

פרופדו בע"מ
Propdo Ltd
(החברה")

דוח תקופתי לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2022

7 בפברואר 2022

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

סעיף	עמוד
פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
1	פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה
2	תחום הפעילות של החברה
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
4	חלוקת דיבידנדים
פרק ב' - מידע אחר	
5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
פרק ג' - תיאור תחום הפעילות של החברה	
7	תחום הפעילות
7.1	מידע כללי על תחום הפעילות
7.2	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו
7.3	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
7.4	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם
7.5	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
7.6	תחליפים לשירותי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
7.7	תוכנה ושירותים שפותחו על-ידי החברה
7.8	סוגי השירותים אותם מפתחת החברה
7.9	לקוחות
7.10	פילוח הכנסות ורווחיות שירותים
7.11	שיווק והפצה
7.12	צבר הזמנות
7.13	תחרות
7.14	עונתיות
7.15	שיווק ופיתוח
פרק ד' - עניינים הנוגעים לחברה בכללותה	
8	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים
9	מחקר ופיתוח
10	פטנטים
11	סימני מסחר
12	רישיונות
13	הון אנושי
14	הון חוזר
15	מקורות המימון
16	מיסוי
17	הליכים משפטיים
18	יעדים ואסטרטגיה עסקית
19	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
20	דיון בגורמי סיכון
45	הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022

בפרק זה נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים ומחקרים שונים. החברה אינה אחראית לתוכנם של סקרים ומחקרים כאמור.

מונחים והגדרות

רשימת מונחים בהם נעשה שימוש לצורך תיאור פעילות החברה.

מונח	הגדרה
"אלגוריתמיקה"	- שם כולל לשיטות פעולה לביצוע משימות מוגדרות באמצעות מספר סופי של צעדים.
"אתר החברה" או "האתר"	- https://www.propdo.com ; אתר האינטרנט של החברה.
"בינה מלאכותית" או "Artificial Intelligence"; "AI"	- שם כולל לטכנולוגיות מדע המחשב השואפות לדמות את אופן החשיבה האנושית, באמצעות פיתוח שיטות עבודה ודפוסי פעולה ממוחשבים המדמים הסקת מסקנות אנושיות בכלים טכנולוגיים בלבד. בינה מלאכותית מתחקה אחר דרכי חשיבה, שיטות עבודה וטכניקות בהם מופעל המוח האנושי באופן שמאפשר להסיק מסקנות לצרכי קבלת החלטות, ביצוע פעולות והפקת חישובים שונים.
"החברה"	- פרופדו בע"מ.
"התשקיף"	- תשקיף החברה שפורסם ביום 10 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-101329)
"טכנולוגיות נדל"ן" או "Property Technology"; "PropTech"	- שם כולל לכלים, מערכות, מודלים עסקיים ושיטות עבודה מבוססי טכנולוגיה הפועלים בתחום הנדל"ן.
"שירותים טכנולוגיים תומכי החלטה בשוק הנדל"ן"	- שם כולל לשירותים, מערכות ושיטות עבודה מבוססי טכנולוגיה המטייבים, מייעלים, משפרים ומקלים על הליך קבלת ההחלטות של הפועלים בשוק הנדל"ן.
"לוח מחוונים" או "Dashboard"	- ממשק אינטרנטי-דיגיטלי המספק מידע, כלים, מדדים ונתונים בצורות שונות כדוגמת טבלאות, גרפים, תרשימים ונתונים כמותיים אחרים. תת-תחום של בינה מלאכותית, העוסק בפיתוח אלגוריתמים שונים אשר על בסיסם ניתן להפיק תובנות ומסקנות מחקריות, לאפיין דפוסים ומגמות בתוך נתוני מידע, לסווג ולפלח מאפיינים ורכיבים שונים ולייצר תובנות, הערכות ותחזיות על בסיס נתונים קיימים. פעולה זו מבוצעת בין היתר באמצעות למידה חישובית על-בסיס "ניסיון קודם" של האלגוריתם. האלגוריתם מוכוון לאתר מגמות, דפוסים ומאפיינים שונים לצרכי מידול בעיות, חיזוי תוצאות ומסקנות או גילוי מגמות וזאת מתוך דוגמאות קודמות המורכבות מסט נתונים שלם וקיים (מדגם) הכולל ערכי קלט ופלט (תצפיות). לאחר תהליך למידה זה, ועל בסיס "הניסיון" שרכש, האלגוריתם מוכוון להסיק מסקנות ותחזיות שונות, עבור סט נתונים חדש המופיע לפניו, בו הוא טרם נתקל, אשר אינו שלם (כלומר אינו כולל ערכי פלט אלא רק ערכי קלט), או שאינו מפולח, מסווג או מתויג. באמצעות כך האלגוריתם מדמה את אופן החשיבה האנושי בהסקת מסקנות על בסיס מידע קודם, בטכניקה של לימוד ויישום.
"מודלים לאומדני שווי אוטומטיים" או "Automated Valuation Models"; "AVM"	- אומדנים למחירי נכסים ודמי שכירות המבוצעים בצורה אוטומטית ועל בסיס כלים טכנולוגיים שונים בלבד.
מועד הדוח	- 31 בדצמבר 2022.
מועד פרסום הדוח	- 7 בפברואר 2023.

שם כולל לשיטות מחקר מדעיות, העוסקות בחקר תהליכים, מגמות, דפוסים ומאפיינים בתוך מסדי נתונים על מנת להפיק תובנות, הערכות ותחזיות על בסיס דפוסים אלה. מדע הנתונים מתבסס על כלים ושיטות עבודה מתחומי המתמטיקה, הסטטיסטיקה ומדעי המחשב. מונח בתחום מדע הנתונים המתייחס למסדי נתונים גדולים, מורכבים, בעלי מקורות מגוונים, מבנים מבוזרים, איכויות משתנות ורבדים עמוקים, בהם משתמשים העוסקים בתחום מדע הנתונים לצורך הפקת תובנות, הערכות ותחזיות. מודל עיסקי המבוסס על תוכנה המותקנת בשרתים אינטרנטיים ואשר מופיעה במערכת דיגיטלית, אשר זמינה לשימוש של הלקוח אונליין באמצעות גישה מרחוק. זאת, בשונה מתוכנה המותקנת על גבי השרתים ו/או המחשבים של הלקוח. שירות מבוסס טכנולוגיה שפיתחה החברה המיועד ללקוחות פרטיים המופנים לקבלת שירותי המשך מלקוחות עסקיים. הרשות הלאומית לחדשנות טכנולוגית, כמוגדר בחוק לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה, התשמ"ד-1984.

- "מדע נתונים" או "Data Science"
- "נתוני עתק" או "Big Data"
- "תוכנה כשירות" או "Software as a Service"; "Saas"
- "Seeds"
- "רשות החדשנות"

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה

פרופדו בע"מ ("החברה") הינה חברה פרטית מוגבלת במניות אשר התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 והוקמה על-ידי מר פלג דודוביץ. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף להנפקה והפכה לחברה ציבורית שמניותה נסחרים בבורסה לניירות ערך בע"מ.

למועד פרסום דוח זה, פועלת החברה בשיווק, מכירה והמשך מחקר פיתוח של מוצרי ושירותי תוכנה העושים שימוש בכלים טכנולוגיים שונים, לרבות כלי אלגוריתמיקה, בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML) לצורך ביצוע אומדנים ותחזיות של מחירי דירות ושכירות (AVM) בהווה ובעתיד ומתן שירותים תומכי החלטה ושירותי הפניה לגורמים עסקיים שונים הפועלים בשוק הנדל"ן ("השירותים"). נכון למועד הדוח, לצד פעילות השיווק והמכירה ממשיכה החברה במחקר ופיתוח שירותים שונים, בארצות הברית, ברזיל וישראל. לפרטים אודות אסטרטגיית החברה והמשך מחקר ופיתוח שירותים טכנולוגיים לתחומי נדל"ן נוספים, ובאיזורים גאוגרפים שונים, ראה סעיף 17 לחלק א' בדוח זה.

החברה קיבלה אישור הכרה כחברת מו"פ על-ידי רשות החדשנות ביחס לפעילות המחקר והפיתוח המבוצעות על-ידה.

1.1 תחום הפעילות של החברה

החברה משווקת ומפתחת מוצרי תוכנה ושירותים תומכי החלטה בשוק הנדל"ן למגורים. נכון למועד הדוח, החברה משווקת ומוכרת שירותים בישראל, והחלה פיילוט מכירות בארה"ב וברזיל לצד המשך של מחקר ופיתוח לשירותיה. תכלית מוצרי ושירותי החברה לספק עבור נכסי נדל"ן שירותים המסייעים לביצוע אומדנים למחיר הדירה והשכירות וצפי להתפתחות המחיר בעתיד לצד כלים תומכי החלטה נוספים. אומדני החברה מתבססים בין היתר על התממשקות למאגרי מידע מקומיים אשר מעניקים לחברה תמונה כוללת על מגמות שונות בסביבת הדירה, אירועי ההשפעה (impact events) ותהליכים שונים המשפיעים על האומדן כיום ועל השינוי החזוי במשך השנים.

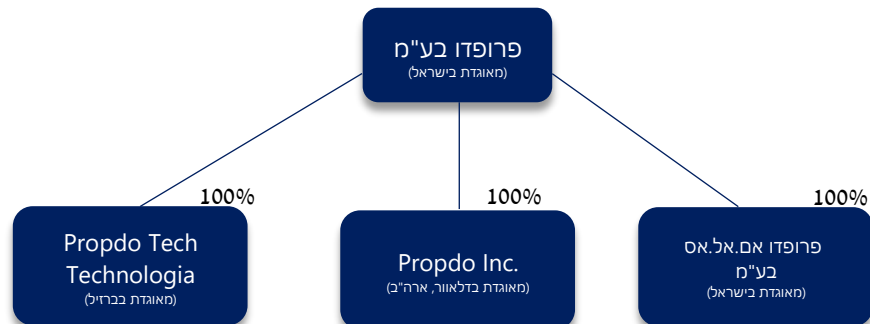
למועד הדוח, החברה מספקת את שירותיה, בין היתר, לקוחות פרטיים, ובכלל זאת בעלי דירות, קונים ומשקיעים ועבור לקוחות המעוניינים בכך היא מציעה שירותי המשך בשוק הנדל"ן המסופקים על-ידי צדדים שלישיים – יזמים, מתווכים, גורמים מממנים ועוד, אשר משלמים לחברה עבור שירותים אלה תשלום חודשי קבוע ו/או תשלום הנגזר מעסקאות המבוצעת על-ידם. בנוסף מספקת החברה שירותי ניתוח ואנליזה לפי דרישה על בסיס נתונים והטכנולוגיה שפיתחה.

במסגרת שירותי החברה, החברה מספקת ללקוחותיה מוצר תוכנה אותו באמצעות מודל SaaS (Software as a Service) ומופעל באמצעות ממשק אינטרנטי-דיגיטלי בתצורת "לוח מחוונים" (dashboard) המאפשר ללקוחות לקבל את השירות באופן עצמאי ובמהירות, תוך התחברות וגישה מרחוק, ללא צורך ביצירת קשר אנושי (לפרטים ראה סעיף 7.7 לפרק זה).

מוצר התוכנה אותו פיתחה החברה מיועד לטייב ולייעל את הליך קבלת ההחלטות של שחקנים שונים בשוק הנדל"ן, להתמודד עם כשלי השוק בתחום, לצמצם את פערי המידע בין שחקנים חוזרים (ומנוסים) בשוק לבין שחקנים חדשים או אנשים פרטיים, וכן לשפר את חוויית ביצוע העסקאות בתחום בעזרת הגדלת היקף המידע הזמין בשוק.

נוסף על האמור, החברה מצויה בעיצומו של תהליך פיתוח מוצרים שונים המבוססים על כלי המידע שפיתחה החברה, כאשר חלקם הינם שירותים המותאמים לצרכיהם של לקוחות עסקיים שונים (B2B), ביניהם יזמים, מתווכים, משווקים, יועצים וגופי השקעה שונים וחלקם ללקוחות פרטיים (B2C). לפרטים נוספים ראה סעיף 7.8 לדו"ח. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022, החלה החברה מכירות למוצריה ושירותיה בישראל. כמו-כן, בתקופה האמורה, החלה החברה בפילוט מסחרי בברזיל ובארה"ב. במקביל החברה ממשיכה להעמיק את תהליכי המחקר והפיתוח בישראל, ארה"ב וברזיל. לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ראו סעיף 7.

להלן תיאור מבנה החברה למועד הדוח:



1.2 תאגיד קטן

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים. בהתאם, דירקטוריון החברה יאמץ ויישם את כל ההקלות הנכללות בתקנות, ככל שהן רלוונטיות, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודו"ח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית כך שהחברה 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 שנתית.

2. תחום הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות אחד אשר מהווה מגזר כספי בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ראו סעיף 7 לדוח.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1 הסכם העברת פעילות בין החברה לבין אינווסטמארט בע"מ

ביום 5 ביוני 2020 התקשרה אינווסטמארט בע"מ ("**החברה המעבירה**"), חברה הנמצאת בשליטת בעלי השליטה של החברה, עם החברה בהסכם להעברה פעילות, במסגרתו העוברה פעילות המחקר והפיתוח שבוצעה החל משנת 2020 ועד לאותו מועד במסגרת החברה המעבירה. במסגרת ההסכם האמור, הועברו לחברה כל זכויות הקניין הרוחני שפותחו עד לאותו מועד במסגרת פיתוח תוכנה חדשה העוסקת בחיזוי מגמות מחירים של דירות באמצעות כלים טכנולוגיים מבוססי אלגוריתמיקה, בינה מלאכותית ולמידת מכונה. על-פי ההסכם הוקנתה לחברה, החל מיום 5 ביוני 2020, ("**מועד העברה**") זכות בעלות מלאה כל הקניין הרוחני שפותח ויפותח בקשר לשירותי החברה. בין הצדדים נקבעו הסדרי שיפוי הדדי במקרה של תביעה של צדדים שלישיים בקשר לקניין הרוחני שהועבר לחברה על-ידי החברה המעבירה. על-פי ההסדר האמור התחייבה החברה המעבירה לשפות את החברה במקרה של תביעות צדדים שלישיים בקשר לקניין הרוחני, שעילתן קדמה למועד העברה, ובמקביל התחייבה החברה לשפות את החברה המעבירה בקשר לתביעות של צדדים שלישיים בקשר לקניין הרוחני שהועבר לחברה במסגרת ההסכם, לאחר מועד העברה. למיטב ידיעת החברה, לא קיימות חשיפות ו/או טענות. כמו-כן, יובהר כי לא הועמדה התחייבות אישית של בעלי המניות במסגרת הסדר השיפוי.

3.2 ביום 10 באוגוסט 2022, במסגרת התשקיף אשר פרסמה החברה, החליטה האסיפה הכללית של החברה על שינוי הון המניות של החברה, באופן בו המניות הרגילות בהונה המונפק של החברה פוצלו ביחס 1:1,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה וההון הרשום גדל ל-100,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב.

3.3 בחודש באוגוסט 2022, הנפיקה החברה לציבור 683,770 מניות של החברה ומניותה נרשמו למסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר תוצאות המכר הציבורי מיום 18 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-105658).

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 החברה לא חילקה דיבידנדים ממועד התאגדותה ועד למועד הדוח.

4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, אין לחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה.

4.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד – נכון למועד הדוח לחברה לא קיימות מגבלות על-פי הסכם בקשר עם חלוקת דיבידנדים.

חלק שני – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן מידע כספי אודות תחום הפעילות של החברה לשנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהתסיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מתוך דוחותיה הכספיים של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח		
840	119	הכנסות
4,871	(3,291)	הוצאות מחקר ופיתוח
3,983	(495)	הוצאות מכירה ושיווק
2,126	(1,111)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	18	הכנסות אחרות
(10,140)	(4,760)	הפסד מפעולות רגילות
72	(32)	הכנסות (הוצאות) מימון
(10,106)	(4,792)	הפסד כולל לתקופה
11,910	2,541	סך נכסים
1,537	9,294	סך התחייבויות
10,373	(6,753)	סך (גרעון) בהון והעודפים

לפרטים נוספים אודות תוצאותיה הכספיות של החברה ואודות התפתחויות שחלו בנתונים לתקופות האמורות, ראו את הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה בכללותה¹

נכון למועד הדוח, שירותי החברה מספקים מידע אודות שוק הנדל"ן בישראל ופעילות החברה מושפעת מהביקושים בענף הנדל"ן למגורים. ענף הנדל"ן למגורים מושפע מן הגורמים הבאים:

6.1 ביקוש לנדל"ן למגורים בישראל

הביקוש לדירור בישראל מושפע, בין היתר, מהמצב הכלכלי והביטחוני בישראל, מקצב גידול משקי הבית בישראל, מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל ולישראל, ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים (שמושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, מעלות האשראי וכו'), מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים, מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או לשינויים במחירי הדירות, מהערכות אחרות בקשר לשוק הנדל"ן באזור בו מבוצעת עסקה ומהעדפות השקעה של הרוכשים, מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו, מהיצע הדירות והקרקעות וממחיריהם, מתנאי משכנתאות הבנקים לרוכשים, ועוד.

6.2 היצע הדירור

ההיצע לדירור בישראל מושפע, בין היתר, מביזור תהליכי התכנון, האישור והפיקוח על הבנייה, מחסור בקרקעות, עיכובים בקבלת היתרי בנייה, שוק העובדים מקצועיים, מתן אשראי, עלויות הבנייה, בנייה ממשלתית באזורי ביקוש, ריכוזיות יתר במישור הארצי, ניגוד עניינים מובנה במישור המקומי

¹ דוחות החברה וסעיף 6 זה בפרט, לעיתים כוללים נתונים על בסיס סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים והאתרים הנ"ל, לצורך הכללת מידע כאמור בתשקיף זה ומידע כאמור הנו מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

ושכיחות גבוהה של דיור משותף. כמו כן, פרק הזמן הרב הנחוץ לבניית דירה מבדיל את שוק הדיור משווקים אחרים, שההיצע בהם מסוגל להתאים את עצמו לביקוש בזמן קצר יחסית.² מנתוני התחלות וגמר בנייה שפרסמה היום (ג') הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס). ברבעון השלישי של 2022 החלה בנייתן של 14,675 דירות. מדובר בירידה של 16% לעומת הרבעון השני של 2022, בו נרשמו 17,293 התחלות בנייה, וירידה מתונה יותר של 6% לעומת הרבעון השלישי של שנת 2021, שבו החלה בנייתן של 15,482 דירות חדשות.³

6.3 תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריות בתחום גידול השימוש באינטרנט

החברה מפתחת את שירותיה באמצעות אתר אינטרנט. בהתאם לכך, פעילות החברה מושפעת מהיקפי הפעילות והשימוש בערוצים הדגיטליים, אשר הולכים וגדלים והופכים את האינטרנט לכלי יום-יומי לתקשורת בין-אישית, למסחר, למתן שירותים ולפרסום, הן בסקטור הפרטי והן בסקטור העסקי. עקב התפשטות מגפת הקורונה (Covid-19) הואץ באופן משמעותי קצב הגידול בשימוש בפלטפורמת Online ואת הפעילות העסקית המתבצעת באמצעות האינטרנט. מסקר חדש של איגוד האינטרנט הישראלי עולה כי תשלומים וקניות ברשת, כמו גם קיצור תורים, שימוש בשירותי בנקאות דיגיטליים ומילוי טפסים מקוונים רשמו כולם גידול בשנים האחרונות.⁴ מכירות ה-Online נתנו מענה ראוי עבור חלק גדול מהצרכנים, ולכך משמעות רבה על הטמעת הרגלי צריכה ושימוש חדשים. להערכת החברה, מגמה זו עשויה לסייע בהגדלת היקף הפעילות של החברה.

6.4 ענף ההיי-טק

ברבעונים השלישי והרביעי של שנת 2022, חלטה האטה נירכת בזמינות מקורות מימון בענף ההיי-טק. בשנת 2022 ההשקעות בהייטק הישראלי עמדו על 14.9 מיליארד דולר וזאת בהשוואה לסכום של 25.8 מיליארד דולר בשנת 2021.⁵

שנת 2022 התאפיינה בהאטה ניכרת בצמיחת שווקי ההיי-טק הן בישראל והן ברמה הגולבלית. הקופנליקט הצבאי בין רוסיה לאוקראינה, עלייה בשיעור האינפלציה ועלייה בשיעורי הריבית על-ידי בנקים מרכזיים הביאו את מדד נאסד"ק 100 להציג ירידה של קרוב ל-10% ברבעון הראשון של 2022. מגמה זו השתקפה גם בפרסום של אתר המשרות האמריקאי Indeed שדיווח שבחודש מרס 2022 נרשמה ירידה במספר המשרות למתכנתים חדשים. בישראל, בעוד מדד ת"א-35 כולו עלה בכ-22% בין אפריל 2021 לאפריל 2022, שוויון של חברות הטכנולוגיה הנכללות במדד ירד בכ-9.5% באותה תקופה. כמו כן, בין ינואר למרס 2022, לראשונה זה שנתיים, נרשמה בישראל ירידה של כ-3% בביקוש למפתחי תוכנה.

יצוין ששינויים מקרו כלכליים בישראל ובעולם וביניהם עליה חדה בשיעורי הריבית, תהליכים של מיתון, ירידה בשוקי ההון הראשיים בעולם, השפיעו ועדיין משפיעים על יכולתן של חברות ההיי-טק לגייס הון לצורך מימון פעילותן בדומה לשנת 2021. תהליכים אלו משפיעים במישורין גם על שוק ההיי-

² ראה מאמרו של ד"ר נועם גרובר: שוק הדיור בישראל. <https://www.taubcenter.org.il/wp-content/uploads/2020/12/thehousingmarket2014hebrew.pdf>

³ <https://www.nadlancenter.co.il/article/6897>

⁴ מתוך איגוד האינטרנט הישראלי " הגולש הישראלי בתקופת נגיף הקורונה: נתוני השימוש באינטרנט בישראל גדלו בכל היבט" <https://www.isoc.org.il/news/isoc-il-survey-internet-users-corona-crisis>

⁵ <https://www.calcalist.co.il/calcalistech/article/b1nnckqo>

טק בישראל ובכלל זה על החברה, והחל מהרבעון השני של שנת 2022 פוטרו מאות עובדים בתעשיית ההיי-טק בישראל, כמו גם בארה"ב.

6.5 התפתחות טכנולוגית ובינה מלאכותית

ההתפתחות הטכנולוגיות בשנים האחרונות, כמו מעבר ליישום מערכות מבוססות ענן, ומהפכת הדיגיטל וזמינות המידע וכן התפתחות של מערכות בינה מלאכותית, הביאו ארגונים וחברות ליישם מערכות אלו על-מנת לייצר יתרון תחרותי בשווקים בהם הן פועלות. מגמות אלו באות לידי ביטוי בזמינות תשתיות ענן אשר מאפשרות לחברות כדוגמת החברה להציע שירותים המתבססים על טכנולוגיית SaaS מבלי להשקיע משאבים בהקמת תשתיות IT ותוך הסתמכות ושימוש בתשתיות קיימות, ובמקביל להתמקד בפיתוח תוכנות. תחום טכנולוגיות איסוף מידע חדשניות משתכלל באופן מתמיד, ובעקבות כך, להערכת החברה, המשך פיתוח הטכנולוגיה של החברה והשירותים אותה היא מציעה יהיה זול ומדויק יותר.

לצד זאת במרוצת השנים האחרונות, חלה צמיחה ניכרת בשימוש באמצעים טכנולוגיים בתחום מדע הנתונים (Data Science). במסגרת אספקתם של מוצרים, שירותים ופעילויות רבות, בקשת רחבה של תחומי חיים, מבוצעת הטמעה חלקית או מלאה של כלי בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML) באופן המיועד להקל, לפשט ולטייב תהליכים אלו. המקורות לצמיחה המואצת של תחום מדע הנתונים במרוצת השנים האחרונות באופן מיוחד, נעוצים בעיקרם בהתקדמות באיכות החומרה (הנדרשת לצרכי ביצוע חישובים מורכבים), באיכות מאגרי נתוני העתק (Big Data) ובמהפכת הדיגיטציה, האינטרנט ושירותי הענן, שעל בסיס כל אלו מבוצעות ההערכות, התחזיות והמודלים השונים במסגרת תחום זה. תהליך הדרגתי זה, שלהערכת החברה נמצא עדיין בראשיתו, צפוי לחולל שינוי רחב היקף במגוון רחב של תחומים, ביניהם תחום הנדל"ן.

6.6 רגולציה

עם העלייה בשימוש בפלטפורמות הדיגיטליות, ובאתרי האינטרנט בפרט, גוברת המודעות להשלכות השימוש כאמור, לרבות חשיפות אפשריות לדליפת מידע ופגיעה בפרטיות הלקוחות. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 7.3.

6.7 הכלכלה הישראלית (מדיניות מוניטרית ואינפלציה)

בחודשים האחרונים המשק חווה עליה חדה בשיעור האינפלציה כתוצאה מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. על-פי תחזית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2022, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי להיות 3.3%. בשנת 2022 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 4.5%, ובשנת 2023 צפוי שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2022 ביצע הבנק המרכזי מספר העלאות ריבית, והריבית לסוף שנת 2022 עמדה על שיעור של 3.75%.

נכון למועד הדוח, לא ניכרת מגמה של השפעה על הוצאות המימון של החברה לאור עליות הריבית בישראל. לאור הגמה המסתמנת ועליות הריבית ככל שתמשכנה בקצב הנוכחי הן עשויות להשפיע על הוצאות המימון השוטפות של החברה ורווחיותה.

יובהר כי התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים, כפי שצוינו לעיל, ייחס לפעילות החברה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המתבסס על מידע, הערכות ואומדנים

סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד זה ואינו בשליטת החברה בלבד. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות המבוססות על מגמות השינוי הקיימות בתחום הפעילות בחברה, שינויי סביבת ריבית, השפעות נגיף הקורונה וכן על המצב הכלכלי נכון למועד זה. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם הערכות החברה לא תתממשנה כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי וכן בגין שינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 20 להלן.

6.8 השפעת נגיף הקורונה (Covid-19) בישראל

בתחילת שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. במסגרת ההתמודדות הלאומית עם המגיפה, תוקנו על-ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור במהלך שנת 2020 שלושה סגרים, בהם הוטלו מגבלות חמורות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי. הסגר הראשון, שהיה החמור ביותר, הוטל ב-14 במרס 2020 ונמשך כחודש וחצי ובמהלכו הוחלט על סגירת כלל המשק לרבות מערכת החינוך ומקומות התרבות, הבילוי והפנאי וכן הוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי ונאסרה התקהלות אנשים במרחב הציבורי. בתחילת מאי 2020 אומצה על-ידי הממשלה אסטרטגיית יציאה מהסגר כחלק מצעדי חזרה לשגרה בצל המגפה ובהדרגה הותרה פתיחתם של בתי העסק השונים בכפיפות לתנאים מחמירים. שני סגרים נוספים הוטלו באמצע ספטמבר 2020 (ערב ראש השנה) ובסוף דצמבר 2020 וגם במהלכם שבו והוטלו מגבלות חמורות על פעילות המגזר העסקי והציבורי. גם במהלך התקופות שבין הסגרים, הוטלו לסירוגין הגבלות מסוימות על תנועה ועל התקהלות אנשים, תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי, הציבורי והפרטי. לקראת סוף דצמבר 2020, החל מבצע חיסונים נרחב במסגרתו מעודדת הממשלה את התחסנות תושבי המדינה כנגד נגיף הקורונה. לפי פרסומי הממשלה, עד למועד הדוח חוסנו ציבורים נרחבים מקרב תושבי המדינה. לאחר ההיענות הנרחבת של הציבור להתחסן, החל מהמחצית השנייה של שנת 2020 ולאחר הסרה הדרגתית של מגבלות שונות על התקהלות ותנועה, דעך בהדרגה המשבר הבריאותי עד שמתחילת שנת 2022, לא קיימות מגבלות על תנועה או התקהלות אשר יש בהן כדי להשפיע על הפעילות הכלכלית במשק. בהתאם לאמור, נכון למועד הדוח, השפעת נגיף הקורונה על הפעילות במשק אינה ניכרת.

6.9 השלכות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של החברה

מאז החלה התפשטות המגיפה שמרה החברה על רציפות תפקודית כוללת לצורך ניהול עסקיה וזאת בכפוף לכל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, תוך שמירה קפדנית על בריאות כלל המועסקים על-ידה. החברה החלה את פעילותה במהלך שנת 2020, ופעלה על בסיס הנחיות הממשלה ומשרד הבריאות, להן לא היתה השפעה על פעילות החברה.

החל מהמחצית השנייה של שנת 2020 ולאחר הסרה הדרגתית של מגבלות שונות על התקהלות ותנועה, דעך בהדרגה המשבר הבריאותי עד שמתחילת שנת 2022, לא ניכרת השפעה של משבר הקורונה על פעילות החברה. למועד הדוח, החברה מעריכה כי אם תהא התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה באופן שיהא בכך לשבש את הפעילות הכלכלית של המשק בישראל, יהא בכך גם להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה לרבות על יכולתה לקדם הליכי תכנון ולבצע פרויקטים שבבעלותה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך אירוע הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיו, על פעילותה של החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום הדוח ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעלול להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה ובהם, בין היתר, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף, ההנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם ועוצמת ומשך ההאטה הכלכלית שתפתח בארץ ובעולם.

חלק שלישי – תיאור תחום הפעילות של החברה

7. תחום הפעילות

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות – כללי

החברה מפתחת מוצר תוכנה ושירותים טכנולוגיים שונים, תומכי החלטה, בשוק הנדל"ן למגורים (להלן: "תחום הפעילות"), ובין היתר החברה מפתחת שירותים המספקים תחזיות, מודלים, הערכות, אומדנים וכלים כמותיים שונים באשר למחירים נוכחיים ועתידיים של נכסי נדל"ן בניו-יורק (ארה"ב), סאו-פאולו (ברזיל) וישראל ואירועי השפעה בסביבתם. לצורך כך, החברה משתמשת בכלים טכנולוגיים שונים, לרבות כלי אלגוריתמיקה וכלי בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML) ומבצעת התממשקות למאגרי נתוני עתק (Big Data).

למועד הדוח, החברה נמצאת בהליכי מחקר ופיתוח מתקדמים בניו-יורק (ארה"ב) וסאו-פאולו (ברזיל), ולחברה שירות פעיל בישראל החל מחודש מאי 2022, אותו היא משווקת ללקוחות עסקיים (B2B) כגון מתווכים, סוכנים ויזמים וכן ללקוחות פרטיים. המוצר והשירותים אותם מפתחת החברה בתחום הפעילות מיועדים לייעל, לטייב ולשפר את הליך קבלת ההחלטות של שחקנים שונים בתחום הנדל"ן, להגדיל את היקף המידע הזמין והקיים בשוק, וכל זאת בכדי לאפשר קבלת החלטות מיועדות, מושכלות ואיכותיות ולשפר את חווית ביצוע העסקאות, שנכון למועד הדוח, נשענות ברובן על שיטות עבודה, כלים ודרכי פעולה מסורתיים, שככלל, אינם עולים בקנה אחד עם מהפכת טכנולוגיות המידע הגלובלית.

לפרטים אודות תוכניות החברה, ראה סעיף 17 לדוח.

המוצר והשירותים אותם מפתחת החברה נשענים על מודל SaaS (Software as a Service), קרי הם מסופקים בצורת רשיון שימוש (חד פעמי או מנוי רב פעמי) ללקוחות שונים ומגוונים בתחום, עסקיים ופרטיים, באמצעות ממשקים אינטרנטיים-דיגיטליים המופעלים, בין היתר, על גבי אתר האינטרנט של החברה וזמינים אונליין באמצעות גישה מרחוק.

לצורך מתן השירותים בתחום הפעילות, החברה מפתחת בין היתר אלגוריתמים שונים, שירותים מתחום מדע הנתונים (Data Science) לרבות בינה מלאכותית ולמידת מכונה המבוססים על התממשקות של החברה לנתוני עתק (Big Data) מתוך מאגרי מידע מקומיים.

7.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הפעילות בו פועלת החברה נכלל בתעשיית ה-PropTech המצויה בצמיחה רב-שנתית מבחינת היקפי השקעות.⁶ תחום הפעילות של החברה עוסק בסיוע ללקוחות ומשתמשים מגוונים לקבל החלטות מושכלות ומיועדות בפעולות שונות בשוק הנדל"ן, בין היתר לקראת רכישה או מכירה של נכסים, יזמות ופיתוח, השקעות, מימון עסקאות, שיווק ומכירה ללקוחות קצה, מתן שירותי ייעוץ וכיוצא בזה. תחום הפעילות כולל חברות מתחומים שונים בפריסה בינלאומית הנמצאות בשלבים שונים של פעילותן העסקית ואשר משתמשות בכלים טכנולוגיים ובמודלים עסקיים שונים.

⁶ <https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2018-07/PropTech3.0.pdf>

השירותים אותם מפתחת החברה נועדו להקנות כלים תומכי החלטה באופן המאפשר ללקוחות לקבל החלטות מושכלות, מידע ומבוססות נתונים, בעלות רוחב יריעה ובעלות יכולת השוואתית רחבה באופן נגיש, פשוט, יעיל ונוח לתפעול.

שירותים תומכי החלטה מיועדים לסייע למשתמש בהם בקבלת החלטות בנושאים אשר אין לו בהם ידע או ניסיון קודם או לחילופין בקבלת החלטות שיש לקבלן במהירות בתנאים משתנים או בתנאי אי וודאות. על מנת לעשות כן, השירותים שמפתחת החברה מתבססים על כלים אלגוריתמיים שונים וכלי בינה מלאכותית, המאפשרים לעבד ולהנגיש כמויות גדולות של מידע במהירות וביעילות.

שוק הנדל"ן מאופיין בעסקאות ופעולות עתירות הון ובעלות מורכבות רבה בהשוואה לשווקים אחרים. עסקאות ופעולות בשוק הנדל"ן כרוכות, ככלל, בנטילת סיכונים, בהחלטות כבדות משקל בעלות השפעה לטווחי זמן ארוכים. משכך, עסקאות אלה מצריכות מומחיות בקשת רחבה של תחומים, לרבות היבטים הקשורים לשוק הנדל"ן המקומי, לצד היבטים רגולטוריים, מיסויים ומשפטיים. שירותים טכנולוגיים תומכי החלטה בשוק הנדל"ן רלוונטיים לשחקנים בשוק, החל בלקוחות עסקיים המבקשים ליישם כלים ושיטות עבודה שתכליתם שיפור רמת הידע והמומחיות שלהם, ייעול עבודה, הקטנת עלויות והשאת רווחים וכלה בלקוחות פרטיים המעוניינים לשפר את רמת הידע, המומחיות ויכולת קבלת ההחלטות בתחום זה טרם ביצוע עסקאות.

מטרה נוספת של תחום הפעילות של החברה הינה צמצום פערי מידע בין השחקנים השונים בשוק הנדל"ן (בינם לבין עצמם). שוק הנדל"ן מאופיין בפערי מידע בין קונים למוכרים (מוכרים פרטיים, יזמים וקבלנים) ובין קונים לסוכנים (לרבות משווקים ומתווכים). לרוב, למוכרים והסוכנים הפועלים מטעמם יש ידע עודף ורב יותר מאשר לקונים, ביחס לנכס הנמכר, ומשכך נמצאים הקונים בעמדת נחיתות בעת רכישת הנכס. בנוסף, סוכנים הפועלים מטעם המוכרים מציגים פעמים רבות, מתוקף תפקידם, תמונת מצב שאינה שלמה ואף מוטה באשר לנכס הנמכר. פערי הכוחות הללו מקימים צורך לבסיסי מידע מהימנים, מבוססי נתונים ואובייקטיביים לשם קבלת החלטות, ביצוע פעולות שונות, שיפור מצב הרוכשים למול מוכרי הנכסים וצמצום משמעותי בפערי הידע.

היות ושוק הנדל"ן הינו בעל מאפיינים יחודיים לכל איזור גאוגרפי (מדינה, עיר, שכונה) התאמת מנוע חיפוש וזריית המידע על-פי פרמטרים לוקאליים מאפשרת הקנית ערך מוסף למידע המתקבל עבור אותו איזור גאוגרפי ספציפי (בניגוד למנוע גלובאלי).

בשנת 2020 פרסמה פירמת הייעוץ Deloitte דו"ח בו צויין כי שוק הנדל"ן משתרך מאחורי שווקים אחרים בכל הקשור לשימוש בטכנולוגיה מודרנית.⁷ על-פי הדו"ח, שוק הנדל"ן רווי בגורמי ביניים הפוגעים ביעילותו כך שעסקאות בשוק מתאפיינות במשא ומתן ארוך, הכולל פערי מידע והיעדר שקיפות. כפועל יוצא מכך, לוקה השוק בחוסר יעילות משמעותי לעומת שווקים אחרים. עוד מציין הדו"ח כי בשוק הנדל"ן קיימים שחקנים רבים המחפשים דרכים בעזרתן ניתן לגשר על היעדר השקיפות ואשר מבקשים להפוך את השוק ליעיל יותר. לפי הדו"ח, חברות PropTech רבות נכנסו בשנים האחרונות לזירה בשאיפה לחולל בה מהפכה של דיגיטציה. כן נאמר, כי תעשיית ה-PropTech עתידה ליהנות מהשפעה חולכת וגדלה, ופוטנציאל התבססות בשוק הנדל"ן.

⁷ <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/lu/Documents/realestate/reflexions/lu-propotech-disruptive-force-real-estate.pdf>

להערכת החברה, השירות אותו מעניקה החברה בתחום הפעילות רלוונטי עבור סוגים שונים של לקוחות בשוק הנדל"ן, החל מלקוחות עסקיים, וכלה בלקוחות פרטיים, אשר, להערכת החברה, מחולקים באופן הבא:

7.2.1 גופי שיווק ומכירה בתחום הנדל"ן

סוכנים, מתווכים, משווקים ומוכרנים של נכסים, השקעות, פרויקטים ועסקאות בשלבים שונים. עבור פלח שוק זה תחום הפעילות מספק תכלול של המידע והנגשתו בצורה יעילה ונוחה, באופן שמסייע להם להשיג ולאתר עסקאות רלוונטיות, מטיב את שירותיהם ללקוחותיהם ותומך בהחלטות הלקוחות לפני ביצוע פעולות שונות במטרה לחסוך זמן..

7.2.2 גופים יזמיים

יזמים העוסקים בשלבים שונים של תהליך ייזום, פיתוח ובניה של קרקעות, מבנים ומתחמים למגורים, מסחר, תעסוקה, תעשייה וכיוצא באלה. עבור פלח שוק זה תחום הפעילות מספק כלים תומכי החלטה המייעלים ומשפרים את ביצועיהן באמצעות יכולת בחינה מעמיקה ואיכותית יותר של העסקאות הרלוונטיות להם וללקוחותיהם. בין היתר מתן שירות לאומדן.

7.2.3 גופי מימון

גופים וחברות המספקים שירותי מימון לתעשיית הנדל"ן, לרבות בנקים ומוסדות אשראי חוץ-בנקאיים. עבור פלח שוק זה תחום הפעילות של החברה יכול לספק מידע עבור לקוחותיהם, כמו גם להקנות כלים לצורך ניהול סיכונים אשראי ומימון בצורה מושכלת יותר..

7.2.4 לקוחות פרטיים

לקוחות פרטיים בשוק הנדל"ן, קונים, מוכרים, בעלי דירות ומתעניינים. עבור פלח שוק זה תחום הפעילות מאפשר להרחיב את היריעה וההבנה של הפעילות בשוק, לצמצם את פערי המידע בינם לבין שחקנים מנוסים יותר, לקבל החלטות בצורה מושכלת ומיודעת יותר ולתמוך את החלטותיהם על בסיס מידע רלוונטי.

7.2.5 גופי ייעוץ ומחקר

יועצים כלכליים, עורכי דין, רואי חשבון, יועצי מס, שמאי מקרקעין, יועצי משכנתאות וכיוצא באלה, המשמשים יועצים לעסקאות בשלבים שונים. עבור פלח שוק זה תחום הפעילות מספק כלי עזר בתהליך מתן השירות שלהם ללקוחותיהם, שמאפשר להם לשפר את מתן השירות, לייעל אותו ולהעשיר אותו

7.2.6 גופי השקעות

משקיעים, קרנות השקעה, הון פרטי (private equity), פמלי אופיס (family office), וכיוצא באלה, המבצעים השקעות בשוק הנדל"ן ועשויים לעשות שימוש בתוכנה של החברה ככלי ניתוחי ואנליטי. עבור פלח שוק זה תחום הפעילות מאפשר לשפר את ביצועי ההשקעה ולקבל החלטות השקעה מושכלות ומיודעות יותר. בין היתר כלי המאפשר להעריך במהירות, תיקי פורטפוליו השקעות וכלי תומך לביצוע החלטות השקעה כלליות (go/no go).

החברה החלה בחדירה לשווקים בינלאומיים שונים במהלך הרבעון ה-3 וה-4 לשנת 2022 והיא מבצעת מספר "פיילוטס" (להרחבה על אסטרטגיית החברה, ראו בסעיף 18 לדוח). על בסיס הערכות החברה

ונתונים שונים שבידיה, החברה סבורה כי פוטנציאל השוק הגלובלי של המוצרים והתוכנות אותן היא מפתחת הנו רחב בהיקפו.

הערכות החברה מתבססות בין היתר על ההנחות הבאות, אשר מבוססות על נתוני השוק בשווקי ארצות הברית, אירופה וישראל:

אזור	כמות יחידות דיור	מספר עסקאות בשנה הדיור	מספר סוכנים ואנשי מקצוע	מספר פרוקטים בשנה	הערכת פוטנציאל השוק ⁸
ארה"ב	139.684 יח"ד ⁹	5.64 מיליון יח"ד ¹⁰	2.24-1.72 מיליון סוכנים ואנשי מקצוע ¹¹	כ-80 אלף מיזמים בשנה ¹²	כ-2.5 – כ-4.5 מיליארד דולר
ברזיל	72.4 יח"ד ¹³	138 אלף יח"ד ¹⁴	150 – 200 אלף סוכנים ואנשי מקצוע ¹⁵	500 – 800 מיזמים בשנה ¹⁶	כ-80 עד 120 מיליון דולר
אירופה	251.263 יח"ד ¹⁷	4.746 מיליון יח"ד ¹⁸	1.5 – 2.1 מיליון סוכנים ואנשי מקצוע ¹⁹	45 – 70 אלף מיזמים בשנה ²⁰	כ-2.5 – כ-3.524 מיליארד דולר

⁸ הערכת החברה בטבלה זו מבוססת על הערכות החברה בדבר התמחור הראוי למוצרים בכל אחד משוקי היעד, לשירותים ולפעילויות שיופסקו לכל אחד מהמגזרים בשווקים הרלוונטיים.

⁹ <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/US/VET605219>

¹⁰ <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/quick-real-estate-statistics>

¹¹ https://datausa.io/profile/naics/real-estate#tmap_top_occ

¹² להערכת החברה.

¹³ <https://www.statista.com/statistics/877197/number-private-households-type-brazil/#:~:text=By%202019%2C%20there%20were%2072.4,approximately%2010.3%20million%20were%20a partments>

¹⁴ <https://www.statista.com/statistics/1247202/real-estate-unit-sales-brazil>

¹⁵ <https://www.statista.com/statistics/763158/number-companies-real-estate-sector-brazil> מספר הגופים העוסק בתחום. הנחת החברה חושבה ביחס לנתון זה.

¹⁶ להערכת החברה.

¹⁷ <https://www.statista.com/statistics/868008/number-of-private-households-in-the-eu>

¹⁸ <https://sdw.ecb.europa.eu/browse.do?node=9689360>

¹⁹ להערכת החברה.

²⁰ להערכת החברה.

אזור	כמות יחידות דיור	מספר עסקאות בשנה בשוק הדיור	מספר סוכנים ואנשי מקצוע	מספר פרוקטים בשנה	הערכת פוטנציאל השוק ⁸
ישראל	2.736 מיליון יח"ד ²¹	105.5 אלף יח"ד ²²	30 – 50 אלף סוכנים ואנשי מקצוע ²³	200 – 300 מיזמים בשנה ²⁴	כ-20 – כ-40 מיליון דולר
סה"כ	כ-465 מיליון יח"ד	כ-11 מיליון יח"ד	3.4 – 4.5 מיליון סוכנים ואנשי מקצוע	100 – 150 אלף מיזמים בשנה	כ-5 – כ-10 מיליארד דולר בשנה

הערכות החברה בנוגע לפוטנציאל השוק הן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע העומד לרשות החברה כיום, המבוסס על הערכות הנהלת החברה והבנתה את מצב ואופי השווקים הרלוונטיים ברחבי העולם, נכון למועד הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות שינויים מהותיים, מהצפוי, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בלתי צפויים בשווקים הרלוונטיים בעולם ו/או מהתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 20 לפרק זה.

7.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח לא חלות על פעילותה העיסוקית הוראות חקיקה ספציפיות בכל שווקי הפעילות בהן היא פעילה או מתכננת לפעול – בארה"ב, ברזיל וישראל.

7.3.1 חוק שמאי מקרקעין, תשס"א 2001 ("חוק שמאי מקרקעין")

חוק שמאי מקרקעין קובע ייחוד עיסוק לפיו "לא יעסוק אדם בשומת מקרקעין דרך שירות בשכר, אלא אם כן הוא שמאי מקרקעין".

שמאי מקרקעין עוסק בהערכות "שווי שוק". הערכת "שווי שוק" הנה הערכה לערכו הכלכלי של הנכס וקובעת מהו הסכום המוערך והגבוה ביותר שבו נכס ייסחר במועד הקובע. שמאות מבוצעות באמצעות כללי שמאות מקובלים וכוללת בדיקת מצב הנכס, בדיקות פיזיות, בדיקת זכויות, בדיקות משפטיות שונות, וכיוצא באלה. סכום השומה מהווה קביעה לשווי השוק במועד הקובע.

להבדיל משמאות שווי של מקרקעין, השירותים שפותרו על-ידי החברה מבצעים אומדן מחיר, בהתאם לפרמטרים משתנים (כגון עסקאות נדל"ן דומות המדווחות לרשיות המס,

²¹ <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2021/%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%9E%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%9D-%D7%91%D7%99%D7%A9%D7%A8%D7%90%D7%9C-2020.aspx>

²² https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-2020-q4/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-2020-q4.pdf

²³ <https://www.calcalist.co.il/articles/0,7340,L-3731571,00.html> – הנתון המצוין הוא של מספר סוכני הנדל"ן. הערכת החברה כוללת שחקנים נוספים בשוק הנדל"ן. למשל, עורכי דין, יועצי משכנתא, שמאים וכיוצא ב.

²⁴ <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2021/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%95%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2020.aspx> הנתון מצוין את מספר הדירות החדשות שבנייתן החלה בשנת 2020. הערכת החברה נשענת בין השאר, על נתון זה.

מידע אודות עסקאות דומות שמפורסם בפלטפורמות שונות, תחזיות הנגזרות ממידע המצוי בידי רשויות תכנון ובניה וכדומה). השירות כולל מתן מידע מנותח ומעובד ממקורות מידע ציבוריים (רשות המיסים, עיריות, רשויות תכנון ובניה, אתרי מידע אודות עסקאות נדל"ן וכדומה), באמצעים טכנולוגיים שונים אודות דירות ובתים על בסיס כתובת קונקרטית ומאפיינים יחודיים הרלוונטיים לאותם דירות ובתים, אותם מזין המשתמש באופן עצמאי. המשתמש מזין בעצמו את פרטי הנכס שבבעלותו (קומה, שטח, מס' חדרים, מצבו הפיזי של הנכס וכו'), ולאחר קבלת אומדן ראשוני מאת החברה, המבוצע באופן אוטומטי באמצעים טכנולוגיים, המשתמש רשאי להתאים בעצמו באופן ידני את האומדן על בסיס ידע שנמצא ברשותו בלבד (לרבות הנוף הנשקף מן הנכס, רמת עיצוב הפנים, אופן החלוקה של הנכס, קיומם של מטרדים שונים וכיוצא באלה). המשתמש יכול לבחור האם להסתמך על אומדני החברה או לא, הם אינם קובעים או מחייבים ומהווים אינדיקציה בלבד.

החברה אינה מספקת שומה למקרקעין כי אם כלים לניתוח ושירות תומך החלטה, שאינו אלא אמצעי המשלים את יתר פעולות הבדיקה, המחקר, ההיוועצות וההסתייעות בצדדים שלישיים, לרבות שמאי מקרקעין, יועצים, וגורמים שונים.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, לאחרונה החלה רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) בפיתוח והטמעה של כלים טכנולוגיים שונים שתכליתם לבצע אומדנים אוטומטיים דיגטליים להערכת נכסי מקרקעין (AVM) לצרכי פעילות הרשות, בהמשך להחלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל משנת 2020.

7.3.2 חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981

חוק הגנת הפרטיות הישראלי (כולל התקנות המשלימות), עוסק בין היתר בהגנת פרטיותם של אזרחים ותושבים, חובות אבטחת המידע, העברת מידע מחוץ לישראל ובחובת רישום מאגר מידע.

בהתאם לאופי פעילותה של החברה ושל השירות אותו היא מספקת, החברה כפופה לדינים הנוגעים לשמירה על פרטיות לקוחותיה אשר פרטיהם וחיפושיהם מתועדים במערכות החברה. בשל אופי פעילותה של החברה, פועלת החברה להתאים את מערכותיה ולעמוד בדרישות הנגזרות מהוראות דיני הגנת הפרטיות הקבועים והמשתנים מעת לעת.

7.3.3 תלות בספקים

חלק מהמידע של החברה, כלי הניתוח והתוכנה אותם פיתחה החברה, מאוחסנים בשירותי ענן וזמינים לפיכך לצורך שימוש יעיל ונוח למשתמשי הקצה.

לחברה יש תלות בספקי הענן הבאים:

Amazon

התקשרות החברה עם Amazon כוללת שירותי ענן המאפשרים שמירה של נתונים ושליפתם בכל רגע בתשתיות Amazon בחו"ל.

Google

התקשרות החברה עם Google כוללת מידע אודות מיקומים שונים על בסיס נקודת ציון גיאוגרפית וכן שליפה של מידע הקיים במאגרי המפות של Google מעת לעת ולפי צרכים שונים.

למועד הדוח עלויות השימוש בשירותים אלה אינן מהותיות.

7.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

7.4.1 שיווק מוצלח של שירותי החברה ;

7.4.2 זמינות השירותים ;

7.4.3 היות השירותים אלטרנטיבה יעילה וזולה לקבלת החלטות בנדל"ן ;

להערכת החברה, עיתוי כניסתה לתחום מקנה לה מעמד חלוצי מבין מספר מועט יחסית (להערכתה) של גופים ושחקנים הפועלים בתחום פעילותה, דבר שמקנה לה יתרון יחסי של ראשוניות. להערכת החברה, קיימת חשיבות רבה בכניסה לשווקים טכנולוגיים בשלביהם המוקדמים לצורך ביסוס מוניטין, שיסייעו להעמקת החדירה העסקית ושמירת המותג ואיכותו לאורך זמן (להרחבה על תחרות החברה, ראו סעיף 7.13).

7.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם :

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם :

7.5.1 השקעת משאבים כלכליים לצרכי פיתוח תוכנה ושיווק ומיתוג ;

7.5.2 יכולת מתמשכת לגיוס משאבים - הון והון אנושי איכותי ;

7.5.3 איתור ושימור כוח אדם מנוסה ובעל ידע והתמחות בתחום הפעילות.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה לא קיימים חסמי יציאה משמעותיים מתחום הפעילות.

7.6 תחליפים לשירותי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

אפיון המוצרים והשירותים הקיימים בתחום הפעילות, המהווים תחליפים לשירותי תחום הפעילות, מתחלקים להערכת החברה באופן הבא:²⁵

7.6.1 שירותים ומערכות שעיקר פעילותם היא תכלול, ארגון והנגשת מידע המגיע ממקורות חיצוניים

אתרי אינטרנט, כלים, מערכות וממשקים דיגיטליים המספקים למשתמשים מידע (לרבות אודות נכסים, עקסאות, השקעות, מיזמים ופרויקטים) המגיע ממקורות מידע חיצוניים. לאחר הנגשת המידע, מתבצע תכלול המידע, סידורו, פילוחו, אירגונו, הפשטתו ולבסוף הנגשתו בצורה נוחה, יעילה וזמינה למשתמשים. כלים אלו ניגשים למערכות מידע ציבוריות, ממשלתיות, מקומיות או פרטיות, לפי הצורך והעניין, ומתחברים אליהן תוך הצגת המידע הדרוש בזמן אמת או שולפים מהן את המידע בדרכים שונות ומציגים אותו בעצמם (בכפוף

²⁵ להערכת החברה, מרבית הגופים והחברות בתחום הפעילות משתמשים במספר שירותים ומערכות מסוגים שונים על-פי בעת ובעונה אחת.

להרשאות שימוש שונות במידע ותחת מגבלות טכנולוגיות שונות). המידע מוגש למשתמשים במצבו כפי שנאסף (as is) או לאחר בדיקתו, סידורו וארגונו באמצעים טכנולוגיים שונים (טבלאות, גרפים, תרשימים וכיו"ב). לסוג שירותים זה קיימים מספר מודלים עסקיים מובחנים, כאשר הבולט שבהם, להערכת החברה, הנו הנגשת המידע באופן חנימי באמצעות אתר אינטרנט, מערכת או ממשק זמינים אונליין תוך הפניית המתשמים לקישורים, פרסומות או חומרים שיווקיים חיצוניים, בתמורה לתשלום שיתקבל מצדדים שלישיים.

7.6.2 שירותים ומערכות שעיקר פעילותם היא תכלול, ארגון והנגשת מידע המגיע ממשתמשים אחרים

אתרי אינטרנט, כלים, מערכות וממשקים דיגיטליים המספקים למשתמשים מידע (לרבות אודות נכסים, עקסאות, השקעות, מיזמים ופרויקטים) המגיע ממשתמשים אחרים ("המפרסמים"). המידע המוצג נאסף, נמסר ומוזן על-ידי המפרסמים, שהנם משתמשים פרטיים או עסקיים, המעוניינים להגיע לקהל משתמשים רחב ולפרסם להם את הצעת העסקה.

המידע נפרס בדרך כלל ברשימות, טבלאות או גרפים שונים ("לוח מודעות"). המפרסמים מוסרים את המידע או מזינים אותו בעצמם בתהליך הזנה יעיל, נגיש ונוח, לצד חומרים נוספים אותם הם מעלים למערכת כדוגמת תמונות, מסמכים וקבצים אחרים. המידע מוגש למשתמשים במצבו כפי שנאסף (as is), או לאחר בדיקות, תיקונים, והתאמות שונות. לסוג מתן שירותים זה קיימים מספר מודלים עסקיים מובחנים, כאשר הבולטים שבהם, להערכת החברה עם (1) גביית עלות מראש מהמפרסמים בגין כל פרסום; או (2) "Freemium" (חיבור של Free ו-Premium) – מתן אפשרות לכל המפרסמים לפרסם ללא עלות אך עם גביית תשלום בגין הדגשת מודעות מסוימות, תעדוף סדר ההופעה שלהן שלוח המודעות או מתן אפשרויות נוספות הייחודיות למפרסמים משלמים.

יצויין כי שירותי החברה שונים ומובחנים משירותים תחליפיים אלה בכך שהם מהווים עיבוד וניתוח של המידע (Data Analytics) באמצעים טכנולוגיים שונים, להבדיל מהצגתו כפי שהוא (as is). לשם כך החברה משתמשת בכלים טכנולוגיים שונים, לרבות כלי אלגוריתמיקה וכלי בינה מלאכותית ולמידת מכונה וזאת תוך שימוש במאגרי נתוני עתק.

7.7 השירותים שפותחו על-ידי החברה

למועד הדוח, החברה מפתחת שירותים המבצעים ניתוח ועיבוד מידע באמצעים טכנולוגיים ובעזרתם מספקת שירותים המסייעים לביצוע אומדן לגבי מחירו הנוכחי ודמי השכירות של נכס נדל"ן למגורים (AVM) וכן תחזיות אודות התפתחות המחירים לתקופה של שנים רבות לעתיד לצד אירועי השפעה שיש בהם כדי להשפיע על המחיר העתידי של נכס כאמור ושלל שירותים תומכי החלטה נוספים. השימוש בתוכנה נעשה באמצעות שירות על-גבי אתר אינטרנט שבבעלות החברה.

שירותי החברה, מספקים נתונים באמצעים טכנולוגיים שונים אודות דירות ובתים על בסיס כתובת קונקרטיים ומאפיינים קונקרטיים הרלוונטיים באופן ייחודי לאותם דירות ובתים, וזאת באמצעות גישה מרחוק, אונליין באתר האינטרנט ולפי דרישה (on demand).

התוכנה כוללת כלים טכנולוגיים דיגיטליים המשמשים שירותים תומכי החלטה בשוק הנדל"ן למגורים. התוכנה מספקת כלים לצורך ביצוע אומדנים והערכות שונות, תוך הישענות על כלים

אלגוריתמיים, כלי בינה מלאכותית ולמידת מכונה, באופן בו, לפי הכתובת אותה הזין הלקוח, התוכנה כורה מידע ממאגרי מידע ציבוריים ומפיקה תובנות, הערכות ואומדנים שונים.

לצד זאת, בשל אופיו של שוק הנדל"ן, שווי נדל"ן נגזר פעמים רבות מהשפעות מקומיות כמו גם מתהליכים מאקרו כלכליים או גלובאליים. לפיכך, כניסתה של החברה לשווקים חדשים מחוץ לישראל או בקשר לנכסי נדל"ן שאינם נדלן למגורים, יחייב את החברה לפתח מודלים של ניתוח נוספים וכן ליצור קישור למאגרי מידע רלוונטים שעל בסיסם ניתן לבצע ניתוחים ותחזיות. לפרטים אודות תוכניות המשך המחקר והפיתוח של החברה, ראה סעיף 17 לדוח.

להערכת החברה, קיים ביקוש בתחום פעילותה באופן רחב, בהתחשב בהיקף השיח הציבורי (בישראל ובמדינות רבות אחרות ברחבי העולם) באשר למחירי הנדל"ן, מגמות, תחזיות, אומדנים והערכות שונות. שיח זה התגבר במרוצת השנים האחרונות, בעקבות התייקרות נמשכת של מחירי הדירות והעיסוק ההולך וגובר של מחוקקים לבלימת התייקרות המחירים.

7.8 סוגי השירותים אותם מפתחת החברה

החברה מפתחת שני סוגים של שירותים – שירות עסקי (B2B) ושירות פרטי (B2C):

השירותים העסקיים שמפתחת החברה:

"**שירותי מדף**" – חלק מהשירותים העסקיים אותם מספקת החברה מותאמים לצרכיהם של לקוחות מגוונים כך שלאחר השלמת פיתוחם (או לאחר השלמת מקטע משמעותי מן הפיתוח) ניתנים לשימוש מסחרי על-ידי צבר לקוחות דומים (עם התאמות קונקרטריות שאינן משמעותיות), כך שהופכים למעשה לשירותי מדף. המוצרים הנ"ל פותחו מלכתחילה כך שהם ניתנים לשכפול בשווקים נוספים ללא התאמות מורכבות מרובות (sacable).

שירותים מותאמים לפי הצורך (Tailor Made) – השירות אותו מפתחת החברה מתבסס, בין היתר, על יכולת להתממשק ולקבל מידע ממקורות חיצוניים, ביניהם מערכות מידע ציבוריות, ממשלתיות, מקומיות ופרטיות. גישה זו למידע מאפשרת לחברה לשאוב מידע המיועד לשרת לקוחות מסוימים. החברה מתכוונת לספק ללקוחות מסוימים בתחום הפעילות שירותים המותאמים אישית לצרכיהם, כך שישמשו לקבלת החלטות עבורם, כאשר אין כוונה מראש כי שירותים אלו ישמשו לקוחות אחרים ויהיו שירותי מדף.

המאפיינים העיקריים העומדים בבסיס שירותי החברה – פרטיים ועסקיים:

7.8.1 שירותים המסייעים בפועל לתמיכת החלטות

מגוון שירותים רחב אשר יאפשר למשתמשיה להפיק מידע מעובד המסייע בתהליך קבלת ההחלטות. החברה מפתחת את כלל שירותיה, בראש ובראשונה, מתוך חשיבה על צרכי הלקוחות, בתהליכים שהם מבצעים, ופערי המידע שהם נתקלים בהם.

7.8.2 שירותים בעלי ערך מוסף

החברה שואפת לייצר פלטפורמה נוחה ופשוטה, בעלת יכולת שימוש חוזרת, שבאמצעותה, יוכל הלקוח להפיק ערך מוסף בהשוואה לאלטרנטיביות אחרות הזמינות בשוק.

7.8.3 נוחות, פשטות, יעילות וחוויית משתמש מיטבית

החברה שואפת לייצר ממשק משתמש, פשוט ויעיל, תוך שימת דגש מירבית על חוויית משתמש, מתוך הנחה כי תפעול נוח וקל של השירות יועיל לשימוש חוזר בו ולהעברת רשמים חיוביים למשתמשים חדשים.

7.8.4 טכנולוגיה מורכבת ואיכותית

החברה שואפת לייצר הערכות, תחזיות, אומדנים, מודלים, ניתוחים ושירותים נוספים תוך שימוש בכלים אלגוריתמיים שונים, כלים מתחומי מדעי הנתונים, בינה מלאכותית ולמידת מכונה, והכל תוך התבססות על מאגרי מידע איכותיים, רחבים ומגוונים ככל הניתן, ובכלל זאת מאגרי נתוני עתק. באמצעות שימוש בטכנולוגיה מעמיקה ואיכותית, החברה שואפת לייצר הערכות בעלות יכולות שעולות על יכולות החישוב האנושיות.

להערכת החברה, כל אחד מערכים אלו, וכולם ביחד, הם מפתח מרכזי בחשיבותו בהצלחת שירותי החברה מבחינה עסקית ומסחרית לאורך זמן ועל כן החברה שואפת לעמוד בכל אחת ממטרות אלו בצורה מיטבית.

להערכת החברה, מוצרי ושירותי החברה מספקים מענה לצרכים מגוונים של המוצר הפרטי והמוצר העסקי. עבור לקוחות המוצר הפרטי משמשים מוצרי החברה ככלים תומכי החלטה המסייעים לקראת ביצוע פעולות בתחום הנדל"ן, לרבות בכל הנוגע בסוגיית התמחור והבנת מצב השוק טרם ביצוע פעולות אלו. עבור לקוחות המוצר העסקי, וכחלק ממהלכי ההרצה והפילוט, החברה מבצעת מחקר ופיתוח שנועדו להתאים את המוצר לצרכים שונים של לקוחות בתחומים אלה. בין הגופים עבורם החברה מבצעת התאמות שונות ניתן למנות קבוצות יזמיות המבקשות להשתמש במוצר החברה על מנת להציגם ככלים תומכי החלטה עבור לקוחותיהם; מתווכים וחברות תיווך המשתמשים במוצר על מנת לספק שירות מעמיק יותר ללקוחותיהם וכן לתמוך את החלטותיהם באמצעות הערכות החברה; גופי מימון המבקשים להשתמש במוצר ככלי תומך החלטה עבור אומדני הנכסים בהווה ובעתיד ויועצים שונים המבקשים לשפר את איכות השירות הניתן ללקוחותיהם.

7.8.5 השירות הפרטי

השירות הפרטי מכיל ניתוחים של מידע אודות הנכס הקונקרטי שהזין המשתמש, ונכון למועד הדוח כולל, בין היתר, את הרכיבים (features) הבאים:

א. אומדן למחירו הנוכחי ודמי השכירות של הנכס (AVM), לרבות אפשרות להתאמה ידנית ומודולרית של נתוני הנכס על-ידי המשתמש כפי הבנתו את מצב הנכס, איכותו ורמתו ביחס למצב השוק המתבסס על פרמטרים כמו חניה, מחסן, מרפסת, נוף, מטרדים, רמת הגימור ועוד. להערכת החברה שירות האומדן למחיר הנוכחי שפיתחה הנו שירות מקיף ורחב הכולל אפשרויות רבות - הייחודיות לחברה למיטב ידיעתה – בכל הנוגע להתאמת האומדן לפי ידע סובייקטיבי הנמצא בידיעת המשתמש (איכות הנכס, אירועי השבחה קונקרטיים וכו');;

ב. תחזית להתפתחות מחיר הנכס בעתיד. תחזית זו ניתנת ב-3 רמות: תחזית אופטימית, ריאליסטית ופסימית, המבוצעת על בסיס הערכות ואומדנים שמבצעת החברה ולגביהם היא מבצעת מחקר ופיתוח שוטפים ומעדכנת אותם מעת לעת. החברה מעריכה כי שירות האומדן למחיר העתידי (ודאי לתקופות ארוכות) הנו ייחודי לחברה ואינו נמצא בשימוש על-ידי גופים אחרים למיטב ידיעתה. יודגש כי החברה שואפת לייצר מודלים מדויקים

ואיכותיים ככל הניתן אך אין בידיה נתונים אודות רמת הדיוק של אומדניה והערכותיה בהשוואה לכל גורם אחר ;

ג. רשימת אירועים חיצוניים הצפויים להשפיע (impact events) על הנכס ועל מחירו, כגון אירועי תכנון ובניה, תשתיות תחבורה ותחבורה ציבורית, היבטי מסחר ותעסוקה, פרויקטי מגורים, התחדשות עירונית, היבטי חינוך, גנים ופארקים וכיוצא באלה ;

ד. אפשרות להוספת אירועי השפעה מסוג התחדשות עירונית (פינוי בינוי, בינוי פינוי או תמ"א 38) ושיפוץ של בניין או הנכס לפי העניין לצורך קבלת תחזית להשפעת אירועים אלה על מחיר הנכס ;

ה. סיווגים ופילוחים שונים ביחס לאירועי ההשפעה ;

ו. תחזית להיקף ההכנסות וההוצאות מדמי השכירות ומעליית הערך של הנכס ;

ז. מידע על התפתחות הלוואת משכנתה ביחס לנכס לאורך תקופת ההלוואה ;

ח. מדדים, תצוגות, טבלאות וגרפים נוספים המסבירים ומפשטים את השימוש בשירות וקבלת תובנות ממנו.

השירות הפרטי מאפשר ללקוחות להפיק בצורה פשוטה, נגישה ויעילה, בתוך שניות ספורות, שירותים תומכי החלטה המסייעים לקבל ההחלטות בצורה מושכלת ומידעית.

אולם, אין בכוונתה של החברה שהשירות ישמש ככלי מחליף החלטה, או ככלי המחליף שיקול דעת עצמאי של הלקוחות, ואין השירות משמש כתחליף להיוועצות של הלקוחות עם יועצים ונותני שירותים בשוק הנדל"ן ובכלל זאת יועצים כלכליים, עורכי דין, שמאי מקרקעין וכיוצא בכך. השירות מהווה כלי עזר תומך החלטה, שאינו אלא אמצעי המשלים את יתר פעולות הבדיקה, המחקר, ההיוועצות וההסתייעות בצדדים שלישיים, יועצים, גורמים שונים.

7.8.6 איכות ודיוק תוצאות המערכת שפותחה על-ידי החברה

להערכת החברה, איכות ודיוק השירותים והנתונים המופקים על-ידי המערכת שפותחה על-ידי החברה, הינם בעלי תרומה להתפתחות העסקית. חלק ניכר ממשאבי הפיתוח של החברה מופנה לתהליכי טיוב של מידע (ניקוי מידע), כדי לסנן אנומאליות שיש בהן להשפיע על האומדנים המופקים על-ידי המערכת.

כלי הערכה שפותחו על-ידי החברה מאפשרים להגיע לרמות דיוק, לצורך תהליכי תומכי החלטה, בקשר לתמחור ואומדנים של מחירי דירות ושכירות והיא מתכוונת להוסיף לשמור ולשפר את כלי הערכה שפותחו על-ידה. לפרטים נוספים אודות גורמי סיכון הכרוכים בפעילות החברה בקשר לזמינות ואיכות מקורות מידע, שיש בהם כדי להשפיע על איכות ודיוק המערכת שפותחה על-ידי החברה, ראה סעיף 19.3 לפרק זה.

להערכת החברה הטכנולוגיה שברשותה מאפשרת לעשות שימוש בניתוחים, אומדנים, הערכות ומודלים המבוססים על הפקת מידע, כלכלי, סטטיסטי ונדל"ני, שמהווה אינטגרציה של מספר ניכר של מקורות מידע רלוונטים לשוק הנדל"ן.²⁶

²⁶ יצוין כי למועד הדוח אין בידי החברה נתונים קונקרטיים על כך שההערכות והתחזיות שברשותה עולות ביכולתן על תחזיות והערכות המבוצעות על-ידי שירותים אחרים, לרבות כלים אנושיים.

המחקר והפיתוח של החברה מוסיף להתפתח בכל העת, והוא נשען ומתעדכן באופן רציף ממקורות מידע פומביים ורשמיים. עם זאת, יודגש כי איכות מאגרי המידע ומקורות המידע מהווה אתגר טכנולוגי בהיבטי מחקר ופיתוח, שכן מאגרי המידע הללו מכילים, לא אחת, שגיאות, תקלות, חוסרים ואי דיוקים, שנובעים מסיבות מגוונות (הזנה שגויה, תקלות טכניות ועוד), ולכן החברה מקדישה מאמצי מחקר ופיתוח עילאיים על מנת לתקף את המידע, לתקן אותו, "ולנקות" אותו כך שניתן יהיה לחלץ מתוכו אומדנים ומודלים ראויים ומדויקים ככל הניתן.

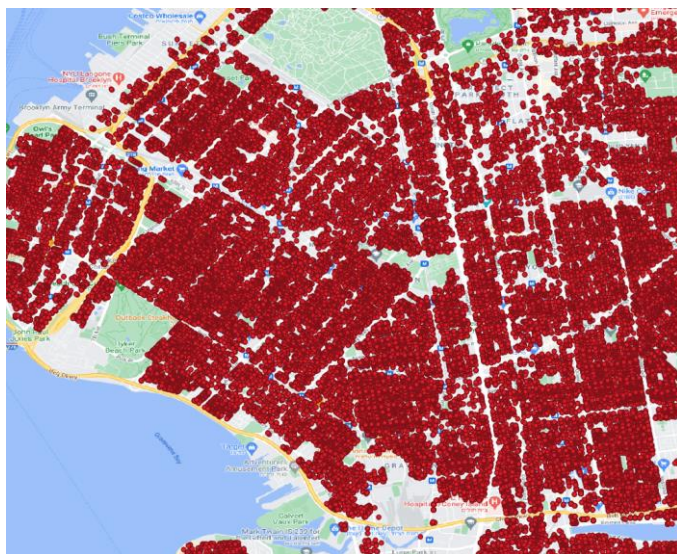
7.8.7 האתגרים והמענה הטכנולוגי שפותח על-ידי החברה

האתגר	המענה הטכנולוגי של החברה
אתגר חוסר היעילות - חוסר יעילות באופן קבלת ההחלטות על-ידי שלל הגופים הפעילים בשוק הנדל"ן, החל ביזמים, יועצים, מממנים, משקיעים, גופים ממשלתיים ולקוחות פרטיים כאחד. קבלת ההחלטות המבוצעת על-ידם הנה איטית יחסית, מבוצעת באמצעות שיטות מסורתיות דבר שגורם לתהליכים שונים בתחום הנדל"ן להיות ממושכים יתר על המידה, ומאט את התקדמות שוק הנדל"ן והמשק בכללותו.	הטכנולוגיה של החברה פותחה כך שהיא מאפשרת להפיק נתונים, תחזיות, אומדנים והערכות בתוך שניות עד דקות בודדות תוך שימוש ועיבוד כמות ניכרת של נתונים ולצבר רב של נכסים בעת ובעונה אחת. להערכת החברה הטכנולוגיה שפיתחה יוצרת יעילות גבוהה, וחוסכת זמן רב (במדגמים רחבים – עד מספר שנות אדם) בהשוואה לביצוע משימה דומה בכלים אנושיים בלבד.
אתגר העלויות והתקורות - אתגר נוסף אותו זיהתה החברה, אשר נגזר במישרין מן האתגר הראשון הנו עלויות ניכרות שמגולגלות על שחקנים רבים בשוק הנדל"ן עקב ריבוי שלבים, והתמשכות תהליכים משמעותית בשל הישענות על כלים ושיטות עבודה אנושיות בעיקר. עלויות אלו "מגולגלות" בסיכומו של דבר על תשומות הבניה ולכן על צרכני הקצה – רוכשי הדירות. יצוין כי במדינות רבות בעולם סובלים משקי בית רבים וזוגות צעירים מיוקר המחיה בדגש על התייקרות מחירי הנדל"ן, אשר נגרמים, בין היתר, עקב אתגר זה.	הטכנולוגיה שפיתחה החברה משלבת שימוש בכלים ומערכות טכנולוגיות שונות, תוך שילובן יחד בעת ובעונה אחת, כגון מערכות מידע, מערכות מיפוי, מערכות סטטיסטיות, מערכות תכנון ומערכות נתונים, ליצירת מודלים מדויקים ואיכותיים.
אתגר הדיוק – להערכת החברה רבים מהשחקנים בשוק הנדל"ן (מזדמנים ואף שחקנים מקצועיים) משתמשים בהערכות ובמתודולוגיות שונות מבוססי "כללי אצבע" או "תחושות בטן" ללא שימוש במערכות מידע ונתונים שלמים. הדבר גורם לכך שחלק מבין העסקאות מבוצעות על-בסיס הישענות מידע שאינו מדויק ו/או אינו שלם.	הטכנולוגיה שפיתחה החברה מבצעת אומדנים, תחזיות והערכות בכלים טכנולוגיים שונים באופן השומר על אובייקטיביות הנתונים והתוצאות. שירותי החברה נמסרים במצבם as is בצורה דיגיטלית ואוטומטית (AVM).
אתגר האובייקטיביות – חלק מן השחקנים בשוק, משתמשים באופן לעתים במידע מוטה ו/או סובייקטיבי.	

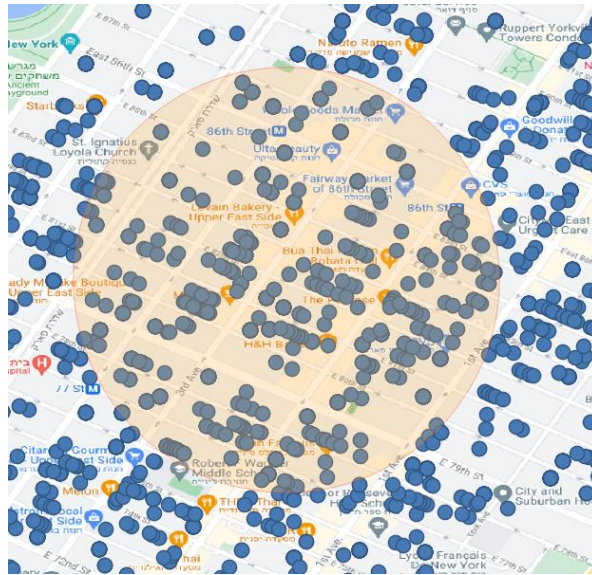
האתגר	המענה הטכנולוגי של החברה
אתגר השלמות – החברה הבחינה כי לעתים גם שחקנים מנוסים ומקצועיים משתמשים במידע חלקי ושאינו שלם לצורך ביצוע החלטותיהם וזאת בין היתר משום המורכבות באיסוף והשגת המידע ועיבודו לכדי תוצרים ותובנות המשמשים לצרכי קבלת החלטות. כך יוצא שחלק גדול ממאגרי המידע הזמינים והנגישים אינם משמשים למעשה לצורך קבלת החלטות גם עבור השחקנים המנוסים ביותר.	החברה משתמשת במאגרי נתוני עתק (Big Data) ובסך הכל להערכתה, במיליארדי תצפיות, נתונים, מדדים, ערכים וגורמים שונים. התמונה הנדל"נית והכלכלית הרחבה של החברה מאפשרת לה להפיק תמונה כוללת, מקיפה ושלמה, הרבה מעבר לאמצעים מקבילים.
אתגר איסוף המידע – אתגר נוסף הקיים בתחום הנדל"ן נובע ממקומו "הגיאוגרפי" של הנדל"ן כצומת כלכלי מרכזי, אשר מושפע מאלמנטים מגוונים, לרבות מאקרו-כלכלה, דמוגרפיה, תכנון, היצע דיור, תחבורה, חינוך, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מגורים, תרבות, וכיוצא בכך. לכן איסוף המידע הרלוונטי לצרכי קבלת החלטות בתחום זה הנו מלאכה מורכבת במיוחד ודיוקה תלוי גם ברציפות המידע.	החברה מבצעת את איסוף המידע ככלל בצורה דיגיטלית, באמצעות התממשקויות API, Crawlers, שליפות ואמצעים דיגיטליים נוספים שפיתחה בעצמה. הטכנולוגיה שפיתחה החברה מתממשקת לכמות ניכרת של מאגרי מידע באופן דיגיטלי, אוטומטי ומהיר, באופן שמאפשר לחברה לאסוף את כל כמויות המידע הנ"ל ולעדכן בצורה רציפה..
אתגר מאגרי המידע – מאגרי המידע המשמשים לצרכי קבלת ההחלטות בנדל"ן טומנים בחובם מידע לעתים תיעוד בלתי מדויק ו/או חסר אשר מעשית קיים קושי להסתמך עליו.	החברה עוסקת בצורה שיטתית בטיוב ושיפור איכות המידע במאגרי המידע בהם היא משתמשת וכן החברה מפתחת בעצמה מאגרי מידע יחודיים משלה לצרכי המודלים, התחזיות וההערכות שלה לצד מאגרי מידע ייחודיים לצרכי בקרת איכות (QA).

תמונות להמחשת הדאטה בו נעשה שימוש לצורך הפקת השירותים העסקיים

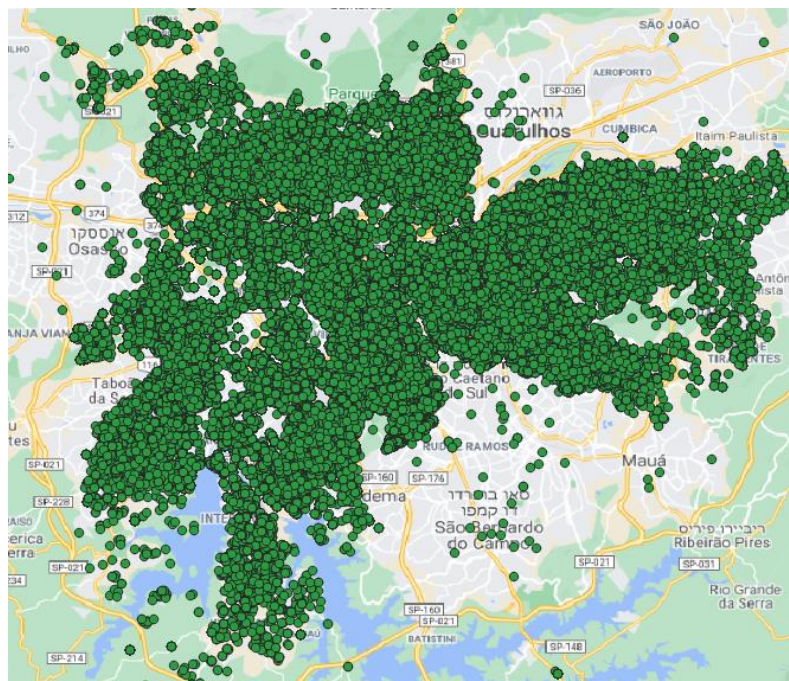
תצפיות של עסקאות מתקופה של 15 שנים לאחר בעיר ניו-יורק (בתמונה רובע ברוקלין). הנקודות האדומות מייצגות את מיקומה הגיאוגרפי של כל עסקה:



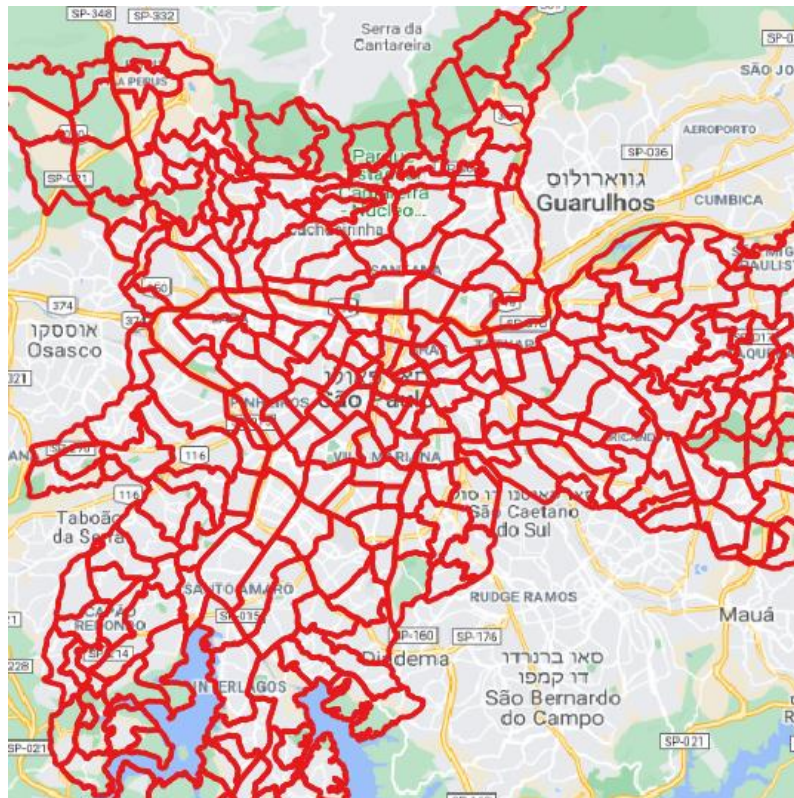
- פיתוח מערכת לעסקאות השוואה מבוססת למידת מכונה (ML) – בתמונה תצפיות של עסקאות מה- Upper East Side בעיר ניו-יורק לפי רדיוס נבחר.



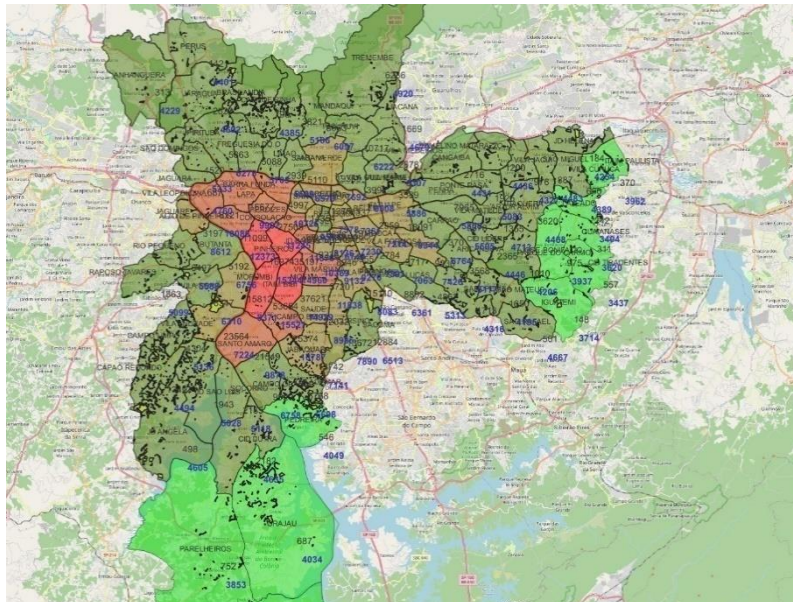
- מאות אלפי תצפיות של עסקאות מכירה בלוחות מודעות בעיר סאו-פאולו, ברזיל. הנקודות הירוקות מייצגות את מיקומה של כל עסקה :



- הצגה רב שכבתית של נתונים כגון מחירים, דירוגים סוציו-אקונומיים, פשיעה וכיו"ב (בתמונה שכבה אחת ברמת Sector).



- פיתוח "מפות חום" (Heat Maps) לצרכי השוואות וניתוחים נדל"ניים שונים. בתמונה מפת חום להתפתחות מחירים חזויה בעיר סאו-פאולו.



7.9 לקוחות

החברה הוקמה בחודש יוני 2020, למועד הדוח החברה החלה בשיווק ומכירות מסחריות בישראל וב"פיילוט" בארה"ב ובברזיל.

במהלך התקופה שממועד הנפקת החברה בחודש אוגוסט 2022 ועד למועד פרסום הדו"ח, החלה החברה בשיווק ומכירת מוצריה ושירותיה ללקוחות שונים, תוך ביצוע בדיקות היתכנות שונים לשיטות תמחור, מודלים עסקיים, ואפיקים משניים ומשלימים. במהלך תקופה זו מצויה החברה בתהליך מתמשך של שיווק של מוצרי ה-SaaS וה-Seeds כמוצרים משלימים בקרב מתווכים ויזמים.

בבסיס כל המוצרים מוצרים עומד מתן שירות ללקוחות פרטיים – קונים, משקיעים ומוכרים פוטנציאליים של דירות ונכסים – באמצעות תקשורת דיגיטלית ובאמצעים אנושיים ולאחריה כפוף להסכמת הלקוח הפרטי הפנייתו לאנשי מקצוע רלוונטיים להמשך עסקה. אותם אנשי מקצוע מקבלים גישה למערכות החברה והם משתמשים במידע המופק על-ידי החברה כדי להעמיק ולהעצים את חווית השירות ללקוחותיהם. תחילה החברה בחנה את האפשרות להפיק הכנסות מן המוצרים הללו בתמורה לדמי הצלחה ממכירה עתידית (עמלת השתתפות בהצלחת עסקה ככל שתתרחש בעתיד, שתשולם על-ידי הלקוח העסקי ותגבה על-ידי אנשי המקצוע). לאחר תקופת בחינה ראשונית, החברה בחרה לשווק את שירותיה בתמורה לתשלום חודשי קבוע שנגזר מאופי השירות, היקף ומיקום הלקוחות המופנים ועוד ("חבילות").

במהלך תקופה זו החלה החברה להפיק הכנסות אשר גדלו מדי חודש בעקבות גיוס לקוחות חדשים, הגדלת היקף החבילות ומדיניות תמחור שאומצה על-ידי החברה.

יצוין כי במהלך תקופה זו החלה החברה במכירת מוצריה ושירותיה אלו, במתכונת דומה, גם בברזיל ובארצות הברית.

כמו-כן יובהר כי אין בכך כדי ללמד בהכרח על המשך מגמת צמיחה בשיווק מוצרי החברה בעתיד.

במהלך חודשי המכירות הראשונים שירתה החברה קהל לקוחות שעיקרו משרדי תיווך נדל"ן בפריסה ארצית בישובים מגוונים להם סיפקה את שירותי ה-SaaS וה-Seeds (להרחבה על שירותים אלו ראו סעיף 9 לעיל). כמו-כן במהלך חודשי המכירות הראשונים החלה החברה בבחינת "פיילוט" להרחבת שירותי ה-SaaS וה-Seeds גם בצד הלקוחות המבקשים לבצע קניה של דירות מגורים (דירות חדשות ודירות יד שנייה). כן, סיפקה החברה שירותי מחקר ואנליזה ללקוח יזמי וכן החלה בהשקת מערכת ה-MLS.

כמו-כן יובהר כי אין בכך כדי ללמד בהכרח על המשך מגמת צמיחה בשיווק מוצרי החברה בעתיד.

פרופדו אס.אל.אס בע"מ ("פרופדו MLS"), חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (כמפורט בסעיף 20 לדוח זה), התקשרה בהסכם שיתוף פעולה עם ארגון מתווכי מקרקעין בישראל (ע"ר) ("לשכת המתווכים") על מנת לפתח ולתפעל מערכת המקנה יכולת שיתוף פעולה בין מתווכים (MLS) שתופעל באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציה ("ההסכם"). ההסכם כולל פיתוח ותפעול של מידע כלל ארצי לפרסום נכסי נדל"ן (ובתוכו אזור יחודי לגישה של חברים בלשכת המתווכים) וכן כליי חתימה דיגיטלית המהווים מענה וכלי עבודה ייעודיים למתווכים. במסגרת ההסכם, מתווכים חברי הלשכה ומתווכים נוספים יוכלו להעלות מודעות למכירת נכסים בבלעדיות וכן מודעות נוספות במטרה לשתף פעולה לצרכי פרסום אפקטיבי, וזאת לצד שמירה על נוהלי ותקנוני הלשכה לרבות תקנון אתיקה,

כפיפות להליכי בוררות וכו'. למיטב ידיעת החברה, לשכת המתווכים פועלת להסדרת תחום התיווך בישראל, ניהול מידע מקצועי, הענקת הטבות, וקידום שיתופי פעולה בין מתווכים. למיטב ידיעת החברה, לשכת המתווכים מונה נכון להיום כ-1,500 מתווכים חברים בשבעה מחוזות בפריסה ארצית. במסגרת שיתוף הפעולה, פרופדו MLS תפתח את המערכת הטכנולוגית ולאחר מכן תנהל את מערכת שיתופי הפעולה, וזאת בתמורה לתשלום חודשי שיתקבל על-ידי כל מתווך המשתמש במערכת (חבר לשכה ושאינו חבר לשכה) וכן ממשתמשים נוספים. כתמורה עבור שירותיה של לשכת המתווכים, תשלם פרופדו MLS דמי חסות על בסיס שנתי, בכל אחת משנות ההסכם. ההסכם הינו לתקופה של 5 שנים ממועד חתימתו ולשני הצדדים ניתנת האופציה להאריך את ההסכם ב-3 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, ובלבד שהודיעו על כך לצד השני בכתב עד 90 ימים לפני תום התקופה הרלוונטית. נכון למועד הדוח, החלה החברה בהשקת המוצר בקרב מתווכים חברי לשכת המתווכים ובהתאם לכך נרשמו כמה עשרות לקוחות.

7.10 פילוח הכנסות ורווחיות שירותים

כמפורט בסעיף 7.9 להלן, החל מחודש יולי 2022 החלה החברה להפיק הכנסות כלדקמן:

חודש	הכנסות
יולי 2022	16,588
אוגוסט 2022	25,462
ספטמבר 2022	88,472
אוקטובר 2022	149,455
נובמבר 2022	228,386
דצמבר 2022	272,679

ממוצע הצמיחה החודשית לתקופה הרלוונטית הינו כ-88% מחודש לחודש.

יובהר כי ממוצע הצמיחה החודשי של הכנסות החברה הינו תלוי בין היתר גם בגורמים שאינם בשליטת החברה, כגון, השפעת המשבר הכלכלי העולמי על השווקים בהם פועלת החברה ומצב השווקים בהם פועלת החברה. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן ישקף את המשך קצב גידול ההכנסות של החברה וזאת, בין היתר, בגין השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם כמפורט בסעיף 20 לעיל.

7.11 שיווק והפצה

מחודש מאי 2022, החלה החברה בשיווק שירותיה ללקוחות עסקיים ופרטיים עם דגש על מתווכים, יזמים וסוכנים. שירותיה משווקים במתכונת SaaS עם מנוי חודשי למוצריה השונים. לצורך כך, סמוך למועד הדוח, החלה החברה להעסיק בישראל אנשי מכירות וקידמה השקת קמפיין שיווק בערוצים מסחריים ובדיגיטל, שנועד ליצור מודעות וחשיפה למותג החברה ולפעילותה (Brand Awareness). במקביל, החברה החלה בתהליך קליטה של עובדי מכירות בשלוחותיה בניו-יורק ובסאו-פאולו, והיא צופה להתחיל את מכירותיה בשווקים אלו במהלך רבעון 3 של שנת 2022.

7.12 צבר הזמנות

התוכנה והשירותים אותם מספקת החברה אינם מאופיינים בצבר הזמנות.

7.13 תחרות

למיטב ידיעת החברה, לא קיימות חברות בעלות פעילות זהה לפעילות החברה מבחינת המודל העסקי, שיטת התמחור, סוג הלקוחות וצורת מתן השירות. לצד זאת קיימות מגוון חברות בתחומים משיקים בתחום הפעילות.

להלן פרטים אודות מוצרים ושירותים מתחרים עיקריים של החברה, למיטב ידיעתה למועד הדוח:

שם המתחרות	מדינת פעילות עיקרית	תחום פעילות עיקרי	פעילות המתחרות	השוואה אל מול מוצרי החברה	
				יתרונות החברה לעומת מתחריה	חסרונות החברה לעומת מתחריה
HouseCanary, CoreLogic	ארצות הברית	כלים טכנולוגיים תומכי החלטה מסוג כלי דאטה ואנליטיקה (data analytics) לשוק המגורים	מספקות כלי דאטה ואנליטיקה, הערכות שווי, אומדנים, מודלים, תחזיות ומידע תומך החלטה לגבי נכסים וכן תחזיות ומודלים עתידיים, ככלל, ביחס לשוק המגורים.	השירותים שמספקת החברה מבוצעים באופן ייעודי ללקוחות פרטיים ועסקיים, עבור נכסים לבחירת הלקוחות בחליך רכישה אינטרנטי-דיגיטלי ובאמצעות לוח מחוונים (dashboard) אינטרנטי נגיש וזמין לשימוש ככלי SaaS כאשר הליך הרכישה של השירות ניתן לביצוע באופן עצמאי על-ידי המשתמש (רכישה אוניליין ללא מעורבות אנושית). המודלים וההערכות של החברה ניעשים לטווחי זמן ארוכים, לצד הצגת אירועי ההשפעה (impact events) על התפתחות מחיר הנכס בעתיד, הסברים מעמיקים, פילוח מגמות וכיוצא באלה. לעומת זאת, המתחרות בסגמנט זה מתמקדות בעיקר במגזר העסקי, הליך הרכישה באמצעותן איננו אינטרנטי-דיגיטלי, אלא באמצעות יצירת קשר אנושית עם נציגים, וכן הן מספקות מודלים והערכות שונות המוגבלות לטווחי זמן קצרים יותר בהשוואה לחברה, מבלי להציג הסברים מעמיקים לתחזיות וההערכות אלה.	החברות הנ"ל ממוקמות ופעילות (בשלבם מקדמיים) בשוק האמריקאי ולכן פונות כיום לקהל לקוחות פוטנציאליים שבכוונת החברה לפנות בעתיד. חברות אלו החלו את פעילותן העסקית מסי' שנים לפני פעילות החברה ולכן סביר שיש להן ניסיון רב יותר בשיווק שירותים דומים.
Reonomy, Veros GeoPhy	ארצות הברית	כלים טכנולוגיים תומכי החלטה מסוג כלי דאטה ואנליטיקה (data analytics) לשוק המסחרי (CRE)	מספקות כלי דאטה ואנליטיקה, הערכות שווי, אומדנים, מודלים, תחזיות ומידע תומך החלטה לגבי נכסים וכן תחזיות ומודלים עתידיים, ככלל, ביחס לשוק המסחרי (CRE).	השירותים שמספקת החברה מבוצעים באופן ייעודי ללקוחות פרטיים ועסקיים בשוק המגורים, עבור נכסי מגורים, כאשר הליך הרכישה של השירות ניתן לביצוע באופן עצמאי על-ידי המשתמש (רכישה אוניליין ללא מעורבות אנושית). לעומת זאת, המתחרות בסגמנט זה מתמקדות במגזר העסקי בלבד ובסקטור הנדל"ן המסחרי (CRE), לרבות מרכזים מסחריים, מתחמי מגורים (Multi-Family) וכיו"ב. הליך הרכישה	החברות הנ"ל ממוקדות בסגמנט הנדל"ן המסחרי (CRE) ובפרט משקיעים, שוק שסביר שמאופיין במוכנות גבוהה יותר לשלם בגין השירותים הניתנים להם מאשר שוק הלקוחות בתחום הנדל"ן למגורים.

שם המתחרות	מדינת פעילות עיקרית	תחום פעילות עיקרי	פעילות המתחרות	השוואה אל מול מוצרי החברה	
				יתרונות החברה לעומת מתחריה	חסרונות החברה לעומת מתחריה
				באמצעות איננו אינטנרטי-דיגיטלי, אלא באמצעות יצירת קשר אנושית עם נציגים.	
Zillow, Redfin, Trulia, Compass, RoofStock, ComeHome (מקבוצת HouseCanary), VivaReal, Zoopla, Loft, יד2, מדלן	ארצות הברית, אנגליה, ברזיל, ישראל	זירות מסחר לקניה ומכירה של נכסים (Marketplace)	פלטפורמות זירת מסחר המאפשרות למשתמשים לאתר, לקנות או למכור נכסים, אשר לצד פעילות העיקרית זו, מספקות גם רכיבים (features) נלווים מגוונים ובין השאר כלים טכנולוגיים תומכי החלטה, לרבות מידע מגוון על הנכס וסביבתו, וחלקן אף מודלים והערכות שונות ביחס לשווי הנוכחי של הנכס וכן לשווי העתידי.	השירותים שמספקת החברה ניתנים בתשלום ללקוחות פרטיים ועסקיים באופן ישיר, ובאמצעותם ניתן להפיק דו"ח ייעודי באמצעות ממשק לוח מחוונים (dashboard) דיגיטלי, במודל SaaS, תוך התמקדות בנייתו ועיבוד מידע (data analytics), בתחזיות, אומדנים, הערכות ומודלים, ככלי תומך החלטה, באמצעות. המתחרות בסגמנט זה הן בעיקרן ובמהותן זירות מסחר (Marketplace), ולכן המודל העסקי שלהן, ככלל, מתבסס על הפניות, קישורים, פרסומות ומודעות (listings), ולכן מבוסס על תנועה (traffic) רחבה באתר האינטרנט, ללא גביית תשלום בגין המידע המסופק, ודורש השקעת תקורות שיווק משמעותיות באופן רציף ונמשך. אופי המידע המוגש באתרים אלה הנו בעיקרו מידע שנשאב ממקורות חיצוניים ונמסר כפי שהוא (as is), אשר ככלל נעדר ניתוחים, הערכות, מודלים ותחזיות שונות וככלל אינו מבוסס על טכנולוגיות לעיבוד וניתוח מידע (למעט אומדנים שונים ביחס לשווי נוכחי ושווי עתידי). למיטב ידיעת החברה, המוצרים והשירותים שהיא מפתחת בנוגע לאומדני מחיר נוכחי הנם ייחודיים בהשוואה למתחרות בכך שהם כוללים קשת רחבה של אפשרויות להתאמה סובייקטיבית של מידע הנמצא בידי המשתמש כדוגמת מצב הנכס, רמת הגימור, נוף, חלוקה, מטרים, אירועי השבחה קונקרטיים בנכס – שיפוץ, התחדשות עירונית, וכו'.	מרבית החברות הנ"ל נהנות ממוניטין וניסיון רחבים ומשמעותיים בשוקי הנדל"ן השונים, וזאת בין היתר עקב כניסתן לשוק לפני שנים רבות וביסוס מעמד בשוק. חלקן מהוות זירות המסחר הבולטות בתחום הנדל"ן.
PWC, EY, Deloitte, McKinsey, KPMG וחברות ייעוץ ומחקר כלכלי נוספות	גלובלי	חברות ייעוץ ומחקר	חברות ייעוץ ומחקר כלכלי בתחומים מגוונים לרבות תחום הנדל"ן אשר מספקות ללקוחות סט רחב של פתרונות ייעוץ, החל בדוחות וניתוחים כלכליים,	השירותים שמספקת החברה מבוצעים באופן ספציפי וממוקד עבור נכסים קונקרטיים, ומשתמשים בטכנולוגיות של אלגוריתמים שונים, כלי בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML) ושימוש במאגרי נתוני עתק (big data). לחברה מוצרי של שניתנים	החברות הנ"ל הן חברות הייעוץ והמחקר הכלכלי המובילות והבולטות בעולם ולכן הן מאופיינות במוניטין עשיר ורחב של עשרות שנים ומעמד מבוסס בשווקים פיננסיים וכלכליים שונים לרבות בשוק הנדל"ן.

השוואה אל מול מוצרי החברה		פעילות המתחרות	תחום פעילות עיקרי	מדינת פעילות עיקרית	שם המתחרות
חסרונות החברה לעומת מתחריה	יתרונות החברה לעומת מתחריה				
	כשירותי SaaS שכלל אינם דורשים מעורבות אנושית משמעותית לצורך אספקתו. המתחרות בסגמנט זה עוסקות בסט רחב של פתרונות ייעוץ, הנגשת מידע וניתוח ואנליזה של שווקי נדל"ן בפריסה גלובלית, אך זאת בדרך כלל ברמה סביבתית רחבה (למשל מגמות אורבניות ברמות ערים או שכונות) להבדיל מנכסים קונקרטיים. לצד זאת, חברות אלו בדרך כלל אינן מפתחות או מספקות טכנולוגיות בעצמן באופן שמאפשר מתן שירותי SaaS דומים לפעילות החברה אלא מספקות את השירותים באמצעים אנושיים.	סקירות שוק, פילוחים, מודלים ותחזיות שונות.			

* יצויין כי ישנן חברות נוספות הפועלות בתחום הפעילות של החברה ובטבלה שלהלן מוצגות חברות שלמיטב ידיעת החברה הן בעלות מוכרות ציבורית ו/או לאחר גיוס כספים משמעותי בלבד.

7.14 עונתיות

להערכת החברה, הגורמים העיקריים המשפיעים על שוק הנדל"ן במהלך שנה קלנדרית הם מספר ימי הגשם ברבעון מסוים אשר גורמים לעיכוב בהתקדמותם של פרויקטים וכן עיתוי תקופות החגים במגזרים השונים (יהודי, ערבי ונוצרי) בהיבטי זמינות כוח אדם.

לאור האמור, להערכת החברה אין לעונתיות בשוק הנדל"ן כדי לפגוע בפעילותה וביכולתה לספק את שירותיה.

7.15 שיווק ופיתוח

תחום השיווק והפיתוח נחלק לשני תחומים עיקריים כפי שיפורט להלן:

7.15.1 שיווק השירות ופיתוח עסקי

החברה מתכוונת להרחיב את קהל הלקוחות שלה באמצעות מהלכי מיתוג, מיצוב, שיווק ופרסום אשר יביאו לחשיפה רחבה והגדלת המוניטין שלה בישראל, וכן לבצע פעולות מיתוג, מיצוב, שיווק ופרסום לקראת פעילות בשווקים נוספים.

7.15.2 פעילות בשווקים חדשים

נכון למועד הדוח, החברה מבצעת פעילות מחקר ופיתוח בשווקים: ניו-יורק (ארה"ב), סאו-פאולו (ברזיל) וישראל. לצד זאת, החברה בוחנת את הרחבת פעילותה לשווקים גלובליים נוספים. להרחבה ראה סעיף 17 לדוח.

הערכת החברה ביחס לפיתוחים עתידיים של שירותיה, העלויות הכרוכות בכך ולוחות הזמנים שידרשו עד להשלמת פיתוחים כאמור הינו מידע הצופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התלוי בין היתר, בזמינות מקורות הון הדרושים לפיתוח ולקבלת אישורים רגולטוריים, לסיכון טכנולוגי שיקשה על השלמת הפיתוח או יעכב את הפיתוח בצורה ניכרת, החברה להמשך העסקתו של כוח אדם איכותי העוסק במחקר ופיתוח, להשלמת פיתוחים שיאפשרו מיסחור שירותים בתנאים מסחריים שיאפשרו לחברה להתחרות בצדדים שלישיים הפועלים בתחום עיסוקה של החברה ולכן אין כל ודאות כי הערכות אלו תתממשנה כולן או חלקן או כי העלויות הצפויות להשלמת הפיתוחים לא תהינה גבוהות יותר באופן מהותי או כי פרק הזמן שידרש לחברה להשלים לא יארך פרקי זמן ארוכים יותר באופן מהותי לעומת תחזיות החברה.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

8. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

הסכם שכירות

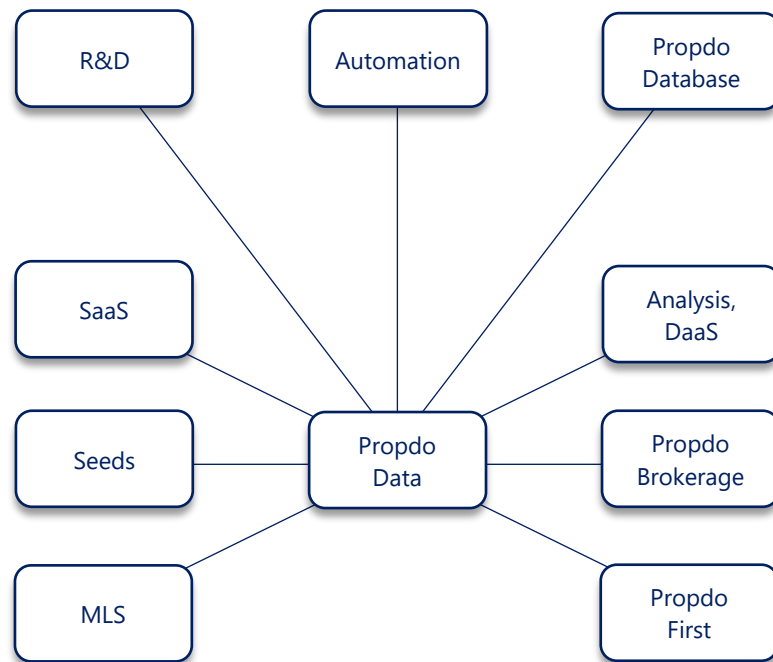
החל מחודש פברואר 2022 שוכרת החברה משרדים בשטח של 286 מ"ר (ברוטו) ברמת גן ("המשרדים") מחברת השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ ("החברה המשכירה").

עבור תקופת השכירות המשרדים שהחלה בחודש מרס 2022 ועד ליום 31.10.2022 תשלם החברה לחברה המכשירה, דמי שכירות חודשיים בסך של 75 ש"ח למ"ר; ועבור תקופת השכירות מיום 1.11.2022 ועד ליום 31.07.2024, תשלם החברה דמי שכירות חודשיים בסך של 65 ש"ח למ"ר לחודש.

9. מחקר ופיתוח

נכון למועד הדו"ח המחקר והפיתוח בחברה מתמקד בשלושה תחומים מרכזיים:

1. **המשך מחקר ופיתוח** של מוצרי התוכנה של החברה בישראל, ארה"ב וברזיל.
 2. **פיתוח מערכות אוטומציה** – מערכות תומכות שמבצעות פעולות שונות שכיום מבצעת החברה בצורה אנושית, באופן אוטומטי, באופן שלהערכת החברה יתרום ליעילות תפעולית ויגדיל הכנסות.
 3. **פיתוח בסיס נתונים ייחודי** – החברה עובדת על בניית מאגרי נתונים ייחודיים שאינם תלויים בנתוני שוק שנמסרים בשווקים השונים באופן שיהיה יעיל יותר, אמין יותר ומדויק יותר ממערכות המידע הקיימות כיום.
- כלל שירותי ומוצרי החברה נשענים על נתוני המידע שהחברה אוספת, מנתחת ומעבדת באופן שוטף, בין היתר כחלק ממוצר התוכנה שפיתחה והמידע שנמצא ברשותה.
- להלן פירוט שירותי ומוצרי החברה נכון למועד הדו"ח:
- SaaS** – רישיון גישה ללוח מחוונים ו/או למערכות התוכנה שפיתחה החברה.
 - Seeds** – שירות שהחברה מספקת ללקוחות פרטיים (בעלי דירות, קונים ומשקיעים) ומתוכם מציעה ללקוחות המעוניינים בכך שירותי המשך לחיבור והפנייה לגורם מקצועי בתחום הנדל"ן, לרבות מתווכים, יזמים, גורמים מממנים וכו'.
 - MLS** – לוח עסקאות נדל"ן ומערכת לשיתופי פעולה בין מתווכים בשיתוף פעולה עם לשכת המתווכים הארצית.
 - Analysis/DaaS** – שירותי מחקר, אנליזה ומידע כשירות (Data as a Service) ללקוחות מקצועיים שונים, בנושאי תמחור, תחזיות, כלים תומכי החלטה שונים ועוד.
 - Brokerage** – שירותי שיווק ותיווך נדל"ן הנשענים על נתוני ומקורות המידע של החברה (בבחינה).
 - First** – השקעות בדירות על בסיס הזדמנותי (בבחינה).



למועד הדוח, לחברה פעילות מחקר ופיתוח במספר שווקים שונים כמפורט להלן:

שוק	תאגיד	מטה	פירוט אודות ההתקדמות במו"פ	שלב בשיווק המוצרים והשירותים	כמות עובדים ²⁷	סכום שהושקע למטרה זו מתוך תמורת ההנפקה	סכום אשר צפוי להיות מושקע למטרה זו בשנת 2023
ישראל	פרופדו בע"מ	רמת גן	חלק עיקרי הסתיים ונמשך עדכון שוטף	המכירות החלו	9	כ-1 מיליון ש"ח	כ-1.5 מיליון ש"ח
ארה"ב	Propdo Inc. (חברה בת)	ניו-יורק	שלב ראשוני של מחקר ופיתוח הסתיים והחברה מבצעת בדיקות היתכנות לפיתוח טכנולוגיות מתקדמות. שלב ראשוני של מחקר ופיתוח הסתיים והחברה מבצעת בדיקות היתכנות לפיתוח טכנולוגיות מתקדמות.	החברה השיקה את פעילותה המסחרית במתכונת "פיילוט" במהלך רבעונים 3 ו-4 של שנת 2022 במדינות ניו-יורק ופלורידה. במקביל היא ממשיכה את פעילות המחקר והפיתוח במדינות אלו ובמדינות נוספות. נכון למועד הדוח החברה החלה מכירות במתכונת "פיילוט" במדינת פלורידה.	4	כ-0.3 מיליון ש"ח	כ-0.5 מיליון ש"ח

²⁷ כולל עובדים במשרות חלקיות ונותני שירותים.

שוק	תאגיד	מטה	פירוט אודות ההתקדמות במו"פ	שלב בשיווק המוצרים והשירותים	כמות עובדים ²⁷	סכום שהושקע למטרה זו מתוך תמורת ההנפקה	סכום אשר צפוי להיות מושקע למטרה זו בשנת 2023
ברזיל	Propdo Tecnologia Ltda	סאו-פאולו	שלב ראשוני של מחקר ופיתוח הסתיים והחברה מבצעת בדיקות לפיתוח טכנולוגיות מתקדמות.	החברה השיקה את פעילותה המסחרית במתכונת "פיילוט" במהלך רבעונים 3 ו-4 של שנת 2022 בעיר סאו-פאולו. במקביל היא ממשיכה את פעילות המחקר והפיתוח בברזיל. נכון למועד הדו"ח החברה החלה מכירות במתכונת "פיילוט".	7	כ-0.3 מיליון ש"ח	כ-0.5 מיליון ש"ח

בשווקי הפעילות בארה"ב ובברזיל החברה מתממשת למקורות מידע הכוללים מידי אודות מחירים עדכניים, לרבות רשויות שונות, מקורות תכנון, תחבורה, תשתיות וכן ומקורות מידע הכוללים נתוני מיפוי שונים.

פרטים אודות השקעות החברה במחקר ופיתוח שבוצעו בשנתיים האחרונות:

תקופה	בשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2021	בשנה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2022	סה"כ
הוצאות מחקר ופיתוח, נטו (אלפי ש"ח)	3,291	4,871	8,162

10. פטנטים

ביום 30 לספטמבר 2021 הוגשה בקשה לפטנט בארצות הברית (מספר פטנט: 65/250,322) שעניינו חיזוי מחירי דירות באמצעות בינה מלאכותית ולמידת מכונה. ביום 22 בספטמבר 2022 הוגשה על-ידי החברה בקשה באמצעות מנגנון PCT (Patent Cooperation Treaty) לקבלת קדימות ביחס לפטנטים דומים לפרק זמן של 18 חודשים. הבקשה אושרה.

11. סימני מסחר

מספר סימן מסחר	שם סימן המסחר	סטטוס	תוקף סימן המסחר	המדינה בה אושר סימן המסחר
344041	PROPDO	הוענק סימן מסחרי	2031 – 2021	ישראל
344042	פרופדו	הוענק סימן מסחרי	2031 – 2021	ישראל

12. רישיונות

החברה לא זקוקה לרישיונות לשם פעילותה העסקית. כאמור בסעיף 7.3, החברה לא כפופה לחוק שמאי מקרקעין ולחובות מכוחו.

13. הון אנושימבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי פעילותה, לרבות בתחומי הפיתוח והפיתוח העסקי, השיווק והמכירה ותחומים נוספים.

לחברה 3 מחלקות – (1) מוצר, מחקר ופיתוח; (2) תפעול; ו-(3) שיווק

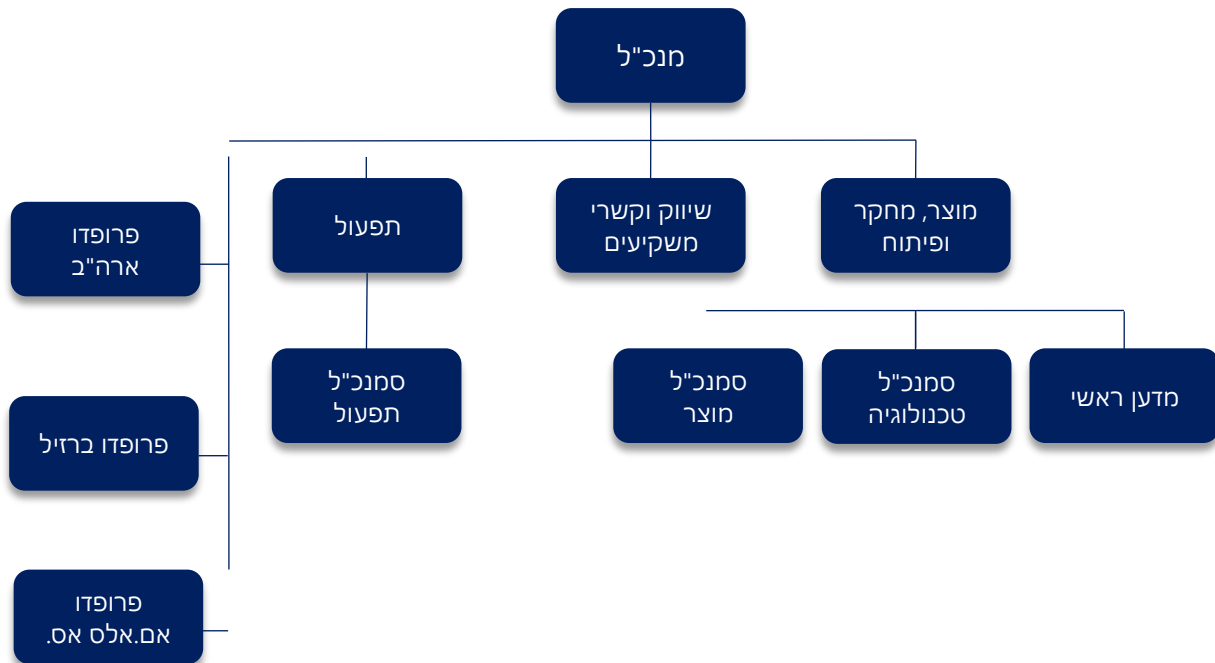
מחלקת מוצר, מחקר ופיתוח עוסקת בפיתוח הטכני והעיצובי של שירותי ותוכנת החברה, לרבות פיתוח מערכות ה-data, פיתוח ממשקי ה-dashboard, פיתוח ממשקי משתמש (UI), פיתוח חווית משתמש (UX), עיצוב וכו', לצד פעילות מחקר, איסוף וכריית נתונים, וכן לצד פעילות תחזוקה ותפעול טכנולוגי שוטף של שירותי החברה.

מחלקת שיווק עוסקת בתחומי השיווק וקשרי המשקיעים.

מחלקת תפעול עוסקת בניהול, התפעול והאדמיניסטרציה של פעילות החברה, לרבות היבטי כספים וחשבוניות, העסקת כוח אדם, שירותי תמך ושירותים נלווים שונים.

למועד הדוח, לחברה אין תלות באיש מפתח.

תרשים המתאר את המבנה הארגוני של החברה למועד הדוח:



נכון למועד הדוח מועסקים בחברה כ-28 עובדים ויועצים הפועלים ממשרדי החברה ברמת-גן, ניו-יורק וסאו-פאולו. התפלגות העובדים והיועצים בתחומים העיקריים הינה כמפורט:

חטיבה	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2021	מספר עובדים ליום 31 בדצמבר 2022
נושאי משרה בכירה	4	4
מוצר, מחקר ופיתוח	13	7
שיווק, מכירות וקשרי משקיעים	0	18
תפעול	1	2
סה"כ	18	31

ההוצאות המצרפיות לשכר לשנת 2021 ולשנת 2022 היו 2,480 אלפי ש"ח ו-5,903 אלפי ש"ח בהתאמה.

14. הון חוזר

לפרטים אודות הון החוזר של החברה ראו סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון.

למועד הדוח, על-בסיס דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה גרעון בהון חוזר (נטו) בסך של 9,498 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות.

15. מקורות המימון

16. החברה גייסה הון בהיקף של כ-16,000,000 ש"ח במסגרת הנפקת מניות בחודש אוגוסט 2022. מיסוי

לפרטים בדבר היבטים שונים של דיני המס החלים על פעילות החברה ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

17. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים.

18. יעדים ואסטרטגיה עסקית

18.1 הגדלת מכירות

החברה שואפת להגדיל ולהעמיק את היקפי המכירות שלה בשווקים השונים תוך ביצוע מספר פעולות כדלקמן:

18.1.1 הכשרת צוותי מכירות וניהול מכירות – החברה מגדילה את כוח האדם העוסק במכירה ללקוחות קצה תוך הכשרת אנשי המכירות, בניית מתודולוגיות מכירות.

18.1.2 שיפור תהליכי השיווק והנעת הלקוחות – החברה שוקדת על שיפור וטיוב תהליכי השיווק שלה באופן שלא רק מייעל ומוזיל את עלויות והוצאות השיווק והמכירה אלא גם מגדיל את קהלי הלקוחות ואת הערך הסופי עבורם.

18.1.3 חיזוק שירותים ומוצרים קיימים – באמצעות מערך מפותח של שימור לקוחות, החברה יוצרת תקשורת רציפה עם לקוחותיה ולומדת כיצד ניתן לשפר ולייעל את השירותים השונים וכנגד כך מייצרת מענה ישיר.

18.1.4 פיתוח מוצרים ושירותים נוספים – תוך עבודה על הלקוחות החברה נחשפת באופן קבוע להזדמנויות עסקיות לפיתוח מוצרים ושירותים חדשים (הנשענים במידה רבה על אלו הקיימים) באופן שמאפשר לה לייצר ערך נוסף מכל לקוח.

18.1.5 עבודה מקבילה בשווקים שונים – החברה מייצרת ומוצרים ושירותים בעלי אופי בר צמיחה מהירה (scalable) גלובלית, שכן להערכתה למוצריה ולשירותיה נזקקים לקוחות רבים בתחומי הנדל"ן ברחבי העולם במידה דומה, ולכן החברה מבצעת את תהליכי המכירה במקביל במספר שווקים בעת ובעונה אחת, כאשר השוק הישראלי מהווה שוק ראשוני לבחינה והוכחת היתכנות (POC).

18.2 פעילות מקבילה בשווקים בינלאומיים

למועד הדוח, החברה שואפת להעמיק ולהרחיב את פעילותה ולספק את שירותיה במדינות נוספות ברחבי העולם. החברה פועלת להגדיל את קהל לקוחותיה הפוטנציאליים, על-ידי חשיפה למאות מיליוני ואף מיליארדי לקוחות פוטנציאליים ברחבי העולם. להערכת החברה, באמצעות הטכנולוגיה של החברה, תוכל החברה לחדור לשווקים במדינות מפותחות המאופיינות במוכנות שוק גבוהה יותר לאימוץ טכנולוגיות חדשות בכלל, ובתחום הבינה המלאכותית (AI) ולמידת המכונה (ML) בפרט.

נכון למועד הדוח בכוונת החברה לפעול בהתאם לאבני הדרך שלהלן ביחס לשווקים חדשים:

אבן דרך	תקופה
פיתוח מוצר מותאם לשוק (MVP) – פיתוח מוצר ראשוני שיפעל במתכונת הרצה ובדיקות	1-2 חודשים
הקמה לוגיסטית – הקמת תאגיד, שכירת משרדים, גיוס נותני שירותי תמך	1-2 חודשים (במקביל)
גיוס צוות ניהול ושיווק מקומי – גיוס מנהל/ת מטה, אנשי שיווק, מכירה ופיתוח עסקי	2-3 חודשים (במקביל)
גיוס צוות מחקר ופיתוח טכנולוגי ייעודי (אופציונלי) – גיוס אנשי צוות טכנולוגיים ובעלי מומחיות בתחום הנדל"ן וכלכלת הנדל"ן	3-4 חודשים (אופציונלי, במקביל)
תקופת הרצה, התאמות ובדיקות בשוק – בדיקת המוצר MVP בשוק הרלוונטי תוך ביצוע בדיקות מחקר ופיתוח	תחילת ההרצה בתוך 5-6 חודשים סיום הרצה בתוך 9 חודשים
פיתוח גרסה מתקדמת של המוצר לקראת השקה -	9-12 חודשים
השקה מסחרית	12 חודשים

18.3 הרחבת סל השירותים הקיים של החברה

החברה שואפת להעמיק את סל השירותים הקיים שלה ללקוחותיה. מדובר בהרחבה של השירותים שניתנים על-ידה כיום, באמצעות מידע עשיר נוסף, גיוון המידע, הוספת רכיבים (features) חדשים, העמקת הרכיבים הקיימים וכיוצא באלה.

18.4 פיתוח שירותים ללקוחות חדשים

החברה מעריכה כי בתחום פעילותה, פיתוח כלים טכנולוגיים תומכי החלטה בשוק הנדל"ן, קיים סל שירותים רחב ומגוון אפשרי שטרם ניתן או מסופק ללקוחות חדשים מגוונים מסוגים שונים, פרטיים ועסקיים כאחד. החברה סבורה כי לפיתוח שירותים חדשים פוטנציאל להרחבה משמעותית של קהל לקוחותיה אל קהלים חדשים ומגוונים בישראל ובחו"ל. החברה שואפת לפתח ולייצר שירותים חדשים אלה תוך הישענות והתבססות על מקורות המידע בהם היא משתמשת כיום או תוך איסוף או יצירה של מקורות מידע חדשים.

18.5 פיתוח ממשקי מובייל (mobile)

להערכת החברה, חלק ניכר מלקוחותיה הפוטנציאליים עשויים לצרוך את שירותיה בממשקי מובייל (mobile) בלבד (קרי, טלפונים חכמים, מכשירי tablet וכו'), להבדיל משירותים הניתנים באמצעי מחשב – desktop). לפיכך החברה שואפת לפתח את שירותיה, כולם או חלקם, גם בגרסאות ובממשקים המותאמים למובייל או באמצעות אפליקציות (apps) המופעלות במערכות מובייל.

18.6 מיתוג ושיווק

להערכת החברה, לצורך הטמעת שירותיה בשווקי הפעילות הרלוונטיים היא תידרש ליצור מותג, בעל מוניטין ושיווק נרחבים באמצעים שונים ומגוונים. לפיכך החברה שואפת לייצר מהלכי שיווק ומיתוג במדינות הפעילות השונות.

18.7 ניהול ושימור לקוחות

לצורך ביסוס מעמדה בתחום פעילותה, ובפרט בניית יחסי אמון משמעותיים עם הלקוחות שיישמרו לאורך זמן, החברה שואפת לייצר חווית שירות איכותית, יעילה ומקצועית מולם. זאת, תוך מענה מהיר לפניות, איתור וטיפול בתקלות ובאגים בשימוש, מתן יחס אדיב ומקצועי ככל הניתן וכיוצא באלה. בהתאם לכך, החברה מעוניינת לרכוש ולפתח בעצמה כלים טכנולוגיים נוספים לצרכי ניהול לקוחות (כלי CRM).

הערכת החברה ביחס להרחבת השימוש בשירות והעלויות שיהיו כרוכות בכך הינם מידע הצופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך ואין כל ודאות כי הערכה זו תתממש. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה או כאלה שהחברה לא צפתה את התרחשותם, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 20 לדוח.

19. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בשנה הקרובה, בכפוף להשלמת ההנפקה, בכוונת החברה להתחיל להוציא אל הפועל את תוכניותיה העסקיות, אשר המהותיות מביניהן הן כמפורט להלן:

19.1 הגדלת המכירות ומעבר לאיזון תזרימי ורווחיות

בכוונת החברה להרחיב ולהעמיק את פעילות המכירות שלה, וזאת על מנת להגיע להיקפי הכנסות ממכירות העולים על הוצאות החברה הכוללות, ובאמצעות כך לעבור לאיזון חשבונאי ותזרימי ורווחיות.

19.2 הרחבת סל השירותים

בכוונת החברה להרחיב ולהעמיק את קשת השירותים הניתנים על-ידה, לבצע בדיקות להטמעת טכנולוגיות חדשות בתחום פעילותה וכן לטייב את איכות השירותים אשר היא מספקת ללקוחותיה העסקיים והפרטיים. בין היתר, מתכוונת החברה לייצר רכיבים (features) נוספים לשירותים הקיימים שלה ובכך לספק ללקוחותיה פלטפורמה מקיפה ותומכת, כן להוסיף ממשקים חדשים המותאמים לקהלי לקוחות חדשים, וכן לפתח ממשקי מובייל (מותאמים או באמצעות אפליקציות ייעודיות) אשר יאפשרו את הנגשת שירותי החברה והפיכתם לזמינים לקהל לקוחות נוסף.

19.3 מחקר, פיתוח וחדירה בשווקים קיימים ושווקים חדשים

החברה שואפת לבצע מחקר ופיתוח לצורך העמקת החדירה בשווקים קיימים וחדירה לשווקים גלובליים נוספים. במסגרת המחקר, הפיתוח והחדירה לשווקים החדשים, החברה תשלים את הפיתוח הטכנולוגי הנדרש, תבצע את ההתאמות הרלוונטיות לאותו שוק, תבחן את אסטרטגיות החדירה (go-

(to market), תבצע מהלכי שיווק שונים ותבצע התאמות, ככל שנדרש, במודל העסקי עבור השירותים שתציע ללקוחותיה.

התחזיות, הערכות והנחות החברה האמורים בסעיף לעיל ובפרק זה להלן, לרבות, בקשר העליות הכרוכות במחקר ופיתוח, הכנסות החברה, מועד תחילת פעילות על בסיס מסחרי בשווקים בישראל ובחו"ל הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה או כאלה שהחברה לא צפתה את התרחשותם, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 20 לדוח.

20. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של החברה.

20.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים בשוק הנדל"ן למגורים

20.1.1 האטה ואי ודאות כלכלית

האטה כלכלית עולמית עלולה לגרום להאטה בביקוש לפלטפורמה אותה פיתחה החברה ולשירות אותה היא מספקת. מצב כזה של האטה ואי ודאות כלכלית בכלכלה העולמית עלול להשפיע על מספר העסקאות המבוצעות בשוק הנדל"ן ובעקיפין להשפיע על התקשרות החברה עם לקוחותיה ו/או עם גורמים חדשים אשר בכוונת החברה להתקשר איתם בהסכמים.

20.1.2 שינויים בשיעורי ריבית

עלייה בשיעור הריבית במשק הישראלי ו/או בשווקים גלובאליים עלולה להוביל להאטה בפעילות בשוק הנדל"ן ולהשפיע לרעה על הביקושים למשכנתאות ודירות וכפועל יוצא מכך על היקף העסקאות והתחלות הבניה בשוק הנדל"ן. פעילות החברה, המתבססת על הביקוש לנדל"ן ועל הצורך במידע בקשר לשוק הנדל"ן, עלולה להפגע גם כן בשל היעדר ביקוש לשירותים אותם החברה מציעה.

20.1.3 מגפות, לרבות נגיף הקורונה ואסונות עולמיים ומקומיים

מגיפות עלולות לגרום לממשלה לנקוט בצעדים המגבילים את המגזרים העסקיים בכל רבדי הפעילות, ובכך לשבש ואף לשתק פעילות עסקית של חברות.

כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה (Covid-19) במדינות רבות בעולם וביניהן ישראל ננקטים מכלול צעדים על מנת להכיל ולצמצם את התפשטות נגיף הקורונה, הכוללים, בין היתר, הטלת מגבלות שונות על פעילות המסחר, סגירת גבולות, הגבלות על התקהלויות, הגבלת תנועת אזרחים, סגירת מקומות תעסוקה וכד'.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מדובר באירוע "מתגלגל" המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב התפשטות הנגיף, משך ההתפשטות והצעדים שיינקטו על-ידי הרשויות

השונות בנוגע לבלימת התפשטות הנגיף, למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך במועד הדוח את מלוא ההשפעות העתידיות המלאות על פעילות החברה.

20.1.4 שינויים רגולטוריים ומגבלות חקיקה על פעילות החברה

למועד הדוח החברה כפופה לחוקים רגולטוריים שונים. שינויים ברגולציה עלולים לדרוש ביצוע התאמות בשירות שפותח על-ידי החברה ולהביא לצמצום פעילותה ו/או להוביל להוצאות ניכרות, באופן שישפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. כמו כן, שינויים ברגולציה החלה על לקוחות החברה, הן על גורמים עסקיים הפועלים בשוק הנדל"ן והן על לקוחות פרטיים, עלולים להשפיע לרעה על הצורך בשירותי החברה ומשכך גם בעסקי החברה. כאמור בסעיף 7.3, לעמדת החברה מאחר שאינה מבצעת שמאות במקרקעין חוק שמאי המקרקעין אינו חולש על פעילותה. החברה החלה לבצע פעילות של מחקר ופיתוח בסאו פאולו (ברזיל) וניו יורק (ארה"ב) ולמיטב ידיעתה אינה כפופה לחוקים רגולטורים באזורים אלו.

20.2 סיכונים ענפיים בתחום ההיי-טק

20.2.1 סיכוני סייבר

במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב לצורך תפעול שירותיה ("המערכות"), לרבות לצורך איסוף ועיבוד מידע במאגרי מידע המנוהלים על-ידי החברה או על-ידי צדדים שלישיים. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין בהן או בחומר השמור בהן, עשויה לגרום לנזקים משמעותיים ישירים ועקיפים, ובהן שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפה ואובדן מידע מסחרי מהותי לחברה, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין ו/או אמון הציבור והוצאות שיקום.

החברה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, בין היתר, באמצעות שימוש בשירותים של חברות ענן מובילות, הטמעת והעמקת תרבות אבטחת מידע בחברה (לרבות הגבלת הרשאות ותדרכים לעובדים), שימוש בכלי ניתוח ובקרה שונים לניטור וזיהוי סיכונים וכן לסריקות פעילות חשודה וזיהוי פרצות אבטחה, עריכת מבדקים וטיפול בממצאים, חידוד והתאמת נהלים ותוכניות בקרה פנימית. נכון למועד הדוח, לא התרחש אירוע מהותי בחברה מסוג זה.

20.2.2 חשיפה לתביעות אפשריות בגין נזקים שנגרמו עקב השימוש בשירות

תקלה או שימוש לא נכון בשירות, עלולים לגרום נזק ובכך לחשוף את החברה לתביעות מצד המשתמשים בו.

עם זאת, להערכת החברה, לאור אופי השירות אותו היא מספקת, אשר מספק ללקוח אומדנים בלבד, בהתחשב בכך שמדובר בהערכות בלבד שאין להסתמך עליהן לצרכי קבלת החלטות, אין היא חשופה לתביעות בגין שימוש בשירותיה. להרחבה בנושא ראה סעיף 7.3.

20.2.3 תחרות

החברה תלויה ביכולתה לספק ללקוחות שירות אשר הופך את עסקת הנדל"ן לקלה ומהירה יותר ואף משתלמת יותר מאשר חברות מתחרות. כניסה של חברות מתחרות לשוק עשויה להפחית את היחודיות של החברה ולפגוע בהכנסותיה.

20.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

20.3.1 העדר מקורות מימון

העדר מקורות מימון עלולים לפגוע בהמשך הליך השיווק, המחקר והפיתוח ובהחזרת שירותיה של החברה לשוק. צרכי המימון של החברה עשויים להשתנות וזאת בשל תוצאות המחקר והפיתוח, תחרותיות, התפתחויות טכנולוגיות בתחום ועלויות כתוצאה מדרישות נוספות של הרשויות הרגולטוריות השונות. לא ניתן להבטיח כי החברה תצליח לגייס מקורות מימון נוספים, אם וכאשר אלה יידרשו. העדר אמצעי מימון מתאימים עלול לגרום לפגוע בפעילותה העסקית של החברה.

20.3.2 ביקוש לשירותי החברה

אף שהחברה החלה מכירות וישנו גידול בהכנסותיה, אין וודאות בדבר רמת הביקוש לשירותי החברה בטווח הארוך, אשר תלוי בקבלת השירות והטכנולוגיה עליו הוא מתבסס כשירות בעל ערך מוסף לעומת מתודולוגיות מסורתיות הקיימות בשוק.

20.3.3 תלות בפיתוחים עתידיים

להערכת החברה היא תדרש לפיתוח שירותים נוספים, ולהתאימם לאיזורים גאוגרפים שונים ולענפי נדל"ן שונים, כדי להמשיך לפעול בתחום פעילותה. המשך פיתוח שירותים נוספים נדרש לחברה לצורך שימור המעמד התחרותי ודרישות השוק. אין וודאות כי המחקר והפיתוח של החברה ומקורות ההון שלה, יהיו מספקים לשם פיתוח שירותים חדשים בעלי היתכנות טכנולוגית וכדאיות כלכלית.

20.3.4 שינויים טכנולוגיים ותחרות בשוק

פיתוח טכנולוגיות מתחרות בשוק עלול לפגוע בשירותים שפיתחה החברה. בהתאם, החברה נדרשת להמשיך לספק מידע רב ולשכלל את שירותיה הקיימים, על מנת לשמור על מעמדה ועל המוניטין שלה. אין וודאות כי המחקר והפיתוח של החברה יהיו מספקים לשם קיום תחרות מוצלחת עם מתחרים בשוק.

20.3.5 העדר ניסיון בפעילות עסקית בשווקים בינלאומיים

קיימים אתגרים ומורכבויות בחדירה לשווקים בינלאומיים, בפרט השוק האמריקאי, לנוכח שחקנים וגופים בעלי ניסיון ופעילות ענפים לאורך שנים רבות, הפעילים בשווקים אלה, בתחומי פעילות דומים או משיקים. לחברה (להבדיל מלמייסדיה) אין כל ניסיון עסקי בשווקים מחוץ לישראל. המשאבים שצפויה החברה להשקיע בכדי לפתח פעילות עסקית מחוץ לישראל, עשויים להיות בהיקף ובזמן ניכרים יותר בצורה מהותית מהצפי של החברה.

20.3.6 תלות בתשתיות אינטרנט

החברה תלויה בהמשך הצמיחה והתחזוקה של תשתיות האינטרנט הכוללת פריסה ותחזוקה של רשתות דיגיטליות, המחזיקות בנתונים הטכניים הדרושים לאספקת שירותי תקשורת אלחוטית אמינה ונגישה. פגיעה בתשתיות אלו ו/או אי פיתוח מספק של תשתיות אלו עלולים לגרום להאטה ביכולות השירות של החברה, ולהוביל לקשיים טכניים אשר אינם בשליטת החברה. פגיעה שכזו עלולה להוביל לפגיעה במוניטין של החברה וברווחיותה.

כמו כן, המשך הגידול של החברה תלוי ביכולות הלקוחות להשתמש בשירות בקלות ובנוחות. פגיעה בתשתית המוזכרת לעיל, עלולה לפגוע בנוחות השימוש אליה מכוונת החברה ובמהירות אספקת המידע אליה שואפת החברה ובכך להוביל לפגיעה בשימוש בשירותיה ורווחיותה של החברה.

20.3.7 היעדר יכולת דיוק הנתונים והתבוססות החברה על גורמים שלישיים

לצורך ביצוע הערכותיה, אומדניה ותחזיותיה, החברה נדרשת כל העת למידע עדכני ואיכותי המתבסס על מקורות מידע חיצוניים ועל-כן קיימת תלות רבה בהמשך תיעוד ושמירה של נתונים על-ידי צדדים שלישיים אלה. התבססות זאת על נתונים של צדדים שלישיים מחייבת את החברה לערוך בקרה רציפה של טיב הנתונים בהם עושה המערכת שפותחה על-ידי החברה שימוש. החברה צופה כי רק לאחר פרקי זמן ניכרים, בהם יעשה שימוש במערכת אותה פתחה החברה, תוכל החברה לבסס תהליכים של דיוק נתונים אשר יהיה להם מתאם גבוה בין הערכה הסטטיסטית של המערכת לבין תוצאה בפועל של עסקאות נדל"ן לגביהן ניתנו הערכות המערכת שפותחה על-ידי החברה.

20.3.8 סובייקטיביות ושיקול דעת החברה בהזנת הנתונים

לצורך ביצוע הערכותיה, אומדניה ותחזיותיה, החברה נדרשת מעת לעת לבצע יוריסטיקות והערכות שונות, על-בסיס ניסיון סטטיסטי, כלכלי או נדל"ני, ולכן הדבר עלול להיות – מידע המושפע מאלמנטים סובייקטיביים שונים.

20.3.9 היעדר היסטוריה ארוכה של איסוף נתונים

לצורך ביצוע הערכותיה, אומדניה ותחזיותיה, החברה נדרשת למידע עקבי, רציף ונמשך משנים רבות לאחר. לעתים מידע שכזה מכיל שגיאות וטעויות והוא לעתים לא תמיד זמין ומלא. לכן לחברה קיימת תלות במידע איכותי אשר לא רק נאסף כך בזמן אמת אלא נשמר כך גם לאורך זמן.

הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
			סיכונים מקרו כלכליים בתחום נדל"ן למגורים
	✓		האטה ואי ודאות כלכלית
	✓		שינויים בשיעורי ריבית
	✓		מגפות, לרבות נגיף הקורונה ואסונות עולמיים ומקומיים
✓			שינויים רגולטוריים ומגבלות חקיקה על פעילות החברה
			סיכונים ענפיים בתחום היי-טק
	✓		סיכוני סייבר
✓			חשיפה לתביעות אפשריות בגין נזקים שנגרמו עקב השימוש בשירות
✓			תחרות
			סיכונים ייחודיים לחברה
		✓	היעדר מקורות מימון
	✓		ביקוש לשירותי החברה
	✓		תלות בפיתוחים עתידיים
✓			שינויים טכנולוגיים ותחרות בשוק
	✓		אתגרים בחדירה לשווקים בינלאומיים

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			גורמי סיכון
קטנה	בינונית	גדולה	
✓			תלות בתשתיות אינטרנט
		✓	היעדר יכולת דיוק הנתונים והתבוססות החברה על גורמים שלישיים
✓			סובייקטיביות ושיקול דעת החברה בהזנת הנתונים
✓			היעדר היסטוריה ארוכה של איסוף נתונים

21. חברות בנות וקשורות של החברה

21.1 להלן פרטים ביחס לחברות בנות וחברות קשורות של החברה וההחזקות במניותיהן, נכון למועד הדוח:

שם החברה	סוג מניות	שיעור החזקה	בדילול מלא
Propdo inc. ²⁸	רגילות	100%	100%
פרופדו אס.אל.אס בע"מ ²⁹	רגילות	100%	100%
Propdo Tecnologia Ltda.	רגילות	100%	100%

21.2 מבנה אחזקה בחברות בנות וקשורות של החברה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות מחזיקים המחזיקים נכון למועד הסמוך למועד הדוח, עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות בנות וחברות קשורות של החברה:

המחזיק	החברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון (%)		
		בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
החברה	Propdo inc.	100%	100%	100%
	פרופדו אס.אל.אס בע"מ	100%	100%	100%
	Propdo Tecnologia Ltda.	100%	100%	100%

21.3 להלן פרטים אודות רווחים והפסדים (לפני הפרשה למס ולאחריה) של חברות בנות וחברות קשורות של החברה לשנים 2021 ו-2022:

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) אחרי מס	
	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2022
Propdo inc.	-	(820)	-	(820)

²⁸ החברה משמשת לפיתוח גרסה ראשונית של המוצר אשר מתאימה לשוק הנדל"ן בעיר ניו-יורק.

²⁹ לפרטים אודות הפעילות של פרופדו אס.אל.אס בע"מ ראו סעיף 7.9.

פרופדו אם.אל.אס בע"מ	-	(19)	-	(19)
Propdo Tecnologia Ltda	-	-	-	-

21.4 להלן פרטים אודות חלוקות, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מחברות בנות ומחברות קשורות שלה, והכל לשנים 2021 ו-2022 :

שם החברה	שנת 2021			שנת 2022		
	הכנסות (הוצאות) ריבית	חלוקות	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית	חלוקות	דמי ניהול
Propdo inc.	-	-	-	(11)	-	-
פרופדו אם.אל.אס בע"מ	-	-	-	-	-	-
Propdo Tecnologia Ltda	-	-	-	-	-	-

חלק ב'

דוח הדירקטוריון לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

פרופדו בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון יאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 15(ב)(1)-(5) הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סך המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (4) דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור, החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 בינואר 2022.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעולותיה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

פרופדו בע"מ ("החברה") היא חברה פרטית מוגבלת אשר התאגדה ונרשמה בישראל ביום 5 ביוני 2020. נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הם מר פלג דודוביץ ומר אלון קסל. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף להנפקה והפכה לחברה ציבורית שמניותיה נסחרים בבורסה לניירות ערך בע"מ. התמורה המיידית הכוללת ברוטו שהתקבלה בגין המניות שהציעה לציבור במסגרת התשקיף הסתכמה ב-16,000,218 ש"ח.

למועד פרסום דוח זה, פועלת החברה במחקר, פיתוח ושיווק של מוצרי ושירותי תוכנה העושים שימוש בכלים טכנולוגיים שונים, לרבות כלי אלגוריתמיקה, בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML) לצורך ביצוע אומדנים ותחזיות של מחירי דירות ושכירות (AVM) בהווה ובעתיד ומתן שירותים תומכי החלטה בשוק הנדל"ן ("השירותים"). נכון למועד הדוח, החברה ממשיכה במחקר ופיתוח שירותים שונים, בארצות הברית, ברזיל וישראל ולה מספר שירותים פעילים בישראל. לפרטים אודות אסטרטגיית החברה והמשך מחקר ופיתוח שירותים טכנולוגיים לתחומי נדל"ן נוספים, ובאזורים גאוגרפים שונים, ראה סעיף 17 לחלק א' בדוח זה.

2. המצב הכספי על-פי הדוחות על המצב הכספי של החברה

2.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה

סעיף	יתרה ליום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)
	30.12.2021	31.12.2022	
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים	2,480	10,895	ראה הערה (1) להלן ;
נכסים לא שוטפים	61	1,015	ראה הערה (2) להלן ;
סה"כ נכסים	2,541	11,910	-
התחייבויות שוטפות	9,294	1,347	להסבר הקיטון בהתחייבות שוטפות ראה הערה (3) (4) להלן ; בנוסף, ראה הערה (5) (6) להלן ;
התחייבויות לא שוטפות	-	190	ראה הערה (2) להלן ;
סה"כ גרעון הון	(6,753)	10,373	להסבר הגידול בהון ראה הערה (1) (3) (4) להלן ;
סה"כ התחייבויות והון	2,541	11,910	-

2.2 ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על-פי הדוחות הכספיים

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)			
הכנסות	119	840	ראה הערה (6) להלן ;
הכנסות אחרות	18	-	-
סך כל ההכנסות, נטו	137	840	-
הוצאות מחקר ופיתוח	3,291	4,871	ראה הערה (5) להלן ;
הוצאות מכירה ושיווק	495	3,983	ראה הערה (6) להלן ;
הוצאות הנהלה וכלליות	1,111	2,126	ראה הערה (6) להלן ;
הוצאות (הכנסות) מימון	32	(72)	-
סך כל ההוצאות, נטו	4,929	10,907	-
הפסד לפני מס	(4,792)	(10,067)	-
סה"כ הפסד כולל	(4,792)	(10,106)	-

- (1) הגידול בסך 8,362 אלפי ש"ח בנכסים השוטפים בין תקופות הדיווח נובע בעיקר מגידול 7,967 אלפי ש"ח של יתרות המזומנים והפקדון כתוצאה מהנפקת מניות החברה לציבור כמפורט בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון. כמו כן נרשם גידול של 246 אלפי ש"ח בסעיף לקוחות, כתוצאה מהגידול המתמשך במכירות בשנת הדוח.
- (2) בין תקופות הדיווח קיים גידול בנכסים לא שוטפים (509 אלפי ש"ח), כמו גם בהתחייבויות שוטפות (314 אלפי ש"ח) ובהתחייבות לא שוטפות (190 אלפי ש"ח) כתוצאה מהכרה לראשונה בזכויות שימוש בהתאם ל-IFRS 16.
- (3) טרם הנפקת המניות לציבור הומרו הלוואות בעלים בסך 6,436 אלפי ש"ח להון. להרחבה ראה סעיף 3.2.4 לתשקיף.
- (4) בשנת 2021 ו-2022 בתקופה שלפני הנפקת המניות לציבור התקשרה החברה ב-4 הסכמי התחייבות מוקדמת לרכישת מניות (Safe) עם משקיעים שונים (אשר אינם מהווים בעלי עניין) בחברה בסך כוללת של 5,427 אלפי ש"ח. הדוח הכספי ליום 31.12.21 כללה התחייבות בסך 3,227 אלפי ש"ח לקיבוץ יטבתה בגין הסכם SAFE שנערך עימו. טרם הנפקת המניות לציבור הוקצו למשקיעים אלו מניות בהתאם להסכים, וההתחייבות הומרה לפרמיה על מניות. להרחבה ראה סעיף 3.2.3 לתשקיף.
- (5) בין תקופות הדיווח קיים גידול בהוצאות המחקר והפיתוח של 1,580 אלפי ש"ח. בהתאמה, יתרת הספקים לסוף תקופת הדיווח גדלה.
- (6) במהלך שנת 2021 ו-2022 החברה ביצעה בדיקות שונות להיתכנות המסחרית של המוצר באמצעות כלים שיווקיים שונים ובשל כך הוציאה ס"ח כ- 4,478 אלפי ש"ח הוצאות שיווק ומכירה (3,983 אלפי ש"ח בשנת 2022, מתוכם 584 אלפי ש"ח בארה"ב). מנגד, הפיקה החברה הכנסות ממכירה של 840 אלפי ש"ח ו-119 אלפי ש"ח בהתאמה. בהלימה עם גידול בהוצאות המחקר והפיתוח, הוצאות ההנהלה והכלליות גדלו בהתאם בין שתי תקופות הדיווח וזאת כחלק מהתרחבות החברה, ועלייה בהוצאותיה ותקורותיה.

2.3 הון חוזר

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון חוזר (נטו) בסך של 9,948 אלפי ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים בניכוי התחייבויות שוטפות וכן הפסד שוטף ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. עד לחודש מאי 2022 החברה פעלה רק בתחום המחקר והפיתוח ומחודש מאי החלה לשווק את השירות על בסיס מסחרי. החברה מימנה את עצמה מגיוסי הון מבעלי השליטה ומצדדים שלישיים.

2.4 ניתוח נזילות ומקורות מימון של החברה

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בדצמבר 2022	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
(נתונים כספיים באלפי ש"ח)			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(3,119)	(9,703)	ראה טבלאות 2.1 ו-2.2, הערה (5 ו-6) לעיל.
מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה	(44)	(3,275)	פקדון לז"ק בסך 3,026 אלפי ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	5,186	17,986	ראה טבלאות 2.1 ו-2.2, הערה (1, 3 ו-4) לעיל.

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו הכנסות החברה בסך של כ-840 אלפי ש"ח. ההפסד התפעולי הסתכם בכ-10,140 אלפי ש"ח וההפסד הגולמי הסתכם בכ-4,021 אלפי ש"ח. במהלך הרבעון השני של שנת 2022 החלה החברה לשווק את מוצריה על בסיס מסחרי.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 תרומות: נכון למועד הדוח לחברה אין מדיניות תרומות

3.2 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח סיווגה החברה את הדירקטורים דורון דודוביץ, פלג דודוביץ, מתי סמימי גולן, שרון בן צבי ורבקה גור כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וכן את מתי סמימי גולן, שרון בן-צבי ורבקה גור כדירקטורים בלתי תלויים.

3.3 פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית:

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (כקבוע בתקנות 9 ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970) ("תקנות הדוחות") וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור.

כמו-כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ב1) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות הדוחות (על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו) לא יחולו על חברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה).

3.4 הקשר בין התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה לבין תרומת מקבל התגמולים לתאגיד

לפרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו סעיף 9 לחלק ד' לדוח זה.

3.5 מבקר פנימי

ביום 8 לנובמבר 2022 מינה דירקטוריון החברה את מר אלון עמית (ממשרד רוח רביד ושות') כמבקר הפנים של החברה.

3.5.1 פרטי מבקר הפנים

א. שם מבקר הפנים בחברה

אלון עמית.

ב. תאריך תחילת כהונה

8 בנובמבר 2022.

ג. השכלה אקדמית:

בוגר מדעי המדינה ותקשורת – אוניברסיטת בר אילן

מוסמך ביקורת פנימית – אוניברסיטת בר אילן

ד. השכלה אחרת ותעודות מקצועיות

ה. הסמכות בינ"ל – CIA, CISA, CSX-A, CDPSE; עיסוקים עיקריים ב-5 השנים האחרונות:

שותף ומנכ"ל: רווה רביד שירותי ביקורת פנימית בע"מ, החל מינואר 2018

נשיא ISACA ישראל, דצמבר 2018 – דצמבר 2022. החל מינואר 2023 – נשיא שקדם. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית");

למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בהוראות סעיף 146ב לחוק החברות, וכן בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית;

למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנים אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה אשר יש בהם ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים, וכי הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה. בסעיף זה, "גוף קשור" – כהגדרת מונח זה בסעיף 1(5) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות;

מבקר הפנים אינו עובד של החברה או של גוף קשור לה, ואינו מעניק להן שירותים חיצוניים נוספים.

3.5.2 דרך מינוי מבקר הפנים

מינוי מבקר הפנים אושר בישיבת הדירקטוריון מיום 8 בנובמבר 2022 (לאחר המלצת ועדת הביקורת), וזאת לאור השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב בביקורת פנימית כמפורט להלן, וכן בהתחשב בסוג החברה, גודלה והיקף ומורכבות פעילותה.

לדעת דירקטוריון החברה, הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לביצוע התפקיד הינם ניסיון רב בביקורת פנים והתמחות בחברות טכנולוגיה. במסגרת פעילותה, יפעל מבקר הפנים על-פי הוראות הדין לקיום ביקורת פנימית בחברה.

3.5.3 זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

3.5.4 תוכנית עבודה

בחודש פברואר 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה את נושא הביקורת של מבקר הפנים לשנת 2023. בישיבה האמורה החליטה ועדת הביקורת לאשר מסגרת של כ-220 שעות לטובת ביצוע דוח הביקורת לשנת 2023. נושא הביקורת לעיל אושר על-ידי ועדת הביקורת תוך שנעשתה בחינה מעמיקה של הנושא כפי שהוגש על-ידי מבקר הפנים, תוך שהוועדה הביאה בחשבון, בין היתר, את המלצות מבקר הפנים, המלצת הנהלת החברה, וכן את חשיבות ודחיפות הטיפול בנושא המוצע.

3.5.5 היקף העסקה

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בחברה בשנת 2022
100

היקף העסקת מבקר הפנים בשנת 2022 והצוות הכפוף לו הינו כ-100 שעות עבור סקר סיכונים בחברה.¹ היקף העסקת מבקר הפנים הינו פונקציה של תוכנית הביקורת אשר תאושר על-ידי ועדת הביקורת, כאשר לכל דוח (לרבות, סקר הסיכונים) מוקצית כמות שעות אשר אף היא מאושרת בוועדת הביקורת. אופן התגמול והיקפו נגזר משעות הביקורת.

3.5.6 תגמול

שכרו של מבקר הפנים, בגין שירותים שניתנו על-ידה לחברה בשנת 2022 הסתכם בכ-25 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). לדעת הדירקטוריון, תגמול מבקר הפנים הינו סביר ואין בו כדי להשפיע או לפגוע בהפעלת שיקול דעתו בעריכת הביקורת.

3.5.7 עריכת הביקורת והתקנים המקצועיים

בהתאם למידע שנמסר לחברה, עריכת הביקורת הפנימית נעשית בהתאם לתקנים המפורסמים על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ובהתאם לסעיף 4(ב) חוק הביקורת הפנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו על-ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדירקטוריון הסתמך על אישור מבקר הפנים בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים המקובלים האמורים. בנוסף, דוחות הביקורת המוגשים לוועדת הביקורת בכתב, נידונים בישיבת ועדת הביקורת, כשבמסגרת הדיון מדווח מבקר הפנים על דרך פעולתו, הנהלים שיישם וממצאים שעלו. דעת דירקטוריון החברה נחה כי מבקר הפנים של החברה עומד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים כאמור.

¹ יובהר כי מבקר הפנים מונה לראשונה בחברה (לאחר שניירות הערך שלה הונפקו לראשונה לציבור (IPO) בחודש אוגוסט 2022), בחודש נובמבר 2022, ועל-כן, חישוב השעות אינו מתייחס לשנה קלנדרית מלאה.

3.5.8 גישה למידע

לצורך ביצוע תפקידו, מבקר הפנים ולעובדיו נתונה גישה למידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה למערכות המידע של החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות נתונים כספיים, בהתאם לדרישתה.

3.5.9 דין וחשבון מבקר הפנים

דין וחשבון מבקר הפנים מוגש בכתב לוועדת הביקורת. מבקר הפנים יעדכן את ועדת הביקורת מעת לעת ובמידת הצורך, בהתקדמות עבודתו בהתאם לתוכנית הביקורת השנתית ובהתאם לממצאי הביקורת.

להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב בדבר ממצאי מבקר הפנים לוועדת הביקורת עד למועד פרסום הדוח, והמועדים בהם התקיים דיון בממצאים האמורים:

נושא הדוח	המועד בו הוגש הדוח לוועדת הביקורת	מועד הדיון בוועדת הביקורת
סקר סיכונים	במהלך חודש פברואר 2023	6 בפברואר 2023

3.5.10 הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת דירקטוריון החברה, היקף פעילות מבקר הפנים ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים עבור החברה וזאת בהתחשב, בין היתר, בתחום פעילותה, בכך שניירות הערך של החברה הונפקו לראשונה לציבור (IPO) רק במהלך חודש אוגוסט 2022, בהיקף הפעילות ובצמיחתה של החברה במהלך השנה האחרונה.

3.6 גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד רואי חשבון זיו האפט - BDO מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב.

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמיק את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון. בשנת 2022 שכר רואה החשבון המבקר של החברה עמד על סך של 205 אלפי ש"ח.

3.7 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, מורשי החתימה של החברה הם כדלהלן

א. חתימתם המשותפת של כל שניים מבין פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, בצירוף עם חותמת החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

ב. חתימתם המשותפת של כל אחד מבין פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, ביחס לכל פעולה בחשבון הבנק של החברה, בסכום של עד מאה אלף שקלים חדשים (100,000), תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

ג. חתימתם המשותפת של כל שניים מבין פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, ביחס לכל פעולה בחשבון הבנק של החברה, בסכום העולה על מאה אלף שקלים חדשים (100,000), תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

7 בפברואר 2023

דורי דודוביץ	אלון קסל	פלג דודוביץ,
יו"ר	דירקטור	דירקטור
הדירקטוריון	שהוסמך על-ידי	ומנכ"ל החברה
	דירקטוריון	
	החברה ביום 7	
	בפברואר בינואר	
	2023 לחתום על	
	הדוחות החברה	
	חלף נושא משרה	
	בכירה בתחום	
	הכספים	

חלק ג'

דוחות כספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים
2	מכתב הסכמה
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על ההפסד הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון (בגרעון בהון)
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-27	ביאורים לדוחות הכספיים מאוחדים



דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פרופדו בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של פרופדו בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח וההפסד וההפסד הכולל אחר, השינויים בהון (בגרעון בהון) ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והתאגידים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהם, השינויים בהון (בגרעון בהון) ותזרימי המזומנים שלהם 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 לביאור 1 (3) לדוחות הכספיים בדבר אופי החברה כחברת מחקר ופיתוח. בשנת הדוח, החברה גייסה הון המאפשר את המשך מימון פעילותה בעתיד הנראה לעין.

תל אביב, 7 בפברואר 2023

זיו האפט
רואי חשבון



7 בפברואר, 2023

לכבוד

הדירקטוריון של חברת פרופדו בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של פרופדו בע"מ

מחודש אוגוסט 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

- דוח רואה החשבון המבקר מיום 7 בפברואר 2023 על מידע כספי מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

זיו האפט

רואי חשבון

- 2 -

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים
			<u>נכסים שוטפים:</u>
2,024	6,993	3	מזומנים ושווי מזומנים
-	3,050		פקדונות לזמן קצר
10	256	4	לקוחות
446	596	5	חייבים ויתרות חובה
<u>2,480</u>	<u>10,895</u>		סך הכל נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים:</u>
61	222	6	רכוש קבוע
-	26		פקדונות משועבדים
-	509	7	נכס זכות שימוש
-	258		הוצאות מראש
<u>61</u>	<u>1,015</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
 <u><u>2,541</u></u>	 <u><u>11,910</u></u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>ביאור</u>	
			התחייבויות והון (גרעון בהון)
			<u>התחייבויות שוטפות:</u>
-	2		משיכת יתר
-	314	7	חלויות שוטפות בגין חכירה
10	255		ספקים ונותני שירותים
5,586	-	14	בעלי שליטה
			התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן
3,227	-	8	דרך רווח והפסד
471	776	9	זכאים ויתרות-זכות
<u>9,294</u>	<u>1,347</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
-	190	7	התחייבויות בגין חכירה
<u>-</u>	<u>190</u>		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
			הון (גרעון בהון):
3	4	10	הון מניות רגילות
-	27,071		פרמיה על מניות
-	121		קרנות הון
(6,756)	(16,823)		הפסדים צבורים
<u>(6,753)</u>	<u>10,373</u>		סך הכל הון (גרעון בהון)
<u>2,541</u>	<u>11,910</u>		

<u>דורי דודוביץ</u>	<u>אלון קסל</u>	<u>פלג דודוביץ</u>	<u>7 בפברואר, 2023</u>
<u>יו"ר הדירקטוריון</u>	<u>דירקטור (*)</u>	<u>דירקטור ומנכ"ל</u>	<u>תאריך אישור הדוחות הכספיים</u>
		<u>החברה</u>	

(*) הוסמך ע"י דירקטוריון החברה, ביום 7 בפברואר 2023 לחתום על הדוחות החברה חלף נושא משרה בכירה בתחום הכספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
-	119	840		הכנסות
1,631	3,291	4,871	11	הוצאות מחקר ופיתוח
17	495	3,983	12	הוצאות מכירה ושיווק
335	1,111	2,126	13	הוצאות הנהלה וכלליות
(20)	(18)	-		הכנסות אחרות
(1,963)	(4,760)	(10,140)		הפסד מפעולות רגילות
1	32	(73)		הוצאות (הכנסות) מימון
<u>(1,964)</u>	<u>(4,792)</u>	<u>(10,067)</u>		הפסד נקי
הפסד למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
<u>(655)</u>	<u>(1,597)</u>	<u>(2,517)</u>		הפסד בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
מבוקר	מבוקר	מבוקר
(1,964)	(4,792)	(10,067)
-	-	(39)
-	-	(39)
-	-	(39)
(1,964)	(4,792)	(10,106)
(655)	(1,597)	(2,526)

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לאחר מסים בגין:

פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן

לרווח או הפסד:

התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום
דוחות כספיים של פעילות חוץ

סך פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן

לרווח או הפסד

הפסד כולל אחר לתקופה לאחר מסים

סך הכל הפסד כולל לתקופה

הפסד כולל למניה המיוחס לבעלי המניות

של החברה (בש"ח):

הפסד כולל בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרופדו בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (בגרעון בהון) (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022

סה"כ	הפסדים נצברים	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
(6,753)	(6,756)	-	-	-	3	יתרה ליום 1.1.2022
						שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 :
(10,067)	(10,067)	-	-	-	-	הפסד לתקופה
(39)	-	(39)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(10,106)	(10,067)	(39)	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
						עסקאות שנוקפו ישירות להון
6,435	-	-	-	6,435	-	המרת הלוואת בעלים
5,427	-	-	-	5,427	-	הקצאת מניות למשקיעים
15,210	-	-	-	15,209	1	לפי הסכמי - SAFE הנפקת מניות
160	-	-	160	-	-	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
10,373	(16,823)	(39)	160	27,071	4	יתרה ליום 31.12.2022

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021

סה"כ	הפסדים צבורים	הון מניות רגילות	
(1,961)	(1,964)	3	יתרה ליום 1.1.2021
			שינויים במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 :
(4,792)	(4,792)	-	הפסד לשנה
(6,753)	(6,756)	3	יתרה ליום 31.12.2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (בגרעון בהון) (באלפי ש"ח)לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020

סה"כ	הפסדים צבורים	הון מניות רגילות	
-	-	-	יתרה ליום 1.1.2020
			שינויים במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:
3	-	3	הנפקת מניות
(1,964)	(1,964)	-	הפסד לשנה
<u>(1,961)</u>	<u>(1,964)</u>	<u>3</u>	יתרה ליום 31.12.2020

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(1,964)	(4,792)	(10,067)	הפסד נקי
			התאמות בגין:
-	-	(29)	הכנסות מימון
-	-	160	הוצאות תשלום מבוסס מניות
2	18	322	פחת
2	18	453	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:
(3)	(443)	(399)	גידול בחייבים ויתרות-חובה
(1)	(9)	(246)	גידול בלקוחות
1,606	1,778	-	שינוי ביתרות בעלי שליטה
8	16	245	גידול ביתרות ספקים
158	313	305	גידול בזכאים ויתרות-זכות
1,768	1,655	(95)	
-	-	16	ריבית שהתקבלה
-	-	(10)	ריבית ששולמה
(194)	(3,119)	(9,703)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(11)	(44)	(222)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(3,027)	השקעה בפקדון לז"ק
-	-	(26)	השקעה בפקדון מוגבל
(11)	(44)	(3,275)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	2	משיכת יתר
-	-	(266)	פרעון התחייבות בגין חכירה
203	1,959	840	קבלת הלוואות מצדדים קשורים ומאחרים
-	3,227	2,200	קבלת תקבולים על חשבון מניות
3	-	15,210	הנפקת הון (בניכוי עמלות הנפקה)
206	5,186	17,986	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
			שינוי במזומנים ושווי מזומנים
1	2,023	5,008	השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
-	-	(39)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
-	1	2,024	
1	2,024	6,993	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
18	8	-	רכישת רכוש קבוע מבעלי שליטה
-	-	11,862	המרת הלוואות בעלים ותקבול ע"ח מניות למניות בעת ההנפקה

ביאור 1 - כללי:

1. חברת פרופדו בע"מ הוקמה והחלה לפעול ביום 5 ביוני 2020. החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום החילזון 6 רמת גן, ומספרה ברשם החברות 516202736. החברה פועלת בפיתוח ובשיווק של תוכנה העושה שימוש בכלים טכנולוגיים שונים, לרבות כלי אלגוריתמיקה, בינה מלאכותית (AI) ולמידת מכונה (ML) לצורך ביצוע תחזיות של מחירי דירות ומתן שירותים תומכי החלטה בשוק הנדל"ן תוך שימוש בכלים טכנולוגיים שונים. בחודש ינואר 2022, השלימה החברה בארה"ב את רישום תאגיד המשנה בבעלותה המלאה, PROPDO INC, להלן ("פרופדו ארה"ב"). החל מדוחות אלו החברה מאחדת את ספרי פרופדו ארה"ב בדוחותיה הכספיים. בדוחות כספיים אלו מאוחדים גם הוצאות החברה בקשר לפיתוח פעילות החברה בברזיל.
2. פעילות המחקר והפיתוח של החברה בוצעו החל מיום 1 בינואר 2020, במסגרת פעילותה של חברה בשליטת בעלי המניות של החברה (להלן - "אינווסטמארט") עבור החברה (ראו ביאור 14 (ד)). עלויות אלה הועברו לחברה. ההעברה זו אינה מהווה צירוף עסקים במסגרת התחולה של IFRS3. החברה מטפלת בהעברה תוך יישום שיטת "AS POOLING". בהתאם, החברה ערכה דוחות כספיים לצורכי הנפקה ראשונית לציבור (IPO) של מניות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב הכוללים את עלויות אלה כאילו התרחשו בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות (1 בינואר, 2020).
3. ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה הפסד נצבר וכן תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. החברה נמצאת בשלב המחקר ופיתוח ובהתאם לכך טרם הצליחה ליצר תזרימי מזומנים. במהלך חודש אוגוסט 2022 השלימה החברה את הנפקתה בבורסה לניירות ערך (ראו ביאור 16(4)). הנפקת החברה הניבה תזרים מזומנים ברוטו של כ- 16 מיליון ש"ח.
4. לאור העובדה שטרם מונה נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, מונה מר אלון קסל כדירקטור החותם על הדוח הכספי בשם נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. ציות לתקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים מצייתים להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010. המחזור התפעולי של החברה הוא 12 חודשים. הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות, למעט כמפורט בהמשך ביאור 2.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ג. דוחות כספיים מאוחדים:

חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלו באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה וחברות הבת שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד שבו מושגת שליטה ועד למועד שבו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של הקבוצה, בוטלו במלואם. כמו כן, הדוחות הכספיים של חברה הבת הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ד. תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה:

- הדוחות הכספיים של פעילויות החוץ תורגמו למטבע ההצגה של החברה תוך שימוש בנהלים הבאים:
1. נכסים והתחייבויות לכל דוח על מצב כספי תורגמו לפי שער החליפין היציג בסוף אותה תקופת דיווח.
 2. הכנסות והוצאות לכל דוח רווח והפסד ורווח כולל אחר תורגמו לפי שערי החליפין ממוצעים לתקופה של חציון.
 3. הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות תורגמו לפי שערי החליפין במועד התהוותם.
 4. יתרת העודפים מבוססת על יתרת הפתיחה לתחילת תקופת הדיווח בתוספת תנועות שתורגמו כאמור בסעיפים 2 ו 3 -לעיל.

ה. מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד קשירת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לקבוצת המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים. סיווג מחדש בין קבוצות המדידה לאחר ההכרה לראשונה אינו אפשרי, אלא אם החברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים. במקרה של שינוי המודל העסקי נכסים פיננסיים מסווגים מחדש בתחילת תקופת הדיווח הראשונה שלאחר השינוי במודל העסקי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מכשירים פיננסיים (המשך):

מכשירי חוב בעלות מופחתת

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישרין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת לאחת מהקבוצות הבאות המפורטות בביאור.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות מוחזקות למסחר, התחייבויות פיננסיות מהסדרי תמורה מותנית של רוכש בצירוף עסקים והתחייבויות פיננסיות שיועדו נמדדו בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות להתחייבויות אלו הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן. הסכום של שינוי בשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (למעט מחויבויות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית), המתייחס לשינוי בסיכון האשראי של ההתחייבות, הוצג ברווח כולל אחר, אלא אם הדבר ייצר או הגדיל חוסר הקבלה חשבונאית ברווח או הפסד. סכומים כאמור שהוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בקרן הון לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד לאחר מכן. בעת גריעה של התחייבות כאמור, החברה מעבירה את הרווח או ההפסד הכולל האחר המצטבר בגינה מקרן ההון לעודפים.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ו. רכוש קבוע:

1. הכרה ומדידה:

רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן לייחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. רכוש קבוע (המשך):

2. תקופת הפחת ושיטת פחת:

החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר.

להקצאה באופן שיטתי של הסכום בר הפחת של הרכוש קבוע על פני אורך החיים השימושיים שלו, החברה השתמשה בשיטת פחת אשר משקפת את התבנית שבה היא חזויה לצרוך את ההטבות הכלכליות העתידיות של הנכס.

החברה סוקרת את ערך השייר, את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחת לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי.

3. עלויות עוקבות:

החברה לא הכירה בערך בספרים של פריט רכוש קבוע עלויות תחזוקה שוטפות של הפריט. עלויות אלו הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ז. חכירות:

1. כללי:

החברה קובעת במועד ההתקשרות בחכירה אם חוזה הוא חכירה, או אם הוא כולל חכירה, על ידי בחינה אם החוזה מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. החברה מעריכה מחדש את קיומה של חכירה רק כאשר חל שינוי בתנאי החוזה.

כאשר החברה מצפה כי ההשפעות על הדוחות הכספיים כתוצאה מהטיפול החשבונאי עבור תיק של חכירות בעלות מאפיינים דומים לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר ביישום בגין החכירות הבודדות הנכללות בתיק, החברה בחרה ליישם את הטיפול החשבונאי לתיק בכללותו תוך שימוש באומדנים ובהנחות אשר משקפים את הגודל ואת הרכב התיק.

החברה קבעה את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהחוכר יממש (לא יממש) את האופציה. החברה מעדכנת את תקופת החכירה כאשר מומשה אופציה של החוכר שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה או כאשר לא מומשה אופציה של החוכר שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. חכירות (המשך):

2. החברה כחוכרת - חכירה תפעולית:

במועד תחילת החכירה החברה הכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות, בכפוף לאמור להן:

החברה בחרה שלא להכיר בנכסי זכות שימוש ובהתחייבויות חכירה בגין חכירות שתקופתן אינה עולה על 12 חודשים. עבור חכירות שבגין נבחר שלא להכיר בנכסי זכות שימוש ובהתחייבויות חכירה, החברה הכירה בתשלומי החכירה כהוצאה על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

כאשר החברה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים כתוצאה מהטיפול החשבונאי עבור תיק של חכירות בעלות מאפיינים דומים לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר ביישום בגין החכירות הבודדות הנכללות בתיק, החברה בחרה ליישם את הטיפול החשבונאי לתיק בכללותו תוך שימוש באומדנים ובהנחות אשר משקפים את הגודל ואת הרכב התיק.

החברה קבעה את תקופת החכירה כאמור בביאור 2 ו (2). בתקופות עוקבות, החברה מעריכה מחדש אם ודאי באופן סביר שהיא תממש (לא תממש) אופציה להאריך (או לבטל) את החכירה בהתקיים אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות, הנמצא בשליטת החברה ואשר משפיע על ההחלטה המקורית שהתקבלה.

החברה מדדה במועד תחילת החכירה את התחייבות החכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהוונים בשיעור הריבית הגלום בחכירה. תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה כוללים תשלומים קבועים (לרבות תשלומים קבועים במהותם) בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהחברה זכאית לקבל; תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, תוך שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד תחילת החכירה; סכומים החוזיים לעמוד לתשלום על ידי החברה בהתאם לערבויות לערך שייר; מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה זו; וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החברה.

נכס זכות שימוש נמדד במועד תחילת החכירה בעלות, המורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, בתוספת תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו באותו מועד או לפניו (בניכוי תמריצי חכירה כלשהם); עלויות ראשוניות כלשהן שהתהוו;

לאחר מועד תחילת החכירה, התחייבות החכירה נמדדה על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה; הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו; התאמות בגין מדידה מחדש של התחייבות החכירה; שינוי חכירה שאינם מטופלים כחכירה נפרדת; וכן התאמות שמטרתן לשקף תשלומי חכירה קבועים במהותם מעודכנים.

כאשר חל שינוי בתקופת החכירה, החברה מודדת מחדש את ההתחייבות בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המעודכנים, על ידי שימוש בשיעור היוון מעודכן למועד השינוי. כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים שנבע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעתם, החברה מודדת מחדש את ההתחייבות בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המעודכנים, מהוונים בשיעור ההיוון המקורי. החברה מכירה בסכומי מדידה מחדש של התחייבות החכירה כתיאום ליתרת נכס

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ז. חכירות (המשך):

2. החברה כחוכרת - חכירה תפעולית (המשך):

זכות השימוש, עד איפוס יתרה קיימת. אם חל קיטון נוסף בהתחייבות, החברה מכירה בסכום המדידה מחדש ברווח או הפסד.

לאחר מועד תחילת החכירה, החברה מודדת את נכס זכות השימוש בעלותו, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך כלשהם שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש כלשהי של התחייבות החכירה כאמור לעיל. החל ממועד תחילת החכירה, בעת הפחתת נכס זכות השימוש החברה יישמה את דרישות הפחת לגבי רכוש קבוע בכפוף לאמור להלן. החברה מפחיתה את נכס זכות השימוש על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. החברה מטפלת בשינוי חכירה כחכירה נפרדת, כאשר השינוי הגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת הזכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר וכן התוספת לתמורת החוזה תאמה את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה המסוים.

במועד התחילה של שינוי חכירה שלא טופל כחכירה נפרדת, החברה מקצה מחדש את התמורה בחוזה המעודכן, מעדכנת את תקופת החכירה של החכירה המעודכנת וכן מודדת את התחייבות החכירה תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן לאותו מועד כלהלן:

- כאשר השינוי הקטין את היקף החכירה, החברה מקטינה את הערך בספרים של נכס זכות השימוש ושל התחייבות החכירה בסכום המשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח או הפסד כלשהו הנובע מהביטול.

- לגבי כל השינויים האחרים בחכירה, החברה מבצעת תיאום לנכס זכות השימוש בסכום מקביל לתיאום להתחייבות החכירה.

בדוח על המצב הכספי נכסי זכות שימוש והתחייבויות חכירה הוצגו בנפרד. בדוח על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, החברה הציגה הוצאות הפחתה של נכס זכות שימוש בנפרד מהוצאות ריבית בגין התחייבות חכירה. בדוח על תזרימי המזומנים, תשלומים בגין חלק הקרן של התחייבות החכירה סווגו כפעילות מימון ותשלומים בגין חלק הריבית על התחייבות החכירה סווגו כפעילות שוטפת. תשלומי חכירה לטווח קצר, תשלומים עבור חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך ותשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידה של התחייבות החכירה סווגו כפעילות שוטפת. תשלומי חכירה ששולמו במועד תחילת החכירה או לפניו סווגו כפעילות השקעה.

ח. הצמדה:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. מזומנים ושווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות פקדונות והשקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, שניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ושחשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפירעון היא עד 3 חודשים ממועד הרכישה. משיכות יתר, שעומדות לפירעון לפי דרישה ושמהוות חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של החברה, נכללו כמרכיב של מזומנים ושווי מזומנים לצרכי הצגת הדוח על תזרימי המזומנים.

י. מכשיר הוני:

כמכשיר הוני סווג כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסים של חברה לאחר ניכוי כל התחייבויותיה. עלויות המתייחסות ישירות להנפקת מכשיר הוני מוצגות בהון בניכוי מתמורת ההנפקה. זכויות, אופציות או כתבי אופציה שהוצעו באופן יחסי לכל הבעלים הקיימים מאותו סוג של מניות לרכישת מספר קבוע של מניות תמורת סכום קבוע במטבע כלשהו סווגו כמכשיר הוני.

יא. הכרה בהכנסה:

החברה הכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, במועד מתן השירות ללקוח ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותו שירות. הכנסות החברה כוללות רק תזרים חיובי ברוטו של הטבות כלכליות שמקבלת החברה ו/או זכאית לקבל בעבור עצמה.

יב. מסים על ההכנסה:

החברה לא יצרה נכס מיסים נדחים עקב כך שאינה צופה הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין.

יג. הוצאות מחקר ופיתוח:

הוצאות מחקר, בניכוי השתתפות רשות החדשנות ואחרים, והוצאות בגין פעילויות פיתוח שאינן מקיימות את התנאים להכרה כנכס הוכרו כהוצאה ברווח או הפסד בעת התהוותן. נכס בלתי מוחשי הנובע מפיתוח יוכר רק אם מתקיימים התנאים הבאים:

- ניתן להוכיח היתכנות טכנית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה.
 - בכוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו.
 - ביכולת החברה להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו.
 - ביכולת החברה להוכיח את האופן שבו הנכס הבלתי מוחשי יפיק הטבות כלכליות עתידיות צפויות
 - קיימים משאבים טכניים, פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ושימוש בנכס הבלתי מוחשי. או למכירתו וכן
 - ניתן למדוד באופן מהימן את היציאה שניתן לייחס לנכס הבלתי מוחשי במהלך פיתוחו.
- החברה בוחנת מעת לעת את התקיימותם של התנאים להכרה בנכסים בלתי מוחשיים הנובעים מפעילות פיתוח. לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 החברה לא הכירה בנכס בלתי מוחשי ולפיכך הכירה בהוצאות בגין פעילויות הפיתוח ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. הטבות לעובדים:

1. הטבות עובדים לטווח קצר:

החברה סיווגה הטבה כהטבת עובד לטווח הקצר כאשר ההטבה חזויה להיות מסולקת במלואה לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירות המתייחס. הטבות עובד לטווח קצר כוללות משכורות, דמי הבראה, ימי מחלה והפקדות לביטוח לאומי. עלות הטבת עובד לטווח קצר הוכרה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, עם קבלת השירותים מהעובד. כשלחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת שניתנת לאמידה מהימנה למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד שבו קמה המחויבות.

2. הטבות עובדים לאחר סיום העסקה:

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג החברה, חייבת החברה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו או יפרשו מעבודתם ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו. התחייבות החברה לתשלום פיצויים לעובדי החברה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ורכיב הגמל שהחברה מחויבת בהפקדתו לטובת העובד מטופלים כתוכניות להפקדה מוגדרת. החברה הכירה בעלות ההטבה כהוצאה, אלא אם היא נכללה בעלות של נכס, לפי הסכום שיש להפקיד במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

טו. תשלום מבוסס מניות

החברה הכירה בעסקאות תשלום מבוסס מניות. עסקאות אלו כוללות עסקאות עם עובדים או נותני שירותים שתסולקנה במכשירים הוניים של החברה, כגון מניות או אופציות למניות. לגבי עסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהתייחס לשווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. שווי ההטבה של עסקאות תשלום מבוסס מניות מוכר בדוח רווח והפסד כנגד קרן הון על פני תקופת ההבשלה בהתבסס על האומדן הטוב ביותר הניתן להשגה של מספר המכשירים ההוניים החזויים להבשיל. כאשר מבוצעים שינויים בתוכנית לתשלום מבוסס מניות, החברה מכירה בהשפעות שינויים שמגדילים את השווי ההוגן הכולל של התוכנית במהלך תקופת ההבשלה שנותרה.

טז. תקבולים על חשבון מניות:

תקבולים על חשבון מניות, אשר מספר המניות שתונפקנה תמורתם טרם נקבע, מהווים התחייבות פיננסית.

פרופדו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
2,024	929	בבנקים
-	6,038	פקדונות לזמן קצר
-	26	מטבע חוץ
<u>2,024</u>	<u>6,993</u>	סך-הכל

ביאור 4 - לקוחות:

הרכב:

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
-	116	לקוחות
10	98	כרטיסי אשראי
-	42	המחאות לגביה
<u>10</u>	<u>256</u>	סך-הכל

ביאור 5 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	
-	19	מקדמות לספקים
-	203	הוצאות מראש
430	23	מוסדות
<u>16</u>	<u>351</u>	חייבים אחרים
<u>446</u>	<u>596</u>	סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - רכוש קבוע:

א. הרכב ותנועה במהלך השנה:

2022		
סך-הכל	מחשבים וציוד אלקטרוני	ריהוט וציוד משרדי
81	-	81
222	90	132
303	90	213
20	-	20
61	5	56
81	5	76
222	85	137
	7-10	15-33

עלות

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

רכישות

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת נצבר:

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

שיעור הפחת לשנה (ב-%)

ביאור 6 - רכוש קבוע (המשך):

ב. הרכב ותנועה במהלך השנה הקודמת:

2021	
מחשבים וציוד	אלקטרוני
סך-הכל	
29	29
52	52
81	81
2	2
18	18
20	20
61	61
15-33	

עלות

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

רכישות

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת נצבר:

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

שיעור הפחת לשנה (ב-%)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)**ביאור 7 - חכירות**

בחודש מרץ 2022 התקשרה החברה בהסכם שכירות משרדים וחניות למשך 2 שנים ו-5 חודשים, תמורת תשלומי שכירות חודשיים, צמודים למדד, בסכום של כ-26 אלפי ש"ח, ראה ביאור 15(3) להלן. החברה מיישמת את הוראות תקן IFRS 16, חכירות.

<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	מידע לגבי נכסי זכות שימוש - משרדי החברה
-	261	פחת לשנה שהסתיימה ביום
-	509	יתרה ליום

מידע כמותי נוסף לגבי חכירות

<u>2021</u>	<u>2022</u>	
-	25	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
-	291	סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות

ביאור 8 - התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

1. בחודש אוקטובר 2021 התקשרה החברה בהסכמי התחייבות מוקדמת לרכישת מניות (Safe), עם אמפא קפיטל בע"מ (אשר אינה בעלת עניין בחברה), באופן המשקף הנחה של עד 30% ממחיר המניה, שיקבע באירוע ההנפקה או גיוס הון. סך הסכומים שבגינם קיבלה החברה התחייבות להשקעה בהונה בסיבוב השקעה זה, הינם כ-1,000 אלפי דולר. בכפוף להשלמת הצעת התשקיף ולפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה תקצה החברה לאמפא קפיטל בע"מ מניות רגילות בגין השקעתה. חברת אמפא קפיטל בע"מ העבירה לחברה את הכסף בגין ההשקעה הנ"ל, בתחילת חודש אוקטובר 2021. ההשקעה הנ"ל לא תוחזר לאמפא קפיטל בע"מ וכן לאופציה בהסכם ה-Safe אין תאריך תפוגה. החברה הציגה את התקבולים הנ"ל כהתחייבות פיננסית ומטפלת בהם כנגזר פיננסי. לעניין המרת ההתחייבות להון ראו סעיף 4 להלן.

2. בחודש אפריל 2022 התקשרה החברה בשני הסכמי התחייבות מוקדמת לרכישת מניות (Safe) עם קיבוץ יטבתה ומר זאב נוי (אשר אינם מהווים בעלי עניין בחברה). מכוח ההסכמים, אשר זהים בהוראותיהם ותנאיהם המסחריים, בין היתר, בכפוף לקורות אירוע הנפקה או גיוס הון מניות של החברה, יוקצו למשקיעים כאמור מניות של החברה בתמורה לסכום השקעתם, באופן המשקף הנחה של עד 15% ממחיר המניה, שיקבע באירוע ההנפקה או גיוס ההון כאמור, ללא תקרה או מגבלה על מחיר המניה. סך הסכומים שקיבלה החברה בסיבוב השקעה זה הינם כ-1,700 אלפי ש"ח. לעניין המרת ההתחייבות להון ראו סעיף 4 להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)**ביאור 8 - התחייבות פיננסית הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך):**

3. בחודש יולי 2022 התקשרה החברה בהסכם התחייבות מוקדמת לרכישת מניות (Safe) עם מר ארז לבנון (אשר אינו מהווה בעל עניין בחברה). מכוח ההסכם, בין היתר, בכפוף לקרות אירוע הנפקה או גיוס הון מניות של החברה, יוקצו למשקיע כאמור מניות של החברה בתמורה לסכום השקעתו, באופן המשקף הנחה של עד 10% ממחיר המניה, שיקבע באירוע ההנפקה או גיוס ההון כאמור, ללא תקרה או מגבלה על מחיר המניה. סך הסכומים שקיבלה החברה בסיבוב השקעה זה הינם כ- 500 אלפי ש"ח. לענין המרת ההתחייבות להון ראו סעיף 4 להלן.

4. בחודש אוגוסט 2022, לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה, הוקצו, בהתאם להסכמים הנ"ל, לחב' אמפא קפיטל בע"מ, קיבוץ יטבתה, מר זאב נוי ומר ארז לבנון, 197,027, 50,281, 35,197, 23,744 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג, בהתאמה.

ביאור 9 - זכאים ויתרות-זכות:**הרכב:**

31.12.2021	31.12.2022	
134	219	הוצאות לשלם
100	119	הפרשה לחופשה
237	438	עובדים ומוסדות בגין שכר
471	776	סך-הכל

ביאור 10 - הון מניות רגילות:**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר 2022		
מונפק ונפרע	רשום	
4,026	100,000,000	מניות רגילות בנות 0.001 שקל חדש כ"א
ליום 31 בדצמבר 2021		
מונפק ונפרע	רשום	
3,000	100,000,000	מניות רגילות בנות 1 שקל חדש כ"א

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)**ביאור 11 - הוצאות מחקר ופיתוח:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
893	2,166	3,280	שכר ונלוות
377	485	1,051	קבלני משנה
359	622	237	שכירות ואחזקה
2	18	303	פחת
1,631	3,291	4,871	סך-הכל

ביאור 12 - הוצאות מכירה ושיווק:**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
-	-	1,536	שכר ונלוות
17	489	2,440	פרסום
-	6	7	עמלות מכירה
17	495	3,983	סך-הכל

ביאור 13 - הוצאות הנהלה וכלליות:**הרכב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
218	313	278	שכר ונלוות
19	32	89	שכירות ואחזקה
80	673	826	שירותים מקצועיים
2	2	4	מיסים ואגרות
16	91	929	אחרות
335	1,111	2,126	סך-הכל

ביאור 14 – בעלי שליטה:

א. יתרות:

היתרות מורכבות ברובן מיתרות מול חברת פלג דודוביץ בע"מ וכן מיתרות מול אלון קסל אחזקות בע"מ, וכן נושאות ריבית שנתית בהתאם להוראות מס הכנסה (בשנת 2021- ריבית שנתית של 2.45% ובשנת 2020 ריבית שנתית של 2.62%).

באוגוסט 2022, במסגרת הנפקת מניות החברה בבורסה לני"ע, הומרו הלוואות הבעלים להון, ראה באור 16 להלן.

ב. עסקאות:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
280	210	-	<u>הוצאות מחקר ופיתוח</u>
359	616	-	קבלני משנה
			שכירות ואחזקה
178	268	-	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
19	32	-	שכר ונלוות
13	22	-	שכירות ואחזקה
			אחרות
1	29	-	<u>הוצאות מימון</u>

ג. תשלומי שכר לבעל עניין :

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
142	280	426	<u>הוצאות מחקר ופיתוח</u>
			שכר ונלוות
16	31	47	<u>הוצאות הנהלה וכלליות</u>
			שכר ונלוות

ד. קודם להקמת החברה, פעילות המחקר והפיתוח בוצעו במסגרת פעילותה של אינווסטמארט בע"מ, חברה בשליטת בעלי המניות של החברה. ביום 5 ביוני 2020 התקשרו החברות בהסכם להעברת הפעילות, במסגרתו הועברה לחברה פעילות המחקר והפיתוח ותוצריה שבוצעו החל מתחילת שנת 2020 ועד לאותו מועד. במסגרת ההסכם האמור, הועברו לחברה כל הזכויות בקניין הרוחני שפותחו עד לאותו מועד. העלויות שבהן נשאה אינווסטמארט עד למועד ההסכם, ואשר הסתכמו בכ- 351 אלפי ש"ח הועברו לחברה. עלויות אלו מוצגות בתוך יתרות בעלי שליטה, ראו סעיף א' לעיל.

ביאור 14 – בעלי שליטה (המשך):

ה. בשנת 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניותיה, כי החל מחודש יוני 2021 יעודכן שכרו של מנכ"ל החברה (מבעלי השליטה) לשכר חודשי ברוטו בסך של 15,000 ש"ח, ובחודש אוקטובר יעודכן שכרו ל-30,000 ש"ח, וזאת עקב עליה בהיקף פעילות החברה.

ביאור 15 - התקשרויות:

1. בחודש יוני 2020 נחתם הסכם בין החברה לבין ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ (להלן - "חברה קשורה"), החברה הקשורה תעניק לחברה שירותי ייעוץ בתחומי המחקר והפיתוח (להלן - "שירותי היעוץ"), התמורה בגין שירותי היעוץ כפי שיוגדרו מעת לעת הועמדה לסך של 40,000 ש"ח בחודש. החל מאפריל 2021 התמורה הועמדה על סך 30,000 ש"ח. בחודש יולי 2021 הופסקה ההתקשרות.
2. בחודש יוני 2020 התקשרה החברה בהסכם שכירות משנה עם חברה קשורה, בהתאם להסכם החברה תשכור 90% משטח המשרדים והחניות תמורת תשלומי שכירות חודשיים, בסכום של 54 אלפי ש"ח. ההסכם מוארך מידי חודש ע"י החברה הקשורה. בנוסף חברה קשורה תעמיד לרשות החברה שירותי הנהלת חשבונות, שירותי אחזקה וכו' בסכום של כ-27 אלפי ש"ח לחודש. בחודש ינואר 2022 הופסקה ההתקשרות.
3. בחודש פברואר 2022 חתמה החברה על הסכם להשכרת משרדים בשטח של 286 מ"ר (ברוטו) ו-5 חניות ברמת גן ("המשרדים") מצד ג' שאינו קשור לחברה. עבור תקופת שכירות המשרדים שתחל בחודש פברואר 2022 ועד ליום 31.10.2022 תשלם החברה לחברה המשכירה, דמי שכירות חודשיים בסך של 75 ש"ח למ"ר; ועבור תקופת השכירות מיום 1.11.2022 ועד ליום 31.07.2024, תשלם החברה דמי שכירות חודשיים בסך של 65 ש"ח למ"ר בגין כל חניה תשלם החברה סכום של 450 ש"ח. בנוסף, תשלם החברה סכום של 19.5 ש"ח למ"ר בגין שירותי ניהול. במסגרת ההסכם, מוקנית לחברה זכות להאריך את תקופת השכירות של המושכר לתקופה נוספת בת 36 חודשים. לדמי השכירות לעיל יצורפו הפרשי הצמדה ויתווסף מע"מ כדין.

ביאור 16 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים:

1. בחודש ינואר 2022, אימצה החברה תוכנית אופציות לעובדים של הקצאת כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות רגילות של החברה, כל אופציה ניתנת למימוש למניה אחת. כתבי האופציות יוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") במסלול ההוני ("התכנית").
- על-פי התכנית, תהיה החברה רשאית להקצות מעת לעת לעובדים ולנושאי משרה בחברה באמצעות נאמן (כאשר הוקצו לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה) כתבי אופציות למניות בשיעור של עד 4% (ארבעה אחוזים) מההון המונפק של החברה נכון למועד פרסום התשקיף (דהיינו עד 120,000 אופציות). החברה תהיה רשאית להגדיל כמות זו, בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכפי שייקבע על-פי דירקטוריון החברה. כל האופציות יהיו כפופות לדילולים בגין שינויים עתידיים במבנה ההון של החברה.

ביאור 16 - אירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

2. בחודש פברואר 2022 הקצתה החברה למדען הראשי של החברה ולמהנדס נתונים הפועל מטעמו 18 כתבי אופציה הניתנים להמרה ל-18 מניות רגילות של החברה (18,000 מניות לאחר פיצול ההון). כתבי האופציה הוקצו לפי סעיף 3ט לפקודה במסלול השולי. בחודש יולי 2022 הקצתה החברה 134.16 כתבי אופציות לעובדים של החברה (134,160 מניות לאחר פיצול ההון) במסגרת התוכנית.
3. בחודש אוגוסט 2022 הקצתה החברה 116.25 כתבי אופציות לעובדים של החברה (116,250 כתבי אופציה לאחר פיצול ההון) במסגרת התוכנית. החברה לא פנתה לבורסה לקבלת אישורה לרישום למסחר של 3.75 כתבי אופציה (3,750 כתבי אופציה לאחר פיצול ההון) שנותרו בפול האופציות. כל הקצאה של אופציות, כולה או חלקה, תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, לרבות קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש יתרת האופציות הנ"ל, ולעמידה בהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, לרבות לעניין מחיר מימוש מינימלי, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר.
4. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית. ביום 22 באוגוסט 2022 מניותיה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. התמורה המיידית הכוללת ברוטו שהתקבלה בגין המניות שהציעה לציבור במסגרת התשקיף הסתכמה ב-16,000,218 ש"ח.
5. בהתאם להצעה על-פי התשקיף ולפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה הומרו הלוואות הבעלים שניתנו על-ידי אינווסטמארט, חברה בבעלות בעלי השליטה, ובעלי השליטה בסך כולל של 6,436 אלפי ש"ח ל-36,329 מניות רגילות. מתוך 36,329 מניות רגילות, הוקצו 23,507 מניות לפלג דוידוביץ בע"מ, ו-12,822 מניות לאלון קסל אחזקות בע"מ.

חלק ד'

חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

פרופדו בע"מ

Propdo Ltd.

חלק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

פרופדו בע"מ	<u>שם החברה :</u>
516202736	<u>מס' חברה ברשם :</u>
החילוץ 6, רמת גן	<u>כתובת :</u>
074-7600888	<u>טלפון :</u>
074-7600889	<u>פקסימיליה :</u>
contact@propdo.com	<u>דואר אלקטרוני :</u>
Propdo.com	<u>כתובת אתר אינטרנט :</u>
31 בדצמבר 2022	<u>תאריך הדוח על המצב הכספי :</u>
7 בפברואר 2022	<u>מועד אישור הדוח :</u>
1 בינואר 2022 עד 31 בדצמבר 2022	<u>תקופת הדוח :</u>

1. תקנה 19: דוח מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון

לפירוט אודות מצבת ההתחייבות לפי מועדי פירעון למועד הדוח, ראה דיווח החברה המתפרסם בסמוך לאחר דוח תקופתי זה.

2. תקנה 10א: תמצית דו"חות רווח והפסד חציוניים לשנת 2022 (אלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
53	119	840	הכנסות
-	18	-	הכנסות אחרות
53	137	840	סך כל ההכנסות, נטו
2,384	3,291	4,871	הוצאות מחקר ופיתוח
1,400	495	3,983	הוצאות מכירה ושיווק
593	1,111	2,126	הוצאות הנהלה וכלליות
(13)	32	(72)	הוצאות (הכנסות) מימון
4,364	4,929	10,907	סך כל ההוצאות, נטו
(4,311)	(4,792)	(10,067)	הפסד לפני מס
(4,311)	(4,792)	(10,067)	הפסד לתקופה
(4,342)	(4,792)	(10,106)	סה"כ הפסד כולל

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדו"ח

הנפקה ראשונה (IPO) של ניירות הערך של החברה לציבור -

ביום 21 באוגוסט 2022, השלימה החברה גיוס הון בדרך של הנפקה לציבור על-פי תשקיף להנפקה ותשקיף מדף מיום 10 באוגוסט 2022 ("התשקיף"). תמורת ההנפקה המיידית, ברוטו, הסתכמה בכ- 16,000,218 ש"ח ("תמורת ההנפקה"). נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה ניצלה כ-5,957,000 ש"ח מתוך תמורת ההנפקה.

להלן פירוט השימוש העיקרי שעשתה החברה בתמורת ההנפקה:

יעד	סכום	פירוט נוסף
המשך מחקר פיתוח ושיווק לשירותים בארה"ב, גרמניה, ברזיל וישראל	כ-1.6 מיליון ש"ח.	החברה מיקדה את הוצאות המחקר והפיתוח בשלושה אמצעים טכנולוגיים כמפורט בסעיף 9 לחלק א לדוח זה
שיווק בישראל, ארה"ב וברזיל	כ-2.5 מיליון ש"ח.	החברה החלה במכירות בישראל, ארה"ב וברזיל במהלך רבעון 3 ו-4 של שנת 2022 וכנגד כך התהוו לה הוצאות שיווק ומכירה

4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022

שם החברה	החברה המחזיקה	סוג המניה	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים	ערך ההשקעה, לרבות הלוואות, בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2022
Propdo inc.	החברה	רגילה	100%	68
פרופדו אס.אל.אס בע"מ	החברה	רגילה	100%	(2)
Propdo Tecnologia Ltda	החברה	רגיל	100%	-

5. **תקנה 12:** שינויים בהשקעות בחברות הבת של החברה

לא חל שינוי מהותי בהשקעות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות במהלך תקופת הדוח, למעט כמפורט בביאור 1 לדוחות הכספיים לשנת 2022, וכן לסעיף 20 לחלק א' לדוח זה.

6. **תקנה 13:** רווחים והפסדים של חברות בת וחברות כלולות מהותיות של החברה והכנסות החברה

מהן בשנת 2022 (באלפי דולר)

לפרטים נוספים ראה כמפורט בסעיפים 20.3 ו-20.4 לחלק א' לדוח זה.

7. **תקנה 14:** רשימת הלוואות

לא רלוונטי.

8. **תקנה 20:** מסחר בבורסה

ביום 22 באוגוסט נרשמו 4,026,348 מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך שהנפיקה החברה.

9. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן נתונים אודות התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר בשנת 2022, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה, ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה; לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל); ולכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה:

פרטי מקבל התגמולים	תגמולים בעבור שירותים										תגמולים אחרים			מועד תחילת העסקה בחברה	סה"כ
	שם	תפקיד	היקף משרה (%)	שיעור החזקה בהון התאגיד (%)	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	ניהול דמי	ייעוץ דמי	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה															
(1) פלג דודוביץ	מנכ"ל ודירקטור	90%	50.97%	473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.1.2020	473
(2) אלון קסל	דירקטור	-	25.15%	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.6.2020	13
(3) דב דנון	מזען ראשי	-	-	500	-	45	-	-	-	-	-	-	-	15.7.2021	545
(4) דוד אלון בדר	סמנכ"ל טכנולוגיה (לשעבר)	100%	-	418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.8.2020	418
(5) גל קיסלסי	סמנכ"ל מוצר	100%	-	351	-	259	-	-	-	-	-	-	-	17.6.2020	610
(6) אסף בירגר	סמנכ"ל תפעול	100%	-	312	-	194	-	-	-	-	-	-	-	25.4.2021	515

(*)

(1)

(2)

(3)

(4)

(5)

(6)

"שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה. לא קיימים תגמולים נוספים על התגמולים המפורטים בטבלה למי מהמפורטים בה ביחס לתקופה האמורה.

לפרטים אודות תנאי העסקתו של פלג דודוביץ ראו סעיף 9.1

לפרטים אודות תנאי העסקתו של אלון קסל ראו סעיף 9.2

לפרטים אודות תנאי העסקתו של דב דנון ראו סעיף 9.3

דוד אלון בדר סיים את תפקידו בחברה בחודש דצמבר 2022. לפרטים אודות תנאי העסקתו של דוד אלון בדר ראו סעיף 9.3.

לפרטים אודות תנאי העסקתו של גל קיסלסי ראו סעיף 9.4

לפרטים אודות תנאי העסקתו של אסף בירגר ראו סעיף 9.5

9.1 עיקרי תנאי העסקתו של מר פלג דודוביץ

מר פלג דודוביץ מכהן כמנכ"ל החברה ודירקטור החל מיום הקמתה ביום 5 ביוני 2020. בתקופה שבין יום 5 ביוני 2020 ועד יום 30 במאי 2021 עבד מר דודוביץ בהיקף משרה של כ-90% וקיבל שכר חודשי בסך 7,000 ש"ח. בתקופה שבין יום 1 ביוני 2021 ועד יום 30 בספטמבר 2021 עבד מר דודוביץ בהיקף משרה של כ-90% וקיבל שכר חודשי בסך 15,000 ש"ח. מיום 1 באוקטובר 2021 יהיה זכאי מר דודוביץ לשכר חודשי בסך 30,000 ש"ח ברוטו, הגידול בשכר נבע בעקבות ההתפתחות של החברה. בין מר דודוביץ לחברה מתקיימים יחסי עובד מעביד ותנאי העסקתו כפופים להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963.

למועד הדוח מר דודוביץ מחזיק ב-50.97% מהונה המונפק של החברה והוא אינו זכאי לגמול הוני ו/או אופציות נוספות במסגרת העסקתו. מר דודוביץ זכאי לימי חופשה שנתית קבוע בחוק, קרן פנסיה, קרן השתלמות (לאחר שנה מיום תחילת העסקתו) והפרשות נוספות. הצדדים רשאים להפסיק את יחסי העבודה בכפוף להודעה מוקדמת ולהוראות כל דין.

מר דודוביץ נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת עבודתו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו, לרבות אמצאות, הן רכוש החברה באופן בלעדי.

9.2 עיקרי תנאי העסקתו של אלון קסל

מר אלון קסל מכהן כדירקטור בחברה החל מיום הקמתה ביום 5 ביוני 2020. הגמול לו זכאי מר קסל הוא גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום הקבוע בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת.

9.3 עיקרי תנאי העסקתו של ד"ר דב דנון

ד"ר דב דנון מכהן כמדען הראשי של החברה החל מיום 15 ביולי 2021. ד"ר דנון התקשר עם החברה בהסכם למתן שירותים על-פיו יהיה ד"ר דנון זכאי לקבל סכום חודשי הנגזר מהיקף עבודתו (בסיוע עובד מחקר ופיתוח מטעמו) בחברה בפועל כנגזרת של מספר שעות העבודה ובממוצע עד כה כ-46 אלפי ש"ח בחודש (בסך הכל, ביחד עם העובד ומטעמו ומשקף משרה בהיקף של כ-40%). נוסף על כך בחודש פברואר 2022 הקצתה החברה לד"ר דב דנון והעובד מטעמו באופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, בשיעור של 0.5% ו-0.1% בהתאמה המהוות 18 מניות, מהן המניות המונפק של החברה נכון ליום 31.1.22 (18,000 מניות מהן לאחר פיצול הון המניות). האופציות יבשילו למניות בתקופה שבין 2-4 שנים ובתוספת מימוש של שקל.

עוד נקבע בהסכם כי הצדדים יהיו רשאים להפסיק את הסכם השירותים בכל עת בהודעה של כל צד למשנהו. ד"ר דנון נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת עבודתו, להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה. כמו כן, ד"ר דנון אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו, לרבות אמצאות, הן רכוש החברה באופן בלעדי.

9.4 עיקרי תנאי העסקתו של גל קיסלסי

מר גל קיסלסי מכהן כסמנכ"ל מוצר בחברה במשרה מלאה החל מיום 17 ביוני 2020. בגין תפקידו בחברה מיום 17 ביוני 2020 ועד יום 28 בפברואר 2021 קיבל מר קיסלסי שכר חודשי בסך 14,000 ש"ח. החל מיום 1 במרס 2021 מקבל מר קיסלסי עבור תפקידו בחברה שכר חודשי בסך 17,500 ש"ח. החל מיום 1 במרס 2022 יקבל מר קיסלסי עבור תפקידו בחברה שכר חודשי בסך 23,000 ש"ח. בנוסף מר קיסלסי זכאי לתנאים נלווים לרבות ימי חופשה שנתית כקבוע בחוק, קרן פנסיה, קרן השתלמות (לאחר שנה מיום תחילת העסקתו) והפרשות נוספות.

הצדדים רשאים להפסיק את יחסי העבודה בכפוף להודעה מוקדמת ולהוראות כל דין. מר קיסלסי נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת עבודתו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו, לרבות אמצאות, הנן רכוש החברה באופן בלעדי.

בחודש יולי 2022, במסגרת תוכנית האופציות של החברה, הקצתה החברה 30 כתבי אופציות (30,000) לאחר פיצול הון המניות) למר גל קיסלסי.

9.5 עיקרי תנאי העסקתו של אסף בירגר

מר אסף בירגר מכהן כסמנכ"ל תפעול בחברה במשרה מלאה החל מיום 25 באפריל 2021. עבור תפקידו בחברה מיום 25 באפריל 2021 קיבל מר בירגר שכר חודשי בסך 13,000 ש"ח. החל מיום 1 באוקטובר 2021 מקבל מר בירגר שכר חודשי סך 17,500 ש"ח. החל מיום 1 במרס 2022 יקבל מר בירגר שכר חודשי בסך 21,000 ש"ח בנוסף, זכאי מר בירגר לתנאים נלווים לרבות ימי חופשה שנתית כקבוע בחוק, קרן פנסיה, קרן השתלמות (הזכאות תינתן לאחר שנה מיום תחילת העסקתו) והפרשות נוספות.

הצדדים רשאים להפסיק את יחסי העבודה בכפוף להודעה מוקדמת ולהוראות כל דין. מר בירגר נדרש לשמור על סודיות בדבר כל מידע שמגיע לידיעתו במסגרת עבודתו, הוא נדרש להימנע מתחרות בעסקי החברה ו/או עיסוק בעסק מתחרה והוא אישר כי כל זכויות הקניין הנובעות מעבודתו, לרבות אמצאות, הנן רכוש החברה באופן בלעדי. ככל שהעסקתו תסתיים מכל סיבה שהיא, התחייב מר בירגר כי לא יועסק כעובד ו/או כיועץ חיצוני ו/או בכל צורה אחרת, למשך תקופה בת שנתיים ממועד תום העסקו בחברה.

בחודש יולי 2022, במסגרת תוכנית האופציות של החברה, הקצתה החברה 22.5 אופציות (22,500) לאחר פיצול הון המניות) למר אסף בירגר.

10. תגמולים ששילמה ו/או התחייבה החברה לשלם לבעלי עניין בחברה אשר אינם כלולים בטבלאות דלעיל, למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים שניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה:

10.1. החל ממועד ההנפקה והרישום למסחר על-פי התשקיף, ובכפוף להשלמתה, הגמול לו יהיו זכאים חברי הדירקטוריון אשר אינם מקרב בעלי העניין בחברה ואשר אינם מועסקים על-ידי החברה (בין כעובדים ובין כנתוני שירותים עצמאיים), כפי שיהיו מעת לעת, יהיה הגמול

השנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכום הקבוע בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת.

10.2. כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי עניין בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם, וכן כלל נושאי המשרה בחברה, לרבות מנכ"ל החברה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, כתבי שיפוי וכתבי פטור, בתנאים אחידים לנושאי המשרה. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.5 להלן.

11. עסקאות עם בעלי עניין

11.1. הסכם העברת פעילות

ביום 5 ביוני 2020 התקשרה אינווסטמארט בע"מ ("אינווסטמארט"), חברה הנמצאת בשליטת בעלי השליטה של החברה, עם החברה בהסכם להעברה פעילות, במסגרתו הועברה פעילות המחקר והפיתוח שבוצעה החל משנת 2020 ועד לאותו מועד. במסגרת ההסכם האמור, הועברו לחברה כל זכויות הקניין הרוחני שפותחו עד לאותו מועד במסגרת פיתוח תוכנה חדשה העוסקת בחיזוי מגמות מחירים של דירות באמצעות כלים טכנולוגיים מבוססי אלגוריתמיקה, בינה מלאכותית ולמידת מכונה. על-פי ההסכם הוקנתה לחברה, החל מיום 5 ביוני 2020, ("מועד העברה") זכות בעלות מלאה כל הקניין הרוחני שפותח ויפותח בקשר לשירותי החברה. בין הצדדים נקבעו הסדרי שיפוי הדדי במקרה של תביעה של צדדים שלישיים בקשר לקניין הרוחני שהועבר לחברה על-ידי החברה המעבירה. על-פי ההסדר האמור התחייבה החברה המעבירה לשפות את החברה במקרה של תביעות צדדים שלישיים בקשר לקניין הרוחני, שעילתן קדמה למועד העברה, ובמקביל התחייבה החברה לשפות את החברה המעבירה בקשר לתביעות של צדדים שלישיים בקשר לקניין הרוחני שהועבר לחברה במסגרת ההסכם, לאחר מועד העברה. למיטב ידיעת החברה לא קיימות חשיפות ו/או טענות, העדר התחייבות אישית של בעלי המניות במסגרת הסדרי השיפוי.

11.2. המרת הלוואות של בעלי מניות בחברה להון

ביום 22 באוגוסט 2022 הומרו להון מניות הלוואות שהעמידו, אינווסטמארט בע"מ, חברה בבעלות מר פלג דודוביץ ומר אלון קסל ("בעלי השליטה") ובעלי השליטה בחברה, בסך של 6,436 אלפי ש"ח ל-36,329 מניות רגילות של החברה. (23,507 מניות רגילות הוקצו לפלג דודוביץ בע"מ, ו-12,822 הוקצו לאלון קסל אחזקות בע"מ). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.4 בפרק 3 לתשקיף.

11.3. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

בסמוך למועד פרסום התשקיף, אישרו דירקטוריון החברה ובעלי המניות של החברה רכישת פוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף וההנפקה הראשונה (IPO), לתקופה של 7 שנים, בגבול אחריות של 5 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח (7 שנים). הפרמיה לתקופה בגין הפוליסה הינה כ-93,500 אלפי דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה 150 אלפי דולר בגין תביעת ני"ע בישראל.

כמו-כן, אישר דירקטוריון החברה רכישת פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שוטפת, אשר תיכנס לתוקפה במועד השלמת הנפקת ניירות הערך של החברה על-פי התשקיף ותעמוד בתוקפה למשך 12 חודשים. תנאי פוליסת הביטוח כאמור הינם בגבולות אחריות של 5 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח וגובה ההשתתפות העצמית עומד על סך 50 אלפי דולר לתביעה מחוץ לארה"ב וקנדה, 100 אלפי דולר לתביעה בארה"ב (שאינה תביעת ני"ע) ו-150 אלפי דולר לתביעת ני"ע בישראל (בגין הנפקות אשר קיבלו את אישור המבטח להכללתן בלבד). הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ- 41,250 דולר.

בנוסף, אישרה החברה את התקשרויות החברה מעת לעת בפוליסה ו/או בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, שבמסגרתן תבטח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, כאשר ההתקשרות תוכל להיעשות גם בדרך של הארכת פוליסת הביטוח הקיימת, תוך שינוי בתנאיה ("פוליסת הביטוח"), כאשר גבולות האחריות במסגרת פוליסת הביטוח כאמור לא יעלו על 10 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח.

מובהר, כי התקשרויות החברה בביטוח כאמור לעיל לא יובאו לאישור נוסף של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אולם סמוך לפני ההתקשרות בהן, יינתן דיווח של הנהלת החברה לדירקטוריון החברה לפיו הפוליסות החדשות עומדות בתנאי ההחלטות לעיל.

11.4. כתבי התחייבויות לפטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה¹

בסמוך למועד פרסום התשקיף, אישרו דירקטוריון החברה ובעלי המניות של החברה להעניק לדירקטורים ולנושאי משרה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעל שליטה בחברה או קרובם של בעל שליטה כאמור, או שלבעל שליטה בחברה עניין אישי בהענקה להם (להלן יחד בסעיף זה – "נושאי המשרה"), המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת כנושא משרה בחברה ו/או בחברה בת של החברה ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או כנושא משרה לפי בקשת החברה בחברה אחרת כלשהי ("תאגיד אחר"), כתבי פטור ושיפוי כמפורט להלן:

11.5. כתבי שיפוי

החברה נתנה לדירקטורים ולנושאי המשרה כתבי שיפוי, על פיהם התחייבה החברה בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליהם או שתוציא עקב אחת או יותר מאלה: פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או בתאגיד אחר, כפי שיהיו מעת לעת.

ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה, שהינה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, כמפורט להלן:

חבות כספית שתוטל על נושאי המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי;

¹ אסיפת בעלי המניות של החברה התכנסה ביום 9 באוגוסט 2022 על מנת לאשר את כתבי הפטור והשיפוי.

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, אשר הוצא עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא או שחויב בהן נושא המשרה בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או תאגיד אחר, לפי המקרה, או בשם מי מהם או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

הוצאות שהוצאו בקשר עם הליך שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

לעניין זה "הליך" – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנים בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות.

תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה ו/או חברי הועדות (לפי העניין), במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על-ידי החברה על-פי החלטות השיפוי, לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה בנטרול זכויות המיעוט לפי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי, וזאת בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בו התקשרה החברה.

11.6. מתן פטור

כפוף להוראות הדין, אישרה החברה ערב מועד פרסום התשקיף, הענקת כתבי פטור לנושאי המשרה בשל כל נזק שנגרם ו/או שייגרם לה אם נגרם ו/או ייגרם עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בפעולה שנעשתה על-ידם בתום לב בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה ו/או כנושא משרה של החברה לפי בקשת החברה בתאגיד אחר כלשהו.

11.7. מדיניות תגמול

בחודש יולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה), את מדיניות התגמול של החברה המצ"ב **כנספת א'** לפרק זה, וזאת

בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לפיה, מדיניות תגמול המתוארת בתשקיף של תאגיד מדווח המציע לראשונה ניירות ערך שלו לציבור, תיחשב כמדיניות תגמול שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות ותהא טעונה אישור רק בחלוף חמש (5) שנים מהמועד בו הפך התאגיד לתאגיד מדווח.

11.8. הסכם בעלי מניות

בחודש אוגוסט 2022 התקשרו מר פלג דודוביץ ומר אלון קסל בהסכם בעלי מניות לצורך הסדרת החזקותיהם במניות החברה. ההסכם האמור יחול גם על חברות בשליטת מר קסל ומר דודוביץ המחזיקות במניות החברה.

על-פי הסכם, הצדדים מתחייבים בזה להפעיל את מלוא זכויות ההצבעה, אשר ינבעו מאחזקותיהם במניות החברה, על מנת להצביע פה אחד באסיפה הכללית של החברה, וזאת בכל נושא שיועלה לסדר היום באסיפה הכללית של החברה. כמו-כן, קבעו הצדדים הסדרים בקשר למינוי דירקטורים בדירקטוריון החברה. על-פי ההסכם, קודם לכל אסיפה שעל סדר יומה מינוי של דירקטורים חברה, (למעט דירקטורים חיצוניים), יחליט הצדדים יחדיו על מועמדים מטעמם לכהונה בדירקטוריון החברה, ויפעילו את כל כוח הצבעתם בעד מינוי מועמדים כאמור לדירקטוריון החברה. מר דודוביץ מכהן כמנכ"ל החברה ומר קסל מכהן כדירקטור בחברה.

במידה ואחד הצדדים ימכור או יעביר את שליטתו בחברה, יפקע תוקפו של הסכם האמור.

12. תקנה 24: אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה ראו דיווח מיידי אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 5 בינואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-004074).

13. תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק של החברה למועד הדוח – ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, וכן, כמפורט בדיווח המיידי של החברה בדבר מצבת ניירות הערך העדכנית של החברה מיום 4 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: (2022-01-146548), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

14. תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות העדכני של החברה ראה דוח מיידי של החברה בדבר מצבת ניירות הערך העדכנית של החברה.

תקנה 26: מרשם הדירקטורים

שם	דורון דודוביץ	אלון קסל	פלג דודוביץ	שרון בן צבי	מתי סמימי גולן	רבקה גור
מספר זיהוי	057436883	023582307	301441028	028099364	012277059	057447534
תאריך לידה	22.2.1962	15.12.1967	26.10.1988	7.4.1971	1.4.1957	25.3.1962
מען להמצאת כתבי-דין	החילוץ 6, רמת-גן, 5252270	החילוץ 6, רמת-גן, 5252270	החילוץ 6, רמת-גן, 5252270	גבעון 42, גני תקווה	אלמוג 11 מודיעין מכבים רעות	כלנית 34, מתן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה (דח"צ/דב"ת)	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור רגיל	מנכ"ל דירקטור	דירקטורית בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטורית חיצונית
חברות בוועדות דירקטוריון	-	-	-	ועדת תגמול, מאזן וביקורת	ועדת תגמול, מאזן וביקורת	ועדת תגמול, מאזן וביקורת
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	כן	לא	כן	לא	בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית) התשס"ו-2005, מר גולן נמצא על-ידי דירקטוריון החברה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית) התשס"ו-2005, גב' רבקה גור נמצאת על-ידי דירקטוריון החברה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין – והתפקיד שממלא	-	-	מנכ"ל החברה	-	-	-
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	5.6.2020	5.6.2020	5.6.2020	3.11.2022	10.8.2022	3.11.2022
השכלה	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב, שמאי מקרקעין מוסמך	תואר ראשון ושני בכלכלה, אוניברסיטת תל-אביב	תואר ראשון (בהצטיינות) במשפטים וחוג בחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב, עורך דין משמך	הכשרה וקורסים מקוונים בתחומי הנדל"ן השונים, לרבות רישיון לגישור בתיווך וקורס דירקטורים	תואר ראשון אוניברסיטת בר-אילן כלכלה ומדעי מדינה תואר שני אוני ח"פה – ביטחון לאומי קורס דירקטורים – אוני בר אילן	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת בן גוריון, תעודת רו"ח מטעם מועצת רואי החשבון בישראל וקורס דירקטורים
עיסוק בחמש השנים האחרונות	יו"ר הדירקטוריון, קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ, מנכ"ל (משותף) ויו"ר דירקטוריון ד.א. דוראל נדל"ן ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ויו"ר ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ	דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ, מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ	דירקטור בקבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ, מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן ייזום (2005) בע"מ; מנכ"ל (משותף) ודירקטור ד.א. דוראל נדל"ן בע"מ	סמנכ"לית שיווק ומכירות בקבוצת לוינסטין הנדסה וקבלות	מנכ"ל חברת קיו ווטר סולושין חיים בע"מ.	סמנכ"לית כספים ומשנה למנכ"ל בחברת אפי קפיטל בע"מ
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ	קבוצת דוראל משאבי אנרגיה מתחדשת בע"מ	חברה בוועדת השקעות – קרן "אסמס"	דירקטור בחברה לתועלת הציבור – HelpUp	לא
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	השליטה, פלג דודוביץ	-	בן של דורון דודוביץ, יו"ר דירקטוריון החברה	-	-	-

15. תקנה 26א': נושאי משרה בכירה

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה	האם בעל ענין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
גל קיסלסי	200754448	12.09.1988	17.6.2020	סמנכ"ל מוצר	-	תואר ראשון בחשבונאות, האוניברסיטה העברית	סמנכ"ל מוצר בחברה; ראש מערך אנליטיקה (Head of Analytics) בחברה; אנליסט ויועץ פיננסי, מערך ליווי עסקאות במחלקה הכלכלית KPMG סומך חייקין; פיתוח עסקי ושיווק KPMG סומך חייקין
דב דטון	039593728	10.1.1984	15.7.2021	מדען ראשי	-	תואר ראשון במדעי המחשב, אוניברסיטת בן גוריון; קורס טייס – בית ספר לטיסה; תואר שני ושלישי במדעי המחשב, אוניברסיטת תל-אביב	דוקטורט במדעי המחשב
אסף בירגר	200944510	5.5.1989	25.4.2021	סמנכ"ל תפעול ומוזכיר החברה	-	תואר ראשון במשפטים (בחצטיינות), אוניברסיטת תל אביב; עורך דין מוסמך	התמחות בלשכת פרקליט המדינה שי ניצן; התמחות במשרד עורכי דין פישר בכר חן וול אוריון ושות'; טרום התמחות בלשכת הסניגור הציבורי הארצי; עוזר מחקר בפקולטה למשפטים, אוניברסיטת תל-אביב

16. תקנה 26: מורשי חתימה עצמאיים

חתימתם המשותפת של כל שניים מבין פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, בצירוף עם חותמת החברה, תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

חתימתם של כל אחד מבין פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, ביחס לכל פעולה בחשבון הבנק של החברה, בסכום של עד מאה אלף שקלים חדשים (100,000), תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

חתימתם המשותפת של כל שניים מבין פלג דודוביץ, דורון דודוביץ ואלון קסל, ביחס לכל פעולה בחשבון הבנק של החברה, בסכום העולה על מאה אלף שקלים חדשים (100,000), תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

17. תקנה 27: רואי החשבון של החברה

רואי החשבון של החברה: משרד רואי חשבון זיו האפט - BDO מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב.

18. תקנה 28: שינוי בתקנון החברה במהלך שנת הדוח

תקנון החברה העדכני אושר במהלך חודש אוגוסט 2022, וזאת לאור הפיכתה של החברה לחברה ציבורית. לפירוט אודות הוראות תקנון החברה - ראו דיווח מיידי מיום 21 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-105871).

19. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות האסיפה הכללית במהלך שנת הדוח (או למועד פרסום הדוח)

19.1. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:

אין.

19.2. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:

ביום 10 באוגוסט 2022, במסגרת התשקיף אשר פרסמה החברה, החליטה האסיפה הכללית של החברה על שינוי הון המניות של החברה, באופן בו המניות הרגילות בהונה המונפק של החברה פוצלו ביחס 1:1,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה וההון הרשום גדל ל-100,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב.

ביום 21 באוגוסט 2022, הנפיקה החברה לציבור 683,770 מניות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר תוצאות המכרז הציבורי מיום 18 באוגוסט 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-105658).

19.3. שינוי תזכיר או תקנון של החברה:

ראה כמפורט בסעיף 21 לעיל.

19.4. פדיון ניירות ערך בני פדיון, כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות:
אין.

19.5. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין החברה לבעל עניין בה, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלה :

אין.

19.6. החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בסעיפים 22.1 עד 22.5 (כולל) לחלק זה :

אין.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת : אין

תקנה 29א : החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)

19.7. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות :

אין.

19.8. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור לפי סעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו :

אין.

19.9. עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות :

אין.

7 בפברואר 2023

אלון קסל	דורי דודוביץ	פלג דודוביץ
דירקטור אשר הוסמך על-ידי דירקטוריון החברה ביום 7 בפברואר לחתום על הדוחות הכספיים	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל החברה