויות להשפיע על רווחיותה.

טו. זהות ישראלית - זהות ישראלית משמשת במקרים מסוימים כמקדם מכירות (לאור ההכרה ביתרונות הטכנולוגיים הקיימים בישראל), ואילו במקרים

אחרים עלולה זהות ישראלית להוות חיסרון, ואף להביא לביטול עסקאות ולחסימת שווקים בחו"ל בפני החברה.

טז. תלות בשרתי "מחשוב ענן" – החברה פועלת באמצעות שירותים של חברות "מחשוב ענן". כשלים טכניים בשרתים חברות אלו או במערכות ניות הנתונים עשויים להשפיע על פעילות החברה, יכולת העברת מדיה ופעולות נוספות.

זי. תלות במערכות מידע ומערכות תקשורת – כל מאגרי המידע של החברה מצויים על שרתי מחשב ו/או מערכות מחשוב ענן ופעילות החברה מתבצעת באמצעות האינטרנט. כשלים טכניים ו/או חבלות, תקיפה ופריצה במערכות התקשורת ו/או במערכות הנתונים ו/או הטלת מגבלות מטעם חברות ענק כדוגמת Google, Microsoft, Amazon ואחרות, עשויים להשפיע על יכולת החברה להתקשר עם גורמים אלו ו/או מהירות השירות של החברה. מערכות החברה פגיעות בפני נזקי טרור, שיטפונות, שריפות, הפסקות חשמל ושיבושים בטלקומוניקציה. התרחשותו של אסון טבע, סגירת מתקני החברה או אירוע בלתי צפוי אחר יכול לשבש את שירותי החברה. שיבושים בשירות עלולים לפגוע בחברה ולצמצם את נאמנות לקוחותיה. החברה פועלת לצמצום הסיכון על-ידי ביזור מאגרי המידע שלה בין ספקים שונים.

יח. פיתוח וייצור שירותים ו/או מוצרים מתחרים ו/או תחליפיים לשירותי החברה – שירותים ו/או מוצרים מתחרים ו/או תחליפיים, אם וככל שיפותחו על ידי מתחריה של החברה, עשויים להוות תחליף יעיל לטכנולוגיות, למוצרים ולשירותים שמפתחת החברה, ועלולים לנגוס בחלקה של החברה בשווקי היעד.

יט. תלות בפלטפורמות טכנולוגיות של צדדים שלישיים – ככל שרלוונטי, יש לתאר את הפלטפורמות בהן ישנה תלות.

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

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>גורמי מקרו</b>			
X			מצב פוליטי, בטחוני וכלכלי
	X		שינויים בשווקי ההון בעולם ובארץ
X			שינויי חקיקה, תקינה ורגולציה
<b>גורמים ענפיים</b>			
X			מענקים והטבות מאת גורמים ממשלתיים
		X	קשיים בהשגת מימון עתידי לחברה
	X		שינויים טכנולוגיים
X			מצבה של תעשיית הטכנולוגיה עתירת הידע
	X		חדירה לשוק
X			אירועי סייבר לאבטחת מידע
<b>גורמים מיוחדים</b>			
	X		תחרות בשווקים בהם פועלת החברה

מידת ההשפעה			גורמי סיכון
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
X			עיכובים בפיתוח מוצרים / טכנולוגיה
X			העדר הגנת זכויות קניין רוחני של החברה והפרת זכויות קניין קיימות
X			מוצרים חלופיים
	X		תנודות שערי מטבע
X			זהות ישראלית
	X		תלות בשרתי "מחשוב ענן"
X			תלות במערכות מידע ומערכות תקשורת
	X		פיתוח וייצור שירותים ו/או מוצרים מתחרים ו/או תחליפיים לשירותי החברה

## 28. oShi, Inc. (להלן: "אושי" או "החברה")

### 28.1. כללי

כאמור בסעיף 18.9 לעיל, בחודש מרץ 2022, השותפות השקיעה 0.5 מיליון דולר בפלנטיש, שהינה חברה פרטית אשר התאגדה במדינת ישראל ב-8 למרץ 2021.

בחודש דצמבר 2024, פלנטיש הודיעה לשותפות, כי היא השלימה מהלך של שינוי מבנה (היפוך שרוול) במסגרתו היא הפכה לחברת בת בבעלות מלאה של אושי, אשר הינה חברה פרטית שהתאגדה במדינת דלוואר. מפלנטיש נמסר לשותפות, כי במסגרת שינוי המבנה, הוקצו לבעלי המניות בפלנטיש (ובכללם השותפות) מניות בכורה סיד באושי באותם שיעורי אחזקה בהם הם החזיקו מניות בפלנטיש. עוד נמסר מפלנטיש, כי לא צפוי לחול שינוי בפעילות פלנטיש כתוצאה מהמלך.

### 28.2. טכנולוגיה/מוצרים

אושי 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 אושי 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, ונכון למועד הדוח, מצליחה ליצר נתחי סלמון מן-הצומח בעלי טקסטורה ומראה המדמים נתח סלמון.

ביום 31 באוקטובר 2023, פלנטיש עדכנה, כי אחרי שנתיים וחצי של פיתוח תחליף לדג הסלמון המיוצר מרכיבים מהצומח ומעבר לייצור, היא התחילה לשווק את הסלמון הטבעוני הראשון בארה"ב. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום

31.10.2023 (אסמכתא 2023-01-120330), אשר המידע הנכלל בו מוצא בזאת על דרך הפניה.

### 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 האונ' העברית.

### 28.4. סביבה כללית ותחרותית

לפי דוח של ארגון Greenpeace מ-2019<sup>49</sup>, 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"ם<sup>50</sup>, 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 Data<sup>51</sup>, כשליש מכל מלאי הדגים מתרוקנים מהר יותר ממה שהם 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 אושי 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 Statista<sup>52</sup>, שוק מאכלי הים הגלובלי מוערך בכ- 580 מיליארד דולר, כאשר 80% ממנו מורכב מנתחים שלמים, כאשר נתח הדג בעל הדרישה הגדולה

<sup>49</sup> [https://www.greenpeace.org/static/planet4-international-stateless/2019/11/8f290a4f-ghostgearfishingreport2019\\_greenpeace.pdf](https://www.greenpeace.org/static/planet4-international-stateless/2019/11/8f290a4f-ghostgearfishingreport2019_greenpeace.pdf)

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

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

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

ביותר הינו דג הסלמון. לפי פרסום של Research and Markets, בשנת 2020, שוק הסלמון העולמי הוערך בכ- 50 מיליארד דולר<sup>53</sup>.

**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 מידי 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, אושי תידרש לקבל אישורי משרדי הבריאות בישראל ובאירופה, ולעמידה בתקנות ה-FDA. 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.

נכון למועד הדוח, מפלנטיש נמסר, כי התקבל רישוי לייצר את המוצר בישראל. כן נמסר, כי משרד הבריאות הישראלי נתן היתר לייצר את המוצר לפי המתכון הנוכחי, מהמפעל בארץ לצרכי יצוא לארה"ב. מפלנטיש נמסר, כי מעבר לכך, לא נדרש אישור פרטני מה-FDA, וכי קו הייצור במפעל בישראל קיבל מספר אישור מה-FDA.

#### 28.6. השקעות ומענקים

מאושי נמסר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בפלנטיש כ- 14.5 מיליוני דולרים. לפרטים אודות השקעת השותפות בפלנטיש, ראו סעיף 18.8 לעיל.

בנוסף, פלנטיש קיבלה מענקים ממשרד הכלכלה עבור העסקת עובדים בתקופת הקורונה.

ביום 26 ביולי 2023, השותפות עדכנה, כי מפלנטיש נמסר, כי היא זכתה במענק בסך של 1 מיליון דולר, יחד עם חברת The Better Meat Co, עבור פרויקט משותף של פלנטיש ושל The Better Meat Co. לפיתוח תחליף לדג הסלמון על בסיס מרכיבים נטולי אלרגנים.

בנוסף, ביום 9 בינואר 2024, השותפות עדכנה, כי מאושי נמסר לה, כי אושי השלימה גיוס של 4.955 מיליון דולר באמצעות Note Purchase Agreement, אשר במסגרתו השותפות השקיעה 50 אלף דולר במכשיר הוני להמרה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 18.9 לעיל, וכן את הדיווח המידי מיום 9.1.2024 (אסמכתא 2024-01-004833), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### 29. סיטרי סיסטמס בע"מ (להלן: "סיטרי" או "החברה")

##### 29.1. כללי

סיטרי הינה חברה פרטית אשר התאגדה במדינת ישראל ביום 23 ביולי 2017.

##### 29.2. הטכנולוגיה והמוצר

<sup>53</sup> <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>

סיטרי הינה חברת אגריטק ישראלית המשתמשת באינטליגנציה מלאכותית לדיגיטיזציה וניתוח של עצים למטרת אופטימיזציה. לקוחות החברה הינם חקלאים ומפתחי יערות לצרכים תעשייתיים או לטובת צמצום פליטות הפחמן בעולם. נכון למעוד הדוח, החברה מוכרת בברזיל, ארה"ב, מקסיקו ואפריקה ולמיטב הערכה, תחל מכירות במהלך חציון ראשון של שנת 2024 גם במזרח הרחוק.

טכנולוגית למידת מכונה (ML) של סיטרי מנתחת נתונים מתוך צילומים מצילומי אוויר ברזולוציה גבוהה ביותר. בנוסף, החברה מבצעת חקר ודיגום העצים מהקרקע. המערכת של החברה מסוגלת לזהות את מצב בריאות ואת קצב הגדילה של כל הצמחים בחווה או ביער וכך יכולה להפיק תוכנית גידול הניתנת ליישום עבור כל עץ או סדרת צמחים בנפרד. החברה אף עורכת מעקב סדיר אחר מזיקים ומחלות, המאפשר טיפול מהיר ומוקדם בבעיות אלה, במטרה למנוע את התפשטותם וירידה בתפוקת העצים. על ידי שימוש במידע זה המגדלים יכולים לנקוט בפעולות שיביאו לחסכון של זמן וכסף, למיקסום את היבול ולהבטחת הכנסות גדולות יותר.

חזון החברה הוא להוביל את "מהפכת 4.0 של חקלאות העצים" באמצעות המידע. משמעות הדבר היא הגנה על הצומח מדויקת יותר, השקיה חכמה יותר, וניצול מירבי של היתרונות הגלומים כיום במיכון ובטכנולוגיה הזמינה עבור החקלאים. נכון למועד הדיווח, החברה מנהלת פרויקטים של אופטימיזציה המשפרים את בריאות העץ, מגדילים את היבול ומפיקים חיסכון משמעותי בכל הקשור לעלויות הגדולות ביותר של החקלאים.

אזהרת מידע צופה פני עתיד – התחזיות וההערכות של סיטרי בקשר עם התחלת מכירות במהלך החציון הראשון של שנת 2024 גם באירופה ובמזרח הרחוק הן "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך הכרוך באי ודאות גבוהה, והמבוסס, בין היתר, על גורמים שלישיים ועל משתנים רבים שלסיטרי אין בהכרח שליטה לגביהם, ולפיכך ייתכן שלא יתממשו ו/או לא יתממשו במלואם ו/או יתממשו באופן השונה מהותית מכפי שהוערך או נצפה מלכתחילה, וזאת, בין היתר, עקב סיבות הקשורות במאפייני השווקים וצרכיהם ובהנתן בהעברת תשומות ופתיחות לחדשנות טכנולוגית, פרגמנטציה קיצונית או קיום של צרכים ייחודיים ובלתי צפויים לנו כיום בשווקים אלו. כמו כן, במקרה בו החברה תחליט לעדכן את המיקוד שלה בשל הצורך לנתב משאבים באופן אחר.

### 29.3. מייסדי והנהלת החברה

**ישראל טלפז, מייסד-שותף והמנכ"ל** - בעל ניסיון של כ-30 שנה בשירות הביטחוני בתפקידים מקצועיים וניהוליים שונים. בשנים האחרונות כיהן כראש אגף במשרד ראש הממשלה, פעל בזירות בינלאומיות בעולמות תוכן ייעודיים-יחודיים ובאזורים שונים בעולם המחייבים הסתכלות תרבותית ומחויבות ביצועית גבוהה. במסגרת תפקידו ישראל ניהל פרויקטים מורכבים עתירי טכנולוגיות ואופרציות תפעוליות. תקציבים גדולים, תכניות עבודה ואינטגרציה בין עולמות תוכן מגוונים ורב תחומיים תוך מיצוי יכולות אירגוניות. ישראל בעל תואר שני במדעי החברה מאוניברסיטת חיפה ובוגר בהצטיינות של המכללה לביטחון לאומי.

**גיא מורגנשטרן, מייסד-שותף ו-CTO** - בעל למעלה מ-20 שנות ניסיון בטכנולוגיה, מחקר ופיתוח. שרת כעתודאי ביחידת המודיעין 81. לפני הצטרפותו לסיטרי, בשנים 2015-2016, היה סמנכ"ל פיתוח בחברה אמריקנית מניו-יורק בשם PointRF, לפני זה, בשנים 2012-2014, היה מנהל קבוצת תוכנה בחברה אמריקנית מוורג'יניה בשם Kajeet, לפני כן, בשנים 2005-2011, היה CTO וזם שותף בחברת סטארטאפ ישראלית בשם SeamBI. בעל תואר שני בהנדסת אלקטרוניקה מאוניברסיטת תל-אביב.

**ברק חכמוב, מייסד-שותף** - יזם סדרתי אשר השתתף בהקמת חברות סטארט-



אפ מצליחות רבות.

בנוסף, מסיטרי נמסר, כי הנהלת החברה כוללת מגוון של בעלי ניסיון מהעולם הביטחוני, הטכנולוגי והעסקי בישראל, אשר חברו יחד כדי לחולל שינוי בעולם החקלאות ובמלחמה בפליטות גזי החממה.

#### 29.4. סביבה כללית ותחרות

החברה פועלת בתחום ה-Ag-Tech ופונה בעיקר למגדלים גדולים ברחבי העולם ואגרירטוריים שונים. עם זאת, לחברה יכולת מסחרית גם לעבודה מול מגדלים בינוניים.

בנוסף, החברה פועלת בתחום ה-Nature, ופונה לחברות ייזום פרויקטים, קנייני תעודות פחמן.

שוק המטרה הכולל הפוטנציאלי (TAM) של שני התחומים עומד על מעל ל-12 מיליארד דולר<sup>54</sup>.

נכון למועד הדוח, המתחרים המובילים במוצרים של החברה, הן החברות Aerobotics, מדרום אפריקה, ו-Ceres Imaging מארה"ב, העוסקות בניהול חוות על ידי צילומי אוויר.

#### 29.5. השקעות ומענקים

מסיטרי נמסר, כי נכון למועד הדוח, הושקעו בחברה כ- 63 מיליון דולר. לפרטים אודות השקעות השותפות בחברה, ראה סעיף 18.9 לעיל.

#### 29.6. קניין רוחני

להלן פרטים אודות פטנטים רשומים של החברה, נכון למועד הדוח:

שם הפטנט ומספרו	תיאור הפטנט	תיאור הזכויות בפטנט	מועד פקיעה צפוי של הפטנט	מדינות בהן הפטנט אושר
Recurrent Pattern Image Classification and Registration 10,546,216	שיטה להתאמה ויישור של מפות שטח שצולמו בזמנים שונים ובתנאי תאורה שונים.	בעלות	28.7.2023	ארה"ב

להלן פרטים אודות בקשות לרישום פטנטים של החברה, נכון למועד הדוח :

שם בקשת הפטנט ומספרה	תיאור הפטנט המבוקש	הזכויות הצפויות בפטנט (ככל שירשם)	מועד קדימות	מועד הגשת הבקשה	מדינות בהן הוגשה הביקשה
Machine Learning Model For Accurate Crop Count 17/777,271	מערכת ושיטה להערכת כמות הפירות הממוצעת לעץ על בסיס מודלים של בינה	בעלות	16.5.2022	16.5.2022	ארה"ב

54

<https://www.fao.org/sustainability/news/detail/en/c/1274219/#:~:text=Global%20trends,of%20the%20global%20and%20surface>.

<https://onetreepanted.org/blogs/stories/state-of-the-worlds-forests;>

<https://www.mckinsey.com/capabilities/sustainability/our-insights/spotting-green-business-opportunities-in-a-surging-net-zero-world/transition-to-net-zero/forestry-and-other-land-use>

מדינות בהן הוגשה הביקשה	מועד הגשת הבקשה	מועד קדימות	הזכויות הצפויות בפטנט (ככל שירשם)	תיאור הפטנט המבוקש	שם בקשת הפטנט ומספרה
				מלאכותית ומערכת צילום ניידת	
PCT	12.5.2022	12.5.2022	בעלות	שיטה לחיבור בין מפה לתמונת צילום אוויר של אותו השטח ומציאות אובייקטים משתופים בשתי התמונות	Accurate Geolocation in Remote-Sensing Imaging PCT/IL2022/050492
ארה"ב	31.7.2022	31.7.2022	בעלות	מערכת ושיטה לספירה מלאה של פירות על עצי פרי	Imaging-Based Crop Yield Estimation 63/339,949

### 29.7. מגבלות ופיקוח

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

### 29.8. הסכמים מהותיים/הסכמי שיתוף פעולה

לחברה מספר הסכמים מסחריים עם מגדלי עצי פרי מגוונים מהגדולים בעולם, בטריטוריות השונות בהן החברה פועלת בתחום.

כמו כן, לחברה הסכם שיתוף פעולה עם חברה יזמית אמריקאית גדולה בתחום היערות לצורך תרומה למשבר האקלים על ידי ייצור תעודות של פחמן דו חמצני ומכירתן.



*smart agro*

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

**31 בדצמבר 2023**



smart agro

## סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

דין וחשבון של השותף הכללי על מצב ענייני השותפות

ליום 31 בדצמבר 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 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, 2023 ("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") ותשקיף המדף מיום 16.11.2023 (כפי שפורסם ביום 15.11.2023, אסמכתא 2023-01-124482), 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, 2023 ("הדוחות הכספיים") ולמועד הדוח.

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**

#### **אירועים מהותיים שאירעו בעסקי השותפות במהלך שנת 2023**

א. ביום 18 בינואר 2023, השותפות עדכנה, כי מחברת הפורטפוליו פרוטספק בע"מ (להלן: "פרוטספק") נודע לה, כי פרוטספק התקשרה בהסכמים עם בעלי מניות בה לביצוע השקעה של עד 2.5 מיליון דולר (להלן בס"ק זה: "מימון הביניים"), בחלקים ובהתאם לארבע אבני דרך (להלן בס"ק זה: "אבני הדרך"). במסגרת מימון הביניים, ועל מנת לשמר את חלקה של השותפות בפרוטספק, התקשרה השותפות עם פרוטספק בהסכם השקעה המירה בסך של עד 150 אלף דולר, אותה התחייבה השותפות להשקיע בפרוטספק בחלקים ובהתאם לאבני הדרך. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 18.1.2023 (אסמכתא 2023-01-009150), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 26 בינואר 2023, השותפות עדכנה, כי מחברת הפורטפוליו בטרסידס בע"מ (להלן: "בטרסידס") נמסר לה, כי בטרסידס הצליחה בעריכה גנטית של לוביה, המאפשרת קציר ממוכן של קטניית הלוביה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 26.1.2023 (אסמכתא 2023-01-011730), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

- ג. ביום 5 בפברואר 2023, מונתה הגב' אלה אלינה טיבר טל כדירקטורית בשותף הכללי בשותפות.
- ד. ביום 26 בפברואר 2023, השותפות עדכנה, כי מחברת הפורטפוליו סופלנט בע"מ (להלן: "סופלנט") נמסר לה, כי סבב הגיוס להנפקת מניות בכורה C, במסגרתו השותפות השקיעה בסופלנט בחודש יוני 2021, הורחב מסכום של 21 מיליון דולר לסכום של עד 33 מיליון דולר (ולסכום של 38 מיליון דולר, כולל כספי ה-SAFE שהושקעו בסופלנט), לפי מחיר למניה גבוה יותר, כאשר במסגרת הרחבה הסבב, השותפות השקיעה בסופלנט סכום נוסף של 75 אלף דולר, עבור מניות בכורה (מסוג C-3). לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 26.2.2023 (אסמכתא 2023-01-020484), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ה. ביום 19 באפריל 2023, השותפות עדכנה, כי היא התקשרה בהסכם להשקעת סכום נוסף של כ-83 אלף דולר בחברת הפורטפוליו ערוגה א.י חקלאות בע"מ (להלן: "ערוגה"), וזאת במסגרת גיוס הון נוסף שערוגה מבצעת במגנון של השקעה המירה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 19.4.2023 (אסמכתא 2023-01-042423), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ו. ביום 29 ביוני 2023, השותפות עדכנה, כי היא הצטרפה להסכם לרכישת מניות בכורה C של סיטרי סיסטמס בע"מ (להלן: "סיטרי"), לפיו השותפות השקיעה בסיטרי 1,050,000 דולר בתמורה למניות Preferred C של סיטרי, וזאת במסגרת סבב גיוס שסיטרי ביצעה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 29.6.2023 (אסמכתא 2023-01-072000), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ז. ביום 26 ביולי 2023, השותפות עדכנה, כי מחברת הפורטפוליו פלנטיש בע"מ (להלן: "פלנטיש") נמסר, כי פלנטיש זכתה במענק בסך של 1 מיליון דולר, יחד עם חברת The Better Meat Co., עבור פרויקט משותף של פלנטיש ושל The Better Meat Co. לפיתוח תחליף לדג הסלמון על בסיס מרכיבים נטולי אלרגנים. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 26.7.2023 (אסמכתא 2023-01-085533), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ח. ביום 3 בספטמבר 2023, השותפות עדכנה, כי מבטריסידס נמסר לה, כי בטריסידס רכשה יחידה עסקית של זרעי ירקות, הכוללת פורטפוליו מסחרי של זני עגבניות, פלפלים ומלפפונים, אותה היא תמוזג לתוך חברת בת בבעלותה המלאה של בטריסידס בשם בטר-סולי סידס בע"מ. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 3.9.2023 (אסמכתא 2023-01-102243), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ט. ביום 31 באוקטובר 2023, השותפות עדכנה, כי מפלנטיש נמסר לה, כי אחרי שנתיים וחצי של פיתוח תחליף לדג הסלמון המיוצר מרכיבים מהצומח ומעבר לייצור, פלנטיש התחילה לשווק את הסלמון הטבעוני הראשון בארה"ב. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 31.10.2023 (אסמכתא 2023-01-120330), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- י. ביום 13 בנובמבר 2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון השותף הכללי, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, התקשרות עם השותפות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בשותפות, בשותף הכללי ובשותף המוגבל, לתקופה של 17 חודשים החל מיום 20.11.2023 ועד ליום 19.4.2025. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 14.11.2023 (אסמכתא: 2023-01-123936), אשר המידע בו נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- יא. ביום 4 בדצמבר 2023, השותפות עדכנה, כי מפלנטיש נמסר לה, כי היא השלימה מהלך של שינוי מבנה (היפוך שרוול) במסגרתו פלנטיש הפכה לחברת בת בבעלות מלאה של חברה פרטית שהתאגדה במדינת דלוואר בארה"ב בשם oShi, Inc. (להלן: "אושי"). מפלנטיש נמסר, כי במסגרת שינוי המבנה, הוקצו לבעלי המניות בפלנטיש (ובכללם השותפות), מניות בכורה סיד באושי באותם שיעורי אחזקה בהם החזיקו מניות בפלנטיש. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 4.12.2023 (אסמכתא 2023-01-132048), אשר

המידע בו נכלל בזאת על דרך ההפניה.

יב. באסיפה כללית שנתית ומיוחדת של מחזיקי יחידות ההשתתפות שהתכנסה ביום 13 בדצמבר 2023, התקיים דיון בדוחות התקופתיים של השותפות לשנים שנשתיימו ביום 31.12.2021 ו- 31.12.2022, דווח על שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעילות הביקורת, כפי שנקבע על ידי הדירקטוריון, ואושרו ההחלטות הבאות (המובאות להלן בתמצית):

(1) למנות מחדש את משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן לרואה החשבון המבקר של השותפות לתקופה שסיומה בתום האסיפה השנתית הבאה של השותפות, ולהסמיך את דירקטוריון השותף הכללי של השותפות לקבוע את שכרו;

(2) לאשר כי השותפות תהא רשאית לעסוק ולהשקיע, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים מוחזקים, במחקר ו/או פיתוח בתחום האגרו-טק, לרבות מוצרים קשורים ולרבות השקעה בחברות נוספות העוסקות בתחומים האמורים אף אם לא הוגדרו במפורט בהסכם השותפות, וזאת לתקופה של שנה נוספת החל מיום 15.12.2023 ועד להיום 14.12.2024;

(3) לאשר מיזוג של כל יחידות ההשתתפות שתהיינה קיימות בתום יום מסחר שייקבע על ידי השותף הכללי בתיאום עם הבורסה לניירות ערך ועליו ידווח בדוח מיידי באופן שכל 9 יחידות השותפות קיימות ללא ערך נקוב יהפכו ליחידה אחת ללא ערך נקוב;

(4) לאשר את מינויו מחדש של רו"ח שמעון אבנעים כמפקח לשותפות, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים, החל ממועד האסיפה ולאשר כי בתוקף מ- 1.1.2023, המפקח יהיה זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות שכר בסכום השווה ל- 5,000 ₪ לחודש, בתוספת מע"מ, כאשר יתר תנאי כהונתו והעסקתו של המפקח יוותרו ללא שינוי;

(5) לאשר מינויה מחדש של גב' רביטל סבג כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון השותף הכללי בשותפות לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים, החל מיום 5.1.2024;

(6) לאשר את מדיניות התגמול לנושאי משרה בשותף הכללי ובשותפות לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, בנוסח שצורף כנספח ג' לזימון לאסיפה;

(7) לאשר הקצאת 1,020,368 כתבי אופציה לא סחירים לגב' דגנית ורד, מנכ"לית השותף הכללי והשותפות, כמפורט בסעיף 3 לדוח זימון האסיפה; ו-

(8) לאשר את עדכון תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' דגנית ורד כמנכ"לית השותף הכללי והשותפות באופן שבכל מקרה של תשלום דמי יוזמה לשותף הכללי ו/או לבעלי השליטה בו בהתאם להסכם השותפות, המנכ"לית תהיה זכאית לקבל מהשותפות את התשלום המיוחד כאמור בסעיף 2.10 לדוח זימון האסיפה.

לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימים 7.11.2023 ו- 13.12.2023 (אסמכתאות -01-2023-122349 ו- 2023-01-135657, בהתאמה), אשר המידע בהם נכלל בזאת על דרך ההפניה.

יג. ביום 14 בדצמבר 2023, השותפות עדכנה, כי אסף רוזנברג יחדל לכהן כדירקטור החל מיום 10 במרץ 2024.

יד. ביום 21 בדצמבר 2023, השותפות עדכנה, כי מסיטרי נמסר לה, כי סיטרי השלימה את סבב הגיוס במסגרתו השותפות השקיע בסיטרי, בסכום גבוה מסכום הגיוס שמתוכנן מלכתחילה (שעמד על סך של 16 מיליון דולר). לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 21.12.2023 (אסמכתא -01-139434-2023), אשר המידע בו נכלל בזאת על דרך ההפניה.

טו. ביום 28 בדצמבר 2023, השותפות עדכנה, כי עד לאותו יום, מומשו 4,000 כתבי אופציה (סדרה 3) ליחידות

השתתפות ונתקבלה בגינם תמורה בסך של כ- 3.6 אלפי ₪, כאשר 5,490,512 כתבי אופציה (סדרה 3) שלא מומשו, פקעו ביום 28.12.2023. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 28.12.2023 (אסמכתא 2023-01-143136), אשר המידע בו נכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### אירועים מהותיים שאירעו בעסקי השותפות החל מה- 1.1.2024 ועד למועד הדוח

ז. ביום 9 בינואר 2024, השותפות עדכנה, כי מאושי נמסר לה, כי אושי השלימה גיוס של 5 מיליון דולר באמצעות Note Purchase Agreement, אשר במסגרתו השותפות השקיעה באושי 50 אלף דולר במכשיר הוני להמרה.

יז. ביום 6 בפברואר 2023, השותפות עדכנה, כי מפרוטספק נמסר לה, כי פרוטספק החלה בתהליכים לסגירתה. לפרטים נוספים, ראה דיווח מידי מיום 6.2.2024 (אסמכתא 2024-01-013815), אשר המידע בו נכלל בזאת על דרך ההפניה.

יח. ביום 10 במרץ 2024, אסף רוזנברג חדל לכהן כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון בשותף הכללי בשותפות.

יט. ביום 14.3.2024 אישרו ועדות התגמול, הביקורת (לפי העניין) ודירקטוריון השותף הכללי הפחתה, בתוקף מיום 1.1.2024, של תשלומים לנושאי משרה בשותף הכללי ובשותפות, ובכלל זה הפחתת שכר של 30% בשכרו של סגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי, הפחתת היקף המשרה של המנכ"לית ל- 60% בעלות חודשית של 45 אלפי ₪, בתוספת מע"מ, הפחתת שכר של 50% בשכרו של סמנכ"ל הכספים וכן הענקת 50% מהשכר שקוּזו באמצעות הקצאת יחידות RSU לסמנכ"ל הכספים, וכן הפחתת שכר של 30% לדירקטורים הנמנים עם בעלי השליטה בשותף הכללי. הפחתת השכר של המנכ"לית והסדר התגמול החדש של סמנכ"ל הכספים כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות, לרבות לתיקון מדיניות התגמול של השותפות, אשר טרם נתקבלו למועד הדוח.

כ. ביום 14.3.2024 אישרו ועדות הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי שינויים בדמי הניהול כדלקמן:

- יוארך הסדר דמי הניהול הקיים לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות לשינוי ההסדר כאמור.
  - אישור כעסקה מזכה, כי בתוקף מיום 1.1.2024, ידחה תשלום מחצית מדמי הניהול עד לתשלום ראשון של דמי יוזמה בהתאם להסכם השותפות (ואז ישולמו כל דמי הניהול שתשלומם נדחה ודמי הניהול יחזרו לסכומם המקורי).
  - השותף הכללי יכול משנת 2025 לחזור בו מהדחיה, קדימה בלבד, ולדרוש תשלום מלא של דמי הניהול בקרות אחד משני מקרים והם: לא יאושר המשך השקעות חדשות או ככל ששווי השותפות הבורסאי יעלה על 10 מיליון דולר.
  - על אף האמור, השותף הכללי יכול לבקש להחליף כל סכום שתשלומו נדחה בהקצאת יחידות (בכפוף לאישור אסיפה) לפי שער ממוצע של 45 יום אחרונים לפני הבקשה של השותף הכללי. ככל שהאסיפה לא תאשר את ההקצאה, ישולם הסכום שתשלומו נדחה במזומן.
- השינויים האמורים כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות, אשר טרם נתקבלו למועד הדוח.

#### 1.3. עדכון בדבר השפעות אינפלציה ועליית הריבית בארץ ובעולם על הגילוי והדיווח הכספי

לאחרונה, וביתר שאת מאז פרוץ מלחמת חרבות ברזל, אנו ערים לעליה משמעותית במדד המחירים לצרכן המעידה על עלייה ביוקר המחיה ובשיעור האינפלציה בישראל. נראה כי בנק ישראל ניסה לרסן זאת באמצעות העלאת שיעור הריבית המוביל בדרך כלל להאטה כלכלית ולעיתים גם למיתון בעיקר בשוקי ההון אך בשל פרוץ המלחמה נראה שהעלאת הריבית לתקופה הקרובה נמצאת במגמת בלימה - ניתן לראות את המגמה הזו גם מעבר לים בשווקים משמעותיים נוספים. מיתון כאמור יכול להביא לעיתים לקושי גדול יותר של חברות



לגייס כספים ובמקרים שבהם חברות חייבות לגייס כספים, הדבר יכול להביא לגיוס בשוויים נמוכים.

#### 1.4. עדכון בדבר השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 לאוקטובר 2023, הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס ובעקבות זאת הכריזה מדינת ישראל על מצב מלחמה ועל גיוס מילואים רחב היקף (להלן - "המלחמה"). המלחמה הינה אירוע חריג בעל השלכות ביטחוניות וכלכליות אשר היקפן ותוצאתן אינם ניתנים לחיזוי. בעקבות המלחמה, נוקטת מדינת ישראל בצעדים משמעותיים לשמירה על ביטחון תושבי ישראל, אשר יש להם השפעה ניכרת על הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. אירועי המלחמה הובילו לצמצום הפעילות העסקית במשק ולהאטה ניכרת בפעילות הכלכלית תוך השפעה על הפעילות העסקית של ישויות במעגלי השפעה שונים.

למועד הדוח, המלחמה לא השפיעה על הרציפות התפעולית של השותפות, אין שינוי במצבת כח האדם של השותפות והשותפות פועלת להמשיך לאתר השקעות בחברות פורטפוליו נוספות ולתמוך בחברות הפורטפוליו הקיימות.

עם זאת, יצוין, כי למיטב ידיעת השותפות, חלק מחברות הפורטפוליו מתקשות בגיוס כספים החל מתחילת המלחמה, חברת פרוטספק נאלצה להתחיל תהליכים לפירוק עקב עצירת ההשקעות של חלק מהמשקיעים בישראל, בחלק מחברות הפורטפוליו בוצעו שינויים כדי להוריד את קצב שריפת המזומנים, חלקם משפיעים על קצב פיתוח המוצרים של החברות או מביאים לשינויים במוצר ובחלקן דווח על פגיעה במכירות, בשל גיוס עובדים עקב המלחמה ובשל קושי לפעול בשווקים מסוימים. על אף זאת, כל חברות הפורטפוליו (מלבד פרוטספק) ממשיכות בפעילותן.

הנהלת השותפות עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בנושא המלחמה ופועלת בהתאם להנחיות הרשויות השונות. בשל העובדה שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת השותפות המאופייין בחוסר וודאות, בין היתר, באשר לאפשרות התרחבותה לזירות נוספות, באשר למועד שבו המלחמה תסתיים ולהשפעות עקיפות העלולות להיגרם בגינה, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע והיקף פגיעתו בשותפות. כמו כן, בעת הנוכחית אין ביכולת השותפות לתת הערכות ו/או אומדנים מהימנים בנוגע לתוכניות אסטרטגית השקעה לשנת 2024 ו/או לתחזיותיהן של חברות הפורטפוליו של השותפות. אין ביכולת השותפות לדעת האם ומתי תחזור פעילות המשק לסדרה, וכשתחזור לסדרה, כיצד תשפיע המלחמה על הכלכלה המקומית, כמו גם על תחומי פעילותה. לפיכך, הנהלת השותפות בוחנת באופן שוטף את ההשלכות האפשריות שלעת עתה אינן מהותיות וככל שצריך תנקוט בצעדים והתאמות לפעילותה

#### 2. מצב כספי

ליום 31.12.2023, לשותפות סך כולל של השקעות בחברות מטרה הנמדדות בשווי הוגן בסך 30,757 אלפי ש"ח ומזומנים בסך של כ- 1,052 אלפי ש"ח.

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים של השותפות על המצב הכספי ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	
<u>הסבר לשינוי</u>			<b>נכסים שוטפים:</b>
מזומנים ושווי			
מזומנים	1,217	1,052	
ראה הסבר על תזרים המזומנים של החברה בסעיף 4 מטה.			
סמארט אגרו	8,390	129	
השינוי נובע בעיקר מהעברת			

<u>הסבר לשינוי</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	
הכספים מחשבון הנאמן לשותפות בינואר 2023			נאמנויות בע"מ - חשבון שוטף
נובע מהשקעות בניירות ערך סחירים בהתאם למדיניות השותפות.	8,741	8,838	השקעות בניירות ערך
	257	128	חייבים ויתרות חובה
	<b>18,605</b>	<b>10,147</b>	<b>סך נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
היתרה נובעת מהשקעות בחברות הפורטפוליו בהתאם לשווי ההוגן שלהן. ראה פרטים נוספים בביאור 13 בדוח הכספי. הקיטון בעיקר נובע מהפחתת שווי ההוגן של ההשקעות נכון ליום 31 בדצמבר 2023.	41,404	30,786	השקעות המטופלות לפי שווי הוגן דרך - רווח או הפסד
	<b>60,009</b>	<b>40,933</b>	<b>סך הנכסים</b>
יתרת התחייבות בגין דמי ניהול לשותף הכללי לרבעון האחרון של שנת 2023. ליום 31 בדצמבר 2022, לא היתה יתרת התחייבות כיוון ששולמה לפני תאריך החתך.	-	318	סמארט אגרו ניהול בע"מ - השותף הכללי בשותפות - חשבון שוטף צדדים קשורים - דמי ניהול לשלם לסמארט אגרו ניהול בע"מ - השותף הכללי בשותפות
	18	72	ספקים
	435	453	זכאים ויתרות זכות
	<b>453</b>	<b>843</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
היתרה מורכבת מהתחייבות בגין דמי הצלחה לשותף הכללי בגין שערך השקעות בחברות פורטפוליו.	2,481	1,378	סמארט אגרו ניהול בע"מ - השותף הכללי בשותפות - חשבון שוטף צדדים קשורים - דמי יוזמה לשלם לסמארט אגרו

<u>הסבר לשינוי</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2022</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.2023</u>	
			ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות
היתרה נובעת מהתחייבות מסים נדחים בגין שערך השקעות בחברות הפורטפוליו בניכוי נכס מס נדחה בגין הפסדים מועברים והפרשה לדמי יוזמה לשותף הכללי.	203	-	התחייבות מסים נדחים
	<b>2,684</b>	<b>1,378</b>	<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>
השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מהפסד כולל בתקופה בסך של 18,384 אלפי ₪ בקיזוז גידול בקרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בסך של 224 אלפי ₪.	56,872	38,712	הון השותפות
	<b>60,009</b>	<b>40,933</b>	<b>סך התחייבויות והון</b>

### 3. תוצאות פעילות השותפות

להלן תמצית פירוט תוצאות הפעילות של השותפות לתקופה של 12 חודש שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לתקופות המקבילות בשנים 2022 ו- 2021 (באלפי ₪):

<u>הסבר לשינוי</u>	<u>לתקופה מיום 1</u> <u>בינואר 2021 ועד</u> <u>ליום 31 בדצמבר</u> <u>2021</u>	<u>לתקופה מיום</u> <u>1 בינואר 2022</u> <u>ועד יום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>2022</u>	<u>לתקופה מיום 1</u> <u>בינואר 2023 ועד</u> <u>יום 31 בדצמבר</u> <u>2023</u>	
	הוצאות משערך נטו, לשווי הוגן של חברות פורטפוליו אשר מורכב מהוצאות שערך מהפחתה בשווי של חברת פורטפוליו אשר מקוזזים בחלקן מהכנסות משערך בשל גידול בשע"ח דולר מול ש"ח.	11,400	4,709	(15,600)
הכנסות משירותי יעוץ לחברת פורטפוליו, השינוי נובע בעיקר משירותי יעוץ בתקופה חלקית בשנת 2022	10	89	154	הכנסות משירותי יעוץ לחברות הפורטפוליו
נובע מדמי ניהול לשותף הכללי ודמי הצלחה בגין שערך השקעות בחברות פורטפוליו.	(3,015)	(1,775)	(406)	דמי ניהול ויוזמה לשותף הכללי
הוצאות הפעלת השוטפות – שכר מנהלים, יועצים ונותני שירותים מקצועיים	(2,782)	(3,111)	(3,243)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(6)	(614)	(18)	הוצאות מימון
הגידול בהוצאות המימון נובעות	234	149	526	הכנסות מימון

הסבר לשינוי	לתקופה מיום 1	לתקופה מיום	לתקופה מיום 1	
	בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021	1 בינואר 2022 ועד יום 31 בדצמבר 2022	1 בינואר 2023 ועד יום 31 בדצמבר 2023	
בעיקר מריבית על פקדונות גבוהה יותר מתקופות מקבילות.				
	5,841	(553)	(18,587)	סך רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
הכנסות מסים בתקופה נובעות בעיקר מקיטון בהתחייבות מסים הנדחים בשל גידול בהפסד לצרכי מס במחצית הראשונה של שנת 2023.	(294)	91	203	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
	5,547	(462)	(18,384)	רווח (הפסד) נקי לשנה
	5,547	(462)	(18,384)	רווח (הפסד) כולל לשנה

בתקופת הדוח רשמה השותפות הוצאות הנהלה וכלליות הקשורות לניהול עסקיה בהיקף של 3,243 אלפי ₪ בפירוט הבא:

1,708	יועצים
173	שכר ונלוות
224	תשלום מבוסס יחידות השתתפות
395	משפטיות
124	פרסום ויחסי ציבור
79	אגרות
278	ביקורת והנהלת חשבונות
62	דמי ניהול שירות נאמן
124	ביטוח דירקטורים
76	אחרות
3,243	סה"כ

במהלך שנת 2023, רשמה השותפות דמי ניהול ודמי יוזמה בסך של כ- 406 אלפי ₪ לשותף הכללי על פי הסכם השותפות. לשותפות, הכנסות ריבית בסך של כ- 202 אלפי ₪.

#### 4. נזילות

ביום 31 בדצמבר 2023 עמדה יתרת המזומנים של השותפות על סך של 1,052 אלפי ₪, מתוכם 950 אלפי ₪ בפקדונות לזמן קצר וסך של 102 אלפי ₪ ביתרות עו"ש. בנוסף, לשותפות יתרת השקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ- 8,838 אלפי ₪. יתרת הפיקדונות מיועדת בעיקרה לביצוע השקעות בחברות מטרה קיימות ונוספות. יתרות העו"ש של השותפות מיועדות למימון פעילותה השוטפת ל- 12 החודשים הבאים. להלן תמצית דוח על תזרימי המזומן (באלפי ש"ח):

הסבר לשינוי	12 חודשים	12 חודשים	12 חודשים	
	שהסתיימו	שהסתיימו	שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר 2021	ביום 31 בדצמבר 2022	ביום 31 בדצמבר 2023	
תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת של השותפות נובע מההפסד בתקופה בסך של כ- 18,384 אלפי ש"ח בתאום הוצאות והכנסות שאינם במזומן בסך של כ- 16,037 אלפי ש"ח שנובע בעיקר משינויים בשווי הוגן של השקעות ומשינויים ביתרות ההון החוזר (לא כולל מזומנים) בסך של כ- 7,548 אלפי ₪ (הנובעים בעיקר מהעברת כספי הגיוס הון שבוצע בחודש דצמבר 2022 מחשבון הנאמן לחשבון השותפות בחודש ינואר 2023).	(3,663)	(5,520)	5,201	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרים המזומנים ששימשו לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעה בחברות פורטפוליו בסך של כ- 4,982 אלפי ₪	(17,982)	(8,372)	(5,366)	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות לפעילות השקעה
	20,532	(320)	-	סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(1,113)	(14,212)	(165)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
	16,542	15,429	1,217	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
	15,429	1,217	1,052	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

## 1. 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.

## 2. 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 שיכהנו 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 2023 היתה בנושא איתור, בחינה ומעקב השקעות ובקורות כספיות.
ביקורת של תאגידיים	תכנית העבודה לא כללה ביקורת של תאגידיים מוחזקים.

מוחזקים	
היקף העסקה	היקף ההעסקה של מבקר הפנים בשנת 2023 הוא כ-90 שעות.
עריכת הביקורת - תקנים מקצועיים	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.
גישה למידע	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.
דין וחשבון המבקר הפנימי	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 בקרות כספיות הוגש להנהלת השותף הכללי ונידון בוועדת הביקורת בישיבתה ביום 12.3.2024.
הערכת הדירקטוריון את פעילות 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.
תגמול	תגמול המבקר הפנימי יהיה באמצעות תשלום שכר טרחה בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם.

#### ה. רואה החשבון המבקר בשותפות

רואי החשבון המבקרים של השותפות הם משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן, PWC ישראל. להלן הוצאות שכר הטרחה בשנים 2022 ו-2023 ביחס לשותפות:

שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת	שירותים נוספים, כולל תיאור השירותים האמורים ומהותם	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
130	-	130
125	-	125

אהרון ברדה, סגן יו"ר  
הדירקטוריון בשותף הכללי

דגנית ורד – מנכ"ל

14 במרץ, 2024

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**  
**דוח שנתי 2023**



**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**

**דוח שנתי 2023**

**תוכן העניינים**

<b>דף</b>	
2-3	<b>דוח רואה החשבון המבקר</b>
	<b>הדוחות הכספיים - בשקלים חדשים:</b>
4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח או הפסד
6	דוחות על השינויים בהון השותפות
7	דוחות על תזרים המזומנים
8-36	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-2023 ואת דוחות רווח או הפסד, הדוחות על הרווח הכולל, הדוחות על השינויים בהון והדוחות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון 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 ולבצע 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 שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון 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-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 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 בביאור 1 ד' לדוחות הכספיים. פעילותה של השותפות כרוכה בהוצאות כספיות גדולות ובדרגה גבוהה של סיכון כספי ואי וודאות.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### **שווי הוגן של השקעות שאינן סחירות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד**

כפי שמתואר בביאורים 3א' ו-12 לדוחות הכספיים, יתרת ההשקעות שאינן סחירות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ליום 31 בדצמבר 2023, מסתכמת לסך של 30,786 אלפי ש"ח.

בעת הערכת השווי ההוגן של השקעות שאינן סחירות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, שלא על בסיס נתוני שוק ניתנים לצפייה, הנהלת השותפות מפעילה שיקול דעת לקביעת הנחות והאומדנים על בסיסם ייקבע השווי ההוגן. השווי ההוגן של חברות אלו מבוצע בסיוע מעריכי שווי בלתי תלויים, בהתבסס על טכניקות הערכות שווי שהינן סובייקטיביות באופיין ומשלבות הנחות שונות כגון: תחזיות תזרימי מזומנים, שיעורי היוון ושימוש באומדנים שונים המשפיעים באופן משמעותי על השווי ההוגן.

לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על השווי ההוגן של השקעות שאינן סחירות, המוצגות בדוחות הכספיים של השותפות.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לקביעת השווי ההוגן של ההשקעות שאינן סחירות של השותפות כעניין מפתח בביקורת.

ביקורת על קביעת שווי הוגן של השקעות שאינן סחירות דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות הנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בהערכת שווי ההשקעות שאינן סחירות.



## נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגת הבנה על תהליך קבלת הנתונים המשמשים את הנהלת השותפות בחישוב השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה של הנהלת השותפות ששימשה לקביעת השווי ההוגן.
- בדיקת שלמות ודיוק הנתונים הבסיסיים המשמשים במודל.
- הערכת סבירותן של הנחות משמעותיות המשמשות את הנהלה
- הערכת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
14 במרץ, 2024

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**

דוחות על מצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
1,217	1,052	8	מזומנים ושווי מזומנים
8,390	129		סמארט אגרו נאמניות בע"מ – חשבון שוטף
8,741	8,838		השקעות בניירות ערך
257	128	9	חייבים ויתרות חובה
<u>18,605</u>	<u>10,147</u>		<b>סך נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים שאינם שוטפים:</b>
20,533	14,697	12	השקעה בבטריסיד המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,351	1,658	12	השקעה בערוגה המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
6,204	1,556	12	השקעה בסופלנט המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3,519	-	12	השקעה בפרוטספק המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
7,038	7,254	12	השקעה באגריטאסק המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
			השקעה באושי (לשעבר- פלנטיש) המטופלת בשווי הוגן
1,759	1,813	12	דרך רווח או הפסד
-	3,808	12	השקעה בסיטרי סיסטמס המטופלת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
<u>41,404</u>	<u>30,786</u>		<b>סך נכסים שאינם שוטפים</b>
			<b>סך נכסים</b>
<u>60,009</u>	<u>40,933</u>		
			<b>התחייבויות והון השותפים</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
			סמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות – חשבון
			שוטף צדדים קשורים – דמי ניהול לשלם לסמארט אגרו ניהול
-	318	6	בע"מ – השותף הכללי בשותפות*
18	72		ספקים
435	453	10	זכאים ויתרות זכות
<u>453</u>	<u>843</u>		<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>
			סמארט אגרו ניהול בע"מ – השותף הכללי בשותפות – חשבון
			שוטף צדדים קשורים – דמי יוזמה לשלם לסמארט אגרו ניהול
2,481	1,378	6	בע"מ – השותף הכללי בשותפות
203	-		התחייבות מסים נדחים
<u>2,684</u>	<u>1,378</u>		<b>סך התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>סך התחייבויות</b>
<u>3,137</u>	<u>2,221</u>		
			<b>הון השותפות</b>
56,872	38,712	5	
<u>60,009</u>	<u>40,933</u>		<b>סך ההתחייבויות והון השותפות</b>

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 14 במרץ, 2024.  
דירקטוריון סמארט אגרו ניהול בע"מ - השותף הכללי, על ידי:

אורן עטיה סמנכ"ל כספים	אהרון ברדה* סגן יו"ר הדירקטוריון	דגנית ורד סמנכ"ל ודירקטור
---------------------------	-------------------------------------	------------------------------

\* דירקטוריון השותף הכללי בשותפות הסמיך ביום 13 במרץ 2024 את סגן יו"ר הדירקטוריון אהרון ברדה לחתום על הדוחות.

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**

דוחות על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
11,400	4,709	(15,600)	12	שערוך השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
10	89	154		הכנסות משירותי יעוץ לחברות הפורטפוליו
(3,015)	(1,775)	(406)	6	דמי ניהול ויוזמה לשותף הכללי
(2,782)	(3,111)	(3,243)	11	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	(614)	(18)		הוצאות מימון
234	149	526		הכנסות מימון
<u>5,841</u>	<u>(553)</u>	<u>(18,587)</u>		<b>סך רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
<u>(294)</u>	<u>91</u>	<u>203</u>		הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
<u>5,547</u>	<u>(462)</u>	<u>(18,384)</u>		<b>רווח (הפסד) נקי לשנה</b>
<u>5,547</u>	<u>(462)</u>	<u>(18,384)</u>		<b>רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
<u>* 1.20</u>	<u>* (0.05)</u>	<u>(0.95)</u>	15	<b>רווח (הפסד) ליחידת השתתפות -</b> רווח (הפסד) בסיסי ומדולל ליחידת השתתפות (בש"ח)

\* התאמה בגין הנפקה בדרך של זכויות.

**הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.**

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**  
דוחות על השינויים בהון השותפות

סך הכל	קרבן תשלום מבוסס יחידות השתתפות	יתרת רווח (הפסד)	השקעה בהון השותפות	
	<b>אלפי ש"ח</b>			
22,966	476	(828)	23,318	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2021</b>
				<b>תנועה במהלך שנת 2021:</b>
				תמורה מהנפקת יחידות השתתפות בניכוי עלויות הנפקה
12,980	-	-	12,980	תשלום מבוסס יחידות השתתפות
284	284	-	-	מימוש כתבי אופציה, נטו מעלויות הנפקה
7,552	-	-	7,552	רווח כולל לשנה
5,547	-	5,547	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>
49,329	760	4,719	43,850	<b>תנועה במהלך שנת 2022:</b>
				תמורה מהנפקת יחידות השתתפות בניכוי עלויות הנפקה
7,864	-	-	7,864	תשלום מבוסס יחידות השתתפות
141	141	-	-	פקיעת אופציות
-	(43)	-	43	הפסד כולל לשנה
(462)	-	(462)	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</b>
56,872	858	4,257	51,757	<b>תנועה במהלך שנת 2023:</b>
				תשלום מבוסס יחידות השתתפות
224	224	-	-	מימוש כתבי אופציה, נטו מעלויות הנפקה
*	-	-	*	הפסד כולל לשנה
(18,384)	-	(18,384)	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>
38,712	1,082	(14,127)	51,757	

\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**

דוחות על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
			<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
5,547	(462)	(18,384)	רווח (הפסד) כולל לתקופה
			<b>התאמות בגין:</b>
(11,400)	(4,709)	15,600	שערוך בגין השקעה בחברות לפי שיטת שווי הוגן
294	(91)	(203)	מסים נדחים
(234)	(604)	287	שערוך השקעות בניירות ערך
(10)	(247)	129	עלייה בחייבים ויתרות חובה
284	141	224	תשלום מבוסס יחידות השתתפות
70	39	8,261	ירידה בסמארט אגרו נאמנויות בע"מ – חשבון שוטף
1,670	418	(785)	גידול (קיטון) ביתרת סמארט אגרו ניהול בע"מ
21	(3)	54	עלייה (ירידה) בספקים
95	(2)	18	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(3,663)</u>	<u>(5,520)</u>	<u>5,201</u>	<b>סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>
			<b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה:</b>
(1,632)	(586)	(304)	השקעה בערוגה הנמדדת בשווי הוגן
(4,863)	(317)	(273)	השקעה בסופלנט הנמדדת בשווי הוגן
(3,102)	-	(542)	השקעה בפרוטספק הנמדדת בשווי הוגן
-	(6,320)	-	השקעה באגריטאסק הנמדדת בשווי הוגן
-	(1,631)	-	השקעה באושי (לשעבר- פלנטיש) הנמדדת בשווי הוגן
-	-	(3,863)	השקעה בסיטרי הנמדדת בשווי הוגן
(8,507)	333	(581)	מכירה (השקעה) בניירות ערך, נטו
122	149	197	ריבית שהתקבלה במזומן
<u>(17,982)</u>	<u>(8,372)</u>	<u>(5,366)</u>	<b>סך מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון:</b>
12,980	-	-	תמורה מהנפקת יחידות השתתפות, נטו מעלויות הנפקה
-	(320)	-	הוצאות מהנפקת זכויות
7,552	-	*	תמורה ממימוש אופציות, נטו מעלויות הנפקה
<u>20,532</u>	<u>(320)</u>	<u>-</u>	<b>סך מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
			<b>קיטון במזומנים ושווי מזומנים</b>
(1,113)	(14,212)	(165)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
16,542	15,429	1,217	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>15,429</u>	<u>1,217</u>	<u>1,052</u>	
			<b>נספח א' - פעילות שאינה במזומן</b>
-	8,184	-	הנפקת זכויות, נטו מעלויות הנפקה

\* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים 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.** בכונת 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 2023, 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.
- ז.** ההידרדרות במצב הפוליטי והביטחוני בישראל ולהאטה של הכלכלה בישראל, בין היתר, בעקבות התפתחות מלחמת "חרבות ברזל", ישנה השפעה שלילית על מצבן של חברות הפועלות בישראל. בין היתר, המצב הפוליטי, הביטחוני והכלכלי בישראל משפיע על נכונותם של גורמים זרים להשקיע בחברות ישראליות וכן על נכונותם להתקשר בהסכמים עם חברות ישראליות. בחלק מחברות הפורטפוליו אחוז ניכר מהעובדים היה שותף בלחימה ונעדר מהעבודה, בחלק מהמקרים, הדבר פגע קשות ביכולת חברות הפורטפוליו לגייס כספים עקב החלטתם של משקיעים זרים שלא להמשיך להשקיע בחברה, דבר שאף הוביל באחת מחברות הפורטפוליו להגשת תהליכים לסגירת החברה.



## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

עיקרי המדיניות החשבונאית: באור 2 -

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים:

### א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של השותפות לימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021, 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 המהוונים 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 כגון השקעה בחברות מטרה 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. 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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(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 "שערך השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד" בתקופה בה נבעו.

ה. 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 השערוך 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 שייסייע 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.

### ו. מסים נדחים

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

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.

### ז. רווח ליחידת השתתפות

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

בחישוב הרווח או הפסד המדולל ליחידת השתתפות מתאמת השותפות את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי יחידות ההשתתפות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות במחזור, בגין השפעות של כל יחידות ההשתתפות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, 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 המדוללות 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. שינוי במדיניות חשבונאית - תיקון ל-1 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים, בנושא גילוי למדיניות חשבונאית (להלן בסעיף זה - התיקון ל-1 IAS)

התיקון ל-1 IAS דורש מחברות לגלות מידע מהותי לגבי המדיניות החשבונאית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון ביחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס דוחות כספיים אלה.

התיקון ל-1 IAS אף מבהיר שמידע על המדיניות החשבונאית צפוי להיות מהותי אם, בלעדיו, תימנע ממשתמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון ל-1 IAS מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע לא מהותי על מדיניות חשבונאית. עם זאת, ככל שמידע כאמור ניתן, יש לוודא כי אין הוא מסווה מידע מהותי על מדיניות חשבונאית.

בהתאם להוראות התיקון ל-1 IAS, התיקון יושם על ידי השותפות במסגרת דוחות כספיים אלה, החל מיום 1 בינואר 2023, והוא הוביל לצמצום ומיקוד המידע שניתן לגבי המדיניות החשבונאית שלה ביחס לדוחות קודמים.

### 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 או הפסד

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 מערכי 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 ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי הוגן של נכסים אלו. ראה פרטים נוספים בדבר השווי הוגן של ההשקעה בבאור 12.

#### ב. נכסי מסים נדחים

התחייבויות מסים נדחים מוכרות בגין הפרשים זמניים אשר נוצרו משערוך ההשקעות המטופלות בשיטת השווי הוגן דרך רווח או הפסד.

השותפות מפעילה שיקול דעת בקביעת גובה נכסי המסים הנדחים בגין הפסדים להעברה.

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**  
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

**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. 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.

**3. סיכון שערי חליפין**

השותפות חשופה לסיכונים שער חליפין הנובעים מחשיפות למטבעות שונים, בעיקר לדולר של ארה"ב. סיכון שער חליפין נובע מהשקעות במניות הנקובות במטבע חוץ.

**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 הוגן:

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 הוגן 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 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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

### באור 5 - הון השותפות (המשך):

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 הנפקה, 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).

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 שיונפקו על ידי השותף המוגבל), יהא השותף המוגבל חייב להכניס סכומים אלה, בניכוי עמלות שישלמו עליהם ובניכוי עלויות הנפקה, להון השותפות, ובניכוי סכומים שהשותף המוגבל, בהסכמת השותף הכללי, יותיר בידיו 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.

ביום 13 בדצמבר 2023, אישרה אסיפת בעלי המניות מיזוג של כל יחידות ההשתתפות שהייתה קיימות בתום יום מסחר שייקבע על ידי השותף הכללי בתיאום עם הבורסה לניירות ערך ועליו ידווח בדוח מידי באופן שכל 9 יחידות השתתפות קיימות ללא ערך נקוב יהפכו ליחידה אחת ללא ערך נקוב, נכון למועד הדוח, טרם נקבע יום המסחר.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

ביום 27 בדצמבר 2023, מומשו 4,000 כתבי אופציה (סדרה 3) ליחידות השתתפות ונתקבלה בגינם תמורה בסך של כ- 3.6 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות מסלקה בסך של כ- 3.1 אלפי ש"ח. 5,490,512 כתבי אופציה (סדרה 3) שלא מומשו, פקעו ביום 28 בדצמבר, 2023.

באור 5 - הון השותפות (המשך):

### ב. תשלום מבוסס יחידות השתתפות

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, 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 כמנכ"לית כספים של השותפות ביום 6 ביוני 2021, בעקבות כך, 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 3'ט לפקודת מס הכנסה.

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 ותירשמנה 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 לממש 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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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%.

### באור 5 - הון השותפות (המשך):

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.

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 השתתפות 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 השתתפות לבין הון השותפות בסך של כ-43 ש"ח בגין כתבי אופציה אשר הבשילו למועד העזיבה שלו ופקעו.

ביום 10 ביולי 2023, אישר דירקטוריון השותף הכללי, שלא בהתאם למדיניות התגמול של השותפות ולאחר אישור ועדת התגמול של השותף הכללי מיום 16 במרץ 2023, הקצאת 1,020,368 כתבי אופציה לא סחירים לגב' דגנית ורד, מנכ"לית השותף הכללי והשותפות, באופן שכל כתב אופציה כאמור יהיה ניתן למימוש ליחידת השתתפות אחת. ביום 13 בדצמבר, 2023 אושרה הקצאת כתבי האופציה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של השותפות. כתבי האופציה כאמור הינם חלף כתבי אופציה אשר השותפות התחייבה בעבר להקצות לניצע.

השותפות טיפלה בכתבי האופציה כשינוי תנאים, כיוון שהמטרה, כאמור, הינה להחליף את כל כתבי האופציה אשר היו קיימים למועד זה. נכון ליום 13 בדצמבר, 2023 השווי ההוגן התוספתי של כתבי האופציה החדשים הינו כ- 192 אלפי ש"ח.

בהנחה של מימוש מלוא כמות כתבי האופציה, תהווה יחידות המימוש שתוקצנה לגב' דגנית ורד, נכון למועד הדוח, כ- 5% מהונה המונפק של השותפות ומזכויות ההצבעה בה וכ- 3.93% מהונה המונפק של השותפות ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא.

עיקר תנאי כתבי האופציה:

מחיר המימוש של כל כתב אופציה הינו 90 אג' (להלן: "מחיר המימוש"), שהינו 213.77% מעל מחיר יחידת השתתפות של השותפות בתום יום המסחר שקדם למועד אישור ההקצאה על ידי הדירקטוריון (היינו המחיר ביום 13 בדצמבר 2023) שהיה 42.1 אג'.

25% מכמות כתבי האופציה שהוקצו הבשילה מיידיית והיתרה מבשילה במשך 30 חודשים החל מיום 16 במרץ 2023 על בסיס חודשי.



## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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.

כל כתב אופציה שהוענק אך לא מומש, לרבות כתב אופציה שהבשיל, יפקע ויבוטל במועד המוקדם מבין: (א) תום שבע שנים מתום תקופת ההבשלה של המנה האחרונה של כתבי האופציה שהוקצתה לניצע; (ב) מועד סיום יחסי העבודה או מועד סיום היחסים, לפי הענין, בין השותפות לבין הניצע אלא אם פקע קודם לכן על פי הוראות תוכנית האופציות.

באור 5 - הון השותפות (המשך):

הערך הכלכלי של כתב אופציה שיוקצה למנכ"לית השותף הכללי והשותפות על-פי המודל S&B, הוא כ- 0.19 ש"ח. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הם כדלקמן: מחיר יחידת השתתפות – 42.1 אג' (נכון ליום 13 בדצמבר 2023), אורך החיים (הממוצע) של כתב האופציה – 8.8 שנים ממועד ההקצאה; שיעור עזיבה בתקופת ההבשלה 0%; תנודתיות (סטיית תקן) של היה"ש – 55%; שיעור ריבית חסרת הסיכון התואם את אורך החיים של כתב האופציה – 4%; תשואת הדיבידנד הצפויה – 0%. הערך הכלכלי המצרפי של כל כתבי האופציה שיוקצו למנכ"לית השותף הכללי והשותפות גב' דגנית ורד (1,020,368 כתבי אופציה), בהתאם לאמור לעיל הוא כ-192 אלפי ש"ח.

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.

(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 השקעה 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-

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

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

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

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

דמי היוזמה ישולמו באותו אופן שתתקבל התמורה לשותפות (דהיינו, ככל שהתמורה תתקבל במזומן ישולמו דמי היוזמה במזומן, ככל שהתמורה תתקבל בניירות ערך או זכויות ישולמו דמי היוזמה באותם ניירות ערך או זכויות, ככל שהתמורה תשולם בתשלומים ישולמו דמי היוזמה 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 היוזמה בפועל יאושר על ידי המפקח.

ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, נרשמה התחייבות בגין דמי יוזמה לשותף הכללי בסך של 1,378 ו-2,481 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שערך השקעות השותפות.

### 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.

החל ממועד רישום ניירות הערך של השותפות למסחר ועד ליום 31 בדצמבר 2022, המפקח היה זכאי לקבל מאת הנאמן, מתוך נכסי הנאמנות, שכר בסכום השווה ל-1,000 דולר לחודש (בתוספת מע"מ) וכן לתשלום נוסף בגין כל הנפקה. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 13 בדצמבר, החל מיום 1 בינואר 2023, המפקח זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות שכר בסכום השווה ל-5,000 ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ). 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.

ביום 13 בדצמבר, 2023 אושר מינוי מחדש של ר"ח שמעון אבנעים כמפקח לשותפות, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים, החל ממועד האסיפה ולאשר כי בתוקף מ-1 בינואר 2023, המפקח יהיה זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות שכר בסכום השווה ל-5,000 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ, כאשר יתר תנאי כהונתו והעסקתו של המפקח יוותרו ללא שינוי.

### ג. שכר הנאמן והוצאותיו

הנאמן יהיה זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות שכר השווה לכ-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

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

הנאמנות או שאושרו בכתב על ידי המפקח. מקום בו הנאמן והמפקח הוא אותו אדם ידרש 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. **התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הנובעים מהסכם השותפות (המשך):**

באור 6 -

### ה. חילופי המפקח

חילופי המפקח יהיו בהתאם להוראות פקודת השותפויות.

### ו. סיום הנאמנות

הנאמנות נוצרה לתקופה בלתי-מוגבלת ותסתיים בניסבות אלה:

1. אם ולאחר שתפורק השותפות המוגבלת

2. 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 באתר עת לציבור דו"חות על פי חוק ניירות ערך ותקנותיו.

סמוך לאחר מתן ההודעה האמורה יוחל במימוש נכסי הנאמנות למזומנים. המימוש יבוצע בצורה ותוך תקופה שיראו לנאמן כמועילים לשמירת זכויותיהם של בעלי היחידות (ויאושרו 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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ח. הסכם שירותי יו"ר דירקטוריון

ביום 16 בינואר 2022, מר ארז מלצר חדל לכהן כיו"ר הדירקטוריון ומונה מר אסף רזנברג 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 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. כן יהיה בעל התפקיד זכאי להחזר הוצאות סבירות שיוציא בקשר עם ביצוע התפקיד.

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

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 עניין.

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

ביום 14 בדצמבר, 2023 השותפות הודיעה כי מר אסף רזנברג יחדל לכהן כיו"ר הדירקטוריון החל מה-10 במרץ, 2024.

### 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 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.

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

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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 תבשלה 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.

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

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 בכפוף להוראות מדיניות התגמול של השותפות, כפי שתהיה מעת לעת.

ביום 10 ביולי 2023, אישר דירקטוריון השותף הכללי, שלא בהתאם למדיניות התגמול של השותפות ולאחר אישור ועדת התגמול של השותף הכללי מיום 16 במרץ 2023, הקצאת כתיב אופציה למנכ"לית, לפרטים נוספים, ראה באור 5(ב).

ביום 13 בדצמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את עדכון תנאי כהונתה והעסקתה של גב' דגנית ורד כמנכ"לית השותף הכללי והשותפות באופן שבכל מקרה של תשלום דמי יוזמה לשותף הכללי ו/או לבעלי השליטה בו בהתאם להסכם השותפות (להלן: "תשלום דמי היוזמה"), המנכ"לית תהיה זכאית לקבל מהשותפות תשלום מיוחד בסך השווה ל- 1.5% מ"התמורה לשותפות" כהגדרתה בסעיף 10.3 להסכם השותפות (להלן: "התשלום המיוחד"). התשלום המיוחד ישולם על כל ההשקעות שביצעה השותפות מיום היווסדה עד למועד סיום העסקתה של המנכ"לית, גם אם התמורה לשותפות תתקבל בפועל לאחר סיום כהונתה של המנכ"לית. המנכ"לית תהיה זכאית לתשלום המיוחד לאחר סיום כהונתה, רק במקרה של הפסקת העסקתה ביוזמת השותפות וזאת לתקופה של עד 9 חודשים ממועד הפסקת העסקתה כאמור.

### 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"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, 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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

בנוסף, הוענקו למר עטייה, ללא תמורה, 12,360 אופציות לא סחירות, הניתנות למימוש ליחידות השתתפות של השותפות. האופציות תבשלה 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.

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.

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).

### באור 7 - התקשרויות ורגולציה:

#### 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.

### באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

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 חיפוש, 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;
- (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 ולחתום 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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

(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 עניני 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.

## באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

### 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 המגנ"א והמאי"ה, בדרך המקובלת להפצת דוחות של שותפויות שניירות ערך המקנים זכות השתתפות בהם נסחרים בבורסה ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

### 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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

(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 ובלי 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.

באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

(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 בגינן 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.

(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:



## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

- (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 אזרחי, עיצום כספי או כופר שהוטל עליהם;
- (ה) הליך איפיה מנהלית למעט תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52ד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך או בשל הוצאות שהוציא בעל תפקיד בקשר עם הליך איפיה 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.

### באור 7 - התקשרויות ורגולציה (המשך):

#### 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.

המפקח לא ימנע מתן אישור הנדרש ממנו, אלא מנימוקים שיסודם בשיקולים שעלי 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 מוגבלת

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.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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 יצורפו 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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
57	102
1,160	950
<u>1,217</u>	<u>1,052</u>

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

### באור 9 - חייבים ויתרות חובה:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
49	113
208	15
<u>257</u>	<u>128</u>

יתרת חייבים - מורכבת כדלקמן:  
צד קשור  
מוסדות

### באור 10 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
56	17
379	436
<u>435</u>	<u>453</u>

יתרת זכאים - מורכבת כדלקמן:  
שכר ונלוות  
הוצאות לשלם

### באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,509	1,531	1,708
163	363	173

יועצים  
שכר ונלוות

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

284	141	224	תשלום מבוסס יחידות השתתפות
271	258	395	משפטיות
153	206	124	פרסום ויחסי ציבור
99	86	79	אגרות
179	312	278	ביקורת והנהלת חשבונות
65	39	62	דמי ניהול שירות נאמן
15	100	124	ביטוח דירקטורים
44	75	76	אחרות
<u>2,782</u>	<u>3,111</u>	<u>3,243</u>	

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

א. השקעות השותפות  
ליום 31/12/23:

שם החברה	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	השקעה (עלות) במהלך שנת 2023	רווח (הפסד) משערוך בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2023	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2023	שיעור החזקה	מדרג שווי הוגן*
<b>אלפי ש"ח</b>						
בטרסידס (ב)	20,533	-	(5,836)	14,697	8.74% (בדילול מלא - 7.21%)	רמה 3
ערוגה (ג)	2,351	304	(997)	1,658	4.17% (בדילול מלא - 3.77%)	רמה 3
סופלנט (ד)	6,204	273	(4,921)	1,556	3.03% (בדילול מלא - 2.68%)	רמה 3
פרוטספק (ה)	3,519	542	(4,061)	-	2.35% (בדילול מלא - 1.53%)	רמה 3
אגריטאסק (ו)	7,038	-	216	7,254	2.88% (בדילול מלא - 2.35%)	רמה 3
אושי (לשעבר- פלנטיש) (ז)	1,759	-	54	1,813	1.40% (בדילול מלא - 1.17%)	רמה 3
סיטרי סיסטמס (ח)	-	3,863	(55)	3,808	4.06% (בדילול מלא - 3.31%)	רמה 3
<b>סך הכל</b>	<b>41,404</b>	<b>4,982</b>	<b>(15,600)</b>	<b>30,786</b>		

ליום 31/12/22

שם החברה	יתרה ליום 31	השקעה	רווח	שווי הוגן ליום	שיעור החזקה	מדרג שווי
----------	--------------	-------	------	----------------	-------------	-----------

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

\* לפרטים אודות מדרג השווי ההוגן, ראה באור 4

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

**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 ותיקונו נקבע, בין היתר, כי:

בכפוף 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: "הפעמה 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 בפעימה הראשונה) מהווה 9.79% מהון המניות המונפק והנפרע של בטרסידס ו-8.34% בדילול מלא (להלן: "הפעמה השניה").

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").

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

הזכות להשקעת סכום ההשקעה הנוסף, ככל ותתגבש, תעמוד עד 30 ימים ממועד הודעת בטרסידיס ותהווה חלק מסבב הגיוס הנוסף, בד בבד, באופן שלא ידלל את משקיעי הסיבוב הנוסף כאמור.

ביום 18 באוקטובר 2021, חתמה בטרסידיס 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.

מבטרסידיס נמסר, כי באוקטובר 2022, בטרסידיס 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 לבטרסידיס שלא יפחת מ-77 מיליון דולר (קרי – לפי שווי הגיוס האחרון שהחברה ביצעה בחודש פברואר 2022). נכון למועד הדוח, מבטרסידיס נמסר, כי היא קיבלה את מלוא סכום ההלוואות ההמירות הנ"ל.

ליום 31 בדצמבר, 2023, השווי ההוגן של ההשקעה בבטרסידיס נאמד בסך של 4,052 אלפי דולר (כ-14,697 אלפי ש"ח) בהתאם להערכת שווי חיצונית על בסיס מודל DCF (Discounted Cash Flows) בהתאם להנחות הבאות: שיעור הדיסקונט - 21.5%; שיעור צמיחה לטווח ארוך - 3%; שווי מניה רגילה - 9 דולר.

### 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 נעשתה 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 (כ-1,632 אלפי ש"ח), לפי שווי חברה של תשעה מיליון דולר (לפני הכסף), ובתמורה ל-326,926 מניות בכורה

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

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 שערוגה ביצעה בסכום כולל של עד 4 מיליון דולר שערוגה ביצעה במנגנון של הלוואה המירה.

ביום 19 באפריל 2023, השותפות התקשרה בהסכם להשקעה נוספת בערוגה בסך של כ-83 אלפי דולר (כ-304 אלפי ש"ח), וזאת במסגרת גיוס הון נוסף של ערוגה, במנגנון של השקעה המירה.

ליום 31 בדצמבר, 2023, השווי ההוגן של ההשקעה בערוגה נאמד בסך של 457 אלפי דולר (כ-1,658 אלפי ש"ח) בהתאם להערכת שווי חיצונית על בסיס מודל ה-OPM (Option Pricing Model) אשר מתבסס על סבב השקעה אשר עדיין מתקיים המועד חתימת הדוחות הכספיים, בהתאם להנחות הבאות: סטיית תקן - 59%; ריבית חסרת סיכון - 5.1%.

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

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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 (כ- 4,960 אלפי ש"ח), 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.

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.

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 של סופלנט בסבב הגיוס היה כפי 3 מהשווי בו השותפות השקיעה בסופלנט לראשונה בחודש יוני 2021. במסגרת סבב הגיוס, הומרו השקעות שבוצעו בעבר בסופלנט במסגרת SAFE בסכום כולל של 5 מיליון דולר כאמור לעיל, למניות (בכורה C) של סופלנט.

ביום 26 בפברואר 2023, נמסר מסופלנט כי הסכם גיוס הון 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 ("הרחבת סבב הגיוס"), כאשר במועד ההשלמה

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

הראשון של הרחבת סבב הגיוס, הושקעו בסופלנט 10.285 מיליון דולר. במסגרת הרחבת סבב הגיוס, השקיעה השותפות סכום נוסף של 75 אלפי דולר (כ-273 אלפי ש"ח) 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.

ליום 31 בדצמבר 2023, השווי ההוגן של ההשקעה בסופלנט נאמד בסך של 429 אלפי דולר (כ- 1,556 אלפי ש"ח) בהתאם להערכת שווי חיצונית על בסיס מודל ה-OPM (Option Model Pricing) אשר מתבסס על השקעה בהסכמי SAFE. בהתאם להנחות הבאות: סטיית תקן - 53%; ריבית חסרת סיכון - 4.3%; אורך חיים – 2-4 שנים.

בחודש מרץ 2024 נמסר לשותפות כי סופלנט נמצאת בתהליך גיוס הון במנגנון SAFE בסך של כ-6 מיליון דולר, כאשר ה-CAP של ה-SAFE הוא 100 מיליון דולר עם הנחה של 30% במקרה שהסיבוב גיוס הון הבא של סופלנט, ככל ויהיה, ישקף שווי נמוך יותר. השותפות מחזיקה בעיקר מניות בכורה B אשר שוויון נמוך משווי מניות בכורה בכירות יותר כאשר נכון להיום לסופלנט יש מניות בכורה C ומניות בכורה נוספות שיונפקו למשקיעי ה-SAFE תחת התנאים של הסיבוב גיוס הבא.

### ה. הסכם השקעה בחברת פרוטספק בע"מ

ביום 15 בנובמבר 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם פרוטספק בע"מ (להלן – "פרוטספק") להשקעה של מיליון דולר (כ- 3,102 אלפי ש"ח) בפרוטספק בתמורה למניות

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

בכורה א'-2 של פרוטספק, אשר היוו כ- 5.8% מהון המניות המוקצה של פרוטספק, לאחר ביצוע ההשקעה.

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 150 אלפי דולר (כ-542 אלפי ש"ח) 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.

ליום 31 בדצמבר 2023, ההשקעה בפרוטספק הופחתה במלוואה, זאת בהתאם להודעת פרוטספק מיום 6 בפברואר, 2024 כי החלה בהליכי פירוק.

### 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.

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

ליום 31 בדצמבר, 2023, השווי ההוגן של ההשקעה באגריטאסק נאמד בסך של 2,000 אלפי דולר (כ-7,254 אלפי ש"ח) בהתאם להערכת שווי חיצונית על בסיס סבב השקעה אחרון, סוג המניה בבעלות השותפות (בכורה B) זהה לסוג המניה שהונפק בסבב גיוס האחרון.

### ז. הסכם השקעה בחברת אושי (לשעבר - פלנטיש) בע"מ (להלן "אושי")

ביום 16 במרץ, 2022, השותפות הצטרפה להסכם להשקעה ורכישת מניות של אושי (להלן - "ההסכם"), לפיו השותפות השקיעה 0.5 מיליון דולר (כ-1,632 אלפי ש"ח), בתמורה ל-3,215 מניות בכורה סיד של אושי, אשר תקננה לשותפות אחזקות שתהווה פחות מ-3% מהון המניות המונפק של אושי, 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 Ourcrowd, Unovis, Alumni VC, TechAviv, Pitango ו- המיטל-שף חוסה אנדרה.

ליום 31 בדצמבר 2023, השווי ההוגן של ההשקעה נאמד בהתאם להערכת שווי חיצונית בסך של כ-500 אלפי דולר (כ-1,813 אלפי ש"ח) ללא שינוי מעלות ההשקעה המקורית, אשר מבוסס על השקעות השותפות בחברה ובחינה האם חל שינוי בשווי על בסיס Note Purchase Agreement מחודש ינואר 2024. בשנת 2023, הוכרו הכנסות משערך השקעה בסך 54 אלפי ש"ח בגין שינוי בשער החליפין של הדולר מול השקל.

## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ח. השקעה בחברת סיטרי סיסטמס בע"מ (להלן "סיטרי")

ביום 29 ביוני 2023, השותפות הצטרפה להסכם לרכישת מניות בכורה C של סיטרי, לפיו השותפות השקיעה בסיטרי סך של 1,050,000 דולר (כ-3,863 אלפי ש"ח), בתמורה למניות Preferred C של סיטרי, אשר מקנות לשותפות כ-3% מהון המניות של סיטרי, על בסיס דילול מלא. ההשקעה נעשתה במסגרת סבב גיוס של עד 16 מיליון דולר של סיטרי, בהובלה של קרן הון סיכון Ventures Hanaco. נכון למועד ההשקעה, סך הגיוס במסגרת סבב הגיוס עומד על סך של כ-11 מיליון דולר.

ביום 21 בדצמבר 2023, נמסר מסיטרי, כי סיטרי השלימה את סבב הגיוס במסגרת השותפות השקיע בסיטרי, בסכום גבוה מסכום הגיוס שמתוכנן מלכתחילה (שעמד על סך של 16 מיליון דולר).

ליום 31 בדצמבר, 2023 השווי ההוגן נקבע לפי סבב ההשקעה בחודש יוני 2023. בשנת 2023, הוכרו הכנסות משערוך השקעה בסך 55 אלפי ש"ח בגין שינוי בשער החליפין של הדולר מול השקל.

### באור 13 - מכשירים פיננסיים:

#### א. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
8,741	8,838
41,404	30,786
<u>50,145</u>	<u>39,624</u>

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

(\*) תיק ניירות ערך סחירים זה כולל בעיקר השקעות באגרות חוב קונצרניות בדירוג גבוה, שמנוהל ומיועד על ידי השותפות על בסיס שוויים ההוגן של כלל ניירות הערך המרכיבים את התיק.  
בהתחשב בדרך ניהול התיק ובהערכת ביצועיו, יעדה השותפות את כלל השקעותיה בתיק ניירות הערך הסחירים כאמור להצגה ומדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

### באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך):

תזרימי המזומנים בגין נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים במסגרת פעילות השקעה בדוח על תזרימי המזומנים.  
ניירות ערך סחירים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נכללים ברמה 1 על פי מדרג השווי ההוגן.

#### ב. התחייבויות פיננסיות:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
435	453

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת  
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.



## סמארט אגרו שותפות מוגבלת

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

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).

ניירות ערך סחירים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נכללים ברמה 1 על פי מדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2023.

כל השקעות השותפות בחברות מטרה לפי שיטת השווי הוגן דרך רווח או הפסד ליום 31 בדצמבר 2023 מדורגות ברמה 3.

במהלך שנת 2023 לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו.

שוים 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 מהוונים. 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 והנהלה משתמשת בהן לשם קביעת והערכת השווי ההוגן של אותן השקעות במניות לא סחירות.

### באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך):

התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 במדרג השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	
27,841	יתרה ליום 1 בינואר 2022
8,854	השקעות
4,709	שערוך
41,404	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	
41,404	יתרה ליום 1 בינואר 2023
4,982	השקעות
(15,600)	שערוך
30,786	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**

באורים לדוחות הכספיים (המשך)

**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 כדידנד. צו מס הכנסה

סך הכל התחייבות מסים נדחים	הפסדים להעברה לצורכי מס	התחייבות בגין דמי יוזמה לשותף הכללי	רווחי (הפסדי) שערך מצטברים	
אלפי ש"ח				
294	(1,924)	(404)	2,622	יתרה ליום 1 בינואר 2022 שינויים בשנת 2022:
(91)	(1,008)	(166)	1,083	זקיפה לדוח רווח או הפסד
203	(2,932)	(570)	3,705	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 שינויים בשנת 2023:
(203)	2,815	570	(3,588)	זקיפה לדוח רווח או הפסד
(*) -	(117)	-	117	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

תפוינות 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 חלקו של השותף הכללי) מיוחסות לשותף המוגבל, ודרכו למחזיקי יחידות ההשתתפות, הרי שבעקבות הצו האמור ההוצאות והכנסות 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 2023 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	
2022	2023
אלפי ש"ח	
203	-

**התחייבויות מסים נדחים:**  
התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 מחושבים לפי שיעור מס של 23%.

**באור 14 - מסים על ההכנסה (המשך):**

הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם באותן שנים, הינם כדלקמן:

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**  
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

(\*) הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות מגיעים לכדי 16.4 מיליון ש"ח ו-12.2 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, השותפות לא זקפה מיסים נדחים בגין הפסדים מועברים בסך 15.9 אלפי ש"ח ו-0 אלפי ש"ח, מאחר שניצולם אינו צפוי בעתיד הנראה לעין.

ד. בשל קיומם של הפסדים שוטפים לצורכי מס לא נשאה החברה בחבות מס שוטפת בשנים 2023, 2022 ו-2021. מאחר שיתרת ההפסדים המועברים לצורכי מס משנים קודמות עולה על ההפרשים הזמניים האחרים (נטו), ובהתחשב בכך שהחברה אינה מעריכה שינבעו לה רווחים שיאפשרו ניצול הפסדים הנ"ל בעתיד הנראה לעין, לא נזקפו מסי הכנסה נדחים בגין הפסדים אלה. מסיבה זו, בוטלו בשנת 2023 יתרות המסים הנדחים שנזקפו בעבר.

**באור 15 - רווח (הפסד) ליחידת השתתפות:**

הרווח (הפסד) הבסיסי ליחידת השתתפות מחושב על ידי חלוקת הרווח (הפסד) המיוחס לשותף המוגבל של השותפות המוגבלת בממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות המונפקות. הרווח (הפסד) המדולל זהה להפסד הבסיסי כיוון שאין מכשירים בעלי השפעה מדללת.

להלן חישוב הרווח (הפסד) הבסיסי והמדולל ליחידת השתתפות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
5,547	(462)	(18,384)	רווח (הפסד) כולל לתקופה (אלפי ש"ח)
4,609,537	8,488,286	19,387,033	הממוצע המשוקלל של מספר יחידות ההשתתפות המונפקות
*1.20	*(0.05)	(0.95)	רווח (הפסד) ליחידת השתתפות – בסיסי ומדולל (ש"ח)

\*התאמה בגין הנפקה בדרך של זכויות

בחישוב ההפסד המדולל ליחידת השתתפות לשנת 2023, 2022 ו-2021 לא הובאו בחשבון 1,107,736, 1,705,465 ו-5,705,477, בהתאמה, מאחר שהשפעתן, בהנחה של דילול מלא, הינה אנטי מדללת.

**באור 16 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:**

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,390	129	סמארט אגרו נאמנויות בע"מ – חשבון

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**  
 באורים לדוחות הכספיים (המשך)

שטרף

ע	<u>137</u>	<u>169</u>	זכאים ויתרות זכות	ג.
	<u>2,481</u>	<u>1,696</u>	סמארט אגרו ניהול בע"מ – השטרף הכללי בשותפות	

**ת עם בעלי עניין וצדדים קשורים:**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>			
<u>1,507</u>	<u>1,930</u>	<u>1,870</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>3,015</u>	<u>1,775</u>	<u>406</u>	דמי ניהול ויוזמה לשטרף הכללי

**ג. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים הכלולות בהוצאות לעיל:**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2023</u>	מספר המקבלים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2023</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
<u>1,299</u>	<u>2</u>	שכר והטבות לבעלי עניין
<u>571</u>	<u>7</u>	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בשותפות

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2022</u>	מספר המקבלים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
<u>1,264</u>	<u>2</u>	שכר והטבות לבעלי עניין
<u>322</u>	<u>7</u>	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בשותפות

**באור 16 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2021</u>	מספר המקבלים בנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר <u>2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>		
<u>1,084</u>	<u>4</u>	שכר והטבות לבעלי עניין

**סמארט אגרו שותפות מוגבלת**  
באורים לדוחות הכספיים (המשך)

<u>357</u>	<u>7</u>	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בשותפות
------------	----------	--

**באור 17 - אירועים לאחר תאריך מאזן:**

א. ביום 9 בינואר 2024, השותפות עדכנה, כי מאושי נמסר לה, כי אושי השלימה גיוס של 5 מיליון דולר באמצעות Note Purchase Agreement, אשר במסגרתו השותפות השקיעה באושי 50 אלף דולר במכשיר הוני להמרה.

ב. ביום 6 בפברואר 2024, נמסר לשותפות מפרוטספק כי החלה בתהליכים לסגירתה.

ג. ביום 10 במרץ 2024, אסף רוזנברג חדל לכהן כדירקטור בשותף הכללי בשותפות.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**הערכת שווי חלק מהחזקות  
סמארט אגרו – שותפות מוגבלת  
בחברות הפורטפוליו  
ליום 31.12.2023**

מרץ, 2024



13 במרץ, 2024

לכבוד:

**מר אורן עטיה, סמנכ"ל כספים**

**סמארט אגרו – שותפות מוגבלת**

**הנדון: הערכת שווי החזקות סמארט אגרו בחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2023**

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 31.12.2023 (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.

הגבלת אחריות

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 וניסיוניו 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 בישראל<sup>1</sup>.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

---

<sup>1</sup> לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.



**פרק 1**

**כללי**

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות סמארט אגרו בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 31.12.2023 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 –	31.12.2023
בטרסידס -	בטרסידס בע"מ
סופלנט -	סופלנט בע"מ
פרוטספק -	פרוטספק 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 31.12.2023 (מוצג באלפי דולר):

31.12.2022	30.6.2023	31.12.2023	
5,834	5,834	4,052	בטרסידס
		429	סופלנט
1,000	763	-	פרוטספק

## פרק 3 מתודולוגיה

### 3.1 מדרג שווי הוגן<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> 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 ההוגן 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 שמשתתפים 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 לרווחיותה 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- $DCF^3$ , 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.

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה- $CAPM^4$ ). 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.

<sup>4</sup> Capital Asset Pricing Model

<sup>3</sup> Discounted Cash Flow

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")<sup>5</sup> 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 מציין 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

<sup>5</sup>מקור: AICPA Practice Aid – "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation".

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 ראשונות 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;

◀ **שלב 6.** בשלב זה לחברה עבר של רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים חיובי. הנפקה לראשונה לציבור עשויה להתרחש בשלב זה.

הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

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 ערךן 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" Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד

## פרק 4

### הערכת שווי החזקות בבטריסידס

#### 4.1 תיאור בטרסידס<sup>6</sup>

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, EDGE™ (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.

בחודש ינואר 2023 דיווחה השותפות, נמסר לה, כי בטרסידס הצליחה בעריכה גנטית של לוביה (סוג של קטניה), המאפשרת קציר ממוכן של קטניית הלוביה.

בשל תכולת החלבון הגבוהה שלה, סבילות לחום וצריכת מים ודשן יעילה ביותר, הלוביה היא קטניה המותאמת לגידול בר קיימא ועם ערך תזונתי

<sup>6</sup> מקור: הנהלת השותפות. להרחבה ראה דו"ח תקופתי של השותפות לשנת 2023.

ואגרונומי רב. לוביה מועמדת למלא את הפער שצופים שיווצר בעתיד עקב שינויי האקלים בתפוקת פולי הסויה, שכן יכול הסויה מושפע באופן שלילי מתנאי בצורת וחום והמחסור הצפוי בדשנים, בעוד שהלוביה עמידה יותר לתנאי חום ויובש וצורכת מעט דשן.

לפני פריצת הדרך האמורה של בטרסידס, התכונות של הלוביה לא היו מתאימות לקציר ממוכן, ולכן לא ניתן היה לגדל את הלוביה ביעילות בקנה-מידה מסחרי. מבטרסידס נמסר, כי החברה הצליחה לערוך את הגן המשנה, את ארכיטקטורת הצמח ואחידות הופעת התרמילים באופן שמתאים הלוביה לקטיף ממוכן, דבר אשר יאפשר לחקלאים לגדל את הלוביה ביעילות גבוהה בקנה-מידה מסחרי.

בחודש ספטמבר 2023 דיווחה השותפות, כי בטרסידס רכשה יחידה עסקית של זרעי ירקות, הכוללת פורטפוליו מסחרי של זני עגבניות, פלפלים ומלפפונים, אותה היא תמוזג לתוך חברת בת בבעלותה המלאה של בטרסידס בשם בטר-סולי סידס בע"מ. עוד נמסר מבטרסידס, כי בכוונתה להפוך את בטר-סולי סידס למובילה בתחומה באמצעות השבחת הפורטפוליו הנ"ל בטכנולוגיות של בטרסידס.

#### 4.2 תיאור סבבי 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

נכון למועד הערכת השווי לשותפות 448,091 מניות רגילות של החברה<sup>8</sup>.  
בהתאם לכך השווי ההוגן של המניות נאמד בכ-4,027 אלפי דולר (9\*448,091).

13.10.2020 וביום 19.10.2020 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), להשקעה של 2 מיליון דולר בבטריסידס.

- בחודש אוקטובר 2021 החל סבב השקעה בחברה אשר במסגרתו הושקע סך כולל של כ- 5.7 מיליון דולר מבעלי מניות קיימים וחיצוניים. 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-3.75 מיליון דולר. הסכם זה כולל CAP הגבוה בכ-10% משווי המניה שנגזר מההשקעה האחרונה בחברה.
- בחודש אוגוסט 2023 גייסה החברה סך של 1 מיליון דולר בתצורה של הלוואה המירה.

#### 4.3 שווי מניות השותפות בחברה

שווי הון החברה ליום 31.12.2023 נאמד בכ- 50 מיליון דולר (להרחבה ראה נספח ג') המשקף שווי הוגן של כ- 9 דולר למניה רגילה<sup>7</sup> (סך הון המניות וסך האופציות שהוענקו הנו 5,593.9 אלף).

<sup>7</sup> מקור הנהלת החברה. מבוסס על CAP ליום 31.12.2023 הכולל המרה של הלוואות המירות (ככל וקיימות) בהתאם למנגנון ההמרה. שווי החברה חלקי סך ה-CAP (5,593.9 אלף) נאמד ב-\$9 למניה.

<sup>8</sup> הון מניות החברה כולל מניות רגילות בלבד.



## **פרק 5**

### **הערכת שווי החזקות בפרוטספק**



---

<sup>9</sup> מקור: הנהלת השותפות. להרחבה ראה דו"ח תקופתי של השותפות לשנת 2022

על בסיס מידע שנמסר לנו מהנהלת השותפות, פרוטספק (בסעיף זה גם "החברה") החברה הנה חברה פרטית תושבת ישראל אשר התאגדה בשנת 2016.

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.

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.

## 5.2 תיאור סבב השקעה אחרון בחברה

- ביום 15 בנובמבר 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם פרוטספק להשקעה של 1 מיליון דולר בפרוטספק בתמורה למניות בכורה A2 של פרוטספק. במסגרת סבב זה גייסה פרוטספק סך של 4.35 מיליון דולר (\$59.91 PPS).

- ביום 18 בינואר 2023, השותפות עדכנה, כי היא התקשרה עם פרוטספק בהסכם השקעה המירה ("CLA") בסך של 90 אלף דולר, אותו התחייבה השותפות להשקיע בפרוטספק בחלקים ובהתאם לאבני דרך, וזאת במסגרת התקשרות של פרוטספק בהסכמים עם חלק מבעלי מניות קיימים של פרוטספק לביצוע השקעה של עד 2.5 מיליון דולר בפרוטספק.

## 5.3 הערכת שווי החזקות השותפות בחברה ליום 31.12.2023

ביום 6.2.2024 דיווחה השותפות כי נמסר לה שפרוטספק החלה בתהליכים לסגירתה ונכון למועד הערכה לא ניתן להעריך האם השותפות צפויה לקבל כספים במסגרת הליך הסגירה של פרוטספק.

**לכן, שווי החזקות השותפות בחברה אינו מהותי.**

## פרק 6

### הערכת שווי החזקות בסופלנט

## 6.1 תיאור סופלנט<sup>10</sup>

על פי הנהלת השותפות, סופלנט (בפרק זה גם "החברה") הינה חברה תושבת ישראל פרטית אשר נוסדה בשנת 2017.

סופלנט פועלת בתחום החקלאות המדייקת, תחום בחקלאות העוסק באיסוף וניתוח מידע על מנת לטייב את תהליך הגידול.

לסופלנט חברת בת בפולין, אשר הוקמה במטרה לזכות במענק אירופי לטובת מחקר ופיתוח וכן שימשה כאתר-בטא (beta-site) למוצרי החברה אצל חקלאים פולנים. לסופלנט שתי חברות בת נוספות, אחת במקסיקו ואחת באוסטרליה, אשר עוסקת בקידום מכירת מוצרי החברה.

מסופלנט נמסר לשותפות, כי הטכנולוגיה שהחברה מפתחת (כמתואר בקצרה להלן) נבחרה לאחת מ-100 ההמצאות הגדולות של מגזין TIME לשנת 2021.

סופלנט פיתחה מערכת השקיה מדייקת המנתחת מידע ממספר חיישנים ומקורות מידע (דוגמת מידע על מזג האוויר, 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) AI (בינה מלאכותית), המתבססים על מידע

<sup>10</sup> להרחבה ראה דו"ח תקופתי לשנת 2023 של השותפות

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.

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.

הטכנולוגיה של החברה מבוססת על שיטה ייחודית המשלבת ידע שנאסף מחיישנים, מידע על מזג האוויר, 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.

## 6.2 סבבי השקעה אחרונים בחברה

- ביום 10 ביוני 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם סופלנט להשקעה של מיליון וחצי דולר בסופלנט בתמורה ל- 4,991 מניות בכורה מסוג B של סופלנט.
- בחודש ינואר 2022, השותפות השקיעה סכום נוסף של 100 אלף דולר בסופלנט, וזאת במסגרת גיוס הון שסופלנט ביצעה, במנגנון של SAFE. במסגרת הקלוזינג הראשון של סבב גיוס של סופלנט שבוצע בחודש מרץ 2022, הומרו השקעות השותפות כאמור לעיל מינואר 2022 למניות בכורה C של סופלנט.
- ב- 26 בפברואר 2023, השותפות עדכנה, כי היא השקיעה בסופלנט סכום נוסף של 75 אלף דולר עבור מניות בכורה מסוג C-3 וזאת במסגרת הרחבת סבב הגיוס של מניות בכורה C.
- בתחילת שנת 2024 החלה החברה בסבב גיוס בתצורה של SAFE. נכון למועד עריכת חוות דעת זו גייסה החברה (לרבות התחייבות להשקעה) סך של כ- 6 מיליון דולר.

## 6.3 הערכת שווי החזקות השותפות בחברה למועד החתך

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקות השותפות התבססנו על סבב השקעה האחרון בחברה בתצורה של SAFE. היות ואין מדובר בהסכם SAFE "קלאסי", ניתן לאמוד את שווי החזקות השותפות בחברה. בהערכת השווי נקטנו משנה זהירות ולכן הערכת השווי מבוססת על ההנחות הבאות:

א. על פי תנאי ה-SAFE, סך קרן ההשקעה (אינו כולל ריבית) יומרו למניות זהות בסבב ההשקעה הבא בחברה ובהנחה של 30%, כאשר שווי החברה<sup>11</sup> המקסימאלי הנו 100 מיליון דולר (לפני הכסף ובדילול מלא).

ב. בנוסף, ככל ולא בוצע אירוע המרה, לאחר 24 חודשים תומר ההשקעה למניות הבכירות של החברה (מסוג C) לפי שווי חברה של 70 מיליון דולר (לפני הכסף ובדילול מלא). כאמור, המרה אוטומטית ללא קשר לשווי חברה במועד ההמרה.

ג. בכל מצב סך ההשקעה יומר למניות, קרי אין מדובר בהלוואה מצד החברה או המשקיע<sup>12</sup>.

ד. במשך 24 חודשים למשקיע קיימת האפשרות להמיר את ההשקעה למניות בכורה מסוג C לפי שווי חברה של 70 מיליון דולר.

קרי, מבחינה מימונית מדובר בהשקעה לפי שווי חברה נאיבי של 70 מיליון דולר עם מנגנון הגנה למקרה בו החברה תגייס בשווי נמוך מ-100 מיליון דולר.

ניתן להציג את הסכם ההשקעה בנוסחה הר"מ (מוצג ברמת 100% חברה):

$$X + P*PUT(X)=70$$

כאשר:

א.  $X$  = שווי החברה (נאיבי) הגלום בהסכם ההשקעה.

<sup>11</sup> שווי "נאיבי"

<sup>12</sup> למעט מקרה של חדלות פירעון

ב.  $P =$  הסבירות שהחברה תגייס הון (Equity Financing) במהלך 24 חודשים<sup>13</sup>.

ג. PUT – מנגנון הגנה אשר יבשיל במקרה של Equity Financing ויפקע לאחר מועד זה או לאחר 24 חודשים (כמוקדם).

לצורך גזירת השווי הנאיבי של החברה הגלום בהסכם זה נעזרנו במודל אופציות הכולל כ-60 אפשרויות המרה (לרבות מרכיב ההטבה). הפרמטרים במודל הנם:

– שיעור סטיית התקן הנו כ-1453%.

54.14%	Farming/Agriculture
52.09%	Software (System & Application)
53.11%	

– בהתאם לתחזית העסקית של החברה, החברה תידרש לגייס הון מועד גיוס ההון, ככל ויהיה, בטווח שבין 7 ל-12 חודשים.

– ריבית חסרת סיכון דולרי בשיעור של 15%<sup>15</sup>.

– תרחיש גיוס הון נאמד בכ- 50%. כאמור הגיוס הנו בידי החברה ולכן תבחר באפשרות המטיבה עם בעלי המניות.

בעזרת נוסחת "חתימה למטרה", שווי החברה (נאיבי) נאמד בכ- 60 מיליון דולר.

<sup>13</sup> על פי תנאי ההסכם

<sup>14</sup> Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu

<sup>15</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value\\_month=202403](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value_month=202403)

לכן :

– מבחינת שווי הוון, שווי חברה נאיבי של 60 מיליון דולר שקול להשקעה לפי שווי של 70 מיליון דולר הכוללת מנגנון הגנה (שווי מנגנון ההגנה הנו ההפרש-10).

– הנחנו שיונפקו מניות בכורה מסוג D (סדרה חדשה).

– הנחנו שסך ההשקעה (6 מיליון דולר) תומר למניות בכורה מסוג D-סה"כ 19,911 מניות לפי PPS של \$301 (כאמור PPS בסבב C3 הנו \$550).

#### 6.4 הון המניות

למועד החישוב סך הון החברה (בהנחת המרה) נאמד ב- 220,085 מניות ואופציות. לחברה מניות בכורה מסדרות A-D.

#### 6.4.1 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה<sup>16</sup> כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהן:

◀ ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג D יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את

<sup>16</sup> ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכדי (למעט IPO במקרים מסויימים).

במקרה של QIPO (המוגדר בתנאיו בתקנון), הזכויות בהנזלה יהיו שוות לזכויות המניות הרגילות ויחולקו בין כל בעלי המניות פרו-רטה.

להלן טבלה המרכזת את סכומי הזכויות העדיפות באירוע הנזלה והחלוקה בין הסגמנטים השונים למועד הסבב (מוצג באלפי-\$):

אופציה	א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'
מניות רגילות	0%	0%	0%	0%	100%	42%
בכורה D-CLA	100%	0%	0%	0%	0%	0%
בכורה A1	0%	0%	0%	36%	0%	0%
בכורה A2	0%	0%	0%	24%	0%	0%
בכורה A3	0%	0%	0%	39%	0%	0%
בכורה B	0%	0%	100%	0%	0%	0%
בכורה C1	0%	58%	0%	0%	0%	0%
בכורה C2	0%	14%	0%	0%	0%	0%
בכורה C3	0%	28%	0%	0%	0%	0%
ESOP שהוענקו (ex.134.4)	0%	0%	0%	0%	0%	58%
<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה (כאמור, הנחנו שמניות אלו בכירות על מניות C).

שנית, לאחר שכל בעל מניית בכורה מסוג D קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג C יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

שלישית, לאחר שכל בעלי מניות בכורה מסוג D ו-C קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג B יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

לאחר שכל בעלי מניות בכורה מסוג D, C ו-B קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג A יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות הרגילות, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.

◀ תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנוילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות, ולכן גם סטיית התקן צריכה להשתנות תוך כדי המודל. אנו מקטינים את ההשפעה של החיסרון הנ"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה. שיעור סטיית התקן הנו כ-1853%.

◀ על פי הנהלת החברה הסבירות ל-QIPO הנה בשיעור מאוד זניח.

### 6.4.3 גזירת שווי החברה

תחילה חישבנו, בעזרת חתירה למטרה, את שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה מסוג D בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת שווי החברה<sup>19</sup> אמדנו את שווי מניות הבכורה שבידי השותפות.

### 6.5 שווי החזקות השותפות בחברה ליום 31.12.2023

להלן, השווי ההוגן של החזקות השותפות למועד הסבב:

סוג נייר	כמות	PPS	באלפי \$
בכורה B	4,991	68.199	340
בכורה C2	231	226.252	52
בכורה C3	136	266.806	36
	<b>5,358</b>		<b>429</b>

<sup>18</sup> Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu

<sup>19</sup> מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

אינסוף	145,669	143,214	127,709	104,206	96,993	93,566	87,209
'ד'	ג'	'ב'	'א'	'י'	'ט'	'ח'	'ז'
8%	8%	11%	11%	15%	18%	20%	25%
9%	10%	13%	14%	17%	0%	0%	0%
9%	10%	12%	13%	17%	20%	22%	0%
4%	5%	6%	7%	8%	10%	0%	0%
12%	13%	17%	18%	23%	28%	31%	40%
14%	16%	20%	21%	0%	0%	0%	0%
19%	21%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5%	6%	7%	0%	0%	0%	0%	0%
9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
11%	12%	15%	16%	20%	24%	27%	35%
<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.4.2 פרמטרים נוספים

- ◀ חישוב שווי המניה הרגילה ובכורה בוצע על-ידי יישום מודל ה-OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר.
- ◀ תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות.
- ◀ אורך חיים – הינו משך הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו בטווח שבין 2 ל-4 שנים (לתחשיב נלקח 3 שנים).
- ◀ ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת בכ-4.3%<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> מקור: <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>



בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשוויה ההוגן של ההשקעה<sup>20</sup>, אנו סבורים ששווי החזקות השותפות בחברה ליום 31.12.2023 אינו שונה באופן מהותי מכ - 429 אלפי דולר.

---

<sup>20</sup> 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".

## נספח א' - פרטים נוספים אודות מעריכי השווי

### 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 וכחווה דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחול ובהן חברות 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.

## פרטי עורך חוות הדעת, שגיא בן שלוש, רו"ח

- 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.
- 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

חברות בשלבים מוקדמים נדרשות, לעיתים קרובות, למימון ממשקיעים פרטיים, כולל קרנות הון סיכון. זירת ההון סיכון מספקת מידע אודות מחיר ההון של חברות פרטיות. הטבלה הבאה ממחישה את שיעורי התשואה הממוצעים לקרנות הון סיכון מסוגים שונים, כפי שפורסמו על ידי Venture Economics, לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2002:

Type of Fund	5-Year Return	10-Year Return	20-Year Return
Seed/Early Stage (1)	51.4%	34.9%	20.4%
Balanced (2)	20.9%	20.9%	14.3%
Later Stage (3)	10.6%	21.6%	15.3%
All Ventures	28.3%	26.3%	16.6%

1) Seed stage to refer to enterprises that have not yet fully established commercial operations and may involve continued research and development. Early Stage to refer to enterprises involved in product development and initial marketing, manufacturing, and sales activities;  
 2) Balanced to refer to enterprises at a variety of stages of development;  
 3) Later Stage to refer to enterprises that are producing, shipping, and increasing sales volume.

התשואה השנתית הממוצעת מתבססת על מדד הביצועים הפרטיים של קרנות הון סיכון ("המדד<sup>21</sup>"). המדד מחושב מדי רבעון מתוך מאגר הביצועים הפרטי של Equity Economics, אשר עוקב אחר הביצועים של 1,400 קרנות הון סיכון ואחרות מאז שנת 1969. שיעורי התשואה הממוצעים ממחישים את התשואות למשקיעים בקרנות הון הסיכון. התשואות בפועל על תיקי ההשקעות של הקרנות בחברות פרטיות, שכן התשואה לקרנות הון סיכון למשקיעים, הינה בניכוי עמלות ואחוז מהרווחים אותם מקבלים השותפים בקרן, מתוך רווחי ההשקעות של הקרן.

<sup>21</sup> Private Equity Performance Index (PEPI)

בנוסף, מחקרים שהתבצעו על-ידי Scherlis and Sahalman<sup>24</sup> ו-Plummer<sup>23</sup>, Sahlman, Stevenson, and Bhide<sup>22</sup> לגבי התשואה הנדרשת של קרנות הון סיכון מהשקעותיהן בחברות הזנק בשלבי ההתפתחות השונים קובעים, לדוגמא, ששיעור התשואה הנדרש בהשקעה בחברות הנמצאות בשלב ה-Seed הינו כ-50%-70%. גישה זו אומצה, לגבי חברות בשלבים מוקדמים, בספר עזר (Practice Aid<sup>25</sup>) שפרסמה לשכת רואי חשבון האמריקאית. הטבלה שלהלן מציגה את ממצאי שני המחקרים שצוינו לעיל - שיעורי התשואה אשר נדרשים על-ידי משקיעים בהשקעות בחברות הזנק על פי שלבי התפתחות החברה:

Stage of Development	Plummer	Scherlis and Sahlman	Sahlman, Stevenson, and Bhide
Start-up	50%-70%	50%-70%	50%-100%
First stage or "early development"	40%-60%	40%-60%	40%-60%
Second stage or "expansion"	35%-50%	30%-50%	30%-40%
Bridge/IPO	25%-35%	20%-35%	20%-30%

- Start-up- startup-stage investments typically are made in enterprises that are less than a year old. The venture funding is to be used substantially for product development, prototype testing, and test marketing.

<sup>22</sup> William A. Sahlman, Howard H. Stevenson, Amar V. Bhide, et al., —Financing Entrepreneurial Ventures, Business Fundamental Series (Boston: Harvard Business School Publishing, 1998.)

<sup>23</sup> Plummer, James L., QED Report on Venture Capital Financial Analysis, Palo Alto: QED Research, Inc., 1987.

<sup>24</sup> Scherlis, Daniel R. and William A. Sahlman, "A Method for Valuing High-Risk, Long Term, Investments: The Venture Capital Method," Harvard Business School Teaching Note 9-288-006, Boston: Harvard Business School, 1989.

<sup>25</sup> Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation

- First stage or "early development"- early development-stage investments are made in enterprises that have developed prototypes that appear viable and for which further technical risk is deemed minimal, although commercial risk may be significant.
- Second stage or "expansion"- enterprises in the expansion stage usually have shipped some product to consumers (including beta versions).
- Bridge/IPO- bridge/IPO-stage financing covers such activities as pilot plant construction, production design, and production testing, as well as bridge financing in anticipation of a later IPO.

## נספח ג' - אומדן שווי בטרסידס בגישת DCF

### 1. תחזית רווח והפסד

להלן מוצגת תחזית דוחות הרווח וההפסד של בטרסידס (בסעיף זה להלן: "החברה") ל-8 השנים הבאות ולשנה מייצגת (מוצג באלפי דולר וכאחוז מסך ההכנסות):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
הכנסות	190,478	184,930	102,409	48,088	22,374	8,736	4,301	2,461	1,386
% הצמיחה	3.0%	80.6%	113.0%	114.9%	156.1%	103.1%	74.8%	77.6%	
רווח (הפסד) תפעולי	43,736	42,462	23,514	11,041	5,137	1,265	(2,400)	(3,537)	(3,908)
% מסה"כ ההכנסות	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	14.5%	-55.8%	-143.7%	-282.0%
הוצאות מס	8,747	8,492	4,329	-	-	-	-	-	-
% מסה"כ ההכנסות	4.6%	4.6%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
רווח (הפסד) נקי	34,988	33,969	19,185	11,041	5,137	1,265	(2,400)	(3,537)	(3,908)
% מסה"כ ההכנסות	18.4%	18.4%	18.7%	23.0%	23.0%	14.5%	-55.8%	-143.7%	-282.0%

הערכת השווי של פעילות החברה יושמה על בסיס היוון זרמי המזומנים העתידי שלה (DCF). לשם כך, בנינו תרחיש הכנסות והוצאות ל-8 שנים (המתחילות מיום 31.12.2023) ולשנה המייצגת המסתמך על תחזיות הנהלת החברה וכן על התאמות אשר בוצעו על ידינו. החברה נמצאת בשלב 4 (ראה התייחסות בסעיף 3.3 לעיל) וסבב ההשקעה האחרון בחברה אינו מייצג, לכן בחרנו בגישת DCF.

- תמצית מאזני החברה<sup>26</sup> מוצגת בנספח ו'.

<sup>26</sup> על בסיס דוחות מבוקרים

## 2. תחזית הכנסות

תחזית ההכנסות מתבססת על ההנחות והפרמטרים הבאים :

א. הן תחזית הרווח והפסד והן מחיר ההון הנם במונחים נומינאליים.

ב. תחזית הכנסות החברה מבוססת על הנהלת החברה.

ג. הכנסות החברה הנם משני אפיקים עיקריים :

i. מכירת זרעים.

ii. קבלת תמלוגים ממגדלים.

להלן תחזית הרכב הכנסות החברה (מוצג באלפי דולר) :

### REVENUES:

Sales of seeds	1,162	1,757	2,528	5,010	9,431	18,977	39,118	72,779
Licenses (Traits, Technologies)	224	704	1,773	3,726	12,943	29,111	63,291	112,151
<b>Total Revenues:</b>	<b>1,386</b>	<b>2,461</b>	<b>4,301</b>	<b>8,736</b>	<b>22,374</b>	<b>48,088</b>	<b>102,409</b>	<b>184,931</b>

ד. בחודש ספטמבר 2023 דיווחה השותפות, כי בטרסידס רכשה יחידה עסקית של זרעי ירקות, הכוללת פורטפוליו מסחרי של זני עגבניות, פלפלים ומלפפונים, אותה היא תמזג לתוך חברת בת בבעלותה המלאה של בטרסידס בשם בטר-סולי סידס בע"מ (להלן: "בטר-סולי סידס"). עוד נמסר מבטרסידס, כי בכוונתה להפוך את בטר-סולי סידס למובילה בתחומה באמצעות השבחת הפורטפוליו הנ"ל בטכנולוגיות של בטרסידס.

ה. מבטרסידס נמסר, כי ככל הידוע לה, נכון למועד הדיווח, היא החברה היחידה להשבחה גנטית של צמחים שבידה רישיון מסחרי לפורטפוליו הפטנטים של CRISPR שבבעלות חברת התרופות MERCK וזאת בעקבות שיתוף פעולה בין בטרסידס לבין MERCK, וכן היא בין החברות הבודדות שמחזיקה ברישיון מסחרי דואלי לפטנטים היסודיים של CRISPR-Cas9 מבעלי הפטנט המקוריים - Corteva Biosciences ומכון Broad (של אוניברסיטת MIT והרווארד).

ו. יש לציין, עקב חוסר הוודאות הקיים בתחזיות הנהלת החברה ביצענו את הר"מ :

i. נעשה שימוש בשיעור היוון המשקף את הסיכון הקיים בהתממשות התחזית.

ii. הגדלנו באופן מהותי את סך הוצאות מכירה ושיווק של החברה בהשוואה לתחזית הנהלת החברה.

iii. הוצאות התפעול כוללות השקעה מהותית במו"פ לצורך שמירה על הקיים ופיתוח טכנולוגיות חדשות.

ז. בשנה מייצגת הנחנו שהכנסות החברה יצמחו בשיעור נומינאלי של כ-3% בשנה.

### 3. תחזית הוצאות תפעול

להלן טבלה המציגה את תחזית ההוצאות התפעוליות של החברה לשנות התחזית (מוצג באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
הוצאות תפעוליות	146,742	142,468	78,895	37,047	17,237	7,471	6,701	5,998	5,294
% מסה"כ ההכנסות	77.0%	77.0%	77.0%	77.0%	77.0%	85.5%	155.8%	243.7%	382.0%

- היות וקיים קושי למיין (ובהמשך לבצע השוואה לחברות דומות) את הרכב הוצאות התפעול (בין עלות מכר, למו"פ, מכירה ושיווק והנהלה וכלליות) ובנוסף, השווי נאמד על בסיס הרווח התפעולי. בהערכת שווי זו לא ביצענו מיון/סיווג של הוצאות אלו.

על פי תחזיות החברה, שיעור הרווח התפעולי החזוי בטווח הארוך נאמד ביותר מ-80%. היות והחברה נמצאת בשלבים מוקדמים של מכירות, קיים קושי לאמוד את מבנה ההוצאות התפעוליות בטווח הארוך. לכן, החל משנת 2028, התבססנו על שיעור הרווחיות התפעולית של חברות בוגרות הפועלות בתחום דומה לתחום בו פועלת החברה. שיעור זה נאמד בכ-23% (ה-EBITDA במדגם החברות המוצג בנספח ה' נאמד בכ-24% והתאמה לתפעולי נלקח 1% נוסף).

### 4. תחזית הרווח התפעולי

להלן טבלה המציגה את תחזית הרווח תפעולי של החברה לשנות התחזית (מוצג באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
רווח (הפסד) תפעולי	43,736	42,462	23,514	11,041	5,137	1,265	(2,400)	(3,537)	(3,908)
% מסה"כ ההכנסות	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	14.5%	-55.8%	-143.7%	-282.0%



## 5. תחזית הוצאות מיסים

שיעור המס החל על החברה, מורכב ממיסוי על רווחי הפעילות על פי מערכת המיסוי בישראל. נכון למועד הערכת השווי שיעור מס החברות החזוי (הגלובלי) הנו כ- 20%. ליום 31.12.2022 לחברה הפסד נצבר לצרכי מס של כ- 23.3 מלש"ח ובסקלול הפסד לשנת 2023, נאמד בכ-34 מלש"ח (כ-9.5 מיליון דולר).

## 6. תחזית הוצאות מימון

היות והערכת השווי חושבה בהסתמך על שיטת היוון זרמי המזומנים אין אנו כוללים תזרימי מזומנים, בין אם חיוביים ובין אם שליליים, מפעילות מימון. חישוב הערך הנוכחי מביא בחשבון את מרכיב המימון (ערך הזמן של הכסף) ובכך אף מנטרל את השפעת המימון.

## 7. תחזית ההשקעות

### א. השקעות ברכוש קבוע

החברה אינה עתירה ברכוש קבוע ואינה נדרשת להיות בטווח הארוך. לכן, סך ההשקעה השנתי הנו בגובה הפחת השוטף, הנאמד בכ-1% מההכנסות.

### ב. השקעות בהון חוזר

לשם חישוב ההשקעה הצפויה בהון חוזר תפעולי, התבססנו על מדיניות האשראי של החברה:

- שיעור ההון חוזר בגין מכירות זרעים – כ- 12% מההכנסות.

- שיעור ההון חוזר בגין תמלוגים- כ- 8% מההכנסות.

להלן טבלה המציגה את תחזית השינויים בהון חוזר לשנות התחזית (מוצג באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
הון חוזר נטו	18,736	18,191	10,025	4,732	2,227	924	457	274	162
שינוי בהון חוזר	546	17,267	5,292	2,506	1,303	467	183	113	162

## 8. שווי פעילות החברה

להלן מוצג דו"ח על תזרים המזומנים החזוי של החברה (באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	34,988	33,969	19,185	11,041	5,137	1,265	(2,400)	(3,537)	(3,908)	רווח (הפסד) תפעולי לאחר מס
	(546)	(17,267)	(5,292)	(2,506)	(1,303)	(467)	(183)	(113)	(162)	קיטון (גידול) בהון חוזר
	<b>34,443</b>	<b>16,703</b>	<b>13,893</b>	<b>8,536</b>	<b>3,835</b>	<b>798</b>	<b>(2,583)</b>	<b>(3,650)</b>	<b>(4,070)</b>	<b>תזרים מזומנים</b>
	191,604									ערך שייר*
	<b>43,136</b>	<b>3,873</b>	<b>3,915</b>	<b>2,923</b>	<b>1,595</b>	<b>404</b>	<b>(1,587)</b>	<b>(2,725)</b>	<b>(3,692)</b>	21.5% תזרים מהון
	<b>47,842</b>									<b>שווי פעילות החברה, NPV</b>

\*ערך שייר-היוון תזרים המזומנים בטווח הארוך, עד לאינסוף, בהנחה שתתקיים צמיחה נומינאלית בשיעור של 3% בשנה.

לצורך הערכת שווי פעילות החברה, הוון תזרים המזומנים החופשי בתקופת התחזית, וכן ערך השייר בתום תקופת התחזית, למועד ההערכה (31.12.23), מתוך הנחה שזרמי המזומנים השנתיים מתפלגים באופן שווה על פני השנה.

תזרים המזומנים החופשי הוון במחיר הון המשקף את הסיכון של החברה, שנאמד בכ-21.5% (להרחבה ראה נספח ד'), והינו כ-48 מיליון דולר.

## 9. שווי הון החברה

הערכת השווי של פעילות החברה מתבססת על הנחת הבסיס כי החברה הינה "עסק חיי" (Ongoing Concern) והיא תמשיך לפעול במתכונת זו לאורך אופק פעילות אינסופי. הערכת שווי הפעילות נערכה לפי שיטת היוון תזרים המזומנים ("DCF"). זרמי המזומנים הונו במחיר ההון המשוקלל, התואם את רמת הסיכון של פעילות החברה. הערך המתקבל הינו הערך הכלכלי של פעילות החברה. הערך הכלכלי של הפעילות אינו תלוי בהרכב ההון של הפעילות, כלומר, הוא בלתי תלוי בדרך מימון החברה, בין אם דרך הון עצמי או דרך הון זר.

לצורך הערכת השווי, הוון תזרים המזומנים הריאלי של פעילות החברה בשיעור שנאמד בכ-21.5%. אומדן ערך השייר, נאמד ע"י שימוש בנוסחת מודל גורדון ומבוסס על מחיר ההון ושיעור צמיחה לטווח ארוך של 3%.

כדי לקבל את שווי החברה, יש להוסיף נכסים שאינם תפעוליים (במקרה של מזומנים) ולהפחית התחייבויות פיננסיות (במקרה שלנו אין) נכון למועד ההערכה<sup>27</sup>. סך הנכסים הלא תפעוליים מסתכם בכ- 2.2 מיליון דולר, כדלקמן:

באלפי \$	
שווי פעילות	47,842
מזומנים ושווי מזומנים	2,191
<b>סה"כ שווי הון החברה</b>	<b>50,032</b>

## 10. מבחני רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי פעילות החברה ביחס למחיר ההון ולשיעור הצמיחה הפרמננטי (מוצג באלפי דולר):

<sup>27</sup> הנהלת החברה. לחברה אין אשראי פיננסי.

שיעור צמיחה לאינסוף							
6.0%	5.0%	4.0%	3.0%	2.0%	1.0%	0.0%	
75,963	71,003	66,683	62,886	59,522	56,522	53,829	19.5%
71,205	66,715	62,785	59,317	56,234	53,476	50,993	20.0%
66,831	62,756	59,173	56,000	53,170	50,629	48,337	20.5%
62,802	59,093	55,821	52,912	50,309	47,966	45,846	21.0%
59,081	55,699	52,704	50,032	47,635	45,471	43,508	21.5%
55,638	52,548	49,802	47,344	45,132	43,130	41,311	22.0%
52,447	49,618	47,095	44,831	42,787	40,933	39,244	22.5%
49,484	46,889	44,568	42,478	40,588	38,869	37,299	23.0%
46,728	44,344	42,204	40,274	38,522	36,926	35,466	23.5%

זווית ראייה

## נספח ד' - מחיר הון של בטרסידס

בעבודתנו ולשם הערכת שיעור התשואה לנכסים המוערכים בעבודה זו, נלקח מחיר ההון המשוקלל נומינאלי. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון (WACC - Weighted Average Cost of Capital) על פי הנוסחה כמפורט להלן:

$$WACC = K_d * D/(E+D) * (1-T) + K_e * E/(E+D)$$

כאשר:

- WACC - שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על ידי בעלי המניות;

-  $K_d$  - שיעור התשואה על החוב;

-  $D/(E+D)$  - שיעור החוב מסך הנכסים;

-  $K_e$  - שיעור התשואה על ההון העצמי;

-  $E/(E+D)$  - שיעור ההון העצמי מסך הנכסים;

מחיר ההון העצמי, או התשואה הנדרשת על ההון העצמי, נקבע תוך יישום מודל CAPM (Capital Asset Pricing Model). מחיר ההון העצמי לפי מודל זה מורכב משער ריבית חסר סיכון על אגרות חוב ארוכות טווח, בתוספת מכפלת פרמיית הסיכון הממוצעת של שוק המניות במקדם הסיכון היחסי של החברה, ביטא, המשקף את הרגישות של שווי השקעה לתנודות בשוק ההון בכללותו ובתוספת פרמיה ספציפית, בהתאם לנוסחה הבאה:

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) + R_s + R_a$$

כאשר:

-  $R_f$  - ריבית חסרת סיכון. ריבית זו נקבעה על בסיס התשואה של אג"ח דולרי חסר סיכון בעלות מח"מ של כ-15 שנים<sup>28</sup>.

-  $R_m - R_f$  - פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק<sup>29</sup>.

-  $\beta$  - מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו.

ה- $\beta$  נוטה להיות גבוהה יותר ככל שרמת המינוף הפיננסי של החברה גבוה יותר. בזמן אמידת ה- $\beta$ <sup>30</sup> בעזרת השוואה לחברות אחרות, יש לתקן את ה- $\beta$  והתאמתה לרמת המינוף הפיננסי של החברה. דבר זה נעשה על ידי ניכוי השפעת המנוף הפיננסי של ה- $\beta$  בשלב הראשון, כלומר חישוב ה- $\beta$  התפעולית, וחישוב דרגת המנוף הספציפית של החברה, בשלב השני. הקשר בין ה- $\beta$  התפעולית ל- $\beta$  הכוללת את השפעת המנוף הפיננסי הוא:

$$\beta_I = \beta_U [1 + (1-T)(D/E)]$$

כאשר E - שווי החברה, D - שווי ההון

<sup>28</sup> תחזית ההכנסות הנה דולריות

<sup>29</sup> מקור: Aswath Damodaran. פעילות החברה הנה בכל העולם

<sup>30</sup> ה- $\beta$  מחושבת על פי רגרסיות של חברות ציבוריות מול תשואת תיק השוק.

נלקח 3%.

בהתאם לפרמטרים אלו מחיר ההון שנקבע עבור **בטרסידס** הינו 21.5% כמפורט להלן (לבחינת סבירות התוצאה ראה נספח ב'):

5.4%	שיעור ריבית חסרת סיכון <sup>34</sup>
0.5	ביתא החברה
5%	פרמיית השוק <sup>35</sup>
10.7%	פרמיית סיכון חברה קטנה
3%	פרמיית סיכון נוספת
<b>21.5%</b>	<b>מחיר ההון (Ke)</b>
0%	שיעור החוב <sup>36</sup>
20%	שיעור מגן המס לטווח ארוך <sup>37</sup>
NR	מחיר החוב המייצג
<b>21.5%</b>	<b>מחיר ההון המשוקלל (WACC)<sup>38</sup></b>

נספח ה' – בטרסידס- מדגם חברות

<sup>34</sup> מאגר מידע מרווח הוגן

<sup>35</sup> מקור: Aswath Damodaran

<sup>36</sup> בשלבים אלו החברה ממומנת בעזרת גיוס הון וחוב המיר.

<sup>37</sup> שיעור המס החזוי.

<sup>38</sup> ראה גם נספח ב'

הזר, T – שיעור המס,  $\beta_U$  – "β התפעולית" ואילו  $\beta_I$  הנה ה-β הכוללת את השפעת המינוף הפיננסי. לצורך אומדן ה-β של החברה חישבנו את ה-β הלא ממונפת של חברות דומות הנסחרות בחו"ל אשר הנה כ-0.5<sup>31</sup>.

**-R<sub>S</sub>** שיעור תשואה נוסף, המיוחס לחברה ומשקף סיכונים ספציפיים כגון העדר סחירות, חברה קטנה וכד'. נתונים ומחקרים אמפיריים מראים כי משקיעים דורשים פרמיית סיכון נוספת בגין השקעתם בחברות המבטאות את הפרמטרים השונים של השקעתם. פרמייה זו נלקחה ברף המקסימאלי – 10.7%<sup>32</sup>.

**-R<sub>a</sub>** שיעור תשואה נוסף, המיוחס לפעילות ומשקף סיכונים ספציפיים במקרים בהם פרמיית סיכון השוק (Market Risk Premium), הביטא ופרמיית הגודל (Size Premium) יחדיו, אינם מבטאים באופן מקיף ושלם את הסיכון הספציפי של החברה. פרמייה זו מותאמת בעת חישובה למספר סיכונים ופרמטרים, המשקפים את מצבה של החברה המוערכת, לרבות: אי עמידה בתחזיות, מספר עובדים ביישות, מספר חברי הנהלה, גיוון בסל מוצריה, פיזור גיאוגרפי, תלות בגיוס תזרים מזומנים ועוד<sup>33</sup>. החברה נמצאת בשלבי מכירות עם טכנולוגיה קיימת, לכן פרמייה זו נאמדה על דינו בטווח שבין 1% ל- 5% הנובעת מתלות בגיוס הון. לתחשיב

<sup>31</sup> חברות המדגם מוצגות בנספח ה'

<sup>32</sup> מקור: D&P 2023 Valuation Handbook.

<sup>33</sup> לפרוט בנושא זה נא ראה גם ב- "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation – AICPA Practice Aid"

	GENTING PLANTATIONS BHD	ANGLO EASTERN PLANTATIONS	BRASILAGRO CIA BRAS DE PROP AGRICOL	CH BIOTECH R&D CO LTD	JIANGSU PROVINCIAL AGRICULTURAL	SEED CO INTERNATIONAL	SAKATA SEED CORP	BISI INTERNATIONAL	Average
<b>Levered Betas</b>									
Blume Adjusted	0.55	0.57	0.63	0.54	0.44	0.56	0.51	0.74	<b>0.57</b>
<i>Weighting Inputs:</i>									
Sales	653.8	371.8	278.9	46.5	1,741.1	109.3	565.5	162.7	
EBITDA	146.9	86.0	71.3	19.4	210.9	22.2	108.3	44.3	
	22.5%	23.1%	25.6%	41.7%	12.1%	20.3%	19.2%	27.2%	<b>24.0%</b>
<b>Unlevering Inputs</b>									
Book Value of Debt	472.40	0.40	173.10	24.30	748.60	55.50	10.50	0.00	
Market Value of Equity	1,111.1	337.6	522.7	255.1	1,990.0	102.7	1,316.8	311.4	
Debt/Total Capital	29.8%	0.1%	24.9%	8.7%	27.3%	35.1%	0.8%	0.0%	
Tax Rate (t)	24.00%	25.00%	34.00%	20.00%	25.00%	22.00%	29.74%	22.00%	
<b>Unlevered Betas (Unlevered Beta = Beta (Projected) / [1 + D/E (1 - t)])</b>									
Blume Adjusted	0.42	0.57	0.52	0.50	0.34	0.39	0.51	0.74	<b>0.50</b>

נספח ו' – בטרסידס- תמצית מאזן ליום 31 בדצמבר של כל אחת

מהשנים 2020- -2022 (מוצג באלפי ש"ח)

2020	2021	2022	2020	2021	2022	
						<u>נכסים שוטפים</u>
67.4%	62.4%	55.3%	9,057	12,471	13,061	מזומנים ושווי מזומנים
3.0%	1.6%	2.5%	403	324	592	חייבים
<u>70.4%</u>	<u>64.0%</u>	<u>57.8%</u>	<u>9,460</u>	<u>12,795</u>	<u>13,653</u>	סה"כ
						<u>נכסים לא שוטפים</u>
11.4%	11.1%	21.1%	1,527	2,224	4,992	רכוש קבוע
18.2%	24.8%	21.1%	2,451	4,964	4,978	השקעה בחברות
<u>29.6%</u>	<u>36.0%</u>	<u>42.2%</u>	<u>3,978</u>	<u>7,188</u>	<u>9,970</u>	סה"כ
<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>13,438</u></b>	<b><u>19,983</u></b>	<b><u>23,623</u></b>	<b>סה"כ אקטיב</b>
						<u>התחייבויות</u>
15.7%	17.5%	54.4%	2,107	3,490	12,850	הלוואות המירות
1.9%	2.2%	1.3%	260	448	312	ספקים ונותני שרות
2.8%	4.1%	5.5%	370	821	1,311	זכאים ויתרות זכות
<u>20.4%</u>	<u>23.8%</u>	<u>61.3%</u>	<u>2,737</u>	<u>4,759</u>	<u>14,473</u>	סה"כ
<u>79.6%</u>	<u>76.2%</u>	<u>38.7%</u>	<u>10,701</u>	<u>15,224</u>	<u>9,150</u>	הון (גרעון)
<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>13,438</u></b>	<b><u>19,983</u></b>	<b><u>23,623</u></b>	<b>סה"כ פאסיב</b>





## **סמארט אגרו – שותפות מוגבלת**

**פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד**

## פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 8ב. – הערכת/ות שווי:

הערכת שווי מהותית מאוד :	
<b>הערכת שווי השקעה בחברת בטרסידס</b>	<b>נושא ההערכה</b>
31.12.2023	<b>עיתוי ההערכה</b>
(2022.12.31 - 20,533 אלפי ש"ח (5,834 אלפי דולר))	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>
14,697 אלפי ש"ח (4,052 אלפי דולר)	<b>שווי נושא ההערכה</b>
<p>שגיאה בן שלוש מטעם חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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).</li> <li>· בעל רישיון ראיית חשבון בישראל.</li> <li>· 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.</li> </ul>	<b>מעריכי השווי</b>
<p>על בסיס מודל DCF.</p> <p>שיעור היוון-21.5%</p> <p>שיעור צמיחה לטווח ארוך- 3%</p> <p>שווי מניה רגילה-9\$</p>	<b>מודל ההערכה</b>
<b>הערכת שווי השקעה בחברת פרוטספק</b>	<b>נושא ההערכה</b>
31.12.2023	<b>עיתוי ההערכה</b>
(2022.12.31 - 3,519 אלפי ש"ח (1,000 אלפי דולר))	<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>
-	<b>שווי נושא ההערכה</b>
<p>שגיאה בן שלוש מטעם חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 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).</li> <li>· בעל רישיון ראיית חשבון בישראל.</li> <li>· 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.</li> </ul>	<b>מעריכי השווי</b>
אין מודל- בפרוק ולכן מאופס	<b>מודל ההערכה</b>
	<b>ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה:</b>

<b>נושא הערכה</b>	<b>הערכת שווי השקעה בחברת סופלנט</b>
<b>עיתוי הערכה</b>	31.12.2023
<b>שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה</b>	31.12.2022 - 6,204 אלפי ש"ח (1,763 אלפי דולר)
<b>שווי נושא הערכה</b>	1,556 אלפי ש"ח (429 אלפי דולר)
<b>מעריכי השווי</b>	<p>שגיאה בן שלוש מטעם חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>מודל הערכה</b>	מודל ה- OPM (Model Option Pricing) אשר מתבסס על השקעה בהסכמי SAFE.
<b>ההנחות לפיהן בוצעה הערכה:</b>	<p>סטיית תקן - 53%</p> <p>ריבית חסרת סיכון - 4.3%</p> <p>אורך חיים - 2-4 שנים</p>

הערכת שווי מהותית:

<b>נושא הערכה</b>	<b>הערכת שווי השקעה בחברת אגריטאסק</b>
<b>עיתוי הערכה</b>	31.12.2023
<b>שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד הערכה</b>	31.12.2022 - 7,038 אלפי ש"ח (2,000 אלפי דולר)
<b>שווי נושא הערכה</b>	7,254 אלפי ש"ח (2,000 אלפי דולר)
<b>מעריכי השווי</b>	<p>שגיאה בן שלוש מטעם חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>מודל הערכה</b>	על בסיס סבב השקעה אחרון
<b>ההנחות לפיהן בוצעה הערכה:</b>	<p>סוג המניה בבעלות השותפות (בכורה B) זהה לסוג המניה שהונפק בסבב גיוס האחרון</p>

<b>נושא ההערכה</b>	<b>הערכת שווי השקעה בחברת בטרסידס</b>
<b>עיתוי ההערכה</b>	31.12.2023
<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>	31.12.2022 - 20,533 אלפי ש"ח (5,834 אלפי דולר)
<b>שווי נושא ההערכה</b>	14,697 אלפי ש"ח (4,052 אלפי דולר)
<b>מעריכי השווי</b>	<p>שגיאה בן שלוש מטעם חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>מודל ההערכה</b>	על בסיס מודל DCF.
<b>ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה:</b>	שיעור היוון-21.5% שיעור צמיחה לטווח ארוך- 3% שווי מניה רגילה-9\$
<b>נושא ההערכה</b>	<b>הערכת שווי השקעה בחברת סיטרי סיסטמס</b>
<b>עיתוי ההערכה</b>	31.12.2023
<b>שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה</b>	ההשקעה בוצעה במהלך שנת 2023
<b>שווי נושא ההערכה</b>	3,808 אלפי ש"ח (1,050 אלפי דולר)
<b>מעריכי השווי</b>	<p>שגיאה בן שלוש מטעם חברת אי.אפ.אס ייעוץ והשקעות (2009) בע"מ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>בעל רישיון ראיית חשבון בישראל.</li> <li>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.</li> </ul>
<b>מודל ההערכה</b>	על פי סבב ההשקעה מחודש יוני 2023
<b>ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה:</b>	-

**תקנה 10א. - תמצית דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל של השותפות לכל אחד מהחציונים בשנת 2023 (באלפי ₪)**

סה"כ 2023	7-12 / 2023	1-6 / 2023	
(15,600)	(16,568)	968	שערוך השקעות המטופלות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
154	67	87	הכנסות משירותי יעוץ לחברות הפורטפוליו
(406)	624	(1,030)	דמי ניהול ויזמה לשותף הכללי
(3,243)	(1,770)	(1,473)	הוצאות הנהלה וכלליות
(18)	(7)	(11)	הוצאות מימון
526	271	255	הכנסות מימון
(18,587)	(17,383)	(1,204)	<b>סך הפסד לפני מסים על הכנסה</b>
203	-	203	הכנסות מסים על הכנסה
(18,384)	(17,344)	(1,001)	<b>הפסד נקי לתקופה</b>
(18,384)	(17,344)	(1,001)	<b>הפסד כולל לתקופה</b>

**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. יצוין, כי ביום 15.11.2023 השותפות פרסמה תשקיף מדף נוסף (אסמכתא 2023-01-124482). 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 28.12.2023, השותפות עדכנה, כי מתוך כתבי האופציה (סדרה 3) של השותפות, שהונפקו על פי דוח הצעת מדף של השותפות מיום 7.12.2022, אשר פורסם מכוח תשקיף המדף של השותפות מיום 28.10.2020, מומשו 4,000 כתבי אופציה (סדרה 3) ליחידות השתתפות ונתקבלה בגינם תמורה בסך של כ- 3.6 אלפי ₪, ופקעו 5,490,512 כתבי אופציה (סדרה 3) שלא מומשו. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי מיום 28.12.2023 (אסמכתא 2023-01-143136), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. בשנת 2023 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 2023 (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
406	-	-	-	1,099) (דמי יוזמה <sup>3</sup>	-	-	1,505 <sup>2</sup>	-	-	-	1 <sup>1</sup>	100%	שותף כללי	סמארט אגרו ניהול בע"מ
203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203	-	-	לשעבר יו"ר דירקטוריון השותף הכללי	אסף רוזנברג <sup>4</sup>
160	-	-	-	-	-	-	28	-	-	132	-	30%	סגן יו"ר דירקטוריון השותף הכללי	אהרון ברדה <sup>5</sup>
1,023	-	-	-	21	-	-	190	-	-	812	0.06% 12,488	80%	מנכ"ל השותף הכללי והשותפות	דגנית ורד <sup>6</sup>
276	-	-	-	-	-	-	5	-	-	271	0.06% 13,870	20%	סמנ"ל כספים של השותף הכללי והשותפות	אורן עטיה <sup>7</sup>
100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	דירקטורים הנמנים עם בעלי השליטה <sup>8</sup>	
19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	-	מבקר פנים	דניאל שפירא

ב. בהתאם להסכם השותפות המוגבלת, אשר תיקון אחרון שלו פורסם ביום 18.2.2024 (אסמכתא 2024-01-017379) (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.

ביום 14.3.2024 אישרו ועדות הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי שינויים בדמי הניהול כדלקמן:

- יוארך הסדר דמי הניהול הקיים לתקופה של שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות לשינוי ההסדר כאמור.

- אישור כעסקה מזכה, כי בתוקף מיום 1.1.2024, ידחה תשלום מחצית מדמי הניהול עד לתשלום ראשון של דמי יוזמה בהתאם להסכם השותפות (ואז ישולמו כל דמי הניהול שתשלומם נדחה ודמי הניהול יחזרו לסכומם המקורי).

- השותף הכללי יכול משנת 2025 לחזור בו מהדחיה, קדימה בלבד, ולדרוש תשלום מלא של דמי הניהול בקרות אחד משני מקרים והם: לא יאושר המשך השקעות חדשות או ככל ששווי השותפות הבורסאי יעלה על 10 מליון דולר.

- על אף האמור, השותף הכללי יכול לבקש להחליף כל סכום שתשלומו נדחה בהקצאת יחידות (בכפוף לאישור אסיפה) לפי שער ממוצע של 45 יום אחרונים לפני הבקשה של השותף הכללי. ככל שהאסיפה לא תאשר את ההקצאה, ישולם

<sup>1</sup> בעלי המניות בשותף הכללי מחזיקים 7,978,738 יחידות השתתפות (שיעור החזקה מצטבר של 41.15%) בשותפות באמצעות חברות בעלותם.

<sup>2</sup> ראה סעיף 10.1 בהסכם השותפות.

<sup>3</sup> ראה סעיף 10.3 בהסכם השותפות.

<sup>4</sup> ראה ס"ק ה' להלן.

<sup>5</sup> ראה ס"ק ו' להלן.

<sup>6</sup> ראה ס"ק ז' להלן.

<sup>7</sup> ראה ס"ק ח' להלן.

<sup>8</sup> ראה ס"ק ט(1) להלן.

## הסכום שתשלומו נדחה במזומן.

השינויים האמורים כפופים לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות, אשר טרם נתקבלו למועד הדוח.

(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 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 ליום 31.12.2022, החל ממועד רישום ניירות הערך של השותפות למסחר ועד ליום 31.12.2022, המפקח היה זכאי לקבל מאת הנאמן, מתוך נכסי הנאמנות, שכר בסכום השווה ל-1,000 דולר לחודש (בתוספת מע"מ) וכן לתשלום נוסף בגין כל הנפקה. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 13.12.2023, החל מיום 1.1.2023, המפקח זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות שכר בסכום השווה ל-5,000 ₪ לחודש (בתוספת מע"מ). ראה סעיף 20.1 בהסכם הנאמנות, כפי שפורסם ביום 29.10.2020 (אסמכתא: 2020-01-108544) (להלן: "**הסכם הנאמנות**") וכן תוצאות האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת מיום 13.12.2023, כפי שפורסם ביום 13.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-135657), אשר המידע בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

בהתאם להסכם הנאמנות, שילם השותף המוגבל למפקח, בשנת 2023, שכר שנתי בסך כולל של 62 אלפי ש"ח ובשנת 2024 עד מועד הדוח שכר בסך של כ-30 אלפי ש"ח.

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 2023, שכר שנתי בסך כולל של 1.5 אלפי דולר ארה"ב ובשנת 2024 עד מועד הדוח שכר בסך של 0 אלפי דולר ארה"ב.

ה. יו"ר דירקטוריון השותף הכללי לשעבר, מר אסף רוזנברג – מר אסף רוזנברג כיהן כדירקטור בשותף הכללי החל מיום 28.11.2021 וכיו"ר הדירקטוריון החל מה-1.2.2022 וחדל לכהן כדירקטור ביום 10.3.2024.

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, ועד ליום 10.3.2023, בהתאם להסכם למתן שירותי דירקטוריון שנחתם בין מר רוזנברג לבין השותף הכללי והשותפות:

1. מר רוזנברג העניק את השירותים כקבלן עצמאי מבלי שיתקיימו בינו לבין השותפות ו/או השותף הכללי יחסי עובד-מעביד.

2. בתמורה למילוי תפקיד היו"ר שילמה השותפות למר רוזנברג, בתוקף מיום 1.1.2022 סך חודשי של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ כדין (להלן בס"ק: "**התשלום החודשי**"). כן היה מר רוזנברג זכאי להחזר הוצאות סבירות שיוציא בקשר עם ביצוע התפקיד.

3. מר רוזנברג היה זכאי לכיסוי ביטוחי, שכלל, 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.

לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 22.1.2022 (אסמכתא 009970-01-2022), אשר המידע הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

1. 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.

ביום 14.3.2024 אישרו ועדות התגמול ודירקטוריון השותף הכללי הפחתת של 30% בשכרו, בתוקף מיום 1.1.2024.

2. 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: 064086-01-2021), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה וכדירקטורית בשותף הכללי החל מיום 4.5.2021.

להלן תמצית תנאי הכהונה והעסקה של הגב' דגנית ורד:

**תפקיד:** מנכ"לית השותפות והשותף הכללי.

**היקף משרה:** החל מחודש נובמבר, 2021 - 80% משרה.

**תקופת העסקה:** החל מיום 1.5.2021 לתקופה בלתי קצובה.

**התגמול:** סך של 60 אלפי ₪, בתוספת מע"מ, בגין היקף משרה של 80%. 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: 070104-01-2021) וכן הדיווח המיידי של השותפות מיום 8.11.2021 (אסמכתא: 164382-01-2021), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

**תגמול הוני:**

בהמשך לאישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מימים 16.3.2023 ו- 10.7.2023, בהתאמה, ביום 13.12.2023, אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות הקצאה של 1,020,368 כתבי אופציה לא סחירים לגב' ורד, באופן שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש ליחידת השתתפות אחת, בתנאים אשר הינם בחריגה ממדיניות התגמול של השותפות מבחינת מועדי המימוש (vesting). נקבע כי מחיר המימוש של כל כתב אופציה הוא 90 אג', כי 25% מכמות כתבי האופציה שהוקצו הבשילו, והיתרה תבשיל במשך 30 חודשים החל מיום 16.3.2023 על בסיס חודשי. כתבי אופציה אלו הינם חלק כתבי אופציה אשר השותפות התחייבה בעבר להקצות לגב' ורד. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים מיום 7.11.2023 ומיום 13.12.2023 (אסמכתאות: 122349-01-2023 ו- 2023-01-135657, בהתאמה), אשר המידע הנכלל בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.



**תגמול נוסף:** ביום 13.12.2023, אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות הענקת תשלום מיוחד בסך השווה ל- 1.5% מ"התמורה לשותפות" (כהגדרתה בסעיף 10.3 להסכם השותפות) בכל מקרה של תשלום דמי יוזמה לשותף הכללי ו/או לבעלי השליטה בו בהתאם להסכם השותפות (להלן: "**התשלום המיוחד**"). לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים מיום 7.11.2023 ומיום 13.12.2023 (אסמכתאות: 2023-01-122349 ו- 2023-01-135657, בהתאמה), אשר המידע הנכלל בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 14.3.2024 אישרו ועדות התגמול ודירקטוריון השותף הכללי הפחתת היקף המשרה של המנכ"לית ל- 60% בעלות חודשית של 45 אלפי ₪, בתוספת מע"מ, בתוקף מיום 1.1.2024. ההפחתה כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות, לרבות לתיקון מדיניות התגמול של השותפות, אשר טרם נתקבלו למועד הדוח.

ח. 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 התפקיד, 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 המיידי 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.

ביום 14.3.2024 אישרו ועדות התגמול, הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי הפחתת שכר של 50% בתוקף מיום 1.1.2024 וכן אישור הענקת 50% מהשכר שקוזז באמצעות הקצאת יחידות RSU. ההפחתה תיכנס לתוקף, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות להקצאת יחידות ה-RSU, לרבות לתיקון מדיניות התגמול של השותפות, אשר טרם נתקבלו למועד הדוח.

ט. תגמולים לבעלי עניין:

(1) הגמול הניתן לדירקטורים בשותף הכללי בשותפות, פרט ליו"ר הדירקטוריון לשעבר<sup>9</sup> (אשר התגמול שלו מפורט בס"ק ה' לעיל) ולסגן יו"ר הדירקטוריון (אשר התגמול שלו מפורט בס"ק ו' לעיל), משולם על-ידי השותפות בגובה הסכום המזערי לדירקטור חיצוני לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

חברי הדירקטוריון בשותף הכללי הנמנים עם בעלי השליטה הינם גיא גורן, ישראל טיבר ואלה טיבר. עלות כהונתם של חברי דירקטוריון אלה, כולל הוצאות נלוות, הסתכמה בשנת 2023 בסך של כ- 100 אלפי ₪.

ביום 14.3.2024 אישרו ועדות התגמול ודירקטוריון השותף הכללי הפחתת שכר של 30% לדירקטורים הנ"ל, בתוקף מיום 1.1.2024.

(2) עלות כהונתם של שני הדירקטורים החיצוניים (מר שחר פלורנץ והגב' רביטל סבג) ושל הדירקטור הבלתי תלוי (מר עידו שכטר), כולל הוצאות נלוות, הסתכמה בשנת 2023 בסך של כ- 108 אלפי ₪.

<sup>9</sup> למועד הדוח, לא מכהן בשותף הכללי יו"ר דירקטוריון.

(3) 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, 10.2.4 וסעיף 10.2.8 בתשקיף, אשר המידע בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 13.12.2023, אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, בין היתר, את מדיניות התגמול לנושאי משרה בשותף הכללי ובשותפות לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, בנוסח שצורף כנספח לזימון לאסיפה. לפרטים נוספים, ראה דיווחים מיידיים מיום 7.11.2023 ומיום 13.12.2023 (אסמכתאות 2023-01-122349 ו-2023-01-135657, בהתאמה), אשר המידע הנכלל 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 מיידי של השותפות מיום 4.1.2024 (אסמכתא 2024-01-002187), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

### **תקנה 24א- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

נכון למועד הדוח"ח, קיימים ורשומים למסחר בבורסה:

19,390,989 יחידות השתתפות ללא ערך נקוב של השותפות.

בנוסף, נכון למועד הדוח, השותפות התחייבה להקצות לנושאי משרה של השותף הכללי והשותפות, בהתאם לתוכנית אופציות כאמור בסעיף 3.2.5 בתשקיף, 1,107,736 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ליחידות השתתפות, אשר טרם הוקצו בפועל נכון למועד דוח זה..

### **תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות**

למרשם בעלי ניירות הערך מעודכן של השותפות, ראו דוח מיידי של השותפות מיום 1.1.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-000150), 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	אהרון ברדה	גיא גורן	ישראל טיבר	עידו שכטר	רביטל סבג	שחר פלורנץ	אלה אלינה טיבר טל
1	מספר זיהוי	024163776	200400794	023022684	056626252	036271849	059764407	014464671
2	תפקיד בשותף הכללי	סגן יו"ר הדירקטוריון	דירקטור	דירקטור	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור
3	תאריך לידה	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	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
6	חברות בועדה או ועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים	לא
7	האם הוא דירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא	כן	כן	לא
	אם כן, האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות 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	כן	-	-	לא
8	האם הוא עובד של השותף הכללי, חברה בת, חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו (בציון התפקיד שהוא ממלא כאמור)	בעל מניות ויו"ר דירקטוריון בטרסידס (בע"מ) פורטפוליו של (חברת 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	10.10.2020	1.11.2020	27.1.2021	10.02.2021	5.1.2021	29.12.2021	5.2.2023

שם	אהרון ברדה	גיא גורן	ישראל טיבר	עידו שכטר	רביטל סבג	שחר פלורנץ	אלה אלינה טיבר טל
10	השכלה	מוסמך במשפטים, קורסים מקצועיים (לה"ב – אוניברסיטת ת"א) שוק ההון וניהול	בוגר, רובטיקה, 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	בוגר, משפטים וכלכלה, האוניברסיטה העברית	רו"ח, בוגר כלכלה וחשבונאית מאוניברסיטת תל אביב	בוגרת משפטית וכלכלה ואוניברסיטת תל אביב, בעלת רישיון לעריכת דין
11	עיסוק בחמש השנים האחרונות	בעל מניות ויו"ר דירקטוריון בטריידס בע"מ (חברת פורטפוליו של השותפות), משקיע בחברות ובנדל"ן	מנכ"ל ודירקטור בחברות מקבוצת טיבר	מנכ"ל The Agri-tech fund of the Hebrew University	עו"ד במשרד עו"ד יגאל בורוכובסקי, במשרד עו"ד שטיינמץ, הרינג, גורמן ושות' ובמשרד משרד עו"ד ציוני, פילרסדורף, פיליפ	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	בטריידס בע"מ (חברת פורטפוליו של השותפות)	חברות פרטיות	ציקפי סופרסקה קרופס גארד MCFC עמותת כנפיים גמהרטר	-	חברות פרטיות	-
13	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בשותף הכללי	לא	לא	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	כן	לא

בנוסף לאמור לעיל, מר אסף רוזנברג כיהן כדירקטור בשותף הכללי החל מיום 28.11.2021 וכיו"ר הדירקטוריון החל מה- 1.2.2022 וחדל לכהן כדירקטור ביום 10.3.2024, כפי שפורסם בדיווחים המידיים מימים 28.11.2021, 16.1.2022 ו- 14.12.2023 (אסמכתאות 2021-01-172647, 2022-01-007528 ו- 2023-01-136329, 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 עניין בשותף הכללי ובשותפות	כן	כן	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	Venture Partner ב- Cibus Capital, יועצת ל- VICOS ולחברות נוספות, יושבת ראש פעילה ופיתוח עסקי בויאקווה (עד ספטמבר 2021), מנכ"לית נובקטרה (עד ינואר 2020), Venture partner ב- Entrée Capital (עד אפריל 2021).	מייסד ומנכ"ל CO Finance – CFO Controlling Services סמנכ"ל כספים מילניום פודטק סמנכ"ל כספים סמארט אגרו סמנכ"ל כספים נקסטג'ן ביומד סמנכ"ל כספים ביו ויו סמנכ"ל כספים ביו דבש סמנכ"ל כספים מיה דיינמיקס סמנכ"ל כספים קאנגב חשב הזדמנות ישראלית	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 18.2.2024 נחתם תיקון להסכם השותפות, ראה דיווח מיידי של השותפות מיום 18.2.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017379), בדבר עדכון הפרויקטים בהן השותפות השקיעה (oShi, Inc. וסיטרי סיסטמס 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 29א - 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.

ביום 14 בנובמבר 2023, השותפותה עדכנה, כי היא התקשרה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בשותפות, בשותף הכללי ובשותף המוגבל, לתקופה של 17 חודשים החל מיום 20.11.2023 ועד ליום 19.4.2025, 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. 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 המידי מיום 14.11.2023 (אסמכתא 2023-01-123936), אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

תאריך: 14 במרץ, 2024

---

**סמארט אגרו - שותפות מוגבלת**

### **שמות החותמים ותפקידיהם:**

דגנית ורד, מנכ"לית השותף הכללי והשותפות  
אהרון ברדה, סגן יו"ר דירקטוריון בשותף הכללי

## 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 2023 (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

---

14 במרץ 2024

של השותף הכללי והשותפות

## הצהרת מנהלים:

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(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 2023 (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

---

14 במרץ 2024



הערכת שווי חלק מהחזקות  
סמארט אגרו – שותפות מוגבלת  
בחברות הפורטפוליו  
ליום 31.12.2023

מרץ, 2024



13 במרץ, 2024

לכבוד:

**מר אורן עטיה, סמנכ"ל כספים**

**סמארט אגרו – שותפות מוגבלת**

**הנדון: הערכת שווי החזקות סמארט אגרו בחברות הפורטפוליו ליום 31.12.2023**

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 31.12.2023 (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.

הגבלת אחריות

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 וניסיוניו 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 בישראל<sup>1</sup>.

בכל שאלה ועניין, ניתן לפנות שגיא בן שלוש, רו"ח, בטל' 052-4760011 או 073-2903330

---

<sup>1</sup> לפרטים נוספים, ראו נספח א' לעבודתנו.



**פרק 1**

**כללי**

- מטרת העבודה הנה הערכת שווי של החזקות סמארט אגרו בחלק מחברות הפורטפוליו נכון ליום 31.12.2023 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 –	31.12.2023
בטרסידס -	בטרסידס בע"מ
סופלנט -	סופלנט בע"מ
פרוטספק -	פרוטספק 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 31.12.2023 (מוצג באלפי דולר):

31.12.2022	30.6.2023	31.12.2023	
5,834	5,834	4,052	בטרסידס
		429	סופלנט
1,000	763	-	פרוטספק

## פרק 3 מתודולוגיה

### 3.1 מדרג שווי הוגן<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> 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 ההוגן 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 שמשתתפים 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 לרווחיותה 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- $DCF^3$ , 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.

בהערכות שווי של חברות ציבוריות שיעור ההיוון מבוסס על התנודתיות של מחיר המניה בהשוואה למדד המניות (הביטא ממודל ה- $CAPM^4$ ). 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.

<sup>4</sup> Capital Asset Pricing Model

<sup>3</sup> Discounted Cash Flow

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")<sup>5</sup> 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 מציין 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

<sup>5</sup>מקור: AICPA Practice Aid – "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation".

- 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 ראשונות 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;
- ◀ **שלב 6.** בשלב זה לחברה עבר של רווחיות תפעולית או תזרים מזומנים חיובי. הנפקה לראשונה לציבור עשויה להתרחש בשלב זה.

הפירוק. מודל זה מאפשר ביצוע אלוקציה של שווי החברה בין מניות רגילות לבין מניות בכורה תוך שימוש במודל מקובל לתמחור אופציות.

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 ערךן 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" Liquidation Preference, אותו בעלי מניות הבכורה אמורים לקבל במועד

## פרק 4

### הערכת שווי החזקות בבטריסידס

#### 4.1 תיאור בטרסידס<sup>6</sup>

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, EDGE™ (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.

בחודש ינואר 2023 דיווחה השותפות, נמסר לה, כי בטרסידס הצליחה בעריכה גנטית של לוביה (סוג של קטניה), המאפשרת קציר ממוכן של קטניית הלוביה.

בשל תכולת החלבון הגבוהה שלה, סבילות לחום וצריכת מים ודשן יעילה ביותר, הלוביה היא קטניה המותאמת לגידול בר קיימא ועם ערך תזונתי

<sup>6</sup> מקור: הנהלת השותפות. להרחבה ראה דו"ח תקופתי של השותפות לשנת 2023.

ואגרונומי רב. לוביה מועמדת למלא את הפער שצופים שיווצר בעתיד עקב שינויי האקלים בתפוקת פולי הסויה, שכן יכול הסויה מושפע באופן שלילי מתנאי בצורת וחום והמחסור הצפוי בדשנים, בעוד שהלוביה עמידה יותר לתנאי חום ויובש וצורכת מעט דשן.

לפני פריצת הדרך האמורה של בטרסידס, התכונות של הלוביה לא היו מתאימות לקציר ממוכן, ולכן לא ניתן היה לגדל את הלוביה ביעילות בקנה-מידה מסחרי. מבטרסידס נמסר, כי החברה הצליחה לערוך את הגן המשנה, את ארכיטקטורת הצמח ואחידות הופעת התרמילים באופן שמתאים הלוביה לקטיף ממוכן, דבר אשר יאפשר לחקלאים לגדל את הלוביה ביעילות גבוהה בקנה-מידה מסחרי.

בחודש ספטמבר 2023 דיווחה השותפות, כי בטרסידס רכשה יחידה עסקית של זרעי ירקות, הכוללת פורטפוליו מסחרי של זני עגבניות, פלפלים ומלפפונים, אותה היא תמוזג לתוך חברת בת בבעלותה המלאה של בטרסידס בשם בטר-סולי סידס בע"מ. עוד נמסר מבטרסידס, כי בכוונתה להפוך את בטר-סולי סידס למובילה בתחומה באמצעות השבחת הפורטפוליו הנ"ל בטכנולוגיות של בטרסידס.

#### 4.2 תיאור סבבי 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



נכון למועד הערכת השווי לשותפות 448,091 מניות רגילות של החברה<sup>8</sup>.  
בהתאם לכך השווי ההוגן של המניות נאמד בכ-4,027 אלפי דולר (9\*448,091).

13.10.2020 וביום 19.10.2020 (להלן בסעיף זה: "ההסכם"), להשקעה של 2 מיליון דולר בבטריסידס.

- בחודש אוקטובר 2021 החל סבב השקעה בחברה אשר במסגרתו הושקע סך כולל של כ- 5.7 מיליון דולר מבעלי מניות קיימים וחיצוניים. 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-3.75 מיליון דולר. הסכם זה כולל CAP הגבוה בכ-10% משווי המניה שנגזר מההשקעה האחרונה בחברה.
- בחודש אוגוסט 2023 גייסה החברה סך של 1 מיליון דולר בתצורה של הלוואה המירה.

#### 4.3 שווי מניות השותפות בחברה

שווי הון החברה ליום 31.12.2023 נאמד בכ- 50 מיליון דולר (להרחבה ראה נספח ג') המשקף שווי הוגן של כ- 9 דולר למניה רגילה<sup>7</sup> (סך הון המניות וסך האופציות שהוענקו הנו 5,593.9 אלף).

<sup>7</sup> מקור הנהלת החברה. מבוסס על CAP ליום 31.12.2023 הכולל המרה של הלוואות המירות (ככל וקיימות) בהתאם למנגנון ההמרה. שווי החברה חלקי סך ה-CAP (5,593.9 אלף) נאמד ב-\$9 למניה.

<sup>8</sup> הון מניות החברה כולל מניות רגילות בלבד.



## פרק 5

### הערכת שווי החזקות בפרוטספק

---

<sup>9</sup> מקור: הנהלת השותפות. להרחבה ראה דו"ח תקופתי של השותפות לשנת 2022

על בסיס מידע שנמסר לנו מהנהלת השותפות, פרוטספק (בסעיף זה גם "החברה") החברה הנה חברה פרטית תושבת ישראל אשר התאגדה בשנת 2016.

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.

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.

## 5.2 תיאור סבב השקעה אחרון בחברה

- ביום 15 בנובמבר 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם פרוטספק להשקעה של 1 מיליון דולר בפרוטספק בתמורה למניות בכורה A2 של פרוטספק. במסגרת סבב זה גייסה פרוטספק סך של 4.35 מיליון דולר (\$59.91 PPS).

- ביום 18 בינואר 2023, השותפות עדכנה, כי היא התקשרה עם פרוטספק בהסכם השקעה המירה ("CLA") בסך של 90 אלף דולר, אותו התחייבה השותפות להשקיע בפרוטספק בחלקים ובהתאם לאבני דרך, וזאת במסגרת התקשרות של פרוטספק בהסכמים עם חלק מבעלי מניות קיימים של פרוטספק לביצוע השקעה של עד 2.5 מיליון דולר בפרוטספק.

## 5.3 הערכת שווי החזקות השותפות בחברה ליום 31.12.2023

ביום 6.2.2024 דיווחה השותפות כי נמסר לה שפרוטספק החלה בתהליכים לסגירתה ונכון למועד הערכה לא ניתן להעריך האם השותפות צפויה לקבל כספים במסגרת הליך הסגירה של פרוטספק.

**לכן, שווי החזקות השותפות בחברה אינו מהותי.**

## פרק 6

### הערכת שווי החזקות בסופלנט

## 6.1 תיאור סופלנט<sup>10</sup>

על פי הנהלת השותפות, סופלנט (בפרק זה גם "החברה") הינה חברה תושבת ישראל פרטית אשר נוסדה בשנת 2017.

סופלנט פועלת בתחום החקלאות המדייקת, תחום בחקלאות העוסק באיסוף וניתוח מידע על מנת לטייב את תהליך הגידול.

לסופלנט חברת בת בפולין, אשר הוקמה במטרה לזכות במענק אירופי לטובת מחקר ופיתוח וכן שימשה כאתר-בטא (beta-site) למוצרי החברה אצל חקלאים פולנים. לסופלנט שתי חברות בת נוספות, אחת במקסיקו ואחת באוסטרליה, אשר עוסקת בקידום מכירת מוצרי החברה.

מסופלנט נמסר לשותפות, כי הטכנולוגיה שהחברה מפתחת (כמתואר בקצרה להלן) נבחרה לאחת מ-100 ההמצאות הגדולות של מגזין TIME לשנת 2021.

סופלנט פיתחה מערכת השקיה מדייקת המנתחת מידע ממספר חיישנים ומקורות מידע (דוגמת מידע על מזג האוויר, 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) AI (בינה מלאכותית), המתבססים על מידע

<sup>10</sup> להרחבה ראה דו"ח תקופתי לשנת 2023 של השותפות

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.

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.

הטכנולוגיה של החברה מבוססת על שיטה ייחודית המשלבת ידע שנאסף מחיישנים, מידע על מזג האוויר, 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.

## 6.2 סבבי השקעה אחרונים בחברה

- ביום 10 ביוני 2021 השותפות התקשרה בהסכם עם סופלנט להשקעה של מיליון וחצי דולר בסופלנט בתמורה ל- 4,991 מניות בכורה מסוג B של סופלנט.
- בחודש ינואר 2022, השותפות השקיעה סכום נוסף של 100 אלף דולר בסופלנט, וזאת במסגרת גיוס הון שסופלנט ביצעה, במנגנון של SAFE. במסגרת הקלוזינג הראשון של סבב גיוס של סופלנט שבוצע בחודש מרץ 2022, הומרו השקעות השותפות כאמור לעיל מינואר 2022 למניות בכורה C של סופלנט.
- ב- 26 בפברואר 2023, השותפות עדכנה, כי היא השקיעה בסופלנט סכום נוסף של 75 אלף דולר עבור מניות בכורה מסוג C-3 וזאת במסגרת הרחבת סבב הגיוס של מניות בכורה C.
- בתחילת שנת 2024 החלה החברה בסבב גיוס בתצורה של SAFE. נכון למועד עריכת חוות דעת זו גייסה החברה (לרבות התחייבות להשקעה) סך של כ- 6 מיליון דולר.

## 6.3 הערכת שווי החזקות השותפות בחברה למועד החתך

לצורך גזירת השווי ההוגן של החזקות השותפות התבססנו על סבב השקעה האחרון בחברה בתצורה של SAFE. היות ואין מדובר בהסכם SAFE "קלאסי", ניתן לאמוד את שווי החזקות השותפות בחברה. בהערכת השווי נקטנו משנה זהירות ולכן הערכת השווי מבוססת על ההנחות הבאות:

א. על פי תנאי ה-SAFE, סך קרן ההשקעה (אינו כולל ריבית) יומרו למניות זהות בסבב ההשקעה הבא בחברה ובהנחה של 30%, כאשר שווי החברה<sup>11</sup> המקסימאלי הנו 100 מיליון דולר (לפני הכסף ובדילול מלא).

ב. בנוסף, ככל ולא בוצע אירוע המרה, לאחר 24 חודשים תומר ההשקעה למניות הבכירות של החברה (מסוג C) לפי שווי חברה של 70 מיליון דולר (לפני הכסף ובדילול מלא). כאמור, המרה אוטומטית ללא קשר לשווי חברה במועד ההמרה.

ג. בכל מצב סך ההשקעה יומר למניות, קרי אין מדובר בהלוואה מצד החברה או המשקיע<sup>12</sup>.

ד. במשך 24 חודשים למשקיע קיימת האפשרות להמיר את ההשקעה למניות בכורה מסוג C לפי שווי חברה של 70 מיליון דולר.

קרי, מבחינה מימונית מדובר בהשקעה לפי שווי חברה נאיבי של 70 מיליון דולר עם מנגנון הגנה למקרה בו החברה תגייס בשווי נמוך מ-100 מיליון דולר.

ניתן להציג את הסכם ההשקעה בנוסחה הר"מ (מוצג ברמת 100% חברה):

$$X + P*PUT(X)=70$$

כאשר:

א.  $X$  = שווי החברה (נאיבי) הגלום בהסכם ההשקעה.

<sup>11</sup> שווי "נאיבי"

<sup>12</sup> למעט מקרה של חדלות פירעון



ב.  $P =$  הסבירות שהחברה תגייס הון (Equity Financing) במהלך 24 חודשים<sup>13</sup>.

ג. PUT – מנגנון הגנה אשר יבשיל במקרה של Equity Financing ויפקע לאחר מועד זה או לאחר 24 חודשים (כמוקדם).

לצורך גזירת השווי הנאיבי של החברה הגלום בהסכם זה נעזרנו במודל אופציות הכולל כ-60 אפשרויות המרה (לרבות מרכיב ההטבה). הפרמטרים במודל הנם:

– שיעור סטיית התקן הנו כ-1453%.

54.14%	Farming/Agriculture
52.09%	Software (System & Application)
53.11%	

– בהתאם לתחזית העסקית של החברה, החברה תידרש לגייס הון מועד גיוס ההון, ככל ויהיה, בטווח שבין 7 ל-12 חודשים.

– ריבית חסרת סיכון דולרי בשיעור של 15%<sup>14</sup>.

– תרחיש גיוס הון נאמד בכ- 50%. כאמור הגיוס הנו בידי החברה ולכן תבחר באפשרות המטיבה עם בעלי המניות.

בעזרת נוסחת "חתימה למטרה", שווי החברה (נאיבי) נאמד בכ- 60 מיליון דולר.

<sup>13</sup> על פי תנאי ההסכם

<sup>14</sup> Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu

<sup>15</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value\\_month=202403](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value_month=202403)

לכן :

– מבחינת שווי הוגן, שווי חברה נאיבי של 60 מיליון דולר שקול להשקעה לפי שווי של 70 מיליון דולר הכוללת מנגנון הגנה (שווי מנגנון ההגנה הנו ההפרש-10).

– הנחנו שיונפקו מניות בכורה מסוג D (סדרה חדשה).

– הנחנו שסך ההשקעה (6 מיליון דולר) תומר למניות בכורה מסוג D-סה"כ 19,911 מניות לפי PPS של \$301 (כאמור PPS בסבב C3 הנו \$550).

#### 6.4 הון המניות

למועד החישוב סך הון החברה (בהנחת המרה) נאמד ב- 220,085 מניות ואופציות. לחברה מניות בכורה מסדרות A-D.

#### 6.4.1 זכויות בפירוק

תקנון החברה קובע כי במקרה של הנזלה<sup>16</sup> כל נכסי החברה העומדים בין בעלי המניות של החברה יחולקו לפי סדר העדיפות שלהן:

◀ ראשית, כל בעל מניות בכורה מסוג D יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את

<sup>16</sup> ראה פירוט בתקנון החברה. כולל פירוק, M&A וכד' (למעט IPO במקרים מסויימים).

◀ במקרה של QIPO (המוגדר בתנאיו בתקנון), הזכויות בהנזלה יהיו שוות לזכויות המניות הרגילות ויחולקו בין כל בעלי המניות פרו-רטה.

להלן טבלה המרכזת את סכומי הזכויות העדיפות באירוע הנזלה והחלוקה בין הסגמנטים השונים למועד הסבב (מוצג באלפי-\$):

אופציה	א'	ב'	ג'	ד'	ה'	ו'
מניות רגילות	0%	0%	0%	0%	100%	42%
בכורה D-CLA	100%	0%	0%	0%	0%	0%
בכורה A1	0%	0%	0%	36%	0%	0%
בכורה A2	0%	0%	0%	24%	0%	0%
בכורה A3	0%	0%	0%	39%	0%	0%
בכורה B	0%	0%	100%	0%	0%	0%
בכורה C1	0%	58%	0%	0%	0%	0%
בכורה C2	0%	14%	0%	0%	0%	0%
בכורה C3	0%	28%	0%	0%	0%	0%
ESOP שהוענקו (ex.134.4)	0%	0%	0%	0%	0%	58%
<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה (כאמור, הנחנו שמניות אלו בכירות על מניות C).

◀ שנית, לאחר שכל בעל מניית בכורה מסוג D קיבל את חלקו, כל בעל מניות בכורה מסוג C יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

◀ שלישית, לאחר שכל בעלי מניות בכורה מסוג D ו-C קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג B יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות האחרים, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

◀ לאחר שכל בעלי מניות בכורה מסוג D, C ו-B קיבלו את חלקם, כל בעל מניות בכורה מסוג A יהא זכאי לקבל, לפני בעלי המניות הרגילות, את הסכום שהושקע על ידו ובתוספת ריבית בשיעור של 5% בשנה. במידה וסך הסכום לחלוקה יהיה נמוך מהסכום הנדרש, כל בעל מניות בכורה יהא זכאי לקבל את חלקו היחסי מהסכום הזמין לחלוקה.

◀ במקרה שנכסי החברה הזמינים לחלוקה יעלו על הסכום הנחוץ על מנת לשלם לבעלי מניות הבכורה, יחולק הסכום שיותר לבעלי המניות הרגילות בלבד.

◀ תנודתיות – קיים, אפוא, קושי בהצבת הנתון על סטית התקן במקרה וצפוי שעד למועד אירוע הנוילות החברה צפויה לעבור שלב התפתחות, ולכן גם סטיית התקן צריכה להשתנות תוך כדי המודל. אנו מקטינים את ההשפעה של החיסרון הנ"ל באמצעות הצבת נתוני סטיית תקן הנלקחים ממדגם של חברות הנמצאות בשלבי התפתחות שונים אך פועלות בתחום בו פועלת החברה. שיעור סטיית התקן הנו כ-1853%.

◀ על פי הנהלת החברה הסבירות ל-QIPO הנה בשיעור מאוד זניח.

### 6.4.3 גזירת שווי החברה

תחילה חישבנו, בעזרת חתירה למטרה, את שווי החברה על בסיס השקעה במניות בכורה מסוג D בהתאם לזכויות המוקנות למניות אלו. לאחר גזירת שווי החברה<sup>19</sup> אמדנו את שווי מניות הבכורה שבידי השותפות.

### 6.5 שווי החזקות השותפות בחברה ליום 31.12.2023

להלן, השווי ההוגן של החזקות השותפות למועד הסבב:

סוג נייר	כמות	PPS	באלפי \$
בכורה B	4,991	68.199	340
בכורה C2	231	226.252	52
בכורה C3	136	266.806	36
	<b>5,358</b>		<b>429</b>

<sup>18</sup> Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu

<sup>19</sup> מפאת הסודיות אין אנו מציגים את שווי החברה.

אינסוף	145,669	143,214	127,709	104,206	96,993	93,566	87,209
'ד'	ג'	'ב'	'א'	'י'	'ט'	'ח'	'ז'
8%	8%	11%	11%	15%	18%	20%	25%
9%	10%	13%	14%	17%	0%	0%	0%
9%	10%	12%	13%	17%	20%	22%	0%
4%	5%	6%	7%	8%	10%	0%	0%
12%	13%	17%	18%	23%	28%	31%	40%
14%	16%	20%	21%	0%	0%	0%	0%
19%	21%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5%	6%	7%	0%	0%	0%	0%	0%
9%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
11%	12%	15%	16%	20%	24%	27%	35%
<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 6.4.2 פרמטרים נוספים

- ◀ חישוב שווי המניה הרגילה ובכורה בוצע על-ידי יישום מודל ה-OPM בהתאם לזכויות המוקנות לכל מכשיר.
- ◀ תוספת המימוש של שכבת מניות הבכורה הינה זכויות ההנזלה העדיפות.
- ◀ אורך חיים – הינו משך הזמן המוערך עד להתרחשות אירוע הנזלה. אומדן מועד ההנזלה מתבסס על הערכות הנהלת החברה והנו בטווח שבין 2 ל-4 שנים (לתחשיב נלקח 3 שנים).
- ◀ ריבית חסרת סיכון- ריבית חסרת סיכון על אג"ח של ממשלת ארה"ב בעלת מח"מ שתואם לתקופה עד למועד ההנזלה הנאמדת בכ-4.3%<sup>17</sup>.

<sup>17</sup> מקור: <http://www.ustreas.gov/offices/domestic-finance/debt-management/interest-rate/yield.shtml>

בהתאם לעיל ולאור שסבב השקעה עדכני מהווה את הראיה הטובה ביותר לשוויה ההוגן של ההשקעה<sup>20</sup>, אנו סבורים ששווי החזקות השותפות בחברה ליום 31.12.2023 אינו שונה באופן מהותי מכ - 429 אלפי דולר.

---

<sup>20</sup> 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".

## נספח א' - פרטים נוספים אודות מעריכי השווי

### 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 וכחווה דעת מומחה לבתי משפט. בין לקוחות החברה נמנות עשרות חברות ציבוריות הנסחרות בארץ ובחול ובהן חברות 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.

## פרטי עורך חוות הדעת, שגיא בן שלוש, רו"ח

- 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.
- 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

חברות בשלבים מוקדמים נדרשות, לעיתים קרובות, למימון ממשקיעים פרטיים, כולל קרנות הון סיכון. זירת ההון סיכון מספקת מידע אודות מחיר ההון של חברות פרטיות. הטבלה הבאה ממחישה את שיעורי התשואה הממוצעים לקרנות הון סיכון מסוגים שונים, כפי שפורסמו על ידי Venture Economics, לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2002:

Type of Fund	5-Year Return	10-Year Return	20-Year Return
Seed/Early Stage (1)	51.4%	34.9%	20.4%
Balanced (2)	20.9%	20.9%	14.3%
Later Stage (3)	10.6%	21.6%	15.3%
All Ventures	28.3%	26.3%	16.6%

1) Seed stage to refer to enterprises that have not yet fully established commercial operations and may involve continued research and development. Early Stage to refer to enterprises involved in product development and initial marketing, manufacturing, and sales activities;  
 2) Balanced to refer to enterprises at a variety of stages of development;  
 3) Later Stage to refer to enterprises that are producing, shipping, and increasing sales volume.

התשואה השנתית הממוצעת מתבססת על מדד הביצועים הפרטיים של קרנות הון סיכון ("המדד<sup>21</sup>"). המדד מחושב מדי רבעון מתוך מאגר הביצועים הפרטי של Equity Economics, אשר עוקב אחר הביצועים של 1,400 קרנות הון סיכון ואחרות מאז שנת 1969. שיעורי התשואה הממוצעים ממחישים את התשואות למשקיעים בקרנות הון הסיכון. התשואות בפועל על תיקי ההשקעות של הקרנות בחברות פרטיות, שכן התשואה לקרנות הון סיכון למשקיעים, הינה בניכוי עמלות ואחוז מהרווחים אותם מקבלים השותפים בקרן, מתוך רווחי ההשקעות של הקרן.

<sup>21</sup> Private Equity Performance Index (PEPI)

בנוסף, מחקרים שהתבצעו על-ידי Scherlis and Sahalman<sup>24</sup> ו-Plummer<sup>23</sup>, Sahlman, Stevenson, and Bhide<sup>22</sup> לגבי התשואה הנדרשת של קרנות הון סיכון מהשקעותיהן בחברות הזנק בשלבי ההתפתחות השונים קובעים, לדוגמא, ששיעור התשואה הנדרש בהשקעה בחברות הנמצאות בשלב ה-Seed הינו כ-50%-70%. גישה זו אומצה, לגבי חברות בשלבים מוקדמים, בספר עזר (Practice Aid<sup>25</sup>) שפרסמה לשכת רואי חשבון האמריקאית. הטבלה שלהלן מציגה את ממצאי שני המחקרים שצוינו לעיל - שיעורי התשואה אשר נדרשים על-ידי משקיעים בהשקעות בחברות הזנק על פי שלבי התפתחות החברה:

Stage of Development	Plummer	Scherlis and Sahlman	Sahlman, Stevenson, and Bhide
Start-up	50%-70%	50%-70%	50%-100%
First stage or "early development"	40%-60%	40%-60%	40%-60%
Second stage or "expansion"	35%-50%	30%-50%	30%-40%
Bridge/IPO	25%-35%	20%-35%	20%-30%

- Start-up- startup-stage investments typically are made in enterprises that are less than a year old. The venture funding is to be used substantially for product development, prototype testing, and test marketing.

<sup>22</sup> William A. Sahlman, Howard H. Stevenson, Amar V. Bhide, et al., —Financing Entrepreneurial Ventures, Business Fundamental Series (Boston: Harvard Business School Publishing, 1998.)

<sup>23</sup> Plummer, James L., QED Report on Venture Capital Financial Analysis, Palo Alto: QED Research, Inc., 1987.

<sup>24</sup> Scherlis, Daniel R. and William A. Sahlman, "A Method for Valuing High-Risk, Long Term, Investments: The Venture Capital Method," Harvard Business School Teaching Note 9-288-006, Boston: Harvard Business School, 1989.

<sup>25</sup> Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation

- First stage or "early development"- early development-stage investments are made in enterprises that have developed prototypes that appear viable and for which further technical risk is deemed minimal, although commercial risk may be significant.
- Second stage or "expansion"- enterprises in the expansion stage usually have shipped some product to consumers (including beta versions).
- Bridge/IPO- bridge/IPO-stage financing covers such activities as pilot plant construction, production design, and production testing, as well as bridge financing in anticipation of a later IPO.



## נספח ג' - אומדן שווי בטרסידס בגישת DCF

### 1. תחזית רווח והפסד

להלן מוצגת תחזית דוחות הרווח וההפסד של בטרסידס (בסעיף זה להלן: "החברה") ל-8 השנים הבאות ולשנה מייצגת (מוצג באלפי דולר וכאחוז מסך ההכנסות):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
<b>הכנסות</b>	<b>190,478</b>	<b>184,930</b>	<b>102,409</b>	<b>48,088</b>	<b>22,374</b>	<b>8,736</b>	<b>4,301</b>	<b>2,461</b>	<b>1,386</b>
% הצמיחה	3.0%	80.6%	113.0%	114.9%	156.1%	103.1%	74.8%	77.6%	
<b>רווח (הפסד) תפעולי</b>	<b>43,736</b>	<b>42,462</b>	<b>23,514</b>	<b>11,041</b>	<b>5,137</b>	<b>1,265</b>	<b>(2,400)</b>	<b>(3,537)</b>	<b>(3,908)</b>
% מסה"כ ההכנסות	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	14.5%	-55.8%	-143.7%	-282.0%
<b>הוצאות מס</b>	<b>8,747</b>	<b>8,492</b>	<b>4,329</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
% מסה"כ ההכנסות	4.6%	4.6%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>רווח (הפסד) נקי</b>	<b>34,988</b>	<b>33,969</b>	<b>19,185</b>	<b>11,041</b>	<b>5,137</b>	<b>1,265</b>	<b>(2,400)</b>	<b>(3,537)</b>	<b>(3,908)</b>
% מסה"כ ההכנסות	18.4%	18.4%	18.7%	23.0%	23.0%	14.5%	-55.8%	-143.7%	-282.0%

הערכת השווי של פעילות החברה יושמה על בסיס היוון זרמי המזומנים העתידי שלה (DCF). לשם כך, בנינו תרחיש הכנסות והוצאות ל-8 שנים (המתחילות מיום 31.12.2023) ולשנה המייצגת המסתמך על תחזיות הנהלת החברה וכן על התאמות אשר בוצעו על ידינו. החברה נמצאת בשלב 4 (ראה התייחסות בסעיף 3.3 לעיל) וסבב ההשקעה האחרון בחברה אינו מייצג, לכן בחרנו בגישת DCF.

- תמצית מאזני החברה<sup>26</sup> מוצגת בנספח ו'.

<sup>26</sup> על בסיס דוחות מבוקרים

## 2. תחזית הכנסות

תחזית ההכנסות מתבססת על ההנחות והפרמטרים הבאים :

א. הן תחזית הרווח והפסד והן מחיר ההון הנם במונחים נומינאליים.

ב. תחזית הכנסות החברה מבוססת על הנהלת החברה.

ג. הכנסות החברה הנם משני אפיקים עיקריים :

i. מכירת זרעים.

ii. קבלת תמלוגים ממגדלים.

להלן תחזית הרכב הכנסות החברה (מוצג באלפי דולר) :

### REVENUES:

Sales of seeds	1,162	1,757	2,528	5,010	9,431	18,977	39,118	72,779
Licenses (Traits, Technologies)	224	704	1,773	3,726	12,943	29,111	63,291	112,151
<b>Total Revenues:</b>	<b>1,386</b>	<b>2,461</b>	<b>4,301</b>	<b>8,736</b>	<b>22,374</b>	<b>48,088</b>	<b>102,409</b>	<b>184,931</b>

ד. בחודש ספטמבר 2023 דיווחה השותפות, כי בטרסידס רכשה יחידה עסקית של זרעי ירקות, הכוללת פורטפוליו מסחרי של זני עגבניות, פלפלים ומלפפונים, אותה היא תמזג לתוך חברת בת בבעלותה המלאה של בטרסידס בשם בטר-סולי סידס בע"מ (להלן: "בטר-סולי סידס"). עוד נמסר מבטרסידס, כי בכוונתה להפוך את בטר-סולי סידס למובילה בתחומה באמצעות השבחת הפורטפוליו הנ"ל בטכנולוגיות של בטרסידס.

ה. מבטרסידס נמסר, כי ככל הידוע לה, נכון למועד הדיווח, היא החברה היחידה להשבחה גנטית של צמחים שבידה רישיון מסחרי לפורטפוליו הפטנטים של CRISPR שבבעלות חברת התרופות MERCK וזאת בעקבות שיתוף פעולה בין בטרסידס לבין MERCK, וכן היא בין החברות הבודדות שמחזיקה ברישיון מסחרי דואלי לפטנטים היסודיים של CRISPR-Cas9 מבעלי הפטנט המקוריים - Corteva Biosciences ומכון Broad (של אוניברסיטת MIT והרווארד).

ו. יש לציין, עקב חוסר הוודאות הקיים בתחזיות הנהלת החברה ביצענו את הר"מ :

i. נעשה שימוש בשיעור היוון המשקף את הסיכון הקיים בהתממשות התחזית.

ii. הגדלנו באופן מהותי את סך הוצאות מכירה ושיווק של החברה בהשוואה לתחזית הנהלת החברה.

iii. הוצאות התפעול כוללות השקעה מהותית במו"פ לצורך שמירה על הקיים ופיתוח טכנולוגיות חדשות.

ז. בשנה מייצגת הנחנו שהכנסות החברה יצמחו בשיעור נומינאלי של כ-3% בשנה.

### 3. תחזית הוצאות תפעול

להלן טבלה המציגה את תחזית ההוצאות התפעוליות של החברה לשנות התחזית (מוצג באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
הוצאות תפעוליות	146,742	142,468	78,895	37,047	17,237	7,471	6,701	5,998	5,294
% מסה"כ ההכנסות	77.0%	77.0%	77.0%	77.0%	77.0%	85.5%	155.8%	243.7%	382.0%

- היות וקיים קושי למיין (ובהמשך לבצע השוואה לחברות דומות) את הרכב הוצאות התפעול (בין עלות מכר, למו"פ, מכירה ושיווק והנהלה וכלליות) ובנוסף, השווי נאמד על בסיס הרווח התפעולי. בהערכת שווי זו לא ביצענו מיון/סיווג של הוצאות אלו.

על פי תחזיות החברה, שיעור הרווח התפעולי החזוי בטווח הארוך נאמד ביותר מ-80%. היות והחברה נמצאת בשלבים מוקדמים של מכירות, קיים קושי לאמוד את מבנה ההוצאות התפעוליות בטווח הארוך. לכן, החל משנת 2028, התבססנו על שיעור הרווחיות התפעולית של חברות בוגרות הפועלות בתחום דומה לתחום בו פועלת החברה. שיעור זה נאמד בכ-23% (ה-EBITDA במדגם החברות המוצג בנספח ה' נאמד בכ-24% והתאמה לתפעולי נלקח 1% נוסף).

### 4. תחזית הרווח התפעולי

להלן טבלה המציגה את תחזית הרווח תפעולי של החברה לשנות התחזית (מוצג באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
רווח (הפסד) תפעולי	43,736	42,462	23,514	11,041	5,137	1,265	(2,400)	(3,537)	(3,908)
% מסה"כ ההכנסות	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	23.0%	14.5%	-55.8%	-143.7%	-282.0%

## 5. תחזית הוצאות מיסים

שיעור המס החל על החברה, מורכב ממיסוי על רווחי הפעילות על פי מערכת המיסוי בישראל. נכון למועד הערכת השווי שיעור מס החברות החזוי (הגלובלי) הנו כ- 20%. ליום 31.12.2022 לחברה הפסד נצבר לצרכי מס של כ- 23.3 מלש"ח ובסקלול הפסד לשנת 2023, נאמד בכ-34 מלש"ח (כ-9.5 מיליון דולר).

## 6. תחזית הוצאות מימון

היות והערכת השווי חושבה בהסתמך על שיטת היוון זרמי המזומנים אין אנו כוללים תזרימי מזומנים, בין אם חיוביים ובין אם שליליים, מפעילות מימון. חישוב הערך הנוכחי מביא בחשבון את מרכיב המימון (ערך הזמן של הכסף) ובכך אף מנטרל את השפעת המימון.

## 7. תחזית ההשקעות

### א. השקעות ברכוש קבוע

החברה אינה עתירה ברכוש קבוע ואינה נדרשת להיות בטווח הארוך. לכן, סך ההשקעה השנתי הנו בגובה הפחת השוטף, הנאמד בכ-1% מההכנסות.

### ב. השקעות בהון חוזר

לשם חישוב ההשקעה הצפויה בהון חוזר תפעולי, התבססנו על מדיניות האשראי של החברה:

- שיעור ההון חוזר בגין מכירות זרעים – כ- 12% מההכנסות.

- שיעור ההון חוזר בגין תמלוגים- כ- 8% מההכנסות.

להלן טבלה המציגה את תחזית השינויים בהון חוזר לשנות התחזית (מוצג באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	
הון חוזר נטו	18,736	18,191	10,025	4,732	2,227	924	457	274	162
שינוי בהון חוזר	546	17,267	5,292	2,506	1,303	467	183	113	162

## 8. שווי פעילות החברה

להלן מוצג דו"ח על תזרים המזומנים החזוי של החברה (באלפי דולר):

שנה מייצגת	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024		
	34,988	33,969	19,185	11,041	5,137	1,265	(2,400)	(3,537)	(3,908)	רווח (הפסד) תפעולי לאחר מס
	(546)	(17,267)	(5,292)	(2,506)	(1,303)	(467)	(183)	(113)	(162)	קיטון (גידול) בהון חוזר
	<b>34,443</b>	<b>16,703</b>	<b>13,893</b>	<b>8,536</b>	<b>3,835</b>	<b>798</b>	<b>(2,583)</b>	<b>(3,650)</b>	<b>(4,070)</b>	<b>תזרים מזומנים</b>
	191,604									ערך שייר*
	<b>43,136</b>	<b>3,873</b>	<b>3,915</b>	<b>2,923</b>	<b>1,595</b>	<b>404</b>	<b>(1,587)</b>	<b>(2,725)</b>	<b>(3,692)</b>	21.5% תזרים מהון
	<b>47,842</b>									<b>שווי פעילות החברה, NPV</b>

\*ערך שייר-היוון תזרים המזומנים בטווח הארוך, עד לאינסוף, בהנחה שתתקיים צמיחה נומינאלית בשיעור של 3% בשנה.

לצורך הערכת שווי פעילות החברה, הוון תזרים המזומנים החופשי בתקופת התחזית, וכן ערך השייר בתום תקופת התחזית, למועד ההערכה (31.12.23), מתוך הנחה שזרמי המזומנים השנתיים מתפלגים באופן שווה על פני השנה.

תזרים המזומנים החופשי הוון במחיר הון המשקף את הסיכון של החברה, שנאמד בכ-21.5% (להרחבה ראה נספח ד'), והינו כ-48 מיליון דולר.

## 9. שווי הון החברה

הערכת השווי של פעילות החברה מתבססת על הנחת הבסיס כי החברה הינה "עסק חיי" (Ongoing Concern) והיא תמשיך לפעול במתכונת זו לאורך אופק פעילות אינסופי. הערכת שווי הפעילות נערכה לפי שיטת היוון תזרים המזומנים ("DCF"). זרמי המזומנים הונו במחיר ההון המשוקלל, התואם את רמת הסיכון של פעילות החברה. הערך המתקבל הינו הערך הכלכלי של פעילות החברה. הערך הכלכלי של הפעילות אינו תלוי בהרכב ההון של הפעילות, כלומר, הוא בלתי תלוי בדרך מימון החברה, בין אם דרך הון עצמי או דרך הון זר.

לצורך הערכת השווי, הוון תזרים המזומנים הריאלי של פעילות החברה בשיעור שנאמד בכ-21.5%. אומדן ערך השייר, נאמד ע"י שימוש בנוסחת מודל גורדון ומבוסס על מחיר ההון ושיעור צמיחה לטווח ארוך של 3%.

כדי לקבל את שווי החברה, יש להוסיף נכסים שאינם תפעוליים (במקרה של מזומנים) ולהפחית התחייבויות פיננסיות (במקרה שלנו אין) נכון למועד ההערכה<sup>27</sup>. סך הנכסים הלא תפעוליים מסתכם בכ- 2.2 מיליון דולר, כדלקמן:

באלפי \$	
שווי פעילות	47,842
מזומנים ושווי מזומנים	2,191
<b>סה"כ שווי הון החברה</b>	<b>50,032</b>

## 10. מבחני רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי פעילות החברה ביחס למחיר ההון ולשיעור הצמיחה הפרמננטי (מוצג באלפי דולר):

<sup>27</sup> הנהלת החברה. לחברה אין אשראי פיננסי.

שיעור צמיחה לאינסוף							
6.0%	5.0%	4.0%	3.0%	2.0%	1.0%	0.0%	
75,963	71,003	66,683	62,886	59,522	56,522	53,829	19.5%
71,205	66,715	62,785	59,317	56,234	53,476	50,993	20.0%
66,831	62,756	59,173	56,000	53,170	50,629	48,337	20.5%
62,802	59,093	55,821	52,912	50,309	47,966	45,846	21.0%
59,081	55,699	52,704	50,032	47,635	45,471	43,508	21.5%
55,638	52,548	49,802	47,344	45,132	43,130	41,311	22.0%
52,447	49,618	47,095	44,831	42,787	40,933	39,244	22.5%
49,484	46,889	44,568	42,478	40,588	38,869	37,299	23.0%
46,728	44,344	42,204	40,274	38,522	36,926	35,466	23.5%

זווית ראייה

## נספח ד' - מחיר הון של בטרסידס

בעבודתנו ולשם הערכת שיעור התשואה לנכסים המוערכים בעבודה זו, נלקח מחיר ההון המשוקלל נומינאלי. שיעור זה נאמד על פי הממוצע המשוקלל של מחיר ההון (WACC - Weighted Average Cost of Capital) על פי הנוסחה כמפורט להלן:

$$WACC = K_d * D/(E+D) * (1-T) + K_e * E/(E+D)$$

כאשר:

- WACC - שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על ידי בעלי המניות;

-  $K_d$  - שיעור התשואה על החוב;

-  $D/(E+D)$  - שיעור החוב מסך הנכסים;

-  $K_e$  - שיעור התשואה על ההון העצמי;

-  $E/(E+D)$  - שיעור ההון העצמי מסך הנכסים;

מחיר ההון העצמי, או התשואה הנדרשת על ההון העצמי, נקבע תוך יישום מודל CAPM (Capital Asset Pricing Model). מחיר ההון העצמי לפי מודל זה מורכב משער ריבית חסר סיכון על אגרות חוב ארוכות טווח, בתוספת מכפלת פרמיית הסיכון הממוצעת של שוק המניות במקדם הסיכון היחסי של החברה, ביטא, המשקף את הרגישות של שווי השקעה לתנודות בשוק ההון בכללותו ובתוספת פרמיה ספציפית, בהתאם לנוסחה הבאה:

$$K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) + R_s + R_a$$

כאשר:

-  $R_f$  - ריבית חסרת סיכון. ריבית זו נקבעה על בסיס התשואה של אג"ח דולרי חסר סיכון בעלות מח"מ של כ-15 שנים<sup>28</sup>.

-  $R_m - R_f$  - פרמיית הסיכון הממוצעת בשוק<sup>29</sup>.

-  $\beta$  - מקדם הסיכון היחסי. מקדם זה משקף את הסיכון היחסי הכרוך בהשקעה מסוימת ומבוסס על רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת שוק ההון כולו.

ה- $\beta$  נוטה להיות גבוהה יותר ככל שרמת המינוף הפיננסי של החברה גבוה יותר. בזמן אמידת ה- $\beta$ <sup>30</sup> בעזרת השוואה לחברות אחרות, יש לתקן את ה- $\beta$  והתאמתה לרמת המינוף הפיננסי של החברה. דבר זה נעשה על ידי ניכוי השפעת המנוף הפיננסי של ה- $\beta$  בשלב הראשון, כלומר חישוב ה- $\beta$  התפעולית, וחישוב דרגת המנוף הספציפית של החברה, בשלב השני. הקשר בין ה- $\beta$  התפעולית ל- $\beta$  הכוללת את השפעת המנוף הפיננסי הוא:

$$\beta_I = \beta_U [1 + (1-T)(D/E)]$$

כאשר E - שווי החברה, D - שווי ההון

<sup>28</sup> תחזית ההכנסות הנה דולריות

<sup>29</sup> מקור: Aswath Damodaran. פעילות החברה הנה בכל העולם

<sup>30</sup> ה- $\beta$  מחושבת על פי רגרסיות של חברות ציבוריות מול תשואת תיק השוק.



נלקח 3%.

בהתאם לפרמטרים אלו מחיר ההון שנקבע עבור **בטרסידס** הינו 21.5% כמפורט להלן (לבחינת סבירות התוצאה ראה נספח ב'):

5.4%	שיעור ריבית חסרת סיכון <sup>34</sup>
0.5	ביתא החברה
5%	פרמיית השוק <sup>35</sup>
10.7%	פרמיית סיכון חברה קטנה
3%	פרמיית סיכון נוספת
<b>21.5%</b>	<b>מחיר ההון (Ke)</b>
0%	שיעור החוב <sup>36</sup>
20%	שיעור מגן המס לטווח ארוך <sup>37</sup>
NR	מחיר החוב המייצג
<b>21.5%</b>	<b>מחיר ההון המשוקלל (WACC)<sup>38</sup></b>

נספח ה' – בטרסידס- מדגם חברות

<sup>34</sup> מאגר מידע מרווח הוגן

<sup>35</sup> מקור: Aswath Damodaran

<sup>36</sup> בשלבים אלו החברה ממומנת בעזרת גיוס הון וחוב המיר.

<sup>37</sup> שיעור המס החזוי.

<sup>38</sup> ראה גם נספח ב'

הזר, T – שיעור המס,  $\beta_U$  – "β התפעולית" ואילו  $\beta_I$  הנה ה-β הכוללת את השפעת המינוף הפיננסי. לצורך אומדן ה-β של החברה חישבנו את ה-β הלא ממונפת של חברות דומות הנסחרות בחו"ל אשר הנה כ-0.5<sup>31</sup>.

**-R<sub>S</sub>** שיעור תשואה נוסף, המיוחס לחברה ומשקף סיכונים ספציפיים כגון העדר סחירות, חברה קטנה וכד'. נתונים ומחקרים אמפיריים מראים כי משקיעים דורשים פרמיית סיכון נוספת בגין השקעתם בחברות המבטאות את הפרמטרים השונים של השקעתם. פרמייה זו נלקחה ברף המקסימאלי – 10.7%<sup>32</sup>.

**-R<sub>a</sub>** שיעור תשואה נוסף, המיוחס לפעילות ומשקף סיכונים ספציפיים במקרים בהם פרמיית סיכון השוק (Market Risk Premium), הביטא ופרמיית הגודל (Size Premium) יחדיו, אינם מבטאים באופן מקיף ושלם את הסיכון הספציפי של החברה. פרמייה זו מותאמת בעת חישובה למספר סיכונים ופרמטרים, המשקפים את מצבה של החברה המוערכת, לרבות: אי עמידה בתחזיות, מספר עובדים ביישות, מספר חברי הנהלה, גיוון בסל מוצריה, פיזור גיאוגרפי, תלות בגיוס תזרים מזומנים ועוד<sup>33</sup>. החברה נמצאת בשלבי מכירות עם טכנולוגיה קיימת, לכן פרמייה זו נאמדה על דינו בטווח שבין 1% ל- 5% הנובעת מתלות בגיוס הון. לתחשיב

<sup>31</sup> חברות המדגם מוצגות בנספח ה'

<sup>32</sup> מקור: D&P 2023 Valuation Handbook.

<sup>33</sup> לפרוט בנושא זה נא ראה גם ב- "Valuation of Privately-Held-Company Equity Securities Issued as Compensation – AICPA Practice Aid"

	GENTING PLANTATIONS BHD	ANGLO EASTERN PLANTATIONS	BRASILAGRO CIA BRAS DE PROP AGRICOL	CH BIOTECH R&D CO LTD	JIANGSU PROVINCIAL AGRICULTURAL	SEED CO INTERNATIONAL	SAKATA SEED CORP	BISI INTERNATIONAL	Average
<b>Levered Betas</b>									
Blume Adjusted	0.55	0.57	0.63	0.54	0.44	0.56	0.51	0.74	<b>0.57</b>
<i>Weighting Inputs:</i>									
Sales	653.8	371.8	278.9	46.5	1,741.1	109.3	565.5	162.7	
EBITDA	146.9	86.0	71.3	19.4	210.9	22.2	108.3	44.3	
	22.5%	23.1%	25.6%	41.7%	12.1%	20.3%	19.2%	27.2%	<b>24.0%</b>
<b>Unlevering Inputs</b>									
Book Value of Debt	472.40	0.40	173.10	24.30	748.60	55.50	10.50	0.00	
Market Value of Equity	1,111.1	337.6	522.7	255.1	1,990.0	102.7	1,316.8	311.4	
Debt/Total Capital	29.8%	0.1%	24.9%	8.7%	27.3%	35.1%	0.8%	0.0%	
Tax Rate (t)	24.00%	25.00%	34.00%	20.00%	25.00%	22.00%	29.74%	22.00%	
<b>Unlevered Betas (Unlevered Beta = Beta (Projected) / [1 + D/E (1 - t)])</b>									
Blume Adjusted	0.42	0.57	0.52	0.50	0.34	0.39	0.51	0.74	<b>0.50</b>

נספח ו' – בטרסידס- תמצית מאזן ליום 31 בדצמבר של כל אחת

מהשנים 2020- -2022 (מוצג באלפי ש"ח)

2020	2021	2022	2020	2021	2022	
						<u>נכסים שוטפים</u>
67.4%	62.4%	55.3%	9,057	12,471	13,061	מזומנים ושווי מזומנים
3.0%	1.6%	2.5%	403	324	592	חייבים
70.4%	64.0%	57.8%	9,460	12,795	13,653	סה"כ
						<u>נכסים לא שוטפים</u>
11.4%	11.1%	21.1%	1,527	2,224	4,992	רכוש קבוע
18.2%	24.8%	21.1%	2,451	4,964	4,978	השקעה בחברות
29.6%	36.0%	42.2%	3,978	7,188	9,970	סה"כ
<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,438</b>	<b>19,983</b>	<b>23,623</b>	<b>סה"כ אקטיב</b>
						<u>התחייבויות</u>
15.7%	17.5%	54.4%	2,107	3,490	12,850	הלוואות המירות
1.9%	2.2%	1.3%	260	448	312	ספקים ונותני שרות
2.8%	4.1%	5.5%	370	821	1,311	זכאים ויתרות זכות
20.4%	23.8%	61.3%	2,737	4,759	14,473	סה"כ
79.6%	76.2%	38.7%	10,701	15,224	9,150	הון (גרעון)
<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>13,438</b>	<b>19,983</b>	<b>23,623</b>	<b>סה"כ פאסיב</b>

