

## סמארט אגרו – שותפות מוגבלת

28 במאי, 2024

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
רח' אחוזת בית 2  
תל-אביב 6525216  
באמצעות מגנ"א

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
רח' כנפי נשרים 22  
ירושלים 95464  
באמצעות מגנ"א

ג.א.נ.,

### הנדון: השקעה בחברת נוף – חקלאות טבעית מאזנת בע"מ ("נוף" או "החברה")

השותפות מתכבדת לעדכן כי, היא התקשרה עם נוף בהסכם השקעה מסוג SAFE (הסכם פשוט להון עתידי), לפיו השותפות תשקיע בנוף סכום של 300 אלף דולר (להלן: "סכום ההשקעה" ו- "ההסכם", בהתאמה). כן נקבע, כי במידה שלפני אירוע גיוס הון (כהגדרתו בהסכם) שיתקיים לפני סיום ההסכם, החברה תקבל אישור למימון נוסף (מעבר למימון הקיים) בדרך של מענק או בדרך דומה בסך של שלפחות 2 מיליון ₪ (להלן: "התנאי"), אז בתוך 14 יום, השותפות תשקיע בנוף סכום נוסף של 200 אלף דולר (להלן: "סכום ההשקעה הנוסף") ובמקרה כזה סכום ההשקעה הנוסף ייכלל בהגדרת סכום ההשקעה על-פי ההסכם. על אף האמור, לשותפות תהא הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת לפני אירוע גיוס הון (כהגדרתו בהסכם) ולפני סיום ההסכם, להשקיע את סכום ההשקעה הנוסף, ללא קשר להשלמת התנאי.

בהסכם נקבע, כי סכום ההשקעה יומר באופן אוטומטי בקרות אירוע גיוס הון (כהגדרתו בהסכם) למניות של נוף בכמות שתחושב על-ידי חלוקת סכום ההשקעה במחיר למניה של נוף שיקבע באחת משתי הדרכים הבאות, אשר תניב את מספר המניות הגדול ביותר: (א) מחיר המשקף הנחה שנקבעה בהסכם על המחיר למניה באירוע גיוס הון; או (ב) מחיר מניה שיחושב לפי שווי חברה לנוף שנקבע בהסכם. כן נקבעו בהסכם הוראות לגבי המרת סכום ההשקעה במקרים של אירוע נזילות או אירוע פירוק (כהגדרתם בהסכם).

בנוסף, ההסכם מעניק לשותפות זכות השוואת תנאים (MFN), לפיה ככל שלפני הגעת ההסכם לסיומו, החברה תגייס כספים בדרך של התקשרות בהסכמי SAFE או עסקאות של ניירות ערך המירים בעלי תנאים עדיפים על אלה שניתנו בהסכם, השותפות תוכל לדרוש שההסכם יתוקן כך שיכלול את אותם תנאים עדיפים.

כן הוסכם, כי בכפוף להשקעת סכום ההשקעה (בסך של 300 אלף דולר), תינתן לשותפות הזכות להשתתף באירוע גיוס הון (כהגדרתו בהסכם) הבא של החברה בסכום נוסף של עד 500 אלף דולר, בהנחה על המחיר בסבב הגיוס האמור.

כן הוסכם, כי השותפות תתקשר עם נוף בהסכם יעוץ, לפיו השותפות תעניק לנוף שירותי יעוץ בתמורה ל- 5,000 דולר לחודש. הסכם היעוץ יהא בתוקף למשך ששה חודשים ויוארך לתקופה נוספת של ששה חודשים במקרה שהשותפות תשקיע את סכום ההשקעה הנוסף.

כן התחייבה החברה להעברת מידע מהחברה לשותפות, כפי שיתבקש ע"י השותפות וכנדרש לצורך עמידת השותפות בחובות הדיווח שלה, בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהוצאו מכוחו.

השותפות הגישה בקשה לרשות לחדשנות לאישור הפרויקט של נוף, כנדרש בתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") ביחס לכל השקעה חדשה של שותפות מו"פ מסוגה של השותפות. רשות החדשנות לא הביעה עמדה לגבי בקשה כאמור עד תום 30 ימים מהיום שהוגשה. כנדרש בתקנון הבורסה, השותפות מצהירה, כי התחום העיקרי בו עוסקת החברה הינו מחקר ופיתוח או ייצור ושיווק של פירות המחקר והפיתוח וכי החברה מבצעת פרויקטים של מחקר ו/או פיתוח, כהגדרת מונחים אלה בחוק המו"פ.

עוד יצוין, כי כנדרש בתקנון הבורסה, סכום ההשקעה בנוף (כולל סכום ההשקעה הנוסף וההשקעה הנוספת, של 500 אלף דולר, ככל שיבוצעו) אינו עולה על 40% מנכסי השותפות על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים במועד דיווח מיידי זה.

להלן תיאור קצר של פעילותה של נוף, המבוסס על מידע שנמסר לשותפות מנוף.

תיאור נוף: (מבוסס על מידע שנמסר לשותפות על ידי נוף)

#### 1. החברה

נוף הינה חברה פרטית אשר התאגדה במדינת ישראל ביום 13 במרץ 2022.

#### 2. הטכנולוגיה והמוצר

נוף הינה חברת הזנק שפיתחה טכנולוגיה בתחום הקירור העושה שימוש בפחמן דו-חמצני כדי לקרר ולטפל בתוצר חקלאי. לטכנולוגיה זו שימושים נרחבים בתחום החקלאות המתקדמת, אך החברה בחרה להתמקד בפיתוח מוצר המיועד לטיפול ביבולים לאחר קטיף.

כיום, נגישות לשרשרת קירור לטיפולים אחרי קטיף ביבולים שונים אינה נמצאת בהישג ידם של רוב החקלאים בעולם, ולכן שווקים אלו סובלים מאובדני יבולים ומזון המסתכמים בטריליון דולר בשנה. חברת נוף מציעה פתרון חדשני באמצעות הנגשת טכנולוגית קירור וטיפול אחרי קטיף, שהיא ניידת וזולה, תוך שימוש במשאב חדש - פחמן דו-חמצני. הפתרון של החברה נסוב סביב התערבות מהירה ברמת השדה, קירור התוצר החקלאי (PRECOOLING) וטיפול מקצועי ומבוקר אחרי קטיף. תהליך זה מתבצע כדי להשיג הורדה מהירה של הצריכה המטבולית של הפרי/ירק/פרח, ובכך להאריך את חיי המדף של הצמח, להוריד פחת, ולצמצם פליטות פחמן דו-חמצני שמקורן בריקבון התוצר החקלאי.

נכון למועד הדיווח, החברה מסיימת את פיתוח הדור הראשון של המוצר, ומתכוונת למסחר אותו בתחילת הרבעון הרביעי של 2024.

אזהרת מידע צופה פני עתיד - הערכת נוף בדבר מועד תחילת המסחר של המוצר הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוססת, בין היתר, על הערכת החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים, בהתבסס על מידע ונתונים המצויים בידיה נכון למועד הדוח. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, וביניהם שינויים במצב הכלכלי בשווקים הרלוונטיים, קשיים בהשגת מימון להמשך פיתוח ומסחרו וקושי בהחדרת המוצר לשווקים הרלוונטיים.

#### 3. מייסדי והנהלת החברה

ישי חדש, מנכ"ל – השכלה: תואר שני בכלכלה מאוניברסיטת מינסוטה – רקע תעסוקתי בהשקעות הון סיכון, ניהול כספי, פריווט אקוויטי, וניהול סטארט אפים בתחומי חדשנות מגוונים.

יוני בן-זקן, CBO – השכלה: תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן, תואר ראשון במנהל עסקים וגיאוגרפיה מהאוניברסיטה העברית. יוני הינו בוגר קורס צוערים לשירות המדינה – רקע תעסוקתי כנספח מסחרי של ישראל בהודו, ניהול פיתוח עסקי בחברות בתחום החקלאות, ויזמות פרטית בתחום האנרגיה המתחדשת.

יאיר חדש, COO – השכלה: תואר ראשון בהנדסה ואדריכלות מאקדמיית "בצלאל" – רקע תעסוקתי כיוזם בתחומי הבנייה והנדל"ן, ניהול השקעות פרטיות בתחומי הנדל"ן, ופיתוח מוצרים.

#### 4. סביבה כללית

##### 1) שוק הטיפול לאחר קטיף –

היקף הבעיה של שוק הפוסט הארוסט מסתכם בטריליון דולר בשנה (FAO), כאשר ההערכה המקובלת גורסת כי שליש מכמות המזון בעולם נרקב. גודל השוק המוערך של טכנולוגיות קירור לתעשיית הטיפול לאחר קטיף עומדת על כ-300 מיליארד דולר בשנת 2023, ובעל קצב גידול שנתי של 16%.

##### 2) מגמות בשוק הטיפול לאחר קטיף –

שווקי הטיפול לאחר קטיף הינם מגוונים, ובדרך כלל מחולקים ל-4 קטגוריות: פתרונות קירור, פתרונות אריזה, פתרונות ציפוי, ופתרונות "כימיים". בשנים האחרונות תחום הציפויים תפס הרבה מתשומת הלב בגלל חברת Apeel ושווי הגיוס שלה (2 מיליארד דולר). ככל שמעמיק המשבר האקלימי, הדרישה לפתרונות קירור יגדל, ולכן גודל השוק צפוי לצמוח משמעותית.

<sup>1</sup> [Final\\_PHLs\\_Estimation\\_6-13-13.pdf \(fao.org\)](https://www.fao.org/3/af063e/af063e.pdf). יובהר, כי הנתונים המובאים בפרסום הפומבי הנ"ל לא נבדקו על ידי נוף ואו ע"י השותפות באופן עצמאי.

### 3) מגמות מקרו כלכליות וסביבה עסקית בשוק הפחמן הדו חמצני

מוצר החברה עושה שימוש בפחמן דו-חמצני במצב נוזלי על מנת לטפל בתוצר חקלאי טרי ולחברה צורך בקנייה של פחמן דו חמצני מהמזהם, תוך סיוע למזהם להיפטר מהפחמן הדו-חמצני בסביבה חקלאית הצורכת אותו.

לידיעת החברה, נכון לשנת 2023, עשרות רבות של מתקנים מסחריים כבר פועלים תוך שימוש בלכידת פחמן, שימושיות ואחסון (CCUS – Carbon Capture, Utilization and Storage) כחלק מתהליכים תעשייתיים. המומנטום בהקמת מתקנים חדשים גדל באופן משמעותי בשנים האחרונות, בעיקר בגלל סביבה רגולטורית הדרשת קליטה של פחמן דו חמצני מהמזהם. מאז ספטמבר 2022, חלה עלייה של 44% בכמות הפרויקטים עליהם הכריזו להקמת מתקני לכידה חדשים שיפעלו עד 2030, כאשר צפי ההקמה יעמוד על היקף של כ-244 Mt CO<sub>2</sub> בשנה (עפ"י Prescouter Report). הצפי בהסתכלות עתידית הוא שכמות הקליטה של פחמן דו-חמצני בעולם הולכת לגדול על מנת שמדינות יעמדו ביעד Net Zero של 2050<sup>2</sup>, ולכן מחיר הפחמן הדו חמצני רק צפוי לרדת.

### 5. תחרות

חשוב לציין ראשית, כי ככלל, טיפול לאחר קטיף מורכב מערב רב של טכנולוגיות משלימות, מעיין פאזל גדול, שסך חלקיו יוצר תמונה כוללת. שרשראות אספקה יכולות להיות פשוטות ונטולות טכנולוגיות ממשיות (שיווק ישיר, ללא קירור, אריזה - תפוזות) כנגד שרשראות אספקה הכוללות קירור רציף, אריזות מתוחכמות, טכנולוגיות של עקיבה (TRACABILITY), והקפדה על סניטציה גבוהה.

הפתרון הטכנולוגי של נוף שייך ברובו לקטגוריה של מערכות קירור ובמידה מסוימת לעולם מעכבי האתילן. על מנת להשוות את הטכנולוגיה של החברה לפתרונות טיפול לאחר קטיף אחרים, לדעת החברה, יש להגדיר את תת הקטגוריה של נוף כ- "מערכות קירור זעירות וניידות לשימוש לאחר קטיף". בקטגוריה זו, נכון למועד הדיווח, למיטב ידיעתה של נוף, המתחרים העיקריים של נוף הם:

שם המתחרה	תיאור המוצר	יתרונות וחסרונות
EcoZen Energy	קונטיינר הפועל על אנרגיה סולארית ומספק פתרון קירור למקבץ חקלאים.	- יתרונות: מכיל כמות גדולה של תוצרת. - חסרונות: מספק רק קירור, יקר לקניה ותפעול, לא נייד.
PLUSS Advanced Technologies	חומרים כימיים המיועדים לקפוא (PCM) על ידי מעברי פאזה, ולקרר במהלך היום.	- יתרונות: מצוין לשימור טמפרטורה, ועלות נמוכה. - חסרונות: לא מקרר באופן אקטיבי, מצריך תשתית חשמל.

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

### 6. השקעות ומענקים

מהקמתה ועד לסבב הגיוס במסגרתו השותפות משקיעה בחברה (לא כולל סבב הגיוס הני"ל), הושקעו בחברה כ- 700,000 דולר.

בנוסף, לחברה אושר מענק מהרשות לחדשנות בסך 2.73 מיליון שקלים, במסגרת מסלול פיילוט תאגידיס בינלאומיים, מתוכם, נכון למועד הדיווח, החברה קיבלה 386,000 שקל.

במקביל, אושר מענק בסך 109,000 דולר מהבנק העולמי (IFC – Tech Emerge), ונכון למועד הדיווח, התקבלו 50,000 דולר.

### 7. קניין רוחני

להלן פרטים אודות **בקשות לרישום** פטנטים, אשר להערכת החברה הינם **בקשות לרישום** פטנטים מהותיים,

<sup>2</sup> <https://www.prescouter.com/report/top-carbon-capture-projects-2023>. יובהר, כי הנתונים המובאים בפרסום הפומבי הני"ל לא נבדקו על ידי נוף ו/או ע"י השותפות באופן עצמאי.

למועד הדיווח :

שם בקשת הפטנט ומספרה	תיאור בקשת הפטנט	תאריך הזכויות הצפויים בפטנט (ככל שירשם)	מועד פקיעה צפוי של הפטנט קדימות	מועד הגשת הבקשה	מדינות בהן הפטנט אישרהוגשה הבקשה
METHOD AND DEVICE FOR OPTIMIZATION OF PLANTS ROOT-ZONE TEMPERATURE 44079AWO/22 PCT/IL2023/050475 WO 2023/218454 A1	ההמצאה מספקת מערכת שיכולה לעבוד באופן אוטונומי ללא אספקת חשמל או נוזל קירור חיצונית, תוך שהיא קומפקטית, חזקה, ניתנת להרחבה בקלות, מווסתת היטב, מאוחסנת בקלות לכל שימוש עתידי, ומנוהלת בצורה גמישה ומדויקת לצרכים חקלאיים גם בתנאי השטח המורכבים ביותר. בניגוד למערכות הקיימות, ההמצאה משתמשת במעברי פאזה ללא מחזור קירור (משאבת חום) סגור. הפטנט אמור להתגלות על הטכנולוגיה לקירור באמצעות תהליך התפשטות של CO2 נוזלי, ובאמצעות המראה (סובלימציה) של CO2 מוצק, כתהליך קירור אחוד. הפטנט אמור לתת הגנה לשיטה של טיפול ביבול חקלאי לאחר קטיף באמצעות קירור, העשרה בCO2, והורדת לחות. שיטה זו מאפשרת להאריך בצורה משמעותית את חיי המדף של התוצרת, וע"י כך לדחות את תהליכי הריקבון והתסיסה של התוצרת החקלאית, ולהקטין את הזיהום הסביבתי.	בבעלות חברת נוף – חקלאות טבעית מאזנת בע"מ	10.5.204 312 מאי 2022	10 מאי 2023	PCT ישראל. צפוי להיות מוגש בנובמבר 2024 באירופה ובארצות הברית.
METHOD AND DEVICE FOR OPTIMIZATION OF AGRICULTURAL TREATMENTS OP4/IL/22-ORP-4724-17/530,582-IL/19-NP1/38916 47244/IL/22-ORP בקשת פטנט מס': 307777	מטרת ההמצאה הנוכחית היא לספק מערכת לאספקת זורם בטמפרטורה מווסתת, המתאים ליישומים חקלאיים ולצרכי חקלאות מוגונים, וכן לאופטימיזציה של שימושים גם בבריאות בעלי חיים, ולפרודוקטיביות וניהול טיפולים של המשק החקלאי. הפטנט אמור לחזק את ההגנה על הטכנולוגיה לקירור באמצעות תהליך התפשטות של CO2 נוזלי, ובאמצעות המראה (סובלימציה) של CO2 מוצק, כתהליך קירור אחוד. הפטנט אמור לחזק את ההגנה לשיטה של טיפול ביבול חקלאי לאחר קטיף באמצעות קירור, העשרה בCO2, והורדת לחות. חיזוק השיטה הזו מאפשרת בצורה מבוקרת המבוססת על תהליך ניתוח מידע, ליישם אלגוריתם ממוחשב כדי להאריך בצורה משמעותית את חיי המדף של התוצרת, וע"י כך לדחות את תהליכי הריקבון והתסיסה של התוצרת החקלאית, ולהקטין את הזיהום הסביבתי.	בבעלות חברת נוף – חקלאות טבעית מאזנת בע"מ	16.10.2 04316 אוקטובר 2023	16 אוקטובר 2023	PCT ישראל. צפוי להיות מוגש באוקטובר 2024 באירופה, ארה"ב, הודו, מקסיקו, קנדה ואוסטרליה.

8. מגבלות ופיקוח

בשווקים השונים קיימות רגולציות תקינה המתייחסות לרוב לבטיחות השימוש בצידוד קצה העושה שימוש בגזים דחוסים. לידיעת נוף, מגבלות התקינה על מוצרים העושים שימוש בפחמן דו-חמצני אינם משמעותיות, לאור היות הגז בטוח לשימוש, לא נפיץ, לא דליק וזמין באטמוספירה.

בשווקי המטרה של החברה, אשר נכון למועד הדיווח, הינם הודו ומקסיקו, בחינות רגולטורית ראשוניות של שימוש בבלונים דחוסים ושל שימוש בפחמן-דו-חמצני בתוצר חקלאי, התקיימו. בהודו, התקבל אישור של משרד החקלאות המקומי לשיווק מוצרים טריים שעברו קירור במוצר של נוף. נכון למועד הדיווח, החברה לא מודעת לצרכים רגולטורים נוספים.

במקביל, לידיעת החברה, מוצר החברה לא כפוף למגבלות של הגנת פרטיות ודומיו בשווקי היעד.

9. הסכמי שיתוף פעולה

(1) נוף פועלת תחת המטרייה של רשות החדשנות, במסגרת התכנית לשיתוף פעולה עם תאגידים בינ"ל. במסגרת התכנית, לחברה הסכם שיתוף פעולה עם תאגיד אגרו כימיה אירופאי מוביל. ההסכם מכיל הסכמות מסחריות ואינו מגביל את הקניין הרוחני של החברה אשר נשאר בחיקה.

(2) במסגרת שיתוף הפעולה עם מוסדות ובנקי פיתוח בינ"ל, לחברה הסכם תמיכה לביצוע פרויקטים עם יחידת

סמך של הבנק העולמי. במסגרת הפרויקט, החברה הובילה הטמעה של הטכנולוגיה אצל לקוחות פוטנציאליים בשוק של אמריקה הלטינית, בדגש על שוק הטיפול לאחר קטיף בפירות היער המיועדים למכירה בארה"ב.

בכבוד רב,

סמארט אגרו ניהול בע"מ  
השותף הכללי בסמארט אגרו – שותפות מוגבלת  
על ידי דגנית ורד, מנכ"לית