



דוח תקופתי 2023

פרקומט אינטרנשיונל בע"מ

תוכן עניינים:

1. פרק ראשון - תיאור עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. פרק שני - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
3. פרק שלישי - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023.
4. פרק רביעי - פרטים נוספים על החברה.
5. פרק חמישי - הצהרות הנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

מופנית בזאת תשומת לב הקורא לכך שהחברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשע"ד-2014 (להלן: "התיקון לתקנות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת התיקון לתקנות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות שאושרו לתאגידים קטנים כמפורט בתיקון לתקנות כאמור, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה, ובכלל זה:

- א. ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית;
 - 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 השנייה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם) (דוח גלאי);
 - ה. דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור, החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 בינואר, 2023.
- מובהר בזאת כי בדוח העיתי להלן יושמו ההקלות המפורטות לעיל, למעט הקלה ד', ככל שהן רלוונטיות לחברה.

פרק ראשון - תיאור עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

5-א	פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	1.1
5-א	חברות בנות ותרשים מבנה אחזקות	1.2
6-א	תחומי פעילות	1.3
6-א	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	1.4
6-א	חלוקת דיבידנדים	1.5

חלק שני - מידע אחר

8-א	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד	1.6
8-א	גילוי בתחום הפרויקטלי	1.7
11-א	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	1.8

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות

15-א	מידע כללי על תחום הפעילות של החברה	1.9
21-א	מוצרים ושירותים	1.10
24-א	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים	1.11
25-א	מוצרים חדשים	1.12
26-א	לקוחות	1.13
27-א	שיווק והפצה	1.14
27-א	צבר הזמנות	1.15
28-א	תחרות	1.16
31-א	עונתיות	1.17
31-א	כושר ייצור של ספקי החברה	1.18
32-א	רכוש קבוע, מקרקעין, מתקנים וביטוח	1.19
33-א	מחקר ופיתוח	1.20
33-א	נכסים לא מוחשיים	1.21

פרק ראשון - תיאור עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

35-א	הון אנושי	1.22
38-א	חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה	1.23
38-א	הון חוזר	1.24
39-א	מימון	1.25
39-א	מיסוי	1.26
39-א	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	1.27
39-א	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	1.28
40-א	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	1.29
43-א	הליכים משפטיים	1.30
43-א	יעדים ואסטרטגיה עסקית	1.31
44-א	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	1.32
44-א	דיון בגורמי סיכון	1.33

פרק ראשון

תיאור עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1

החברה התאגדה ונרשמה בישראל, לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), כחברה פרטית מוגבלת במניות ביום 1 באפריל 2009 והיא פועלת ממשרדי החברה הממוקמים בפארק המדע, נס ציונה.

ביום 29 ביוני 2022 פרסמה החברה תשקיף רישום למסחר ביחד עם תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור של מניות רגילות וכתבי אופציה (סדרה 1) של החברה. ביום 7 ביולי 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף במסגרתו הוצעו ניירות הערך האמורים ואלו נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "התשקיף" ו-"ההנפקה", בהתאמה). בעקבות ההנפקה האמורה, הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעה בחוק החברות.

1.1.1 פעילות החברה

החברה עוסקת בתכנון, פיתוח, אספקה, הרכבה ושירות של מתקני חניה מכניים ורובוטיים עבור פרויקטי נדל"ן ברחבי הארץ.

1.1.2 התפתחות פעילות החברה

בשנים האחרונות החברה נמצאת במגמת צמיחה מואצת הנובעת מגידול בכמות הלקוחות ובמספר הפרויקטים אותם החברה מבצעת. לחברה מוניטין רב שנים וסל פתרונות רחב ומקיף, המאפשר לה להעניק פתרון מלא לפרויקטים בתחום הנדל"ן בכלל והתחדשות עירונית בפרט. השילוב בין מוניטין החברה, לבין גידול בכמות פרויקטי הנדל"ן וההתחדשות העירונית בארץ, מאפשר לחברה להגדיל את צבר ההזמנות שלה ובמקביל את נתח השוק היחסי שלה אל מול המתחרים.

1.2 חברות בנות ותרשים מבנה אחזקות

1.2

נכון למועד הדוח, לחברה חברת בת - Jupiter EV, בבעלותה המלאה, שהתאגדה בישראל. Jupiter EV עוסקת בעיקר בפיתוח והקמה של מתקנים רובוטיים לטעינה מהירה של רכבים חשמליים. נכון למועד הדוח, חברת הבת טרם התחילה בפעילות, ופעילות פיתוח ראשונית מבוצעת בשלב זה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.9.4.1 ו-1.12 להלן.

להלן תרשים מבנה האחזקות של הקבוצה:



1.3 תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, לחברה תחום פעילות אחד הכולל פתרונות חניה מכניים ורובוטיים עבור פרויקטי נדל"ן ברחבי הארץ. החברה פועלת הן במגזר הפרטי, בתחום הפרויקטים להתחדשות עירונית ברחבי הארץ, והן במגזר הציבורי, בהקמת מתקני חניה לשימוש ציבורי. לפירוט על תחום הפעילות ראו סעיף 1.10 להלן.

1.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

לפירוט ההשקעות בהון החברה אשר בוצעו בשנתיים האחרונות ראו תקנה 20 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה. בשנתיים האחרונות, לא בוצעו עסקאות מהותיות ע"י בעלי עניין בחברה.

1.5 חלוקת דיבידנדים

יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הינם 12,356 אלפי ש"ח.

1.5.1 להלן פרטים אודות חלוקות שבוצעו בחברה בשנים 2022 - 2023 ועד למועד הדוח:

הסך למניה שחולק (בש"ח)	הסך הכולל שחולק (באלפי ש"ח)	מועד החלוקה בפועל	מועד ההכרזה על החלוקה
0.258	4,001	25.8.2022	¹ 2022
0.044	684	27.4.2023	² 2023

¹ בגין רווחי שנת 2020 ובגין רווחי שנת 2021.
² בגין רווחי שנת 2022.

1.5.2 מדיניות חלוקה

בהתאם למדיניות חלוקת דיבידנדים אשר אומצה ע"י דירקטוריון החברה, בכפוף לעמידה בתנאים הדרושים לכך על-פי כל דין, ובכלל זה מבחני חלוקת דיבידנד הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, ובכפוף לעמידה בהתחייבות פיננסיות, קיימות ועתידיות, של החברה כלפי צדדים שלישיים, תחלק החברה מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה 30% עד 50% מהרווח הנקי (רווח לאחר מס חברות) של החברה על-פי דוחותיה הכספיים של החברה, הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת הדיבידנד, כל זאת בכפוף לאישור דירקטוריון החברה. דיבידנד כאמור יכול שיחולק בחלוקה אחת שנתית או במספר חלוקות רבעוניות לאורך השנה. מובהר כי אין באמור כדי לפגוע בזכות החברה לשנות את מדיניות החלוקה שלה, מעת לעת.

1.5.3 מגבלות על חלוקת דיבידנד

למועד פרסום הדוח, אין כל מגבלה חיצונית העשויה להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים בעתיד.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחום הפעילות של התאגיד

1.6

להלן נתונים כספיים (באלפי ש"ח) של החברה על בסיס הדוחות הכספיים של החברה :

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
באלפי ש"ח			
66,260	53,861	(1)93,116	הכנסות מחיצוניים
57,361	51,054	84,261	עלויות קבועות ומשתנות ⁽¹⁾
8,899	2,807	8,855	רווח תפעולי
40,695	59,825	64,108	סך ההתחייבויות
48,724	86,629	98,649	סך הנכסים

(1) הגידול החד בהכנסות מחיצוניים מיוחס בעיקרו להכנסות מפרויקט בוגרשוב, ת"א, אשר הינו פרויקט יוצא דופן בהיקפו.

(2) עלויות קבועות ומשתנות מורכבות מעלות המכר, הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות הנהלה כלליות והוצאות אחרות. עלויות קבועות הינן הוצאות שאינן משתנות כתוצאה משינוי בהיקף הפעילות של החברה, ועלויות משתנות הינן עלויות שאינן עלויות קבועות.

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שלעיל, ראו דוח הדירקטוריון המצורף כפרק השני לדוח זה.

גילוי בתחום הפרויקטלי

1.7

פרויקטים מהותיים מאוד 1.7.1

פרויקט מהותי מאוד על פי הנחיית רשות ניירות ערך³, הינו אחד מאלה :

- יתרת ההכנסות הצפויות מהפרויקט מהווה 10% או יותר מצבר ההזמנות של התאגיד ;
או
- סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח, מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה באותה שנה ; או

³ לפרטים נוספים ראו :

[https://www.isa.gov.il/%D7%97%D7%A7%D7%99%D7%A7%D7%94%20%D7%95%D7%90%D7%9B%D7%99%D7%A4%D7%94/Legislation/Legislation archive/Legislative Archive/IsaFile_3112142/Documents/180814.pdf](https://www.isa.gov.il/%D7%97%D7%A7%D7%99%D7%A7%D7%94%20%D7%95%D7%90%D7%9B%D7%99%D7%A4%D7%94/Legislation/Legislation%20archive/Legislative%20Archive/IsaFile_3112142/Documents/180814.pdf)

- פרויקט המלווה ברווח או הפסד מהותי, קרי הרווח או ההפסד הגולמי שהוכר בשנת הדוח מהפרויקט מהווה: 10% או יותר מהרווח או ההפסד הגולמי של החברה בשנת הדוח, וגם 10% או יותר מסך ההון המאוחד של התאגיד בערכים מוחלטים (היה ולתאגיד הון עצמי בערך מוחלט הקטן מ-10% מסך נכסי התאגיד, יחשב הפרויקט למהותי אם סך הרווח או ההפסד הגולמי הצפוי מן הפרויקט מהווה 5% או יותר מסך נכסי התאגיד ביום האחרון של תקופת הדיווח).

להלן הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה:

פרויקט ד'	פרויקט ג'	פרויקט ב'	פרויקט א'	שם הפרויקט
בוגרשוב 14, תל אביב	רביעיית פלורנטין (דרך שלמה 43, תל אביב-יפו)	הרצל 91, תל אביב	אחד העם 13, תל אביב	מיקום הפרויקט
מתקן רובוטי	מתקן רובוטי	מתקן רובוטי	מתקן רובוטי	סוג הפרויקט
קבלן משנה	קבלן משנה	קבלן משנה	קבלן משנה	מנגנון העבודה
23/1/2023	27/10/2022	21/11/2022	19/05/2020	מועד חתימה
31/03/2025	30/06/2024	30/06/2025	31/03/2024	מועד סיום חזוי
אין אפשרות ביטול	אין אפשרות ביטול	אין אפשרות ביטול	אין אפשרות ביטול	אפשרות ביטול / הפסקת הפרויקט על ידי מזמין העבודה ומנגנון הפיצוי
שיטת התשומות	שיטת התשומות	שיטת התשומות	שיטת התשומות	אופן קביעת שיעור ההשלמה
ממוצע ומעלה	ממוצע ומעלה	ממוצע ומעלה	ממוצע ומעלה	אפיון איכותי של שיעור הרווחיות הגולמית בפרויקט
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	סך ההפסד המצטבר שהוכר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שינויים מהותיים שחלו בשיעור הרווחיות כתוצאה משינויי אומדן

שם הפרויקט	תקופה	שיעור השלמה	אומדן הכנסות כולל באלפי ש"ח	הכנסות מצטברות שהוכרו באלפי ש"ח	הכנסות צפויות באלפי ש"ח	תקבולים מצטברים שהתקבלו באלפי ש"ח
פרויקט א'	2023	94.9%	5,250	4,980	270	3,937
	2022	80%	5,250	4,200	1,050	2,887
	2021	2.8%	5,250	146	5,104	-
	2020	2.8%	5,250	146	5,104	-
פרויקט ב'	2023	3.7%	10,000	372	9,628	7,121
	2022	3.9%	10,000	398	9,602	-
פרויקט ג'	2023	64.7%	6,350	4,110	2,240	4,318
	2022	3.9%	6,350	253	6,097	3,810
פרויקט ד'	2023	87.9%	27,955	24,591	3,364	6,650

1.7.2 קבוצת פרויקטים מהותיים

קבוצת פרויקטים	תקופה	אומדן הכנסות כולל באלפי ש"ח (*)	הכנסות מצטברות שהוכרו באלפי ש"ח (*)	הכנסות שטרם הוכרו באלפי ש"ח (*)	שיעור ההכנסות מכלל הכנסות התאגיד (%) (**)	מספר פרויקטים בביצוע שטרם הסתיימו	מספר פרויקטים שהסתיימו
מערכות חניה רובוטיות	2023	249,567	95,716	153,851	92.4%	19	101
	2022	218,714	62,253	156,461	79.5%	16	95
	2021	178,126	50,437	127,689	91.7%	23	83

(*) בגין פרויקטים שטרם נמסרו.

(**) חושב היחס בין ההכנסה מפרויקטים רובטיים בשנה הנבדקת, לכלל ההכנסות מפרויקטים באותה השנה.

רווחיות גולמית לתקופת הדיווח שהסתיימה ביום			קבוצת פרויקטים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
22.5%	24.4%	24%	מערכות חניה רובוטיות

1.7.3 פילוח כמות פרויקטים לפי שנים

שנה	כמות פרויקטים ⁴	היקף כולל (באלפי ש"ח)	סך ממוצע לפרויקט (באלפי ש"ח)
2023	38	84,790	2,231
2022	49	78,196	1,596
2021	67	79,728	1,189

1.8 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

1.8.1 התחדשות עירונית - תחום פתרונות החניה המכניים והרובוטיים מאופיין בצמיחה מהירה

בשנים האחרונות, אשר חלקו הארי קשור לצמיחה בתחום ההתחדשות העירונית. לצורך קבלת היתר בניה בכל פרויקט התחדשות עירונית, יזמי נדל"ן מחויבים לספק חניות לדירות החדשות ביחס שהוגדר על ידי הרשות העירונית. בפרויקטים של התחדשות עירונית, מוסיפים דירות מעבר לכמות הדירות שהייתה קיימת בבניין המקורי. בעקבות זאת, נוצר צורך להוסיף חניות נוספות, אותן לא ניתן לספק באופן של חניון תת קרקעי רגיל וזאת בשל גודל מגרשים קטן ושיקולי תכנון אחרים (כמו קירות ממ"ד שיורדים ועוד). לכן, במרבית המקרים ניתן לספק את החניות הנוספות הנדרשות לצורך קבלת ההיתר באמצעות מתקני חניה. כתוצאה מכך, שוק מתקני החניה הוא, להערכת החברה, שוק שבו.

כמו כן, בשנים האחרונות, ניתן לזהות בתחום ההתחדשות העירונית מגמת מעבר בשוק מבנייני מגורים הכוללים חניונים רובוטיים קטנים, למתחמי דיור גדולים יותר ובניינים בעלי עירוב שימוש כמו מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר, הדורשים חניונים רובוטיים גדולים של מעל 100 מקומות חנייה. החברה כבר ביצעה ומבצעת מספר פרויקטים עם מתקני חניה רובוטיים גדולים, הכוללים מעל 100 מקומות חניה.

יצוין כי אין וודאות שהפרויקטים להתחדשות עירונית ימשיכו להתבצע במתכונת הידועה במועד דוח זה (דוגמת תמ"א 38) או בכלל, וכי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעה האפשרית של שינוי כאמור על פעילותה.

ניתוח גודל השוק - להערכת החברה, מרבית הפרויקטים בהתחדשות עירונית זקוקים לפתרון חניה מכני/רובוטי, כזה או אחר, על מנת לספק את מקומות החניה הדרושים לצורך קבלת היתר בניה.

⁴ פרויקטים שהסכמים בגינם נחתמו בתקופה המצוינת.

סיכום עיקרי נתוני תמ"א 38 בשנת 2022⁵:

סך הכול		הריסה ובנייה מחדש		חיזוק ועיבוי		2022
		מבנים	יחידות דיור	מבנים	יחידות דיור	
15,845	667	11,780	453	4,065	214	בקשות
16,763	643	8,469	348	8,294	295	היתרים שהונפקו
8,356		4,773		3,583		יחידות דיור שנוספו בהיתרים
8,998	387	3,906	194	5,092	193	מבנים שאוכלסו
4,630		2,387		2,243		יחידות דיור חדשות שאוכלסו

נכון למועד פרסום הדוח, הרשות להתחדשות עירונית טרם פרסמה את הדוח המסכם שלה לשנת 2023, אך בהודעת הדוברות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית⁶, היא מסכמת את שנת 2023 עם נתונים המעידים על יציבות שוק ההתחדשות העירונית, ושמירה על פעילות רחבת היקף בשוק זה, תוך עמידה בטלטלות שחוה המשק הישראלי השנה. במהלך שנה זו, לראשונה, קודמו מתחמי פינוי בינוי רבים בערי פריפריה, פעילות אשר תוכל לשמש כעת מנוף לשיקום וחינוש ערי הדרום והצפון, בהתאם ליעד שהתווה שר הבינוי והשיכון, יצחק גולדקנופף, מיד עם פרוץ המלחמה.

במהלך השנה הוציאו רשויות מקומיות ברחבי הארץ היתרי בניה לכ-9,000 יחידות דיור במתחמי פינוי בינוי, כאשר כ-80% מהם מצויים בערים אשר עמן חתמה הרשות הממשלתית הסכמי מסגרת להתחדשות עירונית. הסכמים אלה מזכים את הרשות המקומית במענק כנגד כל היתר בניה, המשמש לסיוע בהקמת תשתיות הנדרשות למיזמי ההתחדשות באותה רשות מקומית. סך כלל התמריצים שישולמו תמורת היתרים אלו מגיע לתקציב של כ-124 מיליון ש"ח. להערכת הרשות הממשלתית, נוכח הקושי שחו יזמים בשנה זו בקידום פרויקטים בשל עליית הריבית בשוק וצמצום הביקושים, והבחירות בשלטון המקומי - גורמים אשר הביאו לירידה מסוימת במספר היתרי הבניה ביחס לשנה הקודמת - למענקים אלה נודעה בשנה זו חשיבות מיוחדת, ככלי ממשלתי שמנע נסיגה משמעותית עוד יותר בהיקף היתרי הבניה. לאור זאת, בכוונת הרשות הממשלתית לפעול בשנה הקרובה לחתימה על הסכמים דומים עם רשויות מקומיות נוספות, במטרה לתמרץ הוצאת היתרי בניה במעגל רחב ככל הניתן.

⁵ לפרטים נוספים ראו

https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2022/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2022.pdf

⁶ <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-23012024-renewal>

בתחום התכנון, אושרו השנה 121 תכניות התחדשות עירונית ברחבי הארץ, הכוללות כ-41,000 יחידות דיור, הרבה מעבר ליעד הממשלתי שנקבע בתכנית האסטרטגית לדיור עבור שנה זו, העומד על 31,250 יחידות דיור. על מנת להמשיך ולהרחיב את עתודות התכנון לשנים הקרובות, איתרה הרשות הממשלתית, בשיתוף פעולה עם רשויות מקומיות, עשרות מתחמי פינוי בינוי חדשים, והוציאה לדרך בשנה זו תכניות פינוי בינוי ממשלתיות חדשות במתחמים אלה, הכוללים סה"כ כ- 23,000 יח"ד, בהשקעה תקציבית של כ- 80 מיליון ש"ח.

יוזמה תכנונית פורצת דרך שיצאה לפועל השנה התמקדה בערי הפריפריה, בדגש על הערים המאופיינות בסיכון סיסמי גבוה, אשר חלקן גם סמוכות גבול. במבצע מיפוי רחב, איתרה הרשות הממשלתית את כלל המתחמים המתאימים לפינוי בינוי בערים לאורך קו השבר הסורי אפריקני - קריית שמונה, חצור הגלילית, צפת, טבריה, בית שאן, עפולה, מגדל העמק ואילת - סה"כ 110 מתחמים פוטנציאליים. מתחמים אלו כוללים למעלה מ-1,000 מבנים, ובשטח ניתן לבנות כ-37,000 דירות חדשות. מיד בתום המיפוי הוחל בתכנונם של 25 מהם, כאשר בכוונת הרשות הממשלתית לקדם את תכנון כלל המתחמים בהליך מואץ, ולהביא למימוש באמצעות תכנית מענקים ממשלתית להשלמת הכדאיות הכלכלית של מתחמים אלה, אשר נוכח ערכי הקרקע הנמוכים בהם - אינם מאפשרים מימוש של הפרויקטים בכוחות שוק בלבד, בהעדר מענק ממשלתי.

מהלך נוסף של הרשות הממשלתית שבוצע השנה במטרה לאפשר התחדשות עירונית בשכונות שאין בהן היתכנות כלכלית, גם במרכז הארץ, הוא פרסום מכרזי מענקים להשלמת כדאיות כלכלית של מתחמים באשקלון, בלוד ובקרית משה שברחובות, בהיקף כולל של 250 מיליון ש"ח. בלוד וברחובות נקבעו זוכים ותוקצבו 4 מתחמים, ובאשקלון טרם הסתיימו הליכי המכרז.

לצד היעד הלאומי של שיקום הערים שנפגעו במלחמה וחיזוק אזורי הגבול, במוקד שנת 2024 תעמוד המשימה של הגדלת היקפי התכנון והמימוש של מתחמי פינוי בינוי, כמענה לגל ביקושים עתידי שעשוי להתעורר בתרחיש של המשך ירידת הריבית במשק, וסיום הלחימה. הרחבה זו תתבצע בכלל הערים, אך בדגש על קידום ויישום תכניות בערים שהיו עד היום מחוץ לאזורי הביקוש.

1.8.2 תוכנית ממשלתית - בחודש מאי 2017, אישרה ממשלת ישראל את התוכנית האסטרטגית לדיור, ששמה "תוכנית 2040"⁷, תוכנית סדורה הסוקרת את מצבו של ענף הדיור בישראל ומנתחת את יכולתו לתת מענה לצרכים העתידיים, ומציבה יעדים ברורים לשנים הבאות. המסקנה העולה מהתוכנית היא צורך בכ- 1.5 מיליון יח"ד חדשות עד לשנת 2040 כדי לעמוד בביקוש הקיים. לפי דוח התחדשות עירונית לשנת 2021, על פי החלטת הממשלה, בשנים 2017-

⁷ https://www.gov.il/he/Departments/Guides/madr_strategic_plan_2040
השימוש בנתונים הפומביים שמובאים בדוח מבוסס על סקרים/מחקרים שלא נערכו ביוזמת החברה/אומתו על ידי החברה אלא על ידי צדדים שלישיים ושלא התקבלה הסכמת אותם צדדים שלישיים לשימוש בנתונים בדוח.

2020 נקבע יעד שלפיו כ- 20% מסך יחידות הדיור יתווספו בתהליכי התחדשות עירונית, ועד שנת 2030 יתווספו כ- 35% יחידות הדיור במרקם הקיים⁸. על פי ההחלטה, נדרש תכנון של 130,000 יחידות דיור בהתחדשות עירונית בשנים 2021-2025.

1.8.3 חניונים ציבוריים ופרויקטי תשתית - בחודש יולי 2022 פרסמה עיריית תל אביב, באמצעות חברת אחוזות החוף שבשליטתה, מכרז להקמה ותחזוקה של חניון ציבורי רובוטי ראשון בישראל, שישרת את הציבור הרחב, הכולל 224 מקומות חניה. החברה הודיעה על זכייתה במכרז בתחילת ינואר 2023. הנהלת החברה רואה במכרז זה כשלב משמעותי בהתפתחות הענף לתחום החניונים הציבוריים שלו פוטנציאל להגדלת נפח הפעילות, מעבר לפרויקטי נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית. כמו כן, ביוני 2022 מדינת ישראל פרסמה הזמנה להשתתף בהליך מיון מוקדם לפרויקט ה"נתיבים המהירים - כביש 5". תכולת הפרויקט, כוללת, בין היתר, הקמה, תפעול ותחזוקה של שלושה מרכזי תחבורה משולבים בסמוך למחלף קסם, בסמוך למחלף תקווה ובסמוך למחלף מורשה. מרכזי תחבורה אלו יכללו חניונים רובוטיים בהיקף של אלפי מקומות חניה. למכרזים אלו תיגשנה חברות תשתיות מהמובילות במשק והחברה מתעתדת לשתף פעולה כקבלן משנה, עם אחת מהחברות שתיגשנה למכרז, כאשר זה יפורסם. גם נתון זה מהווה סמן ברור לכך שנושא החניות הרובוטיות מתרחב לתחומי תשתית והחברה ערוכה לפעול גם בתחום זה.

1.8.4 השוק הגלובלי - גם בצד הגלובלי חלה התעוררות בשנים האחרונות בתחום פתרונות החניה. בין הסיבות העיקריות ניתן למצוא ריבוי כלי רכב, צפיפות חניה בערים ומחירי קרקעות מאמירים. חניון רובוטי מסוגל לספק בנפח חלל נתון פי 2 עד פי 3 יותר מקומות חניה אל מול חניון קונבנציונלי. גם מבחינת איכות הסביבה, חניונים רובוטיים עדיפים בשל חסכון באנרגיה ובפליטת גזים (כלי רכב ממונעים לתא החניה כאשר מנוע הרכב כבוי). יובהר, כי החברה אינה מתעתדת בטווח הקרוב לפעול בשוק הגלובלי בתחום הפעילות.

1.8.5 צמצום תנועת רכבים פרטיים במרכזי הערים/עידוד שימוש בתחבורה ציבורית - להערכת החברה לתכניות דוגמת התכנית לצמצום תנועת רכבים פרטיים במרכזי הערים/עידוד שימוש בתחבורה ציבורית של עיריית תל-אביב, יכולה להיות השפעה על פעילות החברה ואולם אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעות תכניות כאלו על פעילותה.

1.8.6 מלחמת "חרבות ברזל" - אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

1.8.7 לדיון בגורמים חיצוניים נוספים, ובכלל זה סיכוני שוק מסוימים ודרכי ניהולם ראה סעיף 1.33 להלן.

⁸ https://www.gov.il/BlobFolder/reports/urban_renewal_report_2021/he/hithadshut_ironit_documents_urban_renewal_report_2021.pdf

הערכותיה של החברה בדבר השפעות הסביבה הכלכלית על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הן בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה וכרוכות באי ודאות גבוהה, ומבוססות, בין היתר, על גורמים שלישיים שלחברה אין בהכרח שליטה לגביהם, ולפיכך ייתכן כי לא תתממשנה או לא תתממשנה במלואן או תתממשנה באופן השונה מהותית מכפי שנצפה על ידי החברה.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות

מידע כללי על תחום הפעילות של החברה

1.9

1.9.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פתרונות החניה והשירותים אותם מציעה החברה הם רכיב קריטי בפרויקטי נדל"ן והתחדשות עירונית בישראל. ללא פתרונות אלו לא יכול היזם לספק את כמות החניות הנדרשת על פי התקן ולקבל היתר בניה, בהעדרו, לא ניתן לבצע את הפרויקט. החברה מתמחה בתכנון הנדסי, אספקה, הרכבה ושירות של מתקני חניה מכניים ורובוטיים. לחברה מספר פתרונות מובילים, בעלי יתרונות טכנולוגיים והנדסיים, המהווים סל מוצרים מלא ומשולב בתחום ההתחדשות העירונית.

החברה הינה אחד מספקי פתרונות החניה המכניים והרובוטיים המובילים בישראל. החברה מעסיקה 76 עובדים, המספקים שירותי תכנון, אספקה, הרכבה ושירות. נכון למועד פרסום הדוח, מסרה החברה מעל 270 פרויקטים בהיקף מצטבר של אלפי מקומות חניה.

כחברה הכוללת גוף הנדסי, לחברה גמישות בהתאמת המוצרים לצרכי הלקוח. כמו כן, החברה מעמידה מחלקת תכנון המסייעת לאדריכלים/מהנדסי תנועה/יזמים במציאת פתרון החניה המיטבי לפרויקט. צוותי התכנון והביצוע של החברה, מלווים את הלקוח בכל שלבי תהליך התכנון החל מלוח השרטוטים, דרך קבלת היתר ועד לליווי ביצוע מרתפי החניה.

1.9.1.1 מתקני חניה מכניים - מכפילי חניה

תכנון, אספקה, שיווק, מכירה ושירות של מכפילי חניה מכניים. מכפילי חנייה מבוססים על במת הרמה הידראולית הכוללת מספר משטחים הנעים מעלה ומטה. מכפילי החניה מאפשרים חניית רכב אחד, שניים או שלושה מתחת לפני הקרקע. מכפילים אלו מאפשרים הוצאת כל אחד מהרכבים באופן בלתי תלוי והם לרוב מותקנים לצד המבנה, תוך הפיכת שטח מעבר בלתי מנוצל לחניה תת קרקעית. תחום פעילות זה כולל מספר משפחות מוצר המותאמות לצרכי הפרויקט בהתאם לדרישות העירייה, היזם והתקציב.

1.9.1.2 מתקני חניה רובוטיים

חניון רובוטי הינו שם כולל למתקן/מערכת המטפלת באופן ממוחשב ואוטומטי, ללא מגע יד אדם, באחסון רכבים במרתף חניה. המערכת מופעלת באמצעות ממשק משתמש ידידותי, מהיר ובטוח. עקרון הפעולה הינו פשוט למדי. המשתמש נוהג ברכבו אל מבואת הכניסה, יוצא מרכבו ניגש אל פנל ההפעלה ונותן למערכת פקודת הכנסה. מערכת מכנית רובוטית ואוטונומית משנעת בבטחה את הרכב אל אחד

ממקומות החניה הפנויים שבמרתף החניה. הוצאת הרכב זהה רק בסדר פעולות הפוך. המשתמש מעביר כרטיס זיהוי בפנל ההפעלה ומערכת החניה הרובוטית שולפת אותו מתא החניה אל מבואת הקבלה.

מתקני חניה רובוטיים מאפשרים לספק כמות חניה גדולה יותר ממתקני חניה מכניים ולכן זה הפתרון היחידי האפשרי כאשר מדובר בפרויקט גדול. פרויקט טיפוסי של מתקן רובוטי בפרויקט התחדשות עירונית כולל כ- 30-40 מקומות חניה. כ- 70% מפרויקטי ההתחדשות העירונית המבוצעים על יד החברה כוללים מתקני חניה רובוטיים. להערכת החברה, אחוז זה יגדל בשנים הקרובות.

1.9.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

כיום, קיימים תקנים ישראלים ייעודיים לפרויקטי החניה, המבוססים על תקנים בינלאומיים. מתקני החניה של החברה עומדים בדרישות התקן הישראלי למתקני חניה (ת"י 5437 -), בדרישות התקן האירופאי למתקני חניה (EN-14010) ונבדקים ומאושרים על ידי בודק מוסמך מטעם משרד העבודה והרווחה, הבדיקה מבוצעת לכל פרויקט ופרויקט באופן ספציפי לאחר התקנתו, וזאת במסגרת הדרישה של הרשות העירונית לקבל דוח בדיקה מבודק מוסמך כתנאי לקבלת טופס 4 לפרויקט. כל הפרויקטים אותם מסרה החברה עד למועד הדוח עברו בהצלחה בדיקה של בודק מוסמך.

בנוסף לחברה תעודות תאימות לתקן מ-SGS, שהינה מעבדה שוויצרית בין-לאומית מוכרת לבדיקת התאמת מוצרים לתקן. חשיבות ההכרה של SGS במערכות שמספקת החברה היא בהיותה עדות אובייקטיבית חיצונית לטיב המוצרים של החברה ולעובדה שהם עומדים בתקני הבטיחות הרלוונטיים. כמו כן במידה ובעתיד יוחלט רגולטורית לאמץ באופן רשמי תקן מחייב, כפי שמתקיים לדוגמה במעליות נוסעים, הרי שתעודות אלו מהוות אסמכתא מצוינת הניתנת לאימוץ על ידי מכון התקנים, או יכולות לקצר משמעותית את תהליך הבדיקה שיידרש לצורך קבלת תו תקן התעודות מצהירות על עמידה בתקן אירופאי EN-14010 (שהתקן הישראלי הוא תרגום שלו) וכן סימן CE שהוא אישור אירופאי.

בנוסף, פעילות זו כפופה להנחיות ולתקנים כלליים הנוגעים לתחומים שונים, כגון תחום הבינוי (כגון תקני עמידה ברעידות אדמה, בטיחות באתרי בנייה ועבודה, הנחיות מקומיות, רישוי והיתרים מקומיים וכדומה), תחומים מכאניים וחשמליים (כגון תקני בטיחות, תקנים למתקני הרמה, מתקני חשמל, מתקני שינוע וכדומה) ותחומי תחבורה (כגון תקני בטיחות, הנחיות מקומיות, רישוי והיתרים מקומיים וכדומה). עמידת מערכות שמקימה החברה בדרישות תקנים אלו נבדקת על פי צורך, בדרך כלל על ידי בודקים מקצועיים כדוגמת בודקים מוסמכים של משרד העבודה אשר הינם בלתי תלויים בחברה, באופן פרטני לגבי כל מערכת, במסגרת הליכי השלמתה למסירה ללקוח. מעבר לאמור, לא ידוע לחברה על תקינה נוספת אליה כפוף התחום. לפירוט מורחב של התקנים והחוקים בהם עומדים מוצרי החברה ראו סעיפים 1.9.2 ו-1.28 להלן.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום, ברווחיות, התפתחויות בשוקים ושינויים במאפייני הלקוחות

הפרויקטים בתחום פתרונות החניה בישראל גדל מידי שנה. בכל פרויקט, החברה מתמודדת מול מספר חברות ישראליות, אשר חלקן נציגות של חברות בינלאומיות. בסיס ההתקנות הגדול של החברה בישראל, מספק לחברה ניסיון עשיר, המסייע לה במתן מענה תכנוני מקצועי לאדריכלים, יועצי תנועה וכל יועץ אחר המעורב בתכנון פרויקט בנייה הכולל פתרון חניה ממוכן. כמו כן, מחלקת השירות של החברה מאפשרת לחברה לספק שרות ותמיכה טכנית יעילים יותר, ולקדם את סיכוייה לזכות בפרויקטים חדשים מסוג זה בעתיד.

החברה צופה שעם ההצלחה של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, תתבצע הרחבה של התחום אל עבר פרויקטים ציבוריים כדוגמת בתי מלון, חניונים ציבוריים, חניוני משרדים וכו'. בימים אלו, החברה כבר מתקינה בפועל את החניון הרבובטי הציבורי הראשון בישראל, ברחוב בוגרשוב בתל אביב וממשיכה לקבל פניות נוספות בתחום. החברה צופה שמגמה זו תתחזק בשל הצורך העצום בחניה ציבורית וכתוצאה מכך פרויקטים בהיקפים גדולים מאוד יצאו לביצוע בשנים הקרובות. החברה ערוכה כבר היום, למתן מענה גם לפרויקטים בסדרי גודל כאלו.

חברה, הכוללת גוף תכנון, החברה מבצעת כל הזמן שיפור לתהליכי ההנדסה שלה על מנת לייעל את תהליכי האספקה וכן לקצר את תהליכי ההרכבה. החברה מעריכה ששיפור זה יבוא לידי ביטוי בשיפור מדדי הרווחיות שלה בשנים הקרובות. בסיס ההתקנות של החברה בישראל, אשר החברה מעריכה כי הינו רחב יחסית למתחריה, עשוי לסייע לחברה לזכות ביותר פרויקטים וכן לספק שרות ותמיכה טכנית יעילים יותר.

הלקוחות הישירים של מערכות החניה האוטומטיות הם בדרך כלל יזמי נדל"ן המחויבים לכלול פתרון חניה אוטומטי במיזם נדל"ן (בנייני משרדים, מגורים או שילוב), רשויות מקומיות המעוניינות לספק פתרונות חניה בתחומי השיפוט שלהן, או לקוחות אחרים מהמגזר הפרטי או הציבורי. בשנים האחרונות חלה התעוררות בתחום זה עם התחזקותו של כל תחום ההתחדשות העירונית ומחירי הקרקעות המאמירים.

המידע בדבר האפשרות לגידול במספר הפרויקטים שיבוצעו בישראל בתחום פתרונות החניה, ובכלל זה מספר הפרויקטים שתבצע החברה הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. המידע האמור מבוסס על הנחות החברה בדבר קיומה של צמיחה כלכלית ושיפור יחסי במצב הכלכלי בישראל, ביחד עם המורכבות ההולכת וגדלה של הפעילויות העסקיות הנדרשות למערכות חניה ממוכנות אשר ישפיעו על הביקוש בתחום זה. עם זאת, ייתכן ומידע זה לא יתממש בחלקו או במלואו כתוצאה מגורמים אשר אינם בשליטת החברה בנוסף, ככל שמידע זה נוגע באופן ספציפי לחברה, יכולים גורמים נוספים להביא לכך שלא יתממש, ביניהם אי הצלחתה של החברה להתחרות במתחריה, וגורמי סיכון אחרים המנויים בסעיף 1.33 להלן.

1.9.4.1 רכבים חשמליים

בשנים האחרונות עולם הרכב עובר שינויים, מעבר לרכבים היברידיים, לרכבים חשמליים ולמכוניות אוטונומיות. בהתאמה, חניונים רובוטיים צריכים להיות ערוכים לטפל בסוג הרכבים הללו ולספק להם יכולת חניה כמו גם יכולת טעינה.

החברה פיתחה טכנולוגיות ייחודיות שמאפשרות לה לטעון רכבים חשמליים בחניונים רובוטיים ובחלק ממתקני החניה שלה כבר משולבות ופעילות עמדות טעינה תקניות לרכבים חשמליים. החברה ממשיכה בפיתוח של פתרונות נוספים לטעינת רכבים חשמליים ומתעתדת לספק מספר מוצרים ייחודיים הקשורים בעולם הטעינה החשמלית, אשר לדעת החברה גם בעלי פוטנציאל בינלאומי רב. כך לדוגמא בכוונת החברה לפתח מוצר ייחודי המבוסס על מתקן רובוטי, אשר בו משולבות עמדות טעינה מהירות. מוצר זה נוצר על מנת לתת מענה לצורך הגובר בעמדות טעינה מהירות, באזורים אורבניים צפופים, או באזורים שבהם לא ניתן לפרוס עמדות טעינה מבחינת שטח פנוי. בזמן טעינה, רכב חשמלי תופס מקום חניה ל- 30-40 דקות ולעיתים אף למספר שעות. לעובדה זו השפעה מהותית על היכולת להגדיל את כמות עמדות הטעינה הציבוריות הסטנדרטיות, לאור הגידול בכמות הרכבים החשמליים. ככל שכמות הרכבים החשמליים תגדל, כך תידרשנה יותר עמדות טעינה וכתוצאה מכך ידרשו פתרונות לסוגיית שטחי החניה הנדרשים לטובת הטעינה. מוצרי החברה משלבים בין היכולות המוכחות שלה בתחום החניה הרובוטית לטכנולוגיות ייחודיות לטעינת רכבים חשמליים במתקנים רובוטיים.

1.9.4.2 מערכות מבוססות ענן ותחום השליטה מרחוק

במבט צופה עתיד, החברה סוברת שככל שכמות המתקנים הפעילים שלה תלך ותגדל, יידרש פתרון ניהולי של החניונים מבחינת שימושיות ותחזוקה. על מנת לתת מענה לצורך הזה, הקימה החברה מרכז שליטה ובקרה ייחודי הכולל מערכת שליטה וניטור למתקנים הרובוטיים שמסרה החברה. מערכת זו מנטרת באופן שוטף את מצב מתקני החניה, מדווחת למרכז בקרה המצוי בענן ומאפשרת לחברה לנהל ולטפל במספר רב של חניונים המפוזרים גיאוגרפית בארץ ובעתיד גם בחו"ל. כמו כן, החברה פיתחה מספר טכנולוגיות בינה מלאכותית המאפשרות למערכות המתקנים להתגבר על חלק מהתקלות באופן עצמאי ובכך להגדיל את האמינות הכללית של המערכת.

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם :

- מוניטין - מבוסס בעיקר על היסטוריית התקנות שבוצעו בהצלחה ;
 - כח אדם איכותי ומנוסה - אשר כשיר לטפל בתיאומים המורכבים שדורשים פרויקטים מסוג זה וכן ניסיון בהתקנת מערכות חניה רובוטיות שהינן מערכות מורכבות ;
 - מערך שירות - מערך איכותי המורכב מטכנאי שירות, מוקד בקרה ממוחשב המאפשר מתן שירות מהיר ומקצועי ;
 - אמינות מוצר - מוצר אמין הפועל לאורך זמן עם מינימום תקלות הינו מרכיב קריטי ;
 - איתנות פיננסית - פרויקטי נדל"ן מחייבים עבודה מול בנקים מלווים הדורשים ערבויות בנקאיות, אשר מהווה מרכיב קריטי להצלחה ;
 - מערך לוגיסטי - מאפשר טיפול במספר רב של פרויקטים במקביל תוך שמירה על יעילות עבודה וזמינות חלפים.
 - ניסיון, ידע ויכולות טכנולוגיות גבוהות בהתבסס על ידע פנימי.
- תחום הפעילות אינו מאופיין בחסמי כניסה משמעותיים. עם זאת, להערכת החברה, קיימים מספר גורמים העשויים להוות חסמי כניסה :
- ידע בניהול פרויקט תכנון והרכבה של מתקן חניה - פרויקט נדל"ן המשלב מתקן חניה הינו פרויקט מורכב המחייב ידע בתהליכים רבים הקשורים בענף הבניה. ממשקי המתקן הינם רבים וקשורים לחשמל, כיבוי אש, בטיחות, קונסטרוקציה, תנועה, אדריכלות ועוד. חברה המעוניינת לעסוק בתחום חייבת להכיר היטב את הממשקים הללו על מנת להיות מסוגלת למכור את השירות בתחום.
 - הכרות עם תהליכים הקשורים בביצוע - כחלק מניהול פרויקט תכנון והרכבה של מתקן חניה נדרש ליווי בזמן הביצוע המחייב אחריות רבה. קבלת החלטות שגויות בזמן הביצוע עשויות לגרום לנזק בשל אי התאמת התשתית למתקן או לעיכובים בביצוע שיש גם בהם לגרום נזק כספי ליזם.

- ידע וניסיון בפתרון בעיות ושירות - לאחר המסירה של מתקן החניה למשתמש הסופי, נדרש ידע וניסיון בפתרון מהיר של בעיות ותקלות הקשורות במתקן החניה. ידע זה חייב להיות מקומי שכן ברגע שקיימת תלות בצד שלישי אזי הפתרון לבעיה שמתגלה עשוי להימשך זמן רב.

- מוניטין בקרב יועצים/אדריכלים/יזמים בתחום - שוק הנדל"ן הינו שוק קטן יחסית. ביצוע מספר רב של פרויקטים הקנה לחברה מוניטין בקרב היועצים השונים. יועצים אלו יעדיפו לעבוד עם ספק מנוסה אשר מסוגל לתת מענה לאתגרי הביצוע ולא להתמודד עם ספק חדש שאינו מכיר את הנושאים השונים וקשה לסמוך על עמדתו המקצועית.

תחום הפעילות אינו מאופיין בחסמי יציאה מהותיים, למעט התחייבויות חוזיות הקשורות בשירות והן לרוב קצרות טווח (בין שנה לשנתיים).

1.9.6 תחליפים למוצרי החברה ושינויים החלים בהם

התחליפים למוצרי החברה כוללים הן מוצרים דומים המיוצרים על ידי מתחרים של החברה וכן שימוש בפתרונות חניה קונבנציונליים ללא שימוש במערכות אוטומטיות. למיטב ידיעת החברה, אין כיום פתרונות מתחרים למתקני חניה רובוטיים המשולבים עם עמדות טעינה מהירות.

1.9.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

1.9.7.1 מתקני חניה מכניים ורובוטיים

שוק מערכות החניה האוטומטיות הגלובלי נמצא בצמיחה והתפתחות. ניתן לחלק את המתחרים בשוק לשתי קבוצות. קבוצה ראשונה הכוללת חברות המסוגלות לתת מענה כולל של פתרונות חניה, מכניים ורובוטיים לכלל צרכי יזם נדל"ן, לרבות שירות ותחזוקה למתקנים לאחר המסירה. חברות נדל"ן יעדיפו להתקשר עם חברות מסוג זה, כיוון שכך יקבלו למעשה One Stop Shop לכלל הצרכים שלהם, לרבות שירות ותחזוקה לאחר מכן לדיירים שרכשו דירות בפרויקטים שלהם. הקבוצה השנייה כוללת חברות נישה. כלומר, חברות שמספקות רק סוג פתרון חניה מסוים, לדוגמא: מתקנים רובוטיים בתצורה מסוימת, או רק מתקנים מכניים מסוג מסוים.

החברה מספקת מענה שלם ומלא לכלל הצרכים של חברות נדל"ן. ככל ששוק הנדל"ן גדל וצומח, מסתמנת מגמה של התכנסות להעדפה ברורה של חברות מהקבוצה הראשונה, אשר מספקות את כל סוגי הפתרונות, כולל מתן שירותי טיפול ואחזקה, ובעלות ניסיון מוכח של יכולות ביצוע ויציבות פיננסית, כגון החברה, אל מול החלשות אט אט של החברות מהקבוצה השנייה, עד היעלמותן.

כאמור לחברה פתרונות חניה ממוכנים ורובוטיים כמפורט להלן:

1.10.1 מתקני חניה מכניים

1.10.1.1 מכפילי חניה

מכפילי חניה מאפשרים חניית רכב אחד, שניים או שלושה מתחת לפני הקרקע. מכפילים אלו מאפשרים הוצאת כל אחד מהרכבים הטמונים בקרקע, באופן בלתי תלוי והם לרוב מותקנים לצד המבנה תוך הפיכת שטח מעבר בלתי מנוצל לחניה תת קרקעית. מכפילי חניה כוללים בדרך כלל את המרכיבים הבאים: (א) משטח מתכת עליו מוצב הרכב בכמות לפי כמות החניות הנדרשות בפועל; (ב) מערכת הרמה מבוססת בוכנות הידראוליות המאפשרת את הרמת המשטח מתת הקרקע לפני הקרקע; (ג) ארון בקרה ופנל הפעלה המאפשרים למשתמש להפעיל את מתקן החניה. עקרון הפעולה של מכפיל חניה הוא פשוט, המשתמש מכניס מפתח לפנל ההפעלה ולוחץ על כפתור הרמה המתאים לבמה המתאימה שלו.

תחום פעילות זה, כולל מספר משפחות מוצר המותאמות לצרכי הפרויקט בהתאם לדרישות העירייה, היזם והתקציב.

מכפיל חניה מצב פתוח	מכפיל חניה מצב סגור
	

1.10.1.2 מתקנים חצי אוטומטיים

מתקנים חצי אוטומטיים הינם מתקנים מתקדמים יותר ממכפילי חניה. מתקנים אלו מאפשרים הכפלה/שילוש כמות מקומות החניה במרתפי חניה. המתקן מגיע בשתי תצורות טיפוסיות הכוללות שני מפלסי חניה (ללא בור או עם בור), או שלושה מפלסי חניה (כולל בור). המתקן משלב תנועת מגשים מעלה/מטה ותנועת מגשים ימינה/שמאלה, על מנת לייצר הכפלה או שילוש של מקומות החניה במרתף ללא תלות של מקומות החניה זה בזה.



1.10.2 מתקני חניה רובוטיים

מתקן חניה רובוטי מתוכנן בתנאים מסוימים לספק בנפח חלל נתון פי 2 עד פי 3 יותר מקומות חניה מאשר בחניון קונבנציונלי, תוך חסכון בעלויות הקמה ותפעול שוטפות, וזאת במקביל לשיפורים בהיבטי הביטחון האישי לנהג, בטיחות וחווית הנהג. תהליך החניה במתקן חניה רובוטי דומה לאחסון ואחזור טובין במערכת לוגיסטית אוטומטית (מחסן אוטומטי). במתקן חניה רובוטי, רכב מגיע בנהיגה עצמית אל תא (או מפרץ) חניה המקבל את כלי הרכב, יושבי הרכב יוצאים ממנו, ומכאן המערכת הרובוטית משנעת ומאחסנת את הרכב במקום הפנוי המתאים ביותר במערך החניון, ומחזירה אותו לתא (מפרץ) קבלת כלי הרכב על פי דרישה.

מערכות חניה רובוטיות כוללות בדרך כלל את הרכיבים הבאים: (א) רכיבי שינוע (מערכות מכאניות מבוקרות וממוחשבות, כגון קרוניות לשינוע אופקי של כלי רכב ומעליות לשינוע אנכי, המבצעות את פעולות האחסון, האחזור והשינוע של כלי הרכב); (ב) מערכות מידוף (מתכת, בטון או שילוב חומרים אחרים) המשמשות לאחסון (חניה) של כלי הרכב; (ג) תאי או (מפרצי) קליטה ויציאה, אליהם מגיע הרכב המעוניין לחנות ומהם מקבל הנהג את רכבו חזרה; (ד) מערכות בקרה, לשליטה בכל הרכיבים המכאניים של המערכת, לרבות בקרים, חיישנים ותוכנות בקרה. לעיתים יכללו הרכיבים גם רכיבי תשתית כגון: יסודות, מעטפת, תקרה ורכיבים מבניים אחרים.

מתקן חניה רובוטי



החברה פיתחה קשת שלמה של פתרונות חניה רובוטיים מסוגים שונים המתאימים לכל פרויקט התחדשות עירונית. בין המערכות אותן מספקת החברה ניתן למצוא:

- מערכות דו ציריות - מערכות אלו מניעות מגשים במרתף החניה בשני צירי תנועה ומאפשרות לייצר כמות חניות גבוהה במרתפים עם שימוש מועט של מפלסים. לחברה פטנט רשום על הטכנולוגיה שעומדת מאחורי השיטה.
- מערכות "ללא מגשים" - מערכות אלו הן הבסיס לכל החניונים הרובוטיים הגדולים בעולם. החברה מייצגת בישראל באופן בלעדי את חברת Sotefin השוויצרית שנוסדה לפני 65 שנה ונחשבת למובילה עולמית בתחום. כתוצאה משיתוף פעולה של שתי החברות, הן פיתחו סל פתרונות של מערכות "ללא מגשים" שמתאימות במיוחד לשוק הנדל"ן בישראל. כיום המערכת ללא מגשים של חברת Sotefin היא המתקדמת מסוגה בעולם והורכבה כבר בהצלחה במאות חניונים, הן בישראל והן בכ- 30 מדינות אחרות. מערכת כזו מותקנת כעת גם בפרויקט הדגל של החברה, להקמת החניון הרובוטי הציבורי הראשון בישראל, ברחוב בוגרשוב בת"א.
- מערכות שינוע מגשים - מערכות אלו מניעות מגשים במרתף החניה באופנים שונים ומהוות פתרון משלים עבור מרתפי חניה בהן לא ניתן "לסדר" את החניות באופן שמתאים למערכות "ללא מגשים" ונדרש "תיוק" צידי שלהם.
- כל מערכות החברה כיום מאפשרות הוספה ושדרוג לטעינת רכבים חשמלית.
- כמו כן כל מערכות החברה מחוברות למערכת שליטה ובקרה של החברה ומאפשרות טיפול וניטור מרחוק כולל עדכוני תוכנה וגרסה עדכניים.

החברה כוללת בתוכה מחלקת הנדסה פנימית, העוסקת כל העת בשיפור מוצרים ונגזרות מוצרים חדשים לתחום המערכות הרובוטיות. היכולת ההנדסית המוכחת של החברה והחיבור שלה לשוק מאפשרים לה להתאים את מוצריה כל העת לדרישות הרגולטוריות המשתנות וכן לצרכי המשתמשים. שינויים אלו ואחרים יאפשרו לחברה התאמה מיטבית, הגדלת רווחיות, שיפור ביצועים והגדלת נתח שוק בתחום מתקני החניה בישראל.

אחד התחומים המתפתחים ביותר כיום, הינו המעבר לרכבים חשמליים. כמות הרכבים החשמליים תלך ותגדל בשנים הקרובות. הנחה זו מבוססת, בין היתר, על החלטה של יצרני הרכב להפסיק את הייצור של רכבים מונעי דלק בעוד מספר שנים וכן לרגולציה בנושא פליטות מזהמים של מדינות רבות. טעינת רכבים חשמליים במתקן חניה רובוטי אינה דבר פשוט כלל ועיקר אשר מחייבת ממשקים תקינים. שימוש באמצעי טעינה שאינו תקני ולא אושר על ידי יצרן הרכב עשוי להביא לאובדן האחריות על סוללת הרכב שעלותה גבוהה מאוד. הערכות החברה לשוק הצומח של רכבים חשמליים נוגעת בשני היבטים, האחד, התאמה של מוצרי החברה לקליטה/טעינה של רכבים חשמליים והשני, פיתוח מוצרים ייעודיים לתחום הטעינה הציבורית (באמצעות חברת הבת). החברה מעריכה כי מגמה זו של מעבר לרכבים חשמליים הינה הזדמנות להגדיל את פעילותה, לאור ההיערכות מבעוד מועד לפיתוח מספר מוצרים ייעודיים לשוק צומח זה.

הערכותיה של החברה בדבר התפתחות המעבר לרכבים חשמליים והשינויים הרגולטוריים בנושא, ויכולתה של החברה להשתלב בשוק טעינת הרכבים החשמליים, הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה וכרוכות באי ודאות גבוהה, ומבוססות, בין היתר, על גורמים שלישיים שלחברה אין בהכרח שליטה לגביהם, ולפיכך ייתכן כי לא תתממשנה או לא תתממשנה במלואן או תתממשנה באופן השונה מהותית מכפי שנצפה על ידי החברה.

1.11 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן יובא פירוט המוצרים והשירותים בתחום הפעילות, ששיעור ההכנסות מהם היה 10% או יותר מסך הכנסות החברה בשנים 2022 ו- 2023 :

2022		2023		מוצר (לא כולל הכנסות משירותים)
שיעור מהכנסות	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מהכנסות	הכנסות (אלפי ש"ח)	
79.5%	40,940	92%	81,836	מתקנים רובוטיים
20.5%	10,558	8%	7,466	מתקנים מכניים

לחברה אין מידע לגבי חלוקת השוק על פי פילוח של המוצרים הספציפיים אולם מכלל הבקשות המתקבלות אצלה עולה כי כ- 60%-70% מהפרויקטים הינם של מתקני חניה רובוטיים והיתר מתקני חניה מכניים לסוגיהם.

עם הגידול בכמות הרכבים החשמליים הנמכרים בארץ ובעולם, ומגמת העידוד הרגולטורית העולמית לעבור לשימוש ברכבים המונעים על ידי חשמל, עולה הצורך בעמדות טעינה מהירות וחניה ביחס דומה בהתאמה. החברה מפתחת מספר מוצרים ייחודיים הקשורים בעולם הטעינה החשמלית המהירה אשר לדעת החברה קיים להם פוטנציאל בינלאומי רב. כך לדוגמא פיתחה החברה מוצר ייחודי המבוסס על מתקן רובוטי, אשר בו משולבות עמדות טעינה מהירות.

מוצר זה, נועד לתת מענה לצורך הגובר בעמדות מהירות באזורים אורבניים צפופים או באזורים שבהם לא ניתן לפרוס עמדות טעינה סטנדרטיות, מבחינת שטח פנוי. בזמן טעינה, רכב חשמלי תופס מקום חניה לפחות ל- 30-40 דקות ולעיתים אף למספר שעות. עובדה זו משפיעה מאוד על היכולת להגדיל את כמות עמדות הטעינה הציבוריות, לאור הגידול בכמות הרכבים החשמליים. ככל שכמות הרכבים החשמליים תגדל, כך תידרשנה יותר עמדות טעינה וכתוצאה מכך, ידרשו פתרונות לסוגיית שטחי החניה הנדרשים לטובת הטעינה. מוצרים אלו משלבים בין היכולות המוכחות של החברה בתחום החניה הרובוטית עם טכנולוגיות ייחודיות לטעינה רכבים חשמליים במתקנים רובוטיים.

המידע בנוגע לפיתוח מוצרים חדשים בחברה, לרבות התקשרותה עם גורמים בארץ ובחו"ל, הוא מידע צופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה. המידע האמור יכול שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהצפוי, כתוצאה מאירועים בלתי צפויים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה, לרבות צרכי השוק, העדפות הצרכנים, התכנות טכנולוגית, מתחרים ו/או כתוצאה מהתממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.33 להלן.

הלקוחות הישירים של פרויקטי החניה הם לרוב יזמי נדל"ן המעוניינים לכלול פתרון חניה מכני/רובוטי במיזם נדל"ן (בנייני משרדים, מגורים או שילוב), רשויות מקומיות המעוניינות לספק פתרונות חניה בתחומי השיפוט שלהן, או לקוחות אחרים מהמגזר הפרטי או הציבורי.

נכון למועד הדוח, לחברה אין תלות בלקוח בודד.

לקוחות החברה בדרך כלל שוכרים את שרותי החברה לתכנון והקמת מתקן חניה חדש באתר הלקוח, והעמדת שירות ותמיכה למתקן לאחר מסירתו לשימוש. מרכז פעילות החברה הינו באזורי ביקוש במרכזי הערים בכל הארץ. משך הזמן הממוצע של פרויקט להקמת מתקן חניה הוא בד"כ בין שנה לשנתיים, ממועד התנעת הפעילות על ידי היזם (מועד קבלת ההיתר).

אספקת מתקני החניה והתקנתם ניתנים במסגרת הסכמים שהתמחור בהם נקבע מראש ומבוסס על תקציב הכולל עלויות חומרי גלם, עלויות עבודה, לוגיסטיקה ורווח בטווח המקובל בחברה. תנאי ההסכמים האמורים דומים, ובדרך כלל כוללים רשימת מטלות מוגדרות ומפורטות, מפרטים טכניים ופונקציונאליות בהן תידרש מערכת החניה הרובוטית המוקמת לעמוד (כגון קיבולת ותפוקה), לוחות

זמנים (לתכנון, אספקה, הקמה והפעלה בהתאם לוחות הזמנים של שלבי הבינוי השונים, ובהתאם למורכבות ולנתונים אחרים המשתנים ממקרה למקרה) ותשלומים לשיעורין בהתאם לאבני דרך, הכוללים ברוב המקרים, שלב תכנון (כ- 5%-10%), שלב ייצור (כ- 60%-65%), שלב הרכבה (כ- 25%) ושלב מסירה (כ-5%), כאמור בהסכמי המתקנים, לרבות גביית התשלום בגינם. על פי הסכמים אלו, החברה נדרשת להמציא ערבויות להבטחת ביצוע התחייבויותיה.

תמחור הפרויקט מבוצע על בסיס תחשיב עלויות אותו החברה מבצעת לכל פרויקט ופרויקט בתוכו מגולמים כל עלויות הפרויקט, לרבות, חומרי גלם, עלויות עבודה, הובלות, שינוע, ביטוח, תקורת חברה, מרכיב רווח ועוד. תחשיב זה נבנה על בסיס הניסיון הנצבר של החברה בביצוע פרויקטים.

יובהר, כי לאחר מסירת מתקני החניה לשימוש לקוחות הקצה, נחתמים בדרך כלל הסכמים נפרדים למתן שירותי אחזקה ותמיכה למול וועדי הבתים/נציגות דיירים/חברת ניהול בבניין.

נכון לתאריך המאזן, יש לחברה לקוח מהותי אשר הכנסות החברה ממנו מהוות כ- 27.5% מסך הכנסות החברה בתקופת הדוח - אחוזות החוף בע"מ.

ביום 23 בינואר 2023, לאחר זכייתה במכרז של אחוזות החוף, חתמה החברה עם חברת אחוזות החוף על הסכם לתכנון, הקמה ותחזוקה של מערכת חניה אוטומטית, הכוללת 224 תאי חניה לשימוש הציבור, ברחוב בוגרשוב 14, תל אביב. נכון למועד הדוח העבודות באתר בעיצומן והן צפויות להסתיים בסוף הרבעון הראשון של שנת 2025.

על פי ההסכם סך התמורה הכוללת עומד על כ- 28 מיליוני ש"ח. בהסכם נקבעו שש אבני דרך לביצוע העבודות כאשר התמורה תשולם על פי התקדמות ביצוע העבודה ולאחר קבלת אישור הלקוח על השלמת אבן הדרך הרלבנטית. תנאי התשלום עבור כל אבן דרך הם שוטף + 60 ממועד אישור החשבון על ידי הלקוח.

ההסכם כולל תקופת אחריות בת 24 חודשים ממועד סיום ביצוע העבודות. בתקופת האחריות תספק החברה שירות ותחזוקה למערכת, דמי השירות בתקופה זו כלולים בתמורה הכללית של ההסכם. עוד בהתאם להסכם, שמורה ללקוח הזכות הבלעדית לקבל מהחברה שירותי תחזוקה לאחר תום תקופת האחריות וככל שיבחר בזאת, יחתמו הצדדים על הסכם שירות ותחזוקה בנוסח ובתמורה נוספת, כפי שהוסכם ביניהם במסגרת תנאי המכרז.

לפרטים נוספים, ראו הגילוי הטבלאי על פרויקט ד' בסעיף 1.7.1 לעיל וביאור 17(א)(3) לדוחות הכספיים.

1.14.1 מערך השיווק הפנימי של החברה

לחברה, צוות תיאום תכנון העומד בקשר שוטף עם לקוחות החברה באמצעות בעלי מקצוע שונים כאמור לעיל. צוות תיאום התכנון מספק תכניות לכל אחד מהפרויקטים ומסייע בשילוב שלהם עוד בשלב תכנון הבניין. החברה פועלת בישראל באמצעות צוותי שיווק ומכירה פנימיים של החברה הכוללים מספר עובדים המטפלים בקשר עם לקוחות פוטנציאליים, מתן מענה הנדסי ומסחרי לפרויקטים, הכנת הצעות מחיר, טיפוח קשרי לקוחות ואיתור הזדמנויות עסקיות. שוק הנדל"ן בישראל הינו שוק קטן יחסית ומרבית בעלי המקצוע, כדוגמת אדריכלים, מהנדסי בניין, יועצי תנועה, יועצי בטיחות ומפקחי בניה מכירים זה את זה. בשל מספר הפרויקטים הרב אותם ביצעה החברה, היא מוכרת ומוערכת בקרב היועצים השונים, וגם הם מהווים ערוץ שיווק המפנה אליה פרויקטים בהם הם מטפלים.

1.14.2 קידום מכירות

החברה מקדמת את מכירותיה בעיקר באמצעות: (א) אתר אינטרנט (www.parkomat.co.il) בו יכולים הלקוחות לקבל מידע ולהוריד מפרטים טכניים; (ב) יחסי ציבור וקשר עם השוק, לקוחות קיימים ופוטנציאלים ופעילויות דומות; (ג) עזרים ופעילויות לשיווק ומכירה, כולל, בין היתר, קטלוגים מפורטים בעלי אופי שיווקי וקיום מפגשי הדגמה באתרי החברה; (ד) השתתפות בתערוכות; (ה) פרסום בעיתונות המקצועית.

1.15 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של החברה מחושב על פי יתרת התקופה העומדת ללקוחות אלו בהסכמים עם החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022, צבר ההזמנות של החברה עמד על כ-163,126 אלפי ש"ח וכ-168,273 אלפי ש"ח, בהתאמה.

צבר הזמנות ליום 31.12.2022	צבר הזמנות ליום 31.12.2023	צבר הזמנות לסמוך לפרסום הדוח*	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
באלפי ש"ח			
73,419			שנת 2023
84,359	80,314	80,314	שנת 2024
10,495	58,816	58,816	שנת 2025
	23,996	41,095	שנת 2026
168,273	163,126	180,225	סה"כ

* צבר ההזמנות סמוך למועד פרסום הדוח כולל גם פרויקטים שנחתמו לאחר תאריך המאזן. יובהר כי צבר זה אינו כולל הפחתת הכרה בהכנסות מפרויקטים בתקופה האמורה מאחר ואין דוח כספי לתקופה זו.

המידע בנוגע לצבר ההזמנות וצפי ההכרה בהכנסה של צבר ההזמנות הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. הנתונים הנוגעים לצבר ההזמנות וצפי ההכרה בהכנסה שלו הינם הערכה בלבד, אשר מבוססת על ניסיון העבר של החברה ולוחות הזמנים המתוכננים בהתאם להזמנות השונות. שינויים בהנחות יסוד אלו וכן אירועים אחרים אשר אינם בשליטת החברה, עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכת החברה לגבי צבר ההזמנות וצפי ההכרה בהכנסה של צבר ההזמנות לעומת הנתונים המוצגים לעיל.

תחרות 1.16

1.16.1 המתחרים בפעילותה של החברה

עם צמיחת שוק מתקני החניה בישראל גדלה גם התחרות. למיטב ידיעתה של החברה, מרבית המתחרים הינם סוכנים של חברות זרות אשר מייבאים מוצרים קטלוגים, כפי שהם, לשוק בישראל. סוגי המתחרים מתחלקים לשניים: (א) מתחרים שיכולים לספק מכפילי חניה ומתקני חניה רובוטיים ללקוח אשר מאפשר מענה שלם לצרכיו של הלקוח; (ב) מתחרים שיכולים לספק או מתקני חניה רובוטיים או מכפילי חניה שמעניק ללקוח מענה נישתי בלבד.

נכון למועד הדוח, כפי שיפורט להלן, מעטות החברות המסוגלות לתת פתרון של One stop shop לכלל צרכי הלקוחות בתחום ההתחדשות העירונית כמו החברה. בין המתחרים העיקריים המסוגלים לתת מענה שלם ניתן למצוא את פרומוט מתקני חניה ואת אלקטרה פתרונות חניה.

היתרון בלתת מענה הוליסטי ללקוח מתבסס על העובדה שמרבית הלקוחות מבצעים מספר רב של פרויקטים במקביל ולכל פרויקט צרכים טיפה שונים. ככלל, לקוח יעדיף לעבוד עם ספק המסוגל לתת לו מענה שלם לכלל הפרויקטים מאשר להחליף ספק מתקני חניה לכל פרויקט.

להלן טבלה המרכזת את מתחרי החברה:

טבלה 1 - המתחרים המשמעותיים בשוק

מתחרים	סוג פתרון	מכני			רובוטי					
		מכפיל רגיל	מכפיל קונבנציונלי	מכפיל טמון	דו כיווני	מחסנית	צלב	X-Y	שטל	ללא מגשים
		✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
		✓	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗
		✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗
		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
		✗	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✗
		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
		✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗
		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

הטבלה לעיל אינה כוללת את כל השחקנים בשוק, אלא רק את אלו שביצעו מספר פרויקטים. השוק הוא תחרותי ויש מתחרים חדשים שנכנסים מדי תקופה. יחד עם זאת, שוק הנדל"ן הוא שוק שמרן ומתחרים חדשים לוקחים פרויקטים בודדים ואין להם כרגע השפעה משמעותית על השוק הכולל.

החברה מעריכה שחלקה בשוק מתקני החניה כיום עומד על כ- 20%, כאשר בקטגוריית מתקני החניה הרובוטיים, החברה מעריכה שחלקה גדול יותר מאחוז זה, עם זאת, לא ניתן להעריך את חלקה בשוק במדויק.

1.16.2 תנאי התחרות בתחום הפעילות

כפי שצוין לעיל, שוק מתקני החניה הינו שוק תחרותי. בשנתיים האחרונות, נכנסו אל השוק "שחקנים גדולים" בניסיון לקחת בו נתח. כך לדוגמא, חברת אלקטרה רכשה זכיון של מוצר גרמני והקימה חטיבה - "אלקטרה פתרונות חניה" - במטרה לחדור לשוק זה. חברת יוטרון בע"מ, חברה ציבורית, החלה כבר לפני מספר שנים לפתח את תחום החניה הרובוטית והיא פועלת בעיקר בשוק האמריקאי. כמו כן, קבוצת קומטל, המחזיקה בחברת פרומוט, רכשה גם את חברת פרקומות, המייבאת מתקני חניה מקוריאה. חברות אלו זיהו רק לאחרונה את מה שהחברה הניחה ממועד הקמתה, לפני יותר מעשור, אודות הפוטנציאל הרב הקיים בתחום הפעילות של החברה.

החברה נערכה מבעוד מועד לצמיחה בשוק ויש לה כבר מגוון מוצרים שהותאמו במיוחד לשוק הישראלי ומעל 270 פרויקטים שנמסרו בהצלחה, המוכיחים את טיב המוצרים. חלק מהחברות הגדולות שצוינו מעלה, רק מתחילות את דרכן בענף ולכן, להערכת החברה, ייקח זמן עד שתוכלנה לתפוס נתח משמעותי בשוק.

1.16.3 התמודדות החברה עם התחרות בתחומי פעילותה

לחברה מספר יתרונות משמעותיים, אשר להערכתה, מאפשרות לה להתמודד עם התחרות בתחום פעילותה:

- ניסיון מוכח - נכון למועד הדוח, להערכת החברה, לחברה ניסיון משמעותי גדול יותר מרוב מתחרותיה בביצוע של פרויקטים הכוללים מתקנים רובוטיים, ולכן זוכה בפרויקטים על בסיס שיקול של "ניסיון" ולא בהכרח על בסיס תמחור. החברה צופה שעם כניסה של יותר שחקנים והרחבת הניסיון של כל אחד מהם בשוק, נושא התמחור יהווה משקל משמעותי בבחירת הספק.
- שירות - שירות לדייר לאחר ההתקנה הוא נושא משמעותי ביותר, ובניית מחלקת שירות גדולה, מחייבת השקעת אמצעים משמעותיים שלא מתאפשרת כלכלית לרוב המתחרים. החברה השקיעה משאבים רבים בהקמת מערך שירות מקיף, העולה אפילו על הצרכים הקיימים כעת, לטובת התאמה לצמיחה בפעילות החברה.

- מוניטין - החברה מעריכה שהדרך להוביל את השוק היא באמצעות חיזוק המותג שלה בקרב לקוחות הקצה, כתברה מנוסה, אשר מספקת מוצרים ושירותים איכותיים, אמינים ומקצועיים.
- מוצרים מותאמים - לאורך שנות פעילותה צברה החברה ניסיון עם מספר מוצרים, אשר הותאמו במיוחד לצרכי השוק המקומי. כך לדוגמא, תחום המתקנים הרובוטיים המבוססים על מערכות ללא מגשים. בקטגוריה זו, החברה, יחד עם חברת Sotefin השוויצרית, ביצעו התאמות למוצרים ומספקים אותם לקשת שלמה של פרויקטים, בעיקר אלו הכוללים מספר רב של חניות (שם לטכנולוגיה הזו יש יתרונות עצומים). למיטב ידיעת החברה, בשלב זה, אין למי ממתחריה מוצר מקביל תואם באיכות.
- תאימות לטעינה חשמלית - לחברה מוצרי טעינה תקינים אותם היא כבר הרכיבה בפועל במספר מתקנים רובוטיים. למיטב ידיעת החברה, לחלק גדול ממתחריה אין את היכולות האלו ולמתחריה האחרים יש פתרונות שככל הנראה, אינם תקינים ולכן הם פחות אטרקטיביים.
- מחלקת תיאום תכנון מקצועית ובעלת ניסיון רב - לחברה מחלקה ייעודית של תיאום תכנון הנותנת מענה, עוד בשלבי התכנון המוקדמים, למאות פרויקטים. בכך לחברה יש יתרון איכותי מובהק, שכן ליווי מקצועי של היזמים כבר בשלבים הראשוניים והמוקדמים של הפרויקט, משמעותו סיכוי רב יותר להפוך את התכנון להזמנה בפועל. למיטב ידיעת החברה, למרבית מתחריה אין מחלקה דומה בעלת ניסיון מקצועי רב כל כך, ולכן יכולתם לתת מענה מקצועי מהיר ויעיל בזמן התכנון, הינה מוגבלת, דבר שמקשה על יזמים בתחום הנדל"ן בהתקדמות מהירה משלב התכנון לשלב הביצוע.

1.17 כושר ייצור של ספקי החברה

כושר הייצור של החברה הינו למעשה יכולת החברה לבצע פרויקטים בהיקפים ובמועדים בהם הם מוזמנים, והוא מתבסס הן על צוותים פנימיים של החברה והן על קבלני משנה. צוותים אלו עוסקים בעיקר בתכנון (מכניקה, חשמל, בקרה ותוכנה), אספקה, הרכבה, התקנה וניהול הפרויקט. במידת הצורך מתבצעת קליטה והכשרה של צוותים נוספים ו/או העסקת קבלני משנה, על פי ההסכמים להקמת מערכות ו/או לתחזוקת מערכות הנחתמים בפועל מעת לעת.

במקביל מתבצעת פעילות ייצור של מכלולים מכאניים באמצעות ספקי החברה. השימוש בספקים למשימות אלה נועד להבטיח ייצור איכותי על ידי קבלני משנה המתמחים בתהליכי ייצור של מכלולים מכאניים, וכן נועד לאפשר צמיחה וגמישות עקב כושר הייצור הגבוה של קבלני המשנה הקיימים והיכולת להוסיף קבלני משנה נוספים לפי הצורך (בכפוף לעקומת לימוד והטמעה). לפירוט נוסף אודות קבלני משנה ראה סעיף 1.22 להלן.

תהליכי מכירה של פרויקטים בתחום זה אורכים חודשים רבים ולעיתים אף שנים. גם לאחר חתימת הסכם לאספקת מתקן חניה, מתאפיינים השלבים הראשונים בתכנון, במסגרתו מעורבים מהנדסים מהגרעין הקבוע של החברה, ולכן עומדת לחברה בדרך כלל תקופה מספקת להיערך לשלבי הביצוע, בהם נדרש כוח אדם נוסף ושימוש בקבלני משנה. נכון למועד הדוח, החברה מנצלת חלק ניכר מכושר הייצור בהתייחס להסכמים הקיימים, ויש באפשרותה כאמור לעיל להגדיל את כושר הייצור בהתאם לצורך.

החברה מזמינה את מוצריה "אד הוק" רק עם פירעון מקדמת ייצור. מרגע קבלת מקדמת הייצור מהלקוח בהתאם להסכם ההזמנה, מזמינה החברה את ייצור המתקן מספקי החברה השונים ובהתאמה שולחת הזמנות לצורך ייצור הקונסטרוקציה, ציוד הבקרה, כמו גם רכש של ציוד קצה. בסיום ייצור המכלולים השונים, הם מועברים לשטח ההתארגנות של החברה, שם הם מאוחסנים עד הובלתם לאתר להרכבה.

מחד גיסא, קיים יתרון בלייצר אד הוק, שכן החברה אינה צוברת מלאי ומייצרת מתקני חניה על פי הסכמים חתומים בהתאמה אישית ללקוח. מאידך גיסא, לא ניתן לבצע רכש רוחבי מרוכז של פריטים חוזרים בשל השיטה הפרויקטלית והעדר מקום מתאים לאחסון ולביצוע הרכבות משנה.

החברה מתכננת להגדיל את מצבת צוותי ההרכבה וכן לפעול לטובת פישוט תהליכי ההרכבה, על מנת לקצר זמני הרכבה ולשפר עוד את מדדי הרווחיות לכל פרויקט.

1.18 רכוש קבוע, מקרקעין, מתקנים וביטוח

1.18.1 הסכמי שכירות

1.18.1.1 בחודש אוגוסט, 2018, התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם שכירות משרדיה הראשיים בשטח כולל של כ- 278 מ"ר (ברוטו), המצויים ברחוב גולדה מאיר 3, בפארק המדע בנס ציונה (להלן: "המשרדים הקודמים"), בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 21 אלפי ש"ח. תקופת השכירות למשרדיה הראשיים של החברה היא עד ליום 30 בספטמבר 2024. לאור הגידול בפעילות החברה ובמצבת כח האדם, באוגוסט 2023, החברה העבירה את הפעילות למשרדיה החדשים ברחוב אילן רמון 3, בפארק המדע בנס ציונה (כמפורט להלן) והתקשרה בהסכם שכירות משנה המשרדים הקודמים עם צד ג' עד לסוף תקופת השכירות כאמור, בתמורה לדמי שכירות חודשיים (כולל הוצאות נלוות) בסך של כ- 15 אלפי ש"ח.

1.18.1.2 בחודש אפריל, 2023, התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם שכירות משרדיה הראשיים החדשים בשטח כולל של כ- 391 מ"ר (ברוטו), המצויים ברחוב אילן רמון 3, בפארק המדע בנס ציונה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 25 אלפי ש"ח. תקופת השכירות למשרדיה הראשיים החדשים של החברה היא עד ליום 30 ביולי 2027.

1.18.1.3 כמו כן, בחודש אוקטובר, 2021 החברה התקשרה בהסכם שכירות מחסן ושטח התארגנות בשטח כולל של כ- 1,445 מ"ר (ברוטו), המצוי באזור התעשייה בנס ציונה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 25 אלפי ש"ח. תוקף ההסכם הוא עד ליום 31 באוקטובר 2023 עם אופציה להארכה לשתי תקופות נוספות בנות שנה (1 שנים) כל אחת, בהודעה למשכיר בת שישה (6) חודשים לפני תום תקופת השכירות. דמי השכירות בתקופת האופציה יעמדו על סך של 26 אלפי ש"ח. החברה מימשה את האופציה הראשונה והאריכה את תקופת ההסכם בשנה נוספת עד ליום 31 באוקטובר 2024.

1.18.2 ציוד ורכוש קבוע מהותי

לחברה קיים רכוש קבוע כגון: רכבים, מחשבים, תוכנות, כלי עבודה. יתרת הרכוש הקבוע, נטו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 1,746 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ולפירוט העלות המופחתת של הרכוש הקבוע של החברה ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים כפרק השלישי לדוח זה.

1.18.3 ביטוח

לחברה פוליסות ביטוח, אשר להערכת החברה, מקנות לה כיסוי ביטוחי נאות, כנגד הסיכונים אליהם היא חשופה וכוללים: ביטוח עסק וחבות מעבידים, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח כלפי נזקי גוף ו/או רכוש של צד שלישי, ביטוח אחריות מוצר, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח הובלה ימית "Door to Door" וביטוח אחריות נושאי משרה (כמפורט בתקנה 22 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה). להערכת הנהלת החברה, תנאי הביטוח של החברה תואמים את תנאי השוק לחברות בגודלה ומסוגה.

1.19 מחקר ופיתוח

החברה מתעתדת לספק מספר מוצרים ייחודיים הקשורים בטעינת רכבים חשמליים, ואשר לדעת החברה עשוי להיות למוצרים אלו פוטנציאל בינלאומי רב. כך לדוגמא בכוונת חברת הבת לפתח מוצר ייחודי המבוסס על מתקן רובוטי, אשר בו משולבות עמדות טעינה מהירות.

מוצר זה נוצר על מנת לתת מענה לצורך הגובר בעמדות טעינה מהירות, באזורים אורבניים צפופים, או באזורים שבהם לא ניתן לפרוס עמדות טעינה מבחינת שטח פנוי. בזמן טעינה, רכב חשמלי תופס מקום חניה ל- 30-40 דקות ולעיתים אף למספר שעות. לעובדה זו השפעה מהותית על היכולת להגדיל את כמות עמדות הטעינה הציבוריות הסטנדרטיות, לאור הגידול בכמות הרכבים החשמליים. ככל שכמות הרכבים

החשמליים תגדל, כך תידרשנה יותר עמדות טעינה וכתוצאה מכך ידרשו פתרונות לסוגיית שטחי החניה הנדרשים לטובת הטעינה.

מוצרי החברה משלבים בין היכולות המוכחות שלה בתחום החניה הרובוטית לטכנולוגיות ייחודיות לטעינה רכבים חשמליים במתקנים רובוטיים.

נכון למועד הדוח החברה השקיעה סך של כ-290 אלפי ש"ח בפעילות פיתוח פתרונות חכמים לטעינה מהירה של רכבים חשמליים. החברה צופה שבמהלך השנתיים הקרובות הפיתוח יתקדם והיא צפויה להשקיע בפעילות זו סך של כ-2 עד 3 מיליון ש"ח.

הערכת הנהלת החברה בדבר היקף ההשקעה הצפוי בשנה הקרובה היא מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, וייתכן כי לא תתממש או תתממש באופן שונה.

1.20 נכסים לא מוחשיים

1.20.1 החברה מגינה על סודותיה המסחריים וקנייניה הרוחניים בעיקר באמצעות הסכמי סודיות עם עובדיה, יועציה וחלק מלקוחותיה וכן באמצעות רישום פטנטים, רישום סימני מסחר, והגשת בקשות לרישום פטנטים, מדגמים וסימני מסחר. אין כל וודאות כי אמצעים אלו מספקים הגנה נאותה ואין בהם כדי להגן על החברה מפני פיתוחים מתחרים שיפותחו על ידי צדדים שלישיים באופן עצמאי.

1.20.2 החברה מתייחסת לפטנטים שרשמה כאל כלי מסייע המאפשר פעולה טכנית ומסחרית סדירה ללא הפרעה, תוך שרישום פטנט מכשיר מבחינת החברה טכנולוגיה ספציפית ו/או שיטת יישום מסוימת. רישום פטנט כאמור, מיועד למנוע טענת הפרה עתידית מצד מתחרה שעלול לרשום פטנט על טכנולוגיה או שיטה כאמור. מדיניות החברה אינה מבוססת על ההגנה שהפטנט מעניק למוצרי החברה כנגד מתחרים, כאשר היתרון היחסי של החברה נשמר לדעתה בעיקר על ידי המשך פיתוח והצגת מוצרים חדשים מעת לעת.

1.20.3 פטנטים ובקשות לרישום פטנטים

לחברה פטנטים רשומים בקשר להיבטים מסוימים של מערכות חניה אוטומטיות (רובוטיות), כמפורט להלן:

פטנט מספר 263131 "שיטת הנעה דו צירית של מגשים" - פטנט זה מתאר מערכת ושיטה להנעת מגשים בשני צירי תנועה והוא מהווה את הבסיס למערכות הדו ציריות של החברה (Y-X). חלק מהחניונים הרובוטיים שהתקינה החברה בישראל מבוססים על מערכות דו ציריות. בחניונים אלו מוצבים מגשים על גבי מסגרות ממונעות המסוגלות להניע את המגש (עם הרכב עליו) בשני צירי תנועה. שיטה זו מאפשרת ניצול כמעט מלא של השטח לחניה. השיטה אותה פיתחה החברה ממוקדת בצורת ההנעה של המגשים במרתף החניה.

בקשה לפטנט 277258 "מחסנית מגשים" - בקשה לפטנט זו מסתמכת על פתרון אותו סיפקה החברה לפרויקט ספציפי, בו מגשי החניה מאוחסנים "במחסנית", המאפשרת שליפה של מגש ריק לטובת אחסון רכב והחזרה של מגש ריק לאחר שהרכב פינה אותו. השימוש במחסנית משפר את תפוקת החניון. הבקשה לפטנט מבוססת על האופן בו בנויה אותה מחסנית.

בקשה לפטנט 289315 "מנגנון לטעינת רכבים חשמליים בחניון רובוטי" - בקשה לפטנט זו מבוססת על מנגנון אותו פיתחה החברה, בשיתוף עם חברת GNRGY, לצורך טעינת רכב חשמלי בחניון רובוטי שסיפקה החברה. המנגנון מאפשר צימוד בין עמדת הטעינה של הרכב לבין המגש עליו מונח הרכב, תוך שימוש ברכיבי טעינה תקינים בלבד.

ציון הפטנט	תיאור הפטנט	הזכויות בפטנט	מועד קדימות ⁹	מועד פקיעה	מדינות בהן אושר	מדינות בהן הוגשה בקשה	סטטוס
263131	Multiaxial Drive System for Robotic Parking System	Parkomat International Ltd	29/07/21	19/11/38	ישראל	ישראל	פטנט רשום
277258	Storage of vehicle pallets in a robotic parking garage	Parkomat International Ltd	13/09/20	-		ישראל	בקשה
289315	Charging electric vehicles in a robotic parking garage	Parkomat International LTD Gnrgy LTD.	30/12/21	-		ישראל	בקשה

1.20.4 קניין רוחני אחר

כחברה אשר לה מחלקת הנדסה, במהלך שנות פעילותה וכחלק משיפור מתמיד של המוצרים אותם היא מספקת, צברה החברה קניין רוחני רב. קניין זה בא לידי ביטוי בתיקי הנדסה לעשרות מוצרים, תוכנת בקרה ותפעול לחניונים וכן בקשות לפטנט. החברה מבצעת באופן שוטף עבודת עדכון למוצריה וזאת על מנת:

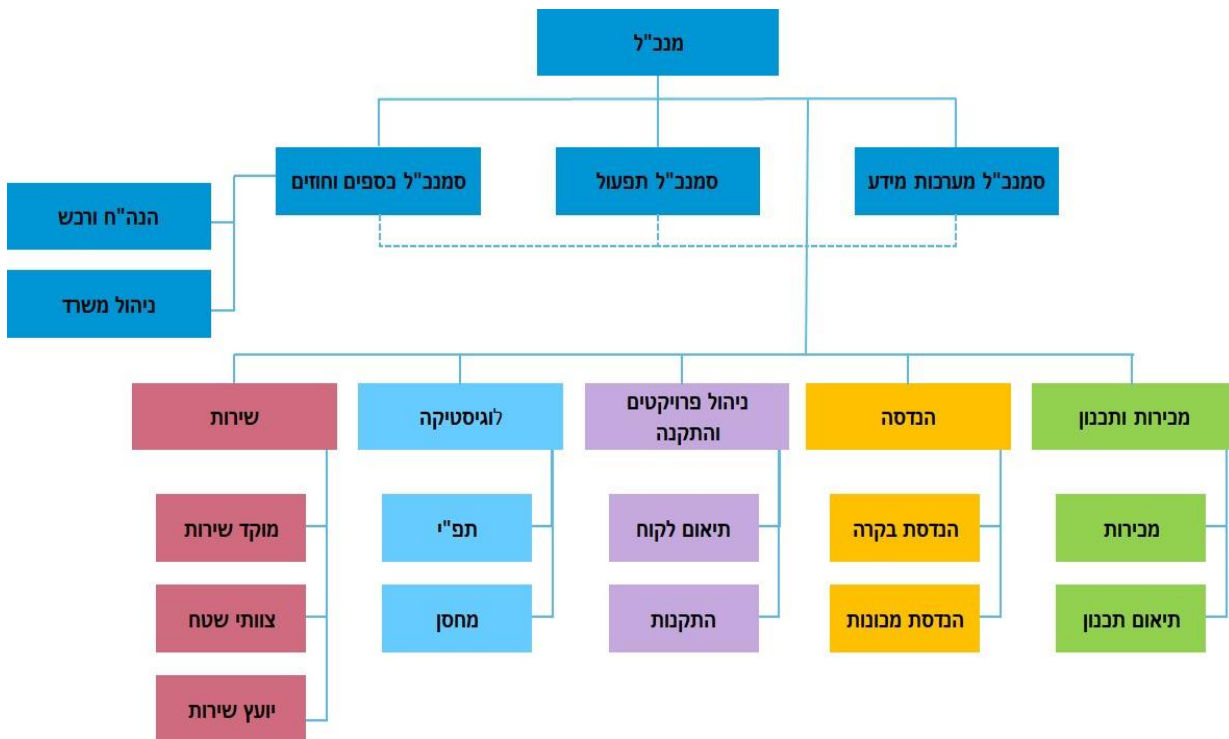
- להתאימם לדרישות הרגולציה המשתנות.
- להקל על תהליכי הרכבה לצורך קיצורם.

⁹ מועד הגשת הבקשה.

- להגדיל אמינות לאורך שנים.
- להגדיל רווחיות באמצעות פישוט המוצרים והפיכת תהליכי הייצור של המוצרים לתהליכים סדרתיים.
- לשפר ביצועי המערכות הן ברמת אמינות והן ברמת יעילות פעילות החניון מבחינת תפוקה וזמני גישה.
- לשפר את חוויית הלקוח על מנת לייצר בידול ויתרון תחרותי בין החברה למתחריה.

1.21 הון אנושי

1.21.1 מבנה ארגוני



1.21.2 מצבת עובדים

נכון למועד פרסום דוח זה, מעסיקה החברה 76 עובדים כמפורט בתרשים לעיל. לחברה אין תלות במי מעובדיה.

להלן התפלגות עובדי החברה על בסיס תחום עיסוק במועדים הרלוונטיים:

מספר עובדים ליום				תחום העיסוק
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	בסמוך למועד הדוח	
4	4	4	4	הנהלה
3	4	4	5	מכירות ותכנון
20	24	26	26	ניהול פרויקטים והתקנה
10	16	26	26	שירות
5	5	5	5	הנהלת חשבונות, רכש וניהול משרד
4	4	4	4	לוגיסטיקה
2	2	3	3	הנדסת מכונות
3	3	4	4	הנדסת בקרה
51	62	76	76	סה"כ

1.21.3 תנאי ההעסקה

מרבית עובדי החברה מועסקים על ידי החברה באמצעות הסכמי עבודה אישיים סטנדרטיים וככלל כוללים, הוראות לעניין שכר העובד (בין שכר חודשי, שכר גלובלי, שכר שעתי ושכר מבוסס עמלות), שעות העבודה, תנאים סוציאליים כגון: ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות (לחלק מהעובדים), ביטוח אובדן כושר עבודה (לחלק מן העובדים), זכאות לחופשה, דמי הבראה, ימי מחלה, זכאות לרכב (לחלק מהעובדים), מכשיר טלפון סלולארי (לחלק מהעובדים), בונוסים ועמלות (לחלק מהעובדים), תקופת הודעה מוקדמת להתפטרות ולפטורים על פי חוק, וכן התחייבות לשמירה על סודיות ואי תחרות.

ביום 30 באוקטובר 2022 אימצה החברה תוכנית אופציות לעובדים, יועצים, נותני שירותים, ונושאי משרה. אופציות לעובדים תוענקה על ידי דירקטוריון החברה בהתאם להמלצת ההנהלה ובכפוף למדיניות התגמול של החברה (ככל שרלבנטי). ביום 4 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה, על פי המלצות ההנהלה, הענקת אופציות ל- 15 עובדי החברה.

לחברה מצבת עובדים יציבה יחסית, ולא חלו שינויים מהותיים במצבת העובדים, קרי עזיבות או גיוסים בהיקפים משמעותיים שמשפיעים על פעילות החברה, במהלך התקופות המתוארות בדוח.

1.21.4 נושאי המשרה ועובדי הנהלה בחברה

נושאי משרה בכירה מועסקים בחברה על-פי הסכמי עבודה אישיים, תנאי ההעסקה ביחס לנושאי המשרה, אשר בינם לבין החברה חלים יחסי עובד-מעביד, כוללים, בין היתר, משכורת חודשית, הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים, הפרשות לקרן השתלמות, זכאות לחופשה שנתית ודמי הבראה, החזר הוצאות והעמדת רכב חברה. כמו כן, נושאי המשרה מתחייבים כלפי החברה לשמירה על סודיות ואי תחרות. הסכמי ההעסקה האמורים הינם לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מוקדמת מראש. בנוסף, נושאי משרה בכירה בחברה, מקבלים כיסוי ביטוחי במסגרת פוליסת אחריות מקצועית לדירקטורים ונושאי משרה.

בחודש אוקטובר 2023, לאחר אישור האסיפה הכללית, אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות.

לפרטים בדבר תנאי ההעסקה של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראה תקנה 21 בפרק הרביעי המצורף לדוח זה.

1.21.5 גיוון מגדרי בדירקטוריון

להלן מצבת גיוון מגדרי בדירקטוריון החברה לשנת 2023:

שיעור מתוך כלל הדירקטורים בתאגיד	מספר חברי הדירקטוריון	מגדר
29%	2	נשים
71%	5	גברים

החברה לא אימצה מדיניות בדבר גיוון מגדרי בדירקטוריון.

1.21.6 השקעות החברה באימונים והדרכה

החברה מקיימת באופן שוטף הדרכות והשתלמויות לעובדיה הן על ידי גורמים פנימיים בחברה והן על ידי גורמי הדרכה מקצועיים חיצוניים. בין היתר, שולחת החברה את עובדיה לקורסים מקצועיים כדוגמת קורסי ריתוך, ימי עיון, כנסים, השתלמויות וקורסים ייעודיים למשל בנושאי מסגרות, וזאת על מנת לשמור על רמת מקצועיות גבוהה. בין ההדרכות הפנימיות אותן מקיימת החברה, קורסים בנושאי בקרה והנחיות בנושאי חיווט וחיבורי חשמל. הסכומים שהשקיעה החברה בהדרכות האמורות אינם מהותיים לחברה.

בנוסף, לחברה משנה סדורה בכל הקשור בנושאי בטיחות והיא מקיימת באופן שוטף הדרכות בטיחות והסמכות עבודה בגובה, בהתאם להנחיות ועדת בטיחות אותה הקימה החברה בהתאם להמלצות של חברה חיצונית המתמחה בנושא.

1.22 חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה

החברה עושה שימוש באופן שוטף בחומרי גלם לצורך ייצור מוצריה, כאשר חלק מחומרי הגלם הינם ברזל לצורך קונסטרוקציות וחלק הינו מכלולי בקרה, חשמל וכבילה. חומרי הגלם הנרכשים מהספקים השונים הינם סטנדרטיים במהותם ו/או בחלקם מוצרי מדף כגון: חיישנים, כבילה, מנועים וכדומה. ככלל, התקשרות החברה עם ספקיה היא באמצעות הזמנות עבודה. אין לחברה תלות בספק מסוים אך עם זאת, החלפת ספק/קבלן משנה קיים בחדש עלולה להיות כרוכה בעיכובים הנובעים מעקומת לימוד והטמעה של צרכי החברה ו/או שימוש ברכיבי ייצור ייחודיים המותאמים לצרכי החברה. להערכת החברה, החלפת ספק/קבלן משנה כאמור אינה צפויה לגרום תוספת עלויות מהותית לחברה.

כמו כן, מעסיקה החברה קבלני משנה לטובת ביצוע ההרכבה של המתקנים.

1.23 הון חוזר

1.23.1 הון חוזר

31.12.2022	31.12.2023
23,931	31,887

1.23.2 מלאי ומלאי עבודות בביצוע

החברה מייצרת אד הוק ולא מחזיקה מלאי חומרי גלם או מוצרים גמורים.

1.23.3 אחריות

הסכם המכר הסטנדרטי של החברה כולל 12-24 חודשי אחריות וללקוח יש אפשרות להרחיב את האחריות באמצעות תשלום נוסף. כמו כן, עם מסירת מתקן חניה, חותמת החברה על הסכם שירות ותחזוקה עם נציגות הדיירים שיעשו שימוש במתקן החניה.

1.23.4 מדיניות אשראי

ספקים בארץ - החברה מקבלת מספקיה אשראי לתקופה ממוצעת של בין 30 ל- 90 ימים כאשר חלקו הארי של האשראי ניתן לתקופה של 60 ימים.

ספקים בחו"ל - החברה מקבלת מספקיה אשראי לתקופה ממוצעת של עד 30 ימים.

לקוחות - על פי רוב, התמורה משולמת לחברה מלקוחותיה בגין חובות פתוחים (ללא הכנסות לקבל) תוך 30 ימים.

1.24 מימון

1.24.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת.
הכנסות המימון נטו בשנת 2023 הסתכמו בסך של כ- 1,471 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות המימון נטו בשנת 2022 בסך של כ- 819 אלפי ש"ח.

1.24.2 ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, העמידה החברה ערבויות בנקאיות ללקוחות בסך כולל של כ- 59,991 אלפי ש"ח.

1.25 מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה, ראו באור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2023 המצורפים לדוח זה.

1.26 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל, פעילותה של החברה בתחום זה אינה מאופיינת בחשיפה לסיכונים סביבתיים, כהגדרתם בתקנה 28 בתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. לאור האמור לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, החברה סבורה כי אינה חשופה לסיכונים סביבתיים שיש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה.

1.27 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

1.27.1 החברה, כחברה המספקת שירות ומוצרים, כפופה להוראות הדין הכללי החלות על כל נותן שירותים בישראל, ובכלל זה, הוראות חקיקה בתחום דיני החוזים, הגנת הפרטיות, סימני מסחר, קניין רוחני ועוד.

1.27.2 חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981 - לחברה שני מאגרי מידע רשומים ופעילים - מאגר לקוחות ומאגר עובדים, הכפופים לחובת רישום על פי חוק הגנת הפרטיות, לפיו נתוני המידע שנכללים במאגר ישמשו אך ורק למטרות שלשמן הוקם המאגר. אמנם עדיין לא חלות על החברה חובות דיווח מסוימות לרשם מאגרי המידע, אך חלה עליה האחריות לשמירת סודיות המידע שברשומה והחובה להבטחת הנתונים שבמאגר.

1.27.3 עבור פתרונות החניה קיים תקן ישראלי (ת"י) 5437, המבוסס על תקן אירופאי EN14010 מדצמבר 2003, שאושר כתקן ישראלי בשינויים ובתוספות. בנוסף, פעילות זו כפופה להנחיות ולתקנים כלליים הנוגעים לתחומים שונים: תחום הבינוי (כגון תקני עמידה ברעידות אדמה, בטיחות באתרי בנייה ועבודה, הנחיות מקומיות, רישוי, היתרים מקומיים וכד'), תחומים מכאניים וחשמליים (כגון תקני בטיחות, תקנים למתקני הרמה, מתקני חשמל, מתקני שינוע

וכד') ותחומי תחבורה (כגון תקני בטיחות, הנחיות מקומיות, רישוי והיתרים מקומיים וכד'). עמידת מערכות שמקימה החברה בדרישות תקנים אלו, נבדקת בדרך כלל על ידי בודקים מקצועיים בלתי תלויים בחברה, באופן פרטני לגבי כל מערכת, במסגרת הליכי השלמתה למסירה ללקוח. עמידה בתקנים שלעיל היא דרישה מחייבת לצורך שיווק שירותי החברה. נכון למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על אי עמידה בתקנים המפורטים לעיל של מערכות שהקימה החברה.

1.27.4 החברה עברה בהצלחה תהליך בדיקה ואישור של מוצריה על ידי גוף הבדיקה השוויצרי המוביל בעולם - SGS.

1.27.5 לחברה ממונה בטיחות, והיא מקיימת בקרה על ידי חברה חיצונית. כמו כן, מקיימת הדרכות בטיחות על ידי גורמים חיצוניים ומקצועיים בתחום.

1.28 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

1.28.1 הסכם עקרונות עם חברת Sotefin השוויצרית

ביום 20 בדצמבר 2018, התקשרו החברה ו-Sotefin SA (להלן: "Sotefin" או "סוטפיין") בהסכם נציגות מכירות בלעדי לצורך מכירה, התקנה וקידום של פתרונות מערכות חנייה מכאניות ואוטומאטיות מתוצרת Sotefin בישראל.

חברת סוטפיין בעלת וותק של מעל 50 שנה בתחום החנייה הרובוטית ומייצרת מגוון רחב של מוצרים שהותקנו בעשרות אתרים בכל העולם. סוטפיין נחשבת לחלוצת תחום חניוני Palletless (ללא-מגשים) בעולם. מערכת Palletless היא פתרון יעיל, שקט ואמין המספק מענה עדיף לעומת פתרון מבוסס מגשים.

מערכת כזו מבוססת משנע מסוג Silomat®. משנע זה מתוצרת סוטפיין הינו, למיטב ידיעת החברה, המשנע המתקדם והאמין ביותר בענף החנייה הרובוטית. תאי החנייה במערכת כזו אינם כוללים חלקים נעים ו/או חיישנים.

הרכבים מונעים מהכניסה/יציאה על ידי משנע Silomat® המרים את הרכב מהצמיגים באופן בטוח וזאת לאחר מרכוזו באופן אוטומטי בציר האורכי בלובי הכניסה.



איור 1 - משנע Silomat®

חברת סוטפיין היא בעלת פטנטים רשומים בתחום זה וניסיון עצום בביצוע של עשרות פרויקטים אותן התקינה בחמישים השנים האחרונות. **נכון להיום סוטפיין התקינה מעל 500 פרויקטים, עם סך כולל של כ-45,000 מקומות חניה, ב-31 מדינות.** מערכת מסוג זה מיועדת לחניונים בינוניים וגדולים ומאפשרת לחברה להיות מוכנה לתכנון, הרכבה ומסירה גם של חניונים הכוללים מאות מקומות חניה.

הוסכם בין הצדדים כי התקופה הראשונית של הסכם זה תהיה של 5 שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף, הניתן להארכה בהסכמת הצדדים.

בהתאם להסכם, החברה מחויבת לעמוד בהיקף רכישות נצברות מינימלי בכל שנה. יודגש, כי החברה עומדת בכל שנה בהיקף הרכישות הנדרש ואף מעבר. רכישות החברה מסוטפיין מתבצעות במסגרת הסכמים ספציפיים ו/או הזמנות עבודה, הכוללים עלויות ותנאים מסחריים לכל פרויקט.

במקרה שהחברה לא תעמוד בהיקף הרכישות המינימלי שנקבע בהסכם, או במקרה שהחברה תשנה את השליטה בחברה באמצעות מכירת 50% או יותר ממניות החברה או באמצעות הנפקה ראשונית לציבור, תהא Sotefin רשאית לסיים את ההתקשרות בין הצדדים באופן מיידי. החברה פנתה ל-Sotefin לקבלת אישורה לכך שבמידה והחברה תשלים את ההנפקה לציבור Sotefin לא תביא לסיום ההסכם. ביום 6 באפריל, 2022, התקבל מ-Sotefin אישורה כאמור. יצוין כי לחברה אין תלות ב-Sotefin.

נכון למועד הדוח, הוארך ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2024 והצדדים הסכימו כי במהלך התקופה הקרובה יגבשו הסכם ארוך טווח.

1.28.2 הסכם להקמת חניון רובוטי ציבורי הכולל 224 מקומות חניה בתל אביב

בחודש יולי 2022 פרסמה עיריית תל אביב, באמצעות חברת אחוזות החוף בע"מ שבבעלותה ובשליטתה (להלן: "אחוזות החוף"), מכרז פומבי לתכנון, הקמה ותחזוקה של חניון ציבורי רובוטי ראשון בישראל, שישרת את הציבור הרחב, הכולל 224 מקומות חניה בחניון "בוגרשוב", תל אביב-יפו (להלן: "המכרז").

ביום 20 באוקטובר 2022¹⁰, הגישה החברה הצעה למכרז, במסגרתה מערכת מוצעת הכוללת מתקן חניה מתוצרת Sotefin SA, חברה שוויצרית אותה החברה מייצגת בלעדית בישראל. לפרטים נוספים אודות הסכם שיתוף הפעולה עם Sotefin SA ראו סעיף 1.29.1 לעיל.

ביום 4 בינואר 2023 קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז¹¹, וביום 23 בינואר 2023 נחתם בין החברה לבין אחוזות החוף, הסכם מחייב להקמת מתקן החניה הרובוטי הציבורי כאמור, בתמורה לסכום כולל של כ- 28 מיליון ש"ח, אשר ישולם בהתאם להתקדמות אבני הדרך הקבועות בהסכם, שביצוען צפוי להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2024. החברה תכיר בדוחותיה הכספיים בהכנסה מהפרויקט על פי שיטת התשומות¹². נכון למועד הדוח, כל מכלולי מתקן החניה הגיעו לארץ וההתקנה של המתקן החלה בפועל.

1.28.3 הסכם להקמת חניון רובוטי הכולל 171 מקומות חניה בתל אביב

ביום 22 בנובמבר 2022, חתמה החברה עם יובלים סיטי בוי בע"מ (להלן: "יובלים"), חברת יזמות ובניה מהמובילות בתחום ההתחדשות העירונית, על הסכם להקמת מתקן חניה רובוטי הכולל 171 מקומות חניה, בפרויקט דגל של יובלים המכונה "גילי", אשר ממוקם ברחוב הרצל 91, תל אביב, בתמורה לסכום כולל של כ- 10 מיליון ש"ח, אשר ישולם בהתאם להתקדמות אבני דרך הקבועות בהסכם, שביצוען צפוי להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2025. החברה תכיר בדוחותיה הכספיים בהכנסה מהפרויקט על פי שיטת התשומות¹³. נכון למועד הדוח, המתקן הועבר לשלב הייצור.

1.28.4 הסכם להחלפת חניון רובוטי הכולל 138 תאי חניה בתל אביב

ביום 27 באוקטובר 2022, חתמה החברה עם חברת יזמות ובניה מובילה על הסכם להחלפת חניון רובוטי הכולל 138 תאי חניה, שהורכב במקור ע"י חברה מתחרה, במתקן חניה שיסופק ויותקן על ידי החברה בפרויקט דגל של הלקוח, המכונה "רביעיית פלורנטיין", בתמורה לסכום כולל של כ- 6.35 מיליון ש"ח, אשר ישולם בהתאם להתקדמות אבני הדרך, הקבועות בהסכם, ואשר צפויות להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2024. החברה תכיר בדוחותיה הכספיים

¹⁰ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 20 באוקטובר 2022 (אסמכתא: 2022-01-103815), אשר תוכנו מובא על דרך ההפניה.

¹¹ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 4 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-002095), אשר תוכנו מובא על דרך ההפניה.

¹² לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 29 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-010387), אשר תוכנו מובא על דרך ההפניה.

¹³ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 23 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-112275), אשר תוכנו מובא על דרך ההפניה.

בהכנסה מהפרויקט על פי שיטת התשומות¹⁴. נכון למועד הדוח, ההתקנה של המתקן החלה בפועל.

1.30 הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים של החברה ראו ביאור 17ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים כפרק השלישי לדוח זה.

1.31 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה שואפת לשמור על מעמדה כגורם מוביל בשוק פתרונות החניה בארץ, ולהרחיב את פעילותה בשוק זה הן בישראל והן בחו"ל באמצעות ייצוא הפתרונות והמוצרים שלה בטריטוריות שונות ברחבי העולם.

על מנת לממש את יעדיה, החברה פועלת לשפר באופן מתמיד את מערכות החניה הרובוטיות ומערכות הניהול והבקרה, כאשר החברה בוחנת אפשרות להפוך חלק מפעילותה בתחום זה למכירות מוצרים רובוטיים ייעודיים לתחום זה (Off the Shelf) ללא מעורבות ישירה שלה בהקמת הפרויקטים, על בסיס ניתוח מתמשך של מגמות השוק.

הגידול הצפוי במכירות מצריך הגדלת תשתית וכושר ייצור, ולצורך זה החברה פועלת להרחיב את הפעילות מול מספר קבלני משנה במקביל עימם עובדת החברה ואף להתקשר עם קבלני משנה בשווקים נוספים ברחבי העולם. כמו כן, שוקלת החברה לעבור למרכז לוגיסטי (מרלו"ג) גדול יותר לצורך ייעול שרשרת האספקה הלוגיסטית ויכולת טיפול במספר רב של פרויקטים, לטובת הצמיחה העתידית של החברה, ולהמשיך ולעבות את מצבת כוח האדם שלה על מנת לתמוך בגידול הצפוי.

בנוסף, מתעתדת החברה, לפתח פתרונות טעינה מהירה למספר רב של רכבים חשמליים.

המידע בדבר יעדי החברה והאסטרטגיה העסקית שלה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע האמור מבוסס על ניתוחי שוק, הכרת החברה את השווקים בהם היא פועלת, מתחריה, פעילותה של החברה בפועל וכו'. המידע האמור יכול שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מאירועים בלתי צפויים אשר אינם בהכרח בשליטתה של החברה, לרבות צרכי השוק, העדפות הצרכנים, התכנות טכנולוגית, התנהגות מתחרים ו/או כתוצאה מהתממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.33 להלן.

1.32 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה השלימה תהליך ראשוני של מיתוג, אשר כלל ריענון לוגו החברה וכן עדכון של המסרים וחזון החברה. החברה מתכוונת להמשיך להשקיע בשיווק, קידום מכירות והכשרת כוח אדם, זאת על מנת

¹⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 27 באוקטובר 2022 (אסמכתא: 2022-01-112275), אשר תוכנו מובא על דרך ההפניה.

לאפשר לה להציע ללקוחותיה הקיימים והפוטנציאלים, פתרונות, מוצרים ושירותים תחרותיים ויעילים יותר המיועדים לספק מענה הולם לאלו המוצעים על ידי מתחריה.

בנושא טעינה חשמלית - החברה מציעה ללקוחותיה את האפשרות להוסיף עמדות לטעינת רכבים חשמליים במתקנים הרובוטיים שהיא מתקינה, כולל בפרויקטים שכבר נמסרו. החברה מספקת מטענים חכמים ממותגים, הכוללים גם אפליקציה לניטור הטעינה. להערכת החברה, חלה עלייה בביקוש למוצרי הטעינה החשמלית שהיא מציעה. החברה מאמינה שכמות עמדות הטעינה, אותן היא תספק בהמשך, תגדל ככל שכמות הרכבים החשמליים תגדל גם היא.

החברה ממשיכה לקדם פיתוח פתרונות טעינה ייחודיים נוספים.

כמו כן, במסגרת שיתוף הפעולה המתהווה עם חברת SERAPID הצרפתית¹⁵, החברה מתעתדת להפיץ את מוצרי SERAPID ללקוחות בישראל וכן לקדם פיתוח משותף של מוצרים ייחודיים נוספים.

המידע בדבר הצפי להתפתחות בשנה הקרובה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע האמור מבוסס על הכרת החברה את השווקים בהם היא פועלת, מתחריה, פעילותה של החברה בפועל וכו'. המידע האמור יכול שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מאירועים בלתי צפויים אשר אינם בהכרח בשליטתה של החברה ו/או כתוצאה מהתממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.33 להלן.

1.33 דיון בגורמי סיכון

להלן גורמי סיכון המשפיעים על החברה, והערכת הנהלת החברה בדבר מידת השפעתם על עסקיה:

1.33.1 סיכוני מקרו

1.33.1.1 **חשיפה לסיכוני שוק** - בשנת 2023, הסתכם היקף הרכישות השנתיות של החברה מספקים בחו"ל לכ- 10,000 אלפי אירו. קיים פער זמן ממועד ביצוע ההזמנה מהספק ועד למועד התשלום בפועל על ידי החברה (אשר מבוצע, בד"כ, בין 5 ל- 12 חודשים לאחר ביצוע ההזמנה), לפיכך החברה חשופה לשינויים בשערי חליפין, בפרט אירו. לפרטים ראה באור 14 לדוחות הכספיים לשנת 2023 המצורפים לדוח זה.

1.33.1.2 **סיכוני ריבית ואינפלציה** - שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה נמוכה יותר בהשוואה לשנים האחרונות. שיעור האינפלציה השנתי ירד קרוב מאוד לרף העליון של טווח היעד של בנק ישראל (1%-3%) והתאפיין במגמת ירידה. האינפלציה השנתית עמדה בחודש נובמבר השנה על שיעור של 3.3% לעומת 5.3% בחודש נובמבר 2022. עם זאת, בבנק ישראל הבהירו כי ההתנהלות הפיסקלית של ממשלת

¹⁵ לפרטים ראו דיווח החברה מיום 11 במרץ 2024 (אסמכתא : 2024-01-02418).

ישראל, שהגדילה מאוד את תקציב 2023 בגלל מלחמת "חרבות ברזל" כמעט בלא להסיט לכך תקציבים קיימים, עשויה להשפיע על האינפלציה ולדחות את סבב הורדת הריבית הצפוי במהלך שנת 2024. כמו כן, בתקופת הדוח חלה עלייה משמעותית בשערי המט"ח והאירו עלה בשיעור של כ- 7.87%. בשנת הדוח לא הייתה השפעה מהותית ישירה של האינפלציה על תוצאות החברה. בהתאם לבחינת החברה נכון למועד הדוח, עלויות הריבית אינן משפיעות באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה מאחר ורוב המימון של החברה הינו מהון עצמי ומקדמות מלקוחות. יחד עם זאת, העלייה המשמעותית בשערי המט"ח (ובשער האירו בפרט), גרמה לעלייה בעלות חומרי הגלם והייצור, מה שהביא, בין היתר, לירידה בשיעור הרווח הגולמי של החברה. הנהלת החברה מעריכה כי במידה והאינפלציה, עלויות הריבית והעלויות בשערי המט"ח תמשכנה, יחול גידול בעלויות המימון ועלויות חומרי הגלם והייצור, אשר עשויות להביא לירידה ברווחיות. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחרי השינויים שלעיל ונערכת להגיב בהתאם.

1.33.1.3 **סיכון נזילות** - סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה באמצעות מזומן או נכס פיננסי אחר. הנהלת החברה, בוחנת באופן שוטף את מצב הנזילות בחברה, על מנת לוודא שקיימת יתרת מזומנים מספקת לצרכים התפעוליים. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, בהתאם להסכמיה מול הבנק.

1.33.1.4 **חשיפה לשביתות בנמלי ישראל** - שביתות בנמלי הים ו/או האוויר של מדינת ישראל עלולות לעכב ייבוא חומרי גלם המשמשים את החברה ובכך לפגוע במועדי האספקה להן התחייבה החברה, דבר העלול להיות כרוך בהוצאות לחברה ו/או בפגיעה במוניטין שלה, מה שכאמור עלול לגרום לפגיעה בתוצאותיה.

1.33.1.5 **מלחמת "חרבות ברזל"** - ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל כאשר בהמשך לכך התפתחה גם לחימה בגבול הצפון. למלחמה הייתה ויש עדיין השפעות עסקיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים ואתרי בניה, שיבושים ביבוא ואספקת סחורות וחומרי גלם, בעיות בהובלה ימית עקב מתקפות החות"ים בים האדום, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, אשר גרם להאטה במשק וירידה בפעילות הכלכלית ובנוסף, היו ירידות חדות שנרשמו בשווקים הפיננסיים בישראל. למלחמה עלולות להיות השפעות נוספות שליליות על הכלכלה בישראל בכלל ובין היתר על תחום פעילות החברה. לאור חוסר הוודאות המשמעותי שיוצרת המלחמה, אין באפשרות החברה בשלב זה להעריך ו/או לאמוד היקף השלכות עתידיות של המלחמה על פעילות החברה ותוצאותיה. עיכובים ממושכים בקבלת סחורות וחומרי גלם מספקים מחו"ל הן מנסיבות הקשורות

בבעיות בשרשרת האספקה העולמית והן מנסיבות פוליטיות, עלולים גם לגרום לעיכובים בהשלמת הפרויקטים שמבצעת החברה, דבר שעלול להביא לפגיעה בהכנסות או לשינויים במועד ההכרה בהכנסה.

1.33.2 סיכונים ענפיים

1.33.2.1 **תחרות** - בהמשך לאמור בסעיף 1.16 לעיל, החברה פועלת בסביבה תחרותית מאוד המורכבת ממספר שחקנים גלובליים ומקומיים חזקים, לצד שחקנים מקומיים קטנים ורבים. המשך העמקת המעורבות של שחקנים בינלאומיים בתחום הפעילות, בעלי נגישות למקורות מימון והנהגים מיתרון הגודל, עשויות להיות בעלות השפעה מהותית על פעילות החברה והכנסותיה.

1.33.2.2 **תקינה** - החברה חשופה לסיכונים הנובעים מאי עמידתה בדרישות תקינה מסוימות או חדשות כמפורט בסעיף 1.27.3 לעיל. אי עמידת החברה בדרישות תקינה עלולה להוביל לכך שהחברה לא תוכל לספק את מוצריה ובכך להביא לפגיעה בתוצאותיה. יובהר כי נכון למועד הדוח, החברה עומדת בדרישות התקינה הנדרשות.

1.33.2.3 **חומרי גלם** - החברה חשופה לסיכונים הנובעים מהתייקרויות ו/או ממחסור זמני אפשרי ברכיבים ותתי מערכות הנרכשות ומישימות על ידה במערכות שלה. התייקרויות ו/או מחסור בחומרי גלם כאמור, עלולים להוביל לעיכוב באספקת מוצרי החברה ללקוחותיה, לפגיעה במוניטין שלה ובכך להוביל לפגיעה בתוצאותיה.

1.33.2.4 **אומדנים בחישוב עלויות פרויקט** - החברה קובעת את גובה התמורה, בין היתר, כנגזרת של העלויות הצפויות בתוספת שיעור רווחיות שהיא צופה לקבל ושיאפשר את קבלת ההזמנה. עם זאת, החברה חשופה לטעויות באומדנים בחישוב עלויות הפרויקט, בין היתר, כתוצאה משינויים ושיפורים בתהליכי פיתוח, רכש וייצור, דבר העלול לפגוע ברווחיות החברה, ואף לגרום להפסד ולפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה. יובהר, כי לאורך הזמן ועם הוותק והניסיון שרכשה החברה, השתכללו האומדנים של החברה כך שמרווח הטעות קטן בהתאמה.

1.33.2.5 **פיתוח טכנולוגיות ו/או מוצרים חדשים** - החברה חשופה לסיכונים הכרוכים בפיתוח מוצרים ו/או טכנולוגיות חדשות שהצלחת פיתוחם ו/או שיווקם נתונים בספק. אי פיתוח מוצרים ו/או טכנולוגיות חדשות או פיתוח חלקי כמו גם אי יכולת לשווק או שיווק חלקי של מוצרים ו/או טכנולוגיות אלו עלולים להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

1.33.2.6 **איומי סייבר** - פעילות פתרונו החניה הרבובטיים עושה שימוש במגוון רב של מערכות מידע ורכיבי תקשורת שונים, כאשר חלק ממערכות אלו כולל חיבור לאינטרנט ו/או לענן באינטרנט. החברה מפעילה אמצעים שונים להגנת המערכות,

החל משימוש במערכות Fire Wall (קיר אש) דרך שימוש באמצעי הצפנה והגנות חומרה ותוכנה שונות למניעה של חדירות או הפרעות זדוניות בתפקוד המערכות.

השימוש בהגנות מסוג זה הוכח בעבר כיעיל ואמין והמערכות שהחברה התקינה לא נפגעו מפעילות זדונית כאמור. יחד עם זאת, אין כל ערובה שאמצעים אלו ימשיכו להגן בעתיד בפני כל ניסיונות החדירה או שיבוש בעתיד. חדירה או שיבוש כאמור עלול להשפיע לרעה על תוצאות החברה.

1.33.3 סיכונים ייחודיים לחברה

1.33.3.1 **פרויקטים חד פעמיים** - חלק מהותי מהכנסות החברה מקורם במספר מצומצם של עסקאות מהותיות שהינן חד-פעמיות מטבען, וזאת בהתאם לאופי הפעילות בתחום פתרונות החניה, כמפורט בסעיף 1.9.3 לעיל. אופי פעילותה האמור של החברה, המבוסס על עסקאות חד פעמיות, מקים סיכון לגבי התקשרויות בעסקאות עתידיות בעלות גובה הכנסות ושיעור רווחיות שלא יפחת מאלו שיש לחברה. העדר התקשרויות כאמור עלולים להוביל לפגיעה בתוצאותיה של החברה.

1.33.3.2 **פגיעה במוניטין** - חוזקם של המותגים המופעלים על ידי החברה, הינו מגורמי ההצלחה המהותיים לחברה. חוסר יכולת להגן על הקניין הרוחני של החברה או פגיעה במיצוע ובזהות של מותגיה, עשויים להיות בעלי השפעה על מוניטין החברה ועל תוצאותיה.

1.33.3.3 **מחסור בכוח אדם מיומן** - אחד מגורמי ההצלחה של החברה בכל שנות פעילותה הוא העסקה של כוח אדם מיומן, מקצועי ומנוסה. מחסור בכוח אדם כזה יכול להשפיע על התנהלות החברה.

1.33.3.4 **קצב קבלה וביצוע של פרויקטים חדשים** - החברה חשופה לסיכונים הנובעים מתנודתיות בקצב קבלת פרויקטים חדשים. קצב נמוך של קבלת או ביצוע פרויקטים ו/או האטה בקצב קבלת ו/או ביצוע הפרויקטים עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה של החברה.

1.33.3.5 **קניין רוחני שאינו רשום** - לחברה קניין רוחני שאינו רשום (אף כי לחברה גם קניין רוחני רשום). החברה חשופה לסיכונים הנובעים מהעדר רישום של אותו הקניין הרוחני. יובהר כי עובדי וספקי החברה חתומים על הסכמי סודיות.

1.33.4 להלן גורמי הסיכון והערכת החברה לגבי מידת השפעתם של גורמי הסיכון על פעילותה:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכוני מאקרו
	X		חשיפה לסיכוני שוק
X			חשיפה לשביתות בנמלי ישראל
X			מלחמת "חרבות ברזל"
			סיכונים ענפיים
	X		תחרות
X			תקינה
		X	חומרי גלם
	X		אומדנים בחישוב עלויות פרויקט
X			פיתוח טכנולוגיות ו/או מוצרים חדשים
X			איומי סייבר
			סיכונים מיוחדים לחברה
X			פרויקטים חד פעמיים
	X		פגיעה במוניטין
	X		מחסור בכוח אדם מיומן
X			קצב קבלה וביצוע של פרויקטים חדשים
X			קניין רוחני שאינו רשום

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה בת שניים עשר חודשים (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות").

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בפרק הראשון לדוח השנתי של החברה, אשר דוח דירקטוריון זה מצורף אליו (להלן: "התשקיף").

מופנית בזאת תשומת לב הקורא לכך שהחברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשע"ד-2014 (להלן: "התיקון לתקנות").

במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידיים קטנים במסגרת התיקון לתקנות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות שאושרו לתאגידיים קטנים כמפורט בתיקון לתקנות כאמור, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה, ובכלל זה:

- א. ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית;
- 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 השנייה בתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם) (דוח גלאי);
- ה. דיווח על בסיס מתכונת דיווח של תאגיד קטן פטור, החל מתקופת הדיווח שהתחילה ביום 1 בינואר, 2021.

מובהר בזאת כי בדוח העיתי להלן יושמו ההקלות המפורטות לעיל, למעט הקלה ד', ככל שהן רלוונטיות לחברה.

פרק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות הפעילות,

ההון העצמי ותזרימי המזומנים

1. תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

פרקומט אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל, ביום 1 באפריל 2009 כחברה פרטית על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). ביום 7 ביולי 2022 השלימה החברה את הנפקת ניירות הערך שלה לציבור על פי תשקיף להשלמה והודעה משלימה, וניירות הערך שלה נרשמו למסחר לראשונה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עוסקת בתכנון, פיתוח, אספקה, הרכבה ושירות של מתקני חניה מכניים ורובוטיים עבור פרויקטי נדל"ן והתחדשות עירונית ברחבי הארץ, וכן של מתקני חניה ציבוריים.

לחברה מוניטין רב שנים וקיים ברשותה סל פתרונות רחב ומקיף המאפשר לה להעניק פתרון מלא לפרויקטים אלה.

2. עליית האינפלציה ושיעורי הריבית

שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה נמוכה יותר בהשוואה לשנים האחרונות. שיעור האינפלציה השנתי ירד קרוב מאוד לרף העליון של טווח היעד של בנק ישראל (1%-3%) והתאפיין במגמת ירידה. האינפלציה השנתית עמדה בחודש נובמבר השנה על שיעור של 3.3% לעומת 5.3% בחודש נובמבר 2022. עם זאת, בבנק ישראל הבהירו כי ההתנהלות הפיסקלית של ממשלת ישראל, שהגדילה מאוד את תקציב 2023 בגלל מלחמת "חרבות ברזל" כמעט בלא להסיט לכך תקציבים קיימים, עשויה להשפיע על האינפלציה ולדחות את סבב הורדת הריבית הצפוי במהלך שנת 2024. כמו כן, בתקופת הדוח חלה עלייה משמעותית בשערי המט"ח והאירו עלה בשיעור של כ-7.87%.

בשנת הדוח לא הייתה השפעה מהותית ישירה של האינפלציה על תוצאות החברה. בהתאם לבחינת החברה נכון למועד זה, עלויות הריבית אינן משפיעות באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה מאחר ורוב המימון של החברה הינו מהון עצמי ומקדמות מלקוחות. יחד עם זאת, העלייה המשמעותית בשערי המט"ח (ובשער האירו בפרט), גרמה לעלייה בעלות חומרי הגלם והייצור, מה שהביא, בין היתר, לירידה בשיעור הרווח הגולמי של החברה. הנהלת החברה מעריכה כי במידה והאינפלציה, עלויות הריבית והעלויות בשערי המט"ח תמשכנה, יחול גידול בעלויות המימון ועלויות חומרי הגלם והייצור, אשר עשויות להביא לירידה ברווחיות. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחרי השינויים שלעיל ונערכת להגיב בהתאם.

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל כאשר בהמשך לכך התפתחה גם לחימה בגבול הצפון. למלחמה יש, כבר למועד זה, השפעות עסקיות על כלל המשק, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים ואתרי בניה, שיבוש הלימודים במערכת החינוך ודחיית פתיחת שנת הלימודים האקדמאית, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, אשר גרם להאטה במשק וירידה בפעילות הכלכלית ובנוסף, ירידות חדות שנרשמו בשווקים הפיננסיים בישראל. למלחמה עלולות להיות השפעות שליליות על הכלכלה. לאור חוסר הוודאות המשמעותי שיוצרת המלחמה במשק, אין באפשרות החברה בשלב זה להעריך ו/או לאמוד היקף השלכות עתידיות של המלחמה על פעילות החברה ותוצאותיה. היקף ההשפעה בפועל יהיה תלוי בשורה ארוכה של גורמים, לרבות משך תקופת המלחמה ומידת השפעתה על הפעילות המשקית.

המידע המפורט בסעיפים לעיל, לרבות ביחס להשפעת עליית האינפלציה, שיעורי הריבית ושיערי המט"ח וכן מלחמת "חרבות ברזל" על תוצאות החברה, הוא מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והוא בגדר הערכה המתבססת על המידע הקיים בחברה במועד פרסום הדוח. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית, על בסיס הערכות ונתונים המצויים בידי הנהלת החברה, ומותנה בהתקיימות גורמים שונים, שהתקיימותם איננה וודאית ואיננה מצויה בשליטת החברה.

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים והסקורים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר		הסעיף
		2022	2023	
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	(9,729)	33,661	23,932	מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות משועבדים	2,602	28,677	31,279	פיקדונות משועבדים
חייבים ויתרות חובה	(60)	2,712	2,652	חייבים ויתרות חובה
פקיד שומה	(3,116)	4,662	1,546	פקיד שומה
לקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, נטו	20,986	12,798	33,784	לקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, נטו
סך נכסים שוטפים	10,683	82,510	93,193	סך נכסים שוטפים
נכסי זכות שימוש, נטו	1,897	1,312	3,209	נכסי זכות שימוש, נטו
רכוש קבוע, נטו	424	1,322	1,746	רכוש קבוע, נטו
מסים נדחים, נטו	(984)	1,485	501	מסים נדחים, נטו
סך נכסים בלתי שוטפים	1,337	4,119	5,456	סך נכסים בלתי שוטפים

הסעף	ליום 31 בדצמבר		הסעף	
	גידול (קיטון) ביחס ליום 31 בדצמבר 2022	2022		2023
	אלפי ש"ח			
חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים	ללא שינוי מהותי.	(10)	45	35
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	ללא שינוי מהותי.	274	581	855
ספקים ונותני שירותים	הגידול נובע מגידול בהיקף הפרויקטים הפתוחים.	4,414	3,908	8,322
זכאים ויתרות זכות	הקיטון נובע בעיקר מירידה ביתרת מוסדות בסך של כ- 752 אש"ח, בניכוי עליה ביתרת הפרשה לחופשה והבראה בסך של כ- 260 אש"ח, ועליה ביתרת שכר ומוסדות בגין שכר בסך של כ- 163 אש"ח.	(68)	4,481	4,413
התחייבויות בגין חווי הקמה	קיטון בהכנסות נדחות בסך של כ- 2,215 אש"ח, בניכוי עליה במקדמות מלקוחות בסך של כ- 332 אש"ח בגין פרויקטים חדשים, ומפרויקטים ששלב הייצור בגינם טרם הסתיימו.	(1,883)	49,564	47,681
סך התחייבויות שוטפות		2,727	58,579	61,306
הלוואות לזמן ארוך מבנקים	פרעון קרן הלוואה מתאגיד בנקאי.	(32)	32	-
התחייבויות בגין חכירה	הגידול נובע מחתימה על הסכם שכירות משרדים חדש, בניכוי פרעון התחייבויות בגין הסכמי שכירות.	1,633	768	2,401
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	ללא שינוי מהותי.	(45)	446	401
סך התחייבויות בלתי שוטפות		1,556	1,246	2,802
הון	הגידול נובע בעיקר מרווח נקי לשנה בסך של כ- 8,082 אש"ח ותשלום מבוסס מניות בסך של 333 אש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 684 אש"ח.	7,737	26,804	34,541

5. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
		2022	2023	
		אלפי ש"ח		
הגידול במכירות נובע בעיקר מהתקדמות משמעותית בפרויקט הדגל של החברה ברחוב בוגרשוב 14 בתל אביב, יחד עם השלמה של פרויקטים אחרים, מה שהביא בהתאמה להכרה בהכנסות בגינם.	39,255	53,861	93,116	הכנסות ממכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
הגידול בעלות המכירות בגין פרויקטים מקביל לגידול בהכנסות.	33,624	43,325	76,949	עלות המכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
	5,631	10,536	16,167	רווח גולמי
הירידה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקר מעליה בתשומות עלויות ההתקנה של הפרויקטים שבוצעו באמצעות קבלני משנה וכן מהשפעה של שערי המט"ח.	(2.1%)	19.6%	17.4%	שיעור רווח גולמי
ללא שינוי מהותי.	154	218	372	הוצאות מכירה ושיווק
ללא שינוי מהותי.	(589)	7,490	6,901	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע ממכירת רכוש קבוע.	18	21	39	הפסד הון
	6,048	2,807	8,855	רווח מפעולות
בעיקר הכנסות מריבית על פקדונות, העלייה בריבית הפריים הגדילה את הכנסות הריבית.	2,118	282	2,400	הכנסות מימון
ללא שינוי מהותי.	(172)	1,101	929	הוצאות מימון

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
		2022	2023	
		אלפי ש"ח		
	8,338	1,988	10,326	רווח לפני מיסים על ההכנסה
תנועה במיסים נדחים והפרשה שוטפת למס.	1,743	620	2,363	מיסים על ההכנסה
	6,595	1,368	7,963	רווח נקי לשנה
	(79)	198	119	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת, נטו
	6,516	1,566	8,082	רווח כולל לשנה

להלן ניתוח תוצאות הפעילות לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		הסעיף
		2022	2023	
	אלפי ש"ח			
הגידול במכירות נובע בעיקר מהתקדמות משמעותית בפרויקט הדגל של החברה ברחוב בוגרשוב 14 בתל אביב, יחד עם השלמה של פרויקטים אחרים, מה שהביא בהתאמה להכרה בהכנסות בגינם.	31,251	29,791	61,042	הכנסות ממכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
הגידול בעלות המכירות בגין פרויקטים מקביל לגידול בהכנסות.	25,402	23,689	49,091	עלות המכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
	5,849	6,102	11,951	רווח גולמי
החברה שמרה על רווחיות גולמית דומה בין החציון השני של שנת 2023 לעומת התקופה המקבילה אשתקד.	(0.9%)	20.5%	19.6%	שיעור רווח גולמי
ללא שינוי מהותי.	49	160	209	הוצאות מכירה ושיווק
ללא שינוי מהותי.	(355)	4,489	4,134	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע ממכירת רכוש קבוע.	25	14	39	הפסד הון
	6,130	1,439	7,569	רווח מפעולות
בעיקר הכנסות מריבית על פקדונות, העלייה בריבית הפריים הגדילה את הכנסות הריבית.	1,179	278	1,457	הכנסות מימון
ללא שינוי מהותי.	(81)	637	556	הוצאות מימון
	7,390	1,080	8,470	רווח לפני מיסים על ההכנסה
תנועה במיסים נדחים והפרשה שוטפת למס.	1,520	393	1,913	מיסים על ההכנסה
	5,870	687	6,557	רווח נקי לשנה

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		הסעיף
		2022	2023	
	אלפי ש"ח			
	(85)	204	119	מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת, נטו
	5,785	891	6,676	רווח כולל לשנה

להלן ניתוח נתוני הפרויקטים והמגמות העולות מכך:

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
		2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח				
מניתוח של נתוני הפרויקטים של החברה, הנמצאים בביצוע, ניתן ללמוד כי שולמה מקדמת ייצור בשנת 2023 עבור <u>33 פרויקטים</u> , זאת לעומת <u>57 פרויקטים</u> בשנת 2022.	(24)	32	57	33	מספר הפרויקטים ששילמו מקדמות ייצור
ההיקף הכספי הכולל (החוזי) של הפרויקטים, אשר עבורם שולמה מקדמת ייצור קטן מכ- 85.7 מיליון ש"ח בשנת 2022, לכ- 80.4 מיליון ש"ח בשנת 2023.	(5,412)	34,787	85,769	80,357	ההיקף הכספי הכולל (החוזי) של הפרויקטים, אשר עבורם שולמה מקדמת ייצור

6. תזרימי מזומנים

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים	גידול (קיטון) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
		2021	2022	2023	
		אלפי ש"ח			
התזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובע מהתאמות לרווח בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים בסך של 2,495 אש"ח, בניכוי שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים בסך של 15,347 אש"ח והרווח הנקי לשנה בסך של 7,963 אש"ח.	(27,000)	(4,053)	22,111	(4,889)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת)
בתקופת הדוח התזרים ששימש לפעילות השקעה נובע משינוי בביקודנות נטו בסך של 2,602 אש"ח, רכישות רכוש קבוע בסך 870 אש"ח, בניכוי תמורה ממכירת רכוש קבוע בסך של 37 אש"ח.	8,325	1,247	(11,760)	(3,435)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה (לפעילות השקעה)
התזרים לפעילות מימון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך של 684 אש"ח, בתוספת פירעון התחייבויות בגין חכירה בסך של 685 אש"ח ופירעון הלוואות מבנקים בסך של 42 אש"ח בניכוי מימוש אופציות למניות בסך של 6 אש"ח. בשנת 2022 התזרים החיובי נבע בעיקר מתמורה נטו של הנפקת מניות ואופציות בסך של כ- 21,055 אש"ח, בניכוי דיבידנד שחולק בסך של 4,001 אש"ח.	(17,956)	(447)	16,551	(1,405)	תזרים מזומנים מפעילות מימון (לפעילות מימון)

7. נזילות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה על כ- 23,932 אלפי ש"ח, אל מול כ- 33,661 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

8. מקורות המימון

יתרת המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכמת לסך של כ- 23,932 אלפי ש"ח. החברה מממנת את פעילותה בעיקר מתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת. בנוסף למקורות המימון הקיימים, תמורת ההנפקה לציבור שהתקבלה בתקופת הדוח, משמשת את החברה למימוש האסטרטגיה העסקית שלה ולמימון פעילותה העסקית השוטפת.

פרק שני - היבט ממשל תאגידי

1. היבטי ממשל תאגידי

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

בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה פטורה מצירוף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי על פי תקנות 9(א), 9(ב), 38(א) ו-38(ד) לתקנות הדוחות, וזאת עד לפרסום הדוח התקופתי לשנת 2023.

בהתאם להוראות תקנה 9(ב3) 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 החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

2. תרומות

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. בקשות תרומה אשר מתקבלות אצל החברה נשקלות לגופן. במהלך שנת 2023, תרמה החברה סכום לא מהותי. נכון לתקופת הדוח, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

3. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד, וזאת בהתחשב באופי פעילותה של החברה, מורכבותה וגודלה. לפרטים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 26 לפרק הרביעי לדוח תקופתי לשנת 2023.

4. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות.

עם זאת, בנוסף לשתי הדירקטוריות החיצוניות המכהנות בדירקטוריון החברה, בדירקטוריון החברה מכהן דירקטור בלתי תלוי, ד"ר אורי וינהבר. לפרטים אודות הדירקטור הבלתי תלוי ראו סעיף 26 לפרק הרביעי לדוח תקופתי לשנת 2023.

5. דירקטורים חיצוניים

נכון למועד הדוח, מכהנות בחברה שתי דירקטוריות חיצוניות, גב' אלה לסר אתרן וגב' לני גרינבאום. לפרטים אודות הדירקטוריות החיצוניות ראו סעיף 26 לפרק הרביעי לדוח תקופתי לשנת 2023.

שם: דורון כהן.

תאריך תחילת כהונה: מינוי מבקר הפנים אושר ביום 30 באוקטובר 2022 בוועדת הביקורת של החברה וממועד זה מכהן מבקר הפנים בתפקידו בחברה.

כישורי המבקר: רואה חשבון מוסמך, בעל תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי של המכללה למנהל. המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כמינוי אישי וכגורם חיצוני, באמצעות משרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

המבקר הפנימי לא ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, אינו ממלא כל תפקיד אחר היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי. כמו כן, המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בה, קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו משמש כרואה החשבון המבקר של החברה או מי מטעמו.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות: למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של מבקר הפנים, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי והמבקר החיצוני אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למיטב ידיעת החברה, לפי הודעתו של מבקר הפנים, המבקר הפנימי לא ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, אינו ממלא כל תפקיד אחר היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי. כמו כן, המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בה, קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו משמש כרואה החשבון המבקר של החברה או מי מטעמו.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: על פי תקנון החברה, הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

תכנית העבודה של המבקר הפנימי: בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 27 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה את תכנית הביקורת הפנימית לשנת 2023, אשר כללה ביקורת בנושא אבטחת אמצעי תשלום, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת וממצאיה הוצגו בפני ועדת הביקורת בישיבה מיום 2 בנובמבר 2023.

כמו כן, ועדת הביקורת תקבע את יעדי הביקורת לכל שנה על פי תדירות הביקורת, הסיכונים הנובעים מפעילות החברה, הסתברות קיומם של ליקויים הן ברמת התפעול והן ברמת ההנהלה, נושאים המחויבים על פי דין, ממצאים מבדיקות קודמות ואירועים אחרים הנובעים מהביקורת החשבונאית הנערכת על ידי רואי החשבון של החברה. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית הביקורת הם חברי ועדת הביקורת, חברי הדירקטוריון והמבקר הפנימי, כאשר ועדת הביקורת מאשרת את תכנית העבודה. במידה ומתעורר צורך בכך, המבקר הפנימי יכול להפעיל שיקול דעת ולסטות מתוכנית העבודה.

היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תכנית הביקורת השנתית. היקף העסקתו של מבקר הפנים בשנת 2023 נקבע לכ- 150 שעות. להערכת דירקטוריון החברה, היקף ואופי הפעילות ותוכניות העבודה של מבקר הפנים הינם סבירים.

גישה חופשית למבקר הפנימי: למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה בלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

תגמול המבקר הפנימי: המבקר יקבל את שכרו כנגד שעות העבודה המושקעות בפועל בביצוע המטלות (אשר אינם כוללים תגמול בניירות ערך), התגמול למבקר הפנים ולעובדיו אינו משתנה ואינו תלוי בתוצאות הביקורת. שכר טרחת מבקר הפנים לשנת 2023 הסתכם בכ- 34,500 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. לדעת דירקטוריון החברה, היקף תגמול זה הינו מקובל, ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של מבקר הפנים.

7. רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו עמית, חלפון רואי חשבון (להלן: "רואה החשבון המבקר").

רואה החשבון המבקר מונה לתפקידו בשנת 2018. שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק.

הגורם המאשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

להלן פירוט שכר טרחה ושעות עבודתו של רואה החשבון המבקר, לשנים 2022 ו-2023:

2022	2023	
שכר טרחה (בש"ח)	שכר טרחה (בש"ח)	
180,000	200,000	שירותי ביקורת ומס
75,000	-	שירותים נוספים בקשר לתשקיף

פרק רביעי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

1. אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

א. ביום 4 בינואר 2023, הודיעה החברה כי זכתה במכרז פומבי של אחוזות החוף בע"מ (להלן: "אחוזות החוף") לתכנון, הקמה ותחזוקה של מערכת חניה אוטומטית בחניון "בוגרשוב", תל אביב-יפו (להלן: "המכרז"). ביום 29 בינואר 2023, הודיעה החברה כי בינה לבין אחוזות החוף נחתם הסכם להקמת מתקן חניה רובוטי ציבורי ראשון בישראל, הכולל 224 מקומות חניה. סך התמורה הצפויה לחברה מביצוע הפרויקט, תהיה בהיקף כספי של כ- 28 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מהימים 20 באוקטובר, 2022, 4 בינואר, 2023 ו-29 בינואר, 2023 (אסמכתאות: 103815-01-2022, 002095-01-2023 ו-010387-01-2023, בהתאמה), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

ב. ביום 28 במרץ, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 684 אלפי ש"ח לבעלי המניות של החברה, המשקף דיבידנד בסך של כ-0.0440450 ש"ח למניה רגילה של החברה. הסך לחלוקה מהווה כ-50% מסך הרווח הנקי של החברה לשנת 2022 על פי דוחותיה הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. הדיבידנד חולק ביום 27 באפריל, 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 29 במרץ 2023 (אסמכתא: 01-2023-033759), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.

ג. ביום 4 ביולי 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 232,943 אופציות לא רשומות של החברה (להלן: "האופציות") הניתנות למימוש ל-232,943 מניות רגילות, לחמישה עשר (15) עובדים של החברה, במחיר מימוש של 2 ש"ח למניה ולתקופה של חמש שנים בהבשלה שנתית הכל כמפורט בדוח ההצעה הפרטית. ביום 23 ביולי 2023 נתקבל אישור הבורסה להקצאה. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 5 ביולי 2023 (אסמכתא: 01-2023-062657) ודוח מתקן מיום 23 ביולי 2023 (אסמכתא: 01-2021-069022), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

ד. ביום 31 באוגוסט, 2023 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה שנתית שעל סדר יומה: דיון בדוח הדירקטוריון ובדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022; אישור מינוי מחדש של כרואה החשבון המבקר של החברה, משרד PKF עמית חלפון, לשנת 2023 והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; אישור מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים כדירקטורים בחברה (למעט דירקטורים חיצוניים) עד לאסיפה השנתית הבאה וכן קביעת גמולו של אורי וינהבר בהתאם לסכומים הקבועים בתוספות השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000; אישור מדיניות התגמול של החברה.

ביום 10 באוקטובר, 2023, אישרה האסיפה הכללית את כל הנושאים שהיו על סדר יומה, כמפורט לעיל.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 31 באוגוסט 2023 ודוח בדבר תוצאות האסיפה מיום 10 באוקטובר, 2023 (אסמכתאות: 01-2023-082516 ו-01-2023-114723), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

- ה. ביום 13 בנובמבר, 2023 פרסמה החברה מכתב מנכ"ל החברה לבעלי מניותיה, בדבר התקדמות פעילות החברה על רקע מלחמת "חרבות ברזל". לפרטים נוספים ראו דיווח החברה (אסמכתא : 2023-01-102916), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.
- ו. בתקופת הדוח מומשו סך של 1,000 אופציות ל- 1,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בתמורה לסך כולל של כ- 5.33 אלפי ש"ח.
- ז. ביום 12 בפברואר 2024 הודיעה החברה כי מתחילת המלחמה ועד למועד הדיווח, חתמה על 9 חוזים חדשים להקמת מתקני חניה ברחבי הארץ, בהיקף מצטבר של מעל ל- 16 מיליון ש"ח, זאת על אף המלחמה, הקושי בענף הנדל"ן ואי הודאות הכלכלית. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה (אסמכתא : 2024-01-012691), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.
- ח. ביום 11 במרץ, 2024 פרסמה החברה דיווח בדבר חתימה על מזכר הבנות עם חברת SERAPID צרפת להסכם בלעדיות לייצוג ארוך טווח בישראל. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה (אסמכתא : 2024-01-024180), אשר המידע על פיו מובא בדרך של הפניה.
- ט. ביום 26 במרץ, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה, בסך של 2,389 אלפי ש"ח, המהווה כ- 30% מהרווח הנקי של החברה לפי הדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

להרחבה בנושא זה ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

חתימה	תפקידם	שמות החותמים
_____	מנהל כללי ויו"ר דירקטוריון	גיורא נוה
_____	סמנכ"ל כספים וחוזים ודירקטור	אורן בטאט
_____	דירקטורית חיצונית	אלה לסר-אתרן

תאריך: 26 במרץ, 2024

פרקומט אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של החברה
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דוחות על השינויים בהון
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-38	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות של

פרקומט אינטרנשיונל בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת פרקומט אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 ואת הדוחות על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים

בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

אומדן עלויות צפויות של פרויקטים וקביעת שיעור ההשלמה

כאמור בבאור 12' עיקר הכנסות החברה נובע ממכירות בגין פרויקטים כאשר החברה מכירה בהכנסה מחוזי הקמה לאורך זמן מאחר וביצועי החברה לא יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (להלן: "שיעור ההשלמה"). אומדן שיעור ההשלמה נקבע על בסיס היחס שבין סך העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין הפרויקט לבין סך כל העלויות הצפויות לצורך השלמת הפרויקט (להלן: "אומדן העלויות להשלמה"), למעט עלויות שאינן משקפות את שלב ההתקדמות בשיעור ההשלמה. הנהלת החברה מבצעת בחינה מחדש של אומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה בכל מועד דיווח, המשמש בקביעת ההכנסות מביצוע פרויקטים ועלויות הקמתם. האומדן כרוך באי ודאויות, המתבסס על שיקול דעת והנחות שחלקן סובייקטיביות של הנהלת החברה. שינויים בהערכת ההנהלה של אומדן העלויות הצפויות הנדרשות להשלמת הפרויקט עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסך העלויות הצפויות וכתוצאה מכך לשינויים בשיעור ההשלמה ובסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד ממכירת פרויקטים, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי של החברה. בשל האמור לעיל, ובפרט כי שיעור ההשלמה ואומדן העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט הינו אומדן קריטי, הכרוך באי ודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי שיעור ההשלמה בדגש על אומדן העלויות להשלמה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות באומדן העלויות להשלמה לצורך חישוב שיעור ההשלמה המשמש בקביעת הכנסות ממכירות בגין פרויקטים ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, על בסיס מדגמי, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות להשלמה, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, בחינת העדכונים והבקרה התקציבית החלה עליהם;
- קבלת דוחות בקרה תקציבית עבור פרויקטים בביצוע אשר נבחרו באופן מדגמי, ובחינת השינויים בעלויות הנדרשות לביצוע הפרויקט ושיעור ההשלמה בהשוואה לתחזיות החברה בתקופות קודמות;
- בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בחישוב אומדן העלויות להשלמה;
- בחינת אסמכתאות ומסמכים מבססים, על בסיס מדגמי, לרבות ביצוע בדיקות אנליטיות בקשר לסבירות הנתונים ששימשו את הנהלת החברה לצורך אומדן העלויות החזויות הנדרשות להשלמת הפרויקט וקביעת שיעור ההשלמה.

עמית, חלפון

רואי חשבון

גבעתיים,
26 במרץ, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
33,661	23,932	5	נכסים שוטפים
28,677	31,279	6	מזומנים ושווי מזומנים
2,712	2,652	7	פיקדונות משועבדים
4,662	1,546		חייבים ויתרות חובה
12,798	33,784	8	פקיד שומה
82,510	93,193		לקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, נטו
			נכסים בלתי שוטפים
1,312	3,209	9	נכסי זכות שימוש, נטו
1,322	1,746	10	רכוש קבוע, נטו
1,485	501	16	מסים נדחים, נטו
4,119	5,456		
86,629	98,649		סה"כ נכסים
			התחייבויות שוטפות
45	35		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים
581	855	9	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
3,908	8,322	11	ספקים ונותני שירותים
4,481	4,413	12	זכאים ויתרות זכות
49,564	47,681	13	התחייבויות בגין חוזי הקמה
58,579	61,306		
			התחייבויות בלתי שוטפות
32	-		הלוואות לזמן ארוך מבנקים
768	2,401	9	התחייבויות בגין חכירה
446	401	15	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,246	2,802		
59,825	64,108		סה"כ התחייבויות
		17	התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות
		18	הון
16	16		הון מניות
17,928	17,935		פרמיה על מניות
3,902	3,901		אופציות למניות
-	333		קרנות הון
4,958	12,356		יתרת רווח
26,804	34,541		סה"כ הון
86,629	98,649		סה"כ התחייבויות והון

26 במרץ, 2024

אלה אתרן דירקטורית (*)	אורן בטאט סמנכ"ל כספים	גיא נה י"ר דירקטוריון ומנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	---------------------------	---------------------------------	----------------------------

(*) במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את גב' אלה אתרן, המכהנת כדירקטורית בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, זאת בשל כך שמר גיא נה מכהן הן כ"ר דירקטוריון והן כמנכ"ל החברה. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה			באור	
ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
	אלפי ש"ח			
66,260	53,861	93,116	19	הכנסות ממכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
50,869	43,325	76,949	20	עלות המכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
15,391	10,536	16,167		רווח גולמי
123	218	372		הוצאות מכירה ושיווק
6,374	7,490	6,901	21	הוצאות הנהלה וכלליות
5	(21)	(39)		רווח (הפסד) הון
8,899	2,807	8,855		רווח תפעולי
4	282	2,400	22	הכנסות מימון
(913)	(1,101)	(929)	22	הוצאות מימון
(909)	(819)	1,471		הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
7,990	1,988	10,326		רווח לפני מסים על ההכנסה
1,857	620	2,363	16	מסים על ההכנסה
6,133	1,368	7,963		רווח נקי לשנה
				רווח כולל אחר:
8	198	119	15	סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד - מדידות מחדש של תוכנית להטבה מוגדרת, נטו
8	198	119		סה"כ רווח כולל אחר
6,141	1,566	8,082		סה"כ רווח כולל
			ה'18	רווח בסיסי ומדולל למניה
0.61	0.11	0.51		רווח בסיסי למניה (ש"ח)
0.61	0.10	0.48		רווח מדולל למניה (ש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ הון	יתרת רווח (הפסד)	אופציות למניות אלפי ש"ח	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,888	1,252	-	-	636	(*)	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
6,133	6,133	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
8	8	-	-	-	-	רווח כולל אחר
6,141	6,141	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
8,029	7,393	-	-	636	(*)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
1,368	1,368	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
198	198	-	-	-	-	רווח כולל אחר
1,566	1,566	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	(10)	10	חלוקת מניות הטבה הנפקת מניות ואופציות
21,055	-	3,930	-	17,119	6	סחירות
155	-	(28)	-	183	(*)	מימוש אופציות למניות
(4,001)	(4,001)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
26,804	4,958	3,902	-	17,928	16	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
7,963	7,963	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
119	119	-	-	-	-	רווח כולל אחר
8,082	8,082	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
6	-	(1)	-	7	(*)	מימוש אופציות למניות
333	-	-	333	-	-	תשלום מבוסס מניות
(684)	(684)	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד
34,541	12,356	3,901	333	17,935	16	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(*) סכום המייצג פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
6,133	1,368	7,963	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(10,186)	20,743	(12,852)	רווח נקי לשנה
(4,053)	22,111	(4,889)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
			מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
1,735	(11,639)	(2,602)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(313)	(635)	(870)	שינוי בפיקדונות משועבדים, נטו
175	161	37	השקעה ברכוש קבוע
(350)	353	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
1,247	(11,760)	(3,435)	החזר (מתן) הלוואות בעלים
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
-	21,055	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-	155	6	הנפקת מניות ואופציות למניות
(114)	(91)	(42)	מימוש אופציות למניות
-	(4,001)	(684)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(333)	(567)	(685)	דיבידנד שחולק
(447)	16,551	(1,405)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(3,253)	26,902	(9,729)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(20)	-	-	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
10,032	6,759	33,661	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
6,759	33,661	23,932	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
20	-	-	הפרשי שער בגין מזומנים ושווי מזומנים
634	875	1,065	פחת והפחתות
-	-	333	תשלום מבוסס מניות
(5)	21	39	הפסד (רווח) הון
9	235	110	סכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין סיום יחסי עובד - מעביד
1,857	620	948	שינוי במסים נדחים, נטו
2,515	1,751	2,495	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
(8,988)	1,006	(20,986)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה
324	501	61	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(2,387)	(2,323)	3,115	ירידה (עלייה) בפקיד שומה
(2,476)	19,718	(1,883)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזי הקמה
336	317	4,414	עלייה בספקים ונותני שירותים
490	(227)	(68)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(12,701)	18,992	(15,347)	

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת)			
(10,186)	20,743	(12,852)	

(ב) פעולות שאינן במזומן:			
1,336	-	2,592	הכרה לראשונה בנכסי זכות שימוש מול התחייבויות בגין חכירה

(ג) מידע נוסף לגבי תזרימי מזומנים:			
31	38	4	מזומנים ששולמו במשך השנה:
2,204	2,259	-	ריבית
			מסים על ההכנסה

-	282	2,244	מזומנים שהתקבלו במשך השנה:
-	-	2,372	ריבית
			מסים על ההכנסה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

פרקומט אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה והחלה את פעילותה העסקית ביום 1 באפריל 2009. משרדי החברה ממוקמים בפארק המדע, נס ציונה.

בעלי השליטה בחברה הינם אורן בטאט, גיורא נוה, אייל חפץ וגיל הינדי אשר מחזיקים יחד בכ- 51.8% ממניות החברה וזאת לאחר שביום 7 ביולי, 2022 הושלמה הנפקה ראשונה של מניות ואופציות של החברה לציבור והחל מיום 13 ביולי, 2022 המניות והאופציות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (ראה גם באור 18ד'). ביום 28 ביוני, 2022 חתמו בעלי השליטה על הסכם הצבעה, במסגרתו הסכימו כי יצביעו במשותף בכל נושא אשר יעלה על סדר יומה של אסיפה כללית של החברה. הסכם ההצבעה קובע מנגנון לפיו בעלי השליטה יקבלו החלטה ברוב קולות לגבי אופן ההצבעה, וזו תחייב את כל בעלי השליטה להצביע על פי ההחלטה שתתקבל. ככל שלא תתקבל החלטה ברוב, ימנעו בעלי השליטה מהצבעה באסיפה.

החברה עוסקת בתכנון, פיתוח, אספקה, הרכבה ושירות של מתקני חניה מכניים ורובוטיים עבור פרויקטי נדל"ן ברחבי הארץ.

ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת עסקים באזורי העימות, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים ולשיבוש בפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים בישראל.

התנודות הפוטנציאליות בשערי מטבע חוץ, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא עם ו/או בישראל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן סביר את השלכות המשך מלחמת חרבות ברזל על היקף פעילותה בישראל ותוצאות פעילות זו. השלכות אלה תלויות בין היתר במשך המלחמה ובהיקפה, בהשפעותיה הכלכליות על כלל המשק בישראל ועל הענף בו פועלת החברה, התנודתיות בשווקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עוצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעילות של החברה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר התפתחות האירועים, ושוקלת את השלכות על פעילותה העסקית ואת צעדיה בהתאם.

ג. עליית האינפלציה ושיעורי הריבית

שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה נמוכה יותר בהשוואה לשנים האחרונות. שיעור האינפלציה השנתי ירד קרוב מאוד לרף העליון של טווח היעד של בנק ישראל (3%) והתאפיין במגמת ירידה. האינפלציה השנתית עמדה בחודש נובמבר השנה על שיעור של 3.3% לעומת 5.3% בחודש נובמבר 2022. עם זאת, בבנק ישראל הבהירו כי ההתנהלות הפיסקלית של ממשלת ישראל, שהגדילה מאוד את תקציב 2023 בגלל מלחמת "חרבות ברזל" כמעט בלא להסיט לכך תקציבים קיימים, עשויה להשפיע על האינפלציה ולדחות את סבב הורדת הריבית הצפוי במהלך שנת 2024. כמו כן, בשנת הדוח חלה עלייה משמעותית בשער האירו שעלה בשיעור של כ- 7.87%.

בשנת הדוח לא הייתה השפעה מהותית ישירה של האינפלציה על תוצאות החברה. בהתאם לבחינת החברה נכון למועד זה, עלויות הריבית אינן משפיעות באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה מאחר ורוב המימון של החברה הינו מהונה העצמי ומקדמות מלקוחות וכי עליית הריבית אף הגדילה את הכנסות הריבית שמקבלת החברה בגין הפקדונות בבנקים. יחד עם זאת, העלייה המשמעותית בשערי המט"ח (ובשער האירו בפרט), גרמה לעלייה בעלות חומרי הגלם והייצור, מה שהביא, בין היתר, לירידה בשיעור הרווח הגולמי של החברה. הנהלת החברה מעריכה כי במידה והאינפלציה ועלויות בשערי המט"ח תמשכנה, יחול גידול בעלויות חומרי הגלם והייצור, אשר עשויות להביא לירידה ברווחיות. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחרי השינויים שלעיל ונערכת להגיב בהתאם.

באור 1: - כללי (המשך)

הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה - פרקומט אינטרנשיונל בע"מ.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - המדיניות החשבונאית המהותית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט כאמור בבאור 3 להלן.

א. בסיס הצגה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לדרישות הגילוי בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה בין 2-3 שנים (בעיקר שנתיים).

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

ד. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של החברה.

ה. פיקדונות לזמן קצר

פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפיקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

באור 2: - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

1. הכרה בהכנסה

החברה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כמפורט להלן, במועד העברת השליטה על סחורה או על שירות ללקוח ומודדת את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או אותו שירות.

הכנסות ממתן שירותים ואחזקה

הכנסות ממתן שירותים ואחזקה מוכרות על פני זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. ההכנסות נזקפות על בסיס צבירה, על פני תקופת הסכם השירות.

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

החברה מכירה בהכנסה מחוזי הקמה לאורך זמן מאחר וביצועי החברה לא יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (להלן: "שיעור השלמה"). קביעת החברה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא. החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע, כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור השלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע או עלויות שהתהוו כתוצאה מחוסר יעילות משמעותי.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור השלמה.

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. בכל החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

באור 2: - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ז. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

ח. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

במועד התחילה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו, מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה, כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל, או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה, מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית. נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה, בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה, או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

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.

באור 2: - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
15-33	מחשבים וציוד נלווה
6-15	ריהוט, מכונות וציוד משרדי
15	כלי רכב
10	שיפורים במושכר

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

י. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בחברה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:
 א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי, או;
 ב. החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

3.

3. התחייבויות פיננסיות

לחברה התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, בהתאם לכך:
 במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
 לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

באור 2: - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

החברה מכירה בהפרשה לאחריות במקביל למסירת המוצר ללקוח.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

יב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. **הטבות עובד לזמן קצר**

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. **תוכנית להפקדה מוגדרת**

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

3. **הטבות לאחר סיום העסקה**

לחברה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה. החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלמם ישירות לחברה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

באור 2: - המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)יב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)4. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר החברה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר החברה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מבניהם.

יג. רווח למניה

רווח בסיסי למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה.

באור 3: - תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימיםתקנים ותיקונים שוישמו בשנת הדוח:א. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשי הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. מבהיר שמידע על המדיניות ב- IAS 1 התיקון להחשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית.

התיקון יושם לראשונה בדוחות השנתיים לשנת 2023. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר, 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – "התיקון"). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקנים לתקני חשבונאות קיימים (המשך)

תקנים ותיקונים שטרם יושמו ושהחברה לא בחרה ביישומם המוקדם:

תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות ("התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל ("התיקון העוקב"). התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית כתוצאה מיישום התיקון על סיווג התחייבויותיה כשוטפות או לא שוטפות, כמו כן גם על באוריה.

באור 4 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

הכרה בהכנסה

החברה מכירה בהכנסה מחוזי הקמה לאורך זמן, מאחר וביצועי החברה לא יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, ולחברה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. קביעת החברה כי יש לה זכות הניתנת לאכיפה לתשלום עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד מהווה שיקול דעת שמשפיע באופן מהותי על מועד עיתוי ההכרה בהכנסה מחוזים אלה והיא מתבססת על בחינת מכלול הוראות הדין והחקיקה בנושא.

אומדנים והנחות

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בבאורים הבאים:

הפנייה	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
למידע בדבר הכנסות שהוכרו בגין חוזי הקמה, ראה באורים 8, 13 ו-19 בדבר הכנסות.	שינוי הרווח הגולמי מהחזרה ו/או הכרה בהפסד צפוי.	ביצוע אומדן לעלויות וההכנסות הכרוכות בביצוע החוזה, אשר ממנו מוכרות הכנסות לפי שיטת שיעור ההשלמה.	הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזי הקמה
	שינוי בעיתוי ההכרה בהכנסה לאורך תקופת החוזה.	לצורך הקביעה כי השליטה על סחורות או שירותים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה מסתמכת על הוראות החוזה והוראות החוק הרלוונטיות בבחינה האם לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה.	קביעת אופן קיום מחויבויות הביצוע

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
15,623	7,190	מזומנים בבנקים בש"ח
2	-	מזומנים בבנקים באירו
18,036	16,742	פיקדונות בבנקים בש"ח
33,661	23,932	

באור 6: - פיקדונות משועבדים

פיקדונות משועבדים להבטחת ערבויות שהעמידו בנקים לטובת החברה. כל הפיקדונות הינם בש"ח ונושאים ריבית שנתית בשיעור של כ- 4.4%-4.4%.

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
792	1,039	מקדמות לספקים
444	538	הוצאות מראש
1,442	796	הוצאות מראש בגין פרויקטים
-	279	מוסדות ממשלתיים
34	-	אחרים
2,712	2,652	

באור 8: - לקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, נטו

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
11,306	29,468	הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה
861	691	חובות פתוחים
631	3,625	המחאות לגבייה
12,798	33,784	

פרטים נוספים:

1. חובות הלקוחות הינם בש"ח אינם צמודים ואינם נושאים ריבית.
2. שעבודים וערבויות - ראה באורים ב'17 ו-ד'17 להלן.
3. הכנסות לקבל בגין חוזי הקמה מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה. ראה גם באור ז'14 להלן.

באור 9: - חכירות

החברה קשורה במספר הסכמי חכירה לחכירת משרדים ומחסן אשר משמשים לצורך קיום פעילותה השוטפת, הסכמי החכירה הינם לתקופה הנעה בין 4 ל- 6 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה ו/או ביטול, במקום בו לחברה קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות, וככל שהחברה צופה לנצלה, נלקחת האופציה בחשבון לצורך חישוב התחייבויות החברה בגין חוזי החכירה. כמו כן החברה התקשרה במספר הסכמי חכירה לחכירת רכבים לתקופה של 3 שנים.

שיעורי ההיוון שיושמו בקביעת סכום ההתחייבות בגין חכירת הרכבים, משרדים והמחסנים הינם 1.6%-3%.

בשנת הדוח התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם שכירות עבור משרדיה הראשיים החדשים בשטח כולל של כ- 391 מ"ר (ברוטו), המצויים בפארק המדע בנס ציונה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ- 25 אלפי ש"ח החל מיום 1 באוגוסט 2023. תקופת השכירות הינה ל-4 שנים עם אופציות הארכה ל-3 שנים נוספות. שיעורי ההיוון שיושם בקביעת סכום ההתחייבות בגין המשרדים הינו כ- 5.8%.

אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים הן אופציות הארכה והן אופציות ביטול. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.

בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים מאחר ובהסכמי חכירה אלו נוהגת החברה לממש את אופציות הארכה.

1. נכסי זכות שימוש

שנת 2023:

סה"כ	רכבים אלפי ש"ח	משרדים ומחסנים	
2,661	152	2,509	עלות
2,592	-	2,592	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 תוספות במשך השנה: חכירות חדשות
5,253	152	5,101	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
1,349	82	1,267	פחת שנצבר
695	50	645	יתרה ליום 1 בינואר, 2023 תוספות במשך השנה: הוצאות פחת
2,044	132	1,912	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
3,209	20	3,189	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 9: - חכירות (המשך)

1. נכסי זכות שימוש (המשך)
שנת 2022:

סה"כ	רכבים אלפי ש"ח	משרדים ומחסנים
2,661	152	2,509
-	-	-
2,661	152	2,509
772	32	740
577	50	527
1,349	82	1,267
1,312	70	1,242

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה:
חכירות חדשות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה:
הוצאות פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

2. התחייבויות בגין חכירה

סה"כ	רכבים אלפי ש"ח	משרדים ומחסנים
1,916	92	1,824
(601)	(52)	(549)
-	-	-
34	28	6
1,349	68	1,281
(754)	(52)	(703)
2,592	-	2,592
69	1	68
3,256	17	3,238

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
פרעונות
חכירות חדשות
הוצאות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פרעונות
חכירות חדשות
הוצאות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 10: - רכוש קבוע, נטו

שנת 2023 :

מחשבים וציוד נלווה	כלי רכב	ריהוט, מכונות וציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סה"כ
507	1,697	151	36	2,391
106	429	297	38	870
-	(73)	(60)	-	(133)
613	2,053	388	74	3,128
356	654	44	15	1,069
84	256	25	5	370
-	(42)	(15)	-	(57)
440	868	54	20	1,382
173	1,185	334	54	1,746

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
תוספות במשך השנה:
רכישות

גריעות במשך השנה:
מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
תוספות במשך השנה:
פחת

גריעות במשך השנה:
מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

שנת 2022 :

מחשבים וציוד נלווה	כלי רכב	ריהוט, מכונות וציוד משרדי אלפי ש"ח	שיפורים במושכר	סה"כ
390	1,395	142	36	1,963
117	509	9	-	635
-	(207)	-	-	(207)
507	1,697	151	36	2,391
302	456	26	12	796
54	223	18	3	298
-	(25)	-	-	(25)
356	654	44	15	1,069
151	1,043	107	21	1,322

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה:
רכישות

גריעות במשך השנה:
מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה:
פחת

גריעות במשך השנה:
מימושים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

נכסים לא מוחשיים

החברה מגינה על סודותיה המסחריים וקנייניה הרוחניים בין היתר באמצעות רישום פטנטים, רישום סימני מסחר, והגשת בקשות לרישום פטנטים, מדגמים וסימני מסחר. לחברה פטנטים רשומים ובהליכי רישום בקשר להיבטים מסוימים של מערכות חניה אוטומטיות (רובוטיות). נכון למועד הדוחות הכספיים עלויות הרישום אינן מהותיות לחברה.

באור 11: - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,725	3,545
929	3,546
1,254	1,231
3,908	8,322

חובות פתוחים בארץ
חובות פתוחים בחו"ל
שטרות לפירעון

באור 12: - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,821	1,985
1,428	1,688
294	516
752	-
186	224
4,481	4,413

עובדים ומוסדות בגין שכר
הפרשה לחופשה ולהבראה
הפרשה לאחריות
מוסדות
הוצאות לשלם

באור 13: - התחייבויות בגין חוזי הקמה

התחייבויות בגין חוזי הקמה מסווגות בדוח על המצב הכספי בהתאם למחזור התפעולי של החברה, ראה גם באור 14' להלן.

באור 14 - מכשירים פיננסיים

א. נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
33,661	23,932
28,677	31,279
12,798	33,784
75,136	88,995

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:
 מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות משועבדים
 לקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, נטו
 סה"כ נכסים פיננסיים

ב. התחייבויות פיננסיות, הלוואות נושאות ריבית ואשראי

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,908	8,322
4,187	3,897
77	35
1,349	3,256
9,521	15,510

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 התחייבויות בגין חכירה
 סה"כ התחייבויות פיננסיות

ג. שווי הוגן

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות, ספקים, והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	הלוואות מתאגידים בנקאיים אלפי ש"ח	התחייבויות בגין חכירה	
2,082	166	1,916	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(692)	(91)	(601)	פרעונות קרן
36	2	34	שינויים אחרים
1,426	77	1,349	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
(796)	(42)	(754)	פרעונות קרן
2,661	-	2,661	שינויים אחרים
3,291	35	3,256	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

באור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים

עיקרי ההתחייבויות הפיננסיות של החברה, מורכבות מספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות. התחייבויות פיננסיות אלה מיועדות בעיקר לממן את פעילות החברה. הנכסים העיקריים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים ולקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, אשר נובעים ישירות מפעילות של החברה.

החברה חשופה לסיכון שוק, סיכון אשראי, סיכון מטבע, וסיכון נזילות. ההנהלה הבכירה של החברה מפקחת על ניהול סיכונים אלו. ההנהלה הבכירה מפקחת וקובעת בנוגע לסיכונים פיננסיים ובנוגע למסגרת הפיקוח ההולמת לסיכון הפיננסי של החברה. כמו כן, ההנהלה הבכירה מודאגת שהפעילות של החברה באשר לסיכונים הפיננסיים נתמכת על ידי מדיניות הולמת ונהלים נאותים ושהסיכונים הפיננסיים מזהים, נמדדים ומנוהלים בהתאמה למדיניות ויעדי החברה. ההנהלה סוקרת ומאשרת את המדיניות באשר לכל אחד מהסיכונים המובאים להלן.

ו. ניהול סיכונים פיננסיים**גורמי סיכון פיננסיים**

פעילויות החברה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרימי מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכונים אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכוללת של החברה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של החברה.

ניהול הסיכונים הפיננסיים מתבצע על ידי מנכ"ל החברה, בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי הנהלת החברה. מנכ"ל החברה מזהה, מעריך ומגדר את הסיכונים הפיננסיים. הנהלת החברה מספקת עקרונות לניהול הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות המטפלת בתחומים ספציפיים, כגון סיכונים בגין סיכונים שיעור ריבית, סיכונים מטבע וסיכונים אשראי והשקעת עודפי כספים.

סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן, ישפיעו על הכנסות והוצאות החברה. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

סיכון מטבע

סיכון מטבע חוץ הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ. חלק שוטף של פעילות החברה הינה רכישות של חומרי גלם וציוד בחו"ל אשר חשוף לסיכונים שער החליפין כתוצאה מחשיפה למטבעות שונים שאינם מטבע הפעילות של החברה. עיקר החשיפה הינה בגין השינויים בשער החליפין שקל-אירו.

באור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניתוח רגישות למטבע חוץ:

הטבלה שלהלן מדגימה את מבחן הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר לשערי החליפין של האירו, כאשר כל שאר המשתנים ללא שינוי. ההשפעה על הרווח לפני מס של החברה הוא בגין השינויים של יתרת הספקים באירו של החברה. ההשפעה על הון החברה הוא בגין שינויים של יתרות הספקים באירו של החברה לאחר מיסוי. חשיפת החברה לשינויים במטבע חוץ בכל שאר המטבעות אינה מהותית.

ההשפעה על ההון	ההשפעה על הרווח לפני מס אלפי ש"ח	השינוי בשער החליפין	
(273)	(355)	10%	2023
273	355	(10%)	
(72)	(94)	10%	2022
72	94	(10%)	

סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לחברה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות ונכסים בגין חוזי הקמה) ומהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים, מעסקאות במטבע חוץ וממכשירים פיננסיים אחרים. כדי לצמצם את סיכונים האשראי מלקוחות, נהגת החברה לקחת מקדמות בהיקפים משמעותיים מלקוחותיה כנגד ערבות בנקאית, ראה גם באור 17 להלן.

סיכון נזילות

סיכון נזילות הינו סיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי הנהלת החברה. הנהלת החברה, בוחנת תחזיות שוטפות של דרישות נזילות בחברה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים.

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החזויים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על התנאים החוזיים (כולל תשלומי ריבית):

עד שנה	משנה עד שנתיים	מעל שנתיים	סה"כ	
אלפי ש"ח				
8,322	-	-	8,322	ליום 31 בדצמבר 2023:
3,897	-	-	3,897	ספקים ונותני שירותים
44	-	-	44	זכאים ויתרות זכות
3,931	2,425	624	882	הלוואות מתאגידים
				בנקאיים
				התחייבויות בגין חכירה
16,194	2,425	624	13,145	
3,908	-	-	3,908	ליום 31 בדצמבר 2022:
4,187	-	-	4,187	ספקים ונותני שירותים
77	-	32	45	זכאים ויתרות זכות
1,379	260	518	601	הלוואות מתאגידים
				בנקאיים
				התחייבויות בגין חכירה
9,551	260	550	8,741	

באור 14: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. גילוי בהתאם ל-1 IAS לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כמפורט בבאור 2' לעיל, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בתכנון, פיתוח, אספקה והרכבה של מתקני חניה מכניים ורובוטיים הינו בין 2-3 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה. להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

			<u>ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
סך הכל	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים אלפי ש"ח	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	
			<u>נכסים שוטפים</u>
33,784	1,154	32,630	לקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, נטו
59,409	-	59,409	נכסים שוטפים אחרים
<u>93,193</u>	<u>1,154</u>	<u>92,039</u>	סך נכסים שוטפים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
47,681	5,850	41,831	התחייבויות בגין חוזי הקמה
13,625	-	13,625	התחייבויות שוטפות אחרות
<u>61,306</u>	<u>5,850</u>	<u>55,456</u>	סך התחייבויות שוטפות

			<u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
סך הכל	חזוי שיושבו לאחר 12 חודשים אלפי ש"ח	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	
			<u>נכסים שוטפים</u>
12,798	2,485	10,313	לקוחות והכנסות לקבל בגין חוזי הקמה, נטו
69,712	-	69,712	נכסים שוטפים אחרים
<u>82,510</u>	<u>2,485</u>	<u>80,025</u>	סך נכסים שוטפים
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
49,564	17,399	32,165	התחייבויות בגין חוזי הקמה
9,015	-	9,015	התחייבויות שוטפות אחרות
<u>58,579</u>	<u>17,399</u>	<u>41,180</u>	סך התחייבויות שוטפות

באור 15:- התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר, הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך והטבות בגין פיטורין.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פי הפקדוניה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

2. תכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

ב. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תכנית

התחייבות נטו (נכס), נטו	שווי הוגן של נכסי התוכנית אלפי ש"ח	ערך נוכחי של המחויבות	
446	(871)	1,317	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
86	-	86	עלות שירות שוטף
-	20	(20)	הטבות ששולמו
24	(47)	71	הוצאות (הכנסות) ריבית
<u>556</u>	<u>(898)</u>	<u>1,454</u>	
			מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו:
(31)	-	(31)	רווחים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות
(124)	(103)	(21)	הפסדים (רווחים) אקטואריים הנובעים מתיאומים בהתאם לניסיון
<u>401</u>	<u>(1,001)</u>	<u>1,402</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 15:- התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו (המשך)

ב. שינויים בהתחייבויות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תכנית (המשך)

התחייבויות נטו, (נכס)	שווי הוגן של נכסי התוכנית אלפי ש"ח	ערך נוכחי של המחויבויות	
468	(1,005)	1,473	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
220	-	220	עלות שירות שוטף
(1)	135	(136)	הטבות ששולמו
15	(32)	47	הוצאות (הכנסות) ריבית
<u>702</u>	<u>(902)</u>	<u>1,604</u>	
			מדידות מחדש של ההתחייבויות (הנכס) נטו:
(268)	-	(268)	רווחים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות
12	31	(19)	הפסדים (רווחים) אקטואריים הנובעים מתיאומים בהתאם לניסיון
<u>446</u>	<u>(871)</u>	<u>1,317</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

ג. ההנחות העיקריות בגין תכנית להטבה מוגדרת

2022 %	2023 %	
<u>5.47</u>	<u>5.88</u>	שיעור היוון (*)
<u>4</u>	<u>4</u>	שיעור עליית שכר צפויה

(*) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

באור 16: - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023, 2022 ו-2021 הינו 23%.

ב. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 אין לחברה הפסדים מועברים מעסק. בנוסף לחברה הפסדי הון מועברים לצורכי מס בסך של כ- 139 אלפי ש"ח בגינם לא יצרה נכסי מסים נדחים לאור אי צפי לניצולם.

ד. מסים נדחים:

הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם הינה כדלקמן (המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23%):

סך הכל	הפסדים מועברים לצורכי מס	אחר אלפי ש"ח	הפרשי מדידה בגין הכרה בהכנסה	הפרשות בגין עובדים (*)	
2,164	-	6	1,339	819	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(59)	-	-	-	(59)	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(620)	525	3	(820)	(328)	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
1,485	525	9	519	432	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(36)	-	-	-	(36)	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(948)	(525)	12	(519)	84	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
501	-	21	-	480	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(*) כולל התחייבות לחופשה והבראה והתחייבות בגין סיום יחסי עובד – מעביד.

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	-	1,415	הוצאות מסים שוטפים
1,857	620	948	הוצאות מסים נדחים (ראה סעיף ד' לעיל)
1,857	620	2,363	סך הוצאות מסים על ההכנסה

באור 16: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
7,990	1,988	10,326	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
1,838	457	2,375	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
20	38	58	גידול (קיטון) בחבות המס בגין: הוצאות שאינן מוכרות לצורכי מס
-	-	(86)	הכנסות פטורות שינוי במסים הנובע מהפסדי (רווחי) הון שלא נוצרו בגינם מסים נדחים
(1)	5	9	הפסדים מועברים בגינם לא נוצרו מסים נדחים והפרשים אחרים
-	120	7	
1,857	620	2,363	הוצאות מסים על ההכנסה

באור 17: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות

א. התקשרויות

1. כללי

לקוחותיה של החברה הינם לרוב קבלני בנין ויזמי נדל"ן. מאפייני ההתקשרויות עם לקוחות החברה הינה לרוב בהסכמים פרטניים, לאחר מו"מ למתן שירותי קבלנות משנה לקבלן הראשי או היזם. התקשרויות החברה עם לקוחותיה לשירותי תכנון – ביצוע ככלל מבוססות על תמורה שנקבעת מראש, על סמך איפיוני בסיס שנקבעים מראש.

ברוב ההתקשרויות, שיטת ההתקשרות מבוססת על קבלת תשלום מראש עבור כל שלב ביצוע, כנגד העמדת ערבות ביצוע באותו הסכום. בסיום שלב הביצוע, מוחזרת הערבות.

בנוסף, ברוב ההתקשרויות החברה מתחייבת כלפי מזמין העבודה לתקופת אחריות קצובה בזמן (לרוב לתקופה של בין 12 ל- 36 חודשים ממועד השלמת הפרויקט). בתקופה זו מתחייבת החברה לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת האחריות ואשר נגרמו עקב פגם במוצר ו/או עבודה לקויה של החברה.

בסיום כל פרויקט, מתקשרת החברה בהסכם שירותים נפרד עם דיירי הבניין או חברת הניהול שלו, למתן מענה לקריאות שירות, טיפול בתקלות ואחזקה שוטפת של המתקנים.

באור 17: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)

2. הסכם עקרונות עם חברת Sotefin השוויצרית

ביום 20 בדצמבר 2018, החברה ו-Sotefin SA (להלן: "Sotefin") התקשרו בהסכם נציגות מכירות בלעדי לצורך מכירה, התקנה ושירות של פתרונות מערכות חנייה מכאניות ואוטומטיות מתוצרת Sotefin בישראל.

מערכת מסוג זה מיועדת לחניונים בינוניים וגדולים ומאפשרת לחברה להיות מוכנה לתכנון, הרכבה ומסירה גם של חניונים הכוללים מאות מקומות חניה.

הוסכם בין הצדדים כי התקופה הראשונית של הסכם זה תהיה לתקופה של 5 שנים ממועד כניסת ההסכם לתוקף. בהתאם להסכם, החברה מחוייבת לעמוד בהיקף רכישות נצברות מינימליות בכל שנה.

במקרה שהחברה לא תעמוד בהיקף הרכישות המינימליות שנקבעו בהסכם, או במקרה שהחברה תשנה את השליטה בחברה באמצעות מכירת 50 אחוז או יותר ממניות החברה או באמצעות הנפקה ראשונית לציבור, תהא חברת Sotefin רשאית לסיים את ההתקשרות בין הצדדים באופן מיידי. החברה פנתה ל Sotefin לקבלת אישורה לכך שבמידה והחברה תשלים את ההנפקה לציבור, Sotefin לא תביא לסיום ההסכם. ביום 6 באפריל 2022, טרם הנפקת המניות לציבור, התקבל מ-Sotefin אישורה כאמור. ציון כי ההסכם הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2024.

3. הסכם להקמת חניון רובוטי ציבורי הכולל 224 מקומות חניה בתל אביב

בחודש יולי 2022 פרסמה עיריית תל אביב, באמצעות חברת אחוזות החוף בע"מ שבבעלותה ובשליטתה (להלן: "אחוזות החוף"), מכרז פומבי לתכנון, הקמה ותחזוקה של חניון רובוטי ראשון בישראל, שישרת את הציבור הרחב, הכולל 224 מקומות חניה ברחוב "בוגרשוב", תל אביב-יפו (להלן: "המכרז").

ביום 4 בינואר, 2023 קיבלה החברה הודעה על זכייתה במכרז, וביום 23 בינואר 2023 נחתם בין החברה לבין אחוזות החוף, הסכם מחייב להקמת מתקן החניה הרובוטי הציבורי כאמור, בתמורה לסכום כולל של כ- 28 מיליון ש"ח, אשר ישולם בהתאם להתקדמות אבני הדרך הקבועות בהסכם, שביצוען צפוי להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2025. נכון למועד הדוח, כל מכלולי מתקן החניה הגיעו לארץ וההתקנה של המתקן החלה בפועל.

4. הסכם להקמת חניון רובוטי הכולל 171 מקומות חניה בתל אביב

ביום 22 בנובמבר 2022, חתמה החברה עם יובלים סיטי בוי בע"מ (להלן: "יובלים"), חברת יזמות ובניה מהמובילות בתחום ההתחדשות העירונית, על הסכם להקמת מתקן חניה רובוטי הכולל 171 מקומות חניה, בפרויקט דגל של יובלים המכונה "ג'ולי", אשר ממוקם ברחוב הרצל 91, תל אביב, בתמורה לסכום כולל של כ- 10 מיליון ש"ח, אשר ישולם בהתאם להתקדמות אבני דרך הקבועות בהסכם, שביצוען צפוי להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2025. נכון למועד הדוח, המתקן הועבר לשלב הייצור.

5. הסכם להחלפת חניון רובוטי הכולל 138 תאי חניה בתל אביב

ביום 27 באוקטובר 2022, חתמה החברה עם חברת יזמות ובניה מובילה על הסכם להחלפת חניון רובוטי הכולל 138 תאי חניה, שהורכב במקור ע"י חברה מתחרה, במתקן חניה שיסופק ויותקן על ידי החברה בפרויקט דגל של הלקוח, המכונה "רביעיית פלורנטינ", בתמורה לסכום כולל של כ- 6.35 מיליון ש"ח, אשר ישולם בהתאם להתקדמות אבני הדרך, הקבועות בהסכם, ואשר צפויות להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2024. נכון למועד הדוח, ההתקנה של המתקן החלה בפועל.

באור 17: - התקשרויות, התחייבויות תלויות, שעבודים וערבויות (המשך)ב. התחייבויות תלויות

1. בחודש אוגוסט 2023 הוגשה תביעה כנגד החברה, היזם והקבלן הראשי בפרויקט בו הקימה החברה מתקן חניה, לבימ"ש השלום בסך כולל של 700 אלפי ש"ח עבור נזקים במתקן החניה שהותקן בבנין ועבור עוגמת נפש. החברה הגישה כתב הגנה וטרם נקבע מועד לקדם משפט בתיק.
2. בחודש ספטמבר 2023 הוגשה תביעה כנגד החברה והיזם בפרויקט בו הקימה החברה מתקן חניה, בבימ"ש השלום בסך כולל של 200 אלפי ש"ח בגין עוגמת נפש וכן מתן צו עשה לתיקון הליקויים במתקן החניה שגרמו להשבתה של מספר חניות במתקן בבנין. בהתאם להצעת בית המשפט הסכימו הצדדים למינוי מומחה מטעם בית המשפט שביקר במתקן ביום 14 במרץ 2024. במסגרת הביקור הסכים היזם בפרויקט כי כל התקלות יתוקנו על ידו ועל חשבונו בכפוף לאישורם על ידי המומחה שמונה.

יועציה המשפטיים של החברה, בהתחשב בשלב המוקדם של 2 ההליכים ובהסתמך על מידע שנמסר להם על ידי החברה, סבורים כי סיכוי התביעות להידחות גבוהים על סיכוי התביעות להתקבל ובהתאם לכך לא כללה החברה הפרשה בדוחות.

ג. שעבודים

לטובת התחייבויות החברה לבנקים וערבויות בנקאיות שניתנו, שיעבדה החברה את כל נכסיה השוטפים, וחלק מהרכוש הקבוע שלה, ראה גם באור 6 לעיל.

ד. אמות מידה פיננסיות

בשנת 2022, חתמה החברה על הסכם עם בנק מסד במסגרתו התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022. נכון למועד דוחות אלו החברה עומדת באמות המידה הנדרשות.

ה. ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, העמידה החברה ערבויות בנקאיות ללקוחות בסך כולל של כ- 56,780 אלפי ש"ח.

ו. חברה בת בבעלות מלאה

בחודש מאי 2022, החברה הקימה חברת בת ישראלית בבעלותה המלאה (100%) בשם ג'ופיטר אי.וי. בע"מ שתעסוק בעיקר בפיתוח והקמה של פתרונות ומתקנים רובוטיים לטעינה מהירה של רכבים חשמליים. נכון לתאריך הדוח, חברת הבת לא פעילה.

באור 18: - הון

א. הון מניות:

הון מונפק ונפרע		הון רשום	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
15,528,537	15,529,537	100,000,000	100,000,000

מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח
ע.ג. כ"א (*)

(*) לא כולל 55,000 מניות באוצר שבוטלו בשנת 2022 (ראה סעיף ד(3) להלן).

ב. אופציות סחירות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022		2023	
ממוצע מחיר המימוש	מספר אופציות	ממוצע מחיר המימוש	מספר אופציות
-	-	5.3	3,971,495
5.5	4,000,000	-	-
5.4	(28,505)	5.3	(1,000)
5.3	3,971,495	5.3	3,970,495

קיימות במחזור לתחילת השנה
הנפקת אופציות
מימוש אופציות
קיימות במחזור לתום שנה

ג. אופציות לא סחירות לעובדים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
ממוצע מחיר המימוש	מספר אופציות
-	-
2	232,943
2	232,943

קיימות במחזור לתחילת השנה
הנפקת אופציות
קיימות במחזור לתום שנה

ד. פרטים נוספים:

1. מניות הטבה

בחודש יולי 2022, בטרם הנפקת ניירות ערך לציבור כמפורט בסעיף 2 להלן, הנפיקה החברה מניות הטבה לבעלי מניותיה ביחס של 1:177.5. סך המניות שהונפקו הן 9,944,032 מניות כך שההון המונפק של החברה הסתכם לאחר הנפקת מניות הטבה ל- 10,000,032 מניות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. כל אחת.

2. גיוס הון באמצעות תשקיף

ביום 7 ביולי 2022, השלימה החברה גיוס הון באמצעות הנפקה ראשונה של מניות לציבור (IPO). באותו מועד הנפיקה החברה סך של 5,500,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. ו- 4,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) הרשומים למסחר בבורסה בתמורה ברוטו בסך של כ- 22,825 אלפי ש"ח. יצוין כי כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה בת 0.001 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה לתוספת מימוש בסך של 5.5 ש"ח (הכפופה להתאמות במקרה של חלוקת דיבידנד). כתבי האופציה ניתנים בכל עת למימוש עד ליום 1 במאי 2025. לאור חלוקות הדיבידנד כמפורט בסעיף 5 להלן עודכנה תוספת המימוש לסך של כ- 5.298 ש"ח.

3. ביטול מניות באוצר

ביום 20 ביוני, 2022 ביטלה החברה ברשם החברות 55,000 מניות רדומות, שהוחזקו על ידי החברה, כך שנכון למועד הדוחות הכספיים לא קיימים מניות באוצר.

4. מימוש כתבי אופציה

בשנת הדוח מומשו סך של 1,000 כתבי אופציה (סדרה 1) ל- 1,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. של החברה, בתמורה לסך של כ- 6 אלפי ש"ח.
בשנת 2022 מומשו סך של 28,505 כתבי אופציה (סדרה 1) ל- 28,505 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.ג. של החברה, בתמורה לסך של כ- 155 אלפי ש"ח.

5. חלוקת דיבידנד

לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים אשר אומצה ע"י דירקטוריון החברה, בכפוף לעמידה בתנאים הדרושים לכך על-פי כל דין ובכפוף לעמידה בהתחייבות פיננסיות, קיימות ועתידיות, של החברה כלפי צדדים שלישיים, תחלק החברה מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה 50%-30% מהרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים של החברה, כל זאת בכפוף לאישור דירקטוריון החברה.
ביום 28 במרץ, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 684 אלפי ש"ח (אשר היווה סך של כ- 0.044 ש"ח למניה).
ביום 3 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 4 מיליון ש"ח (אשר היווה סך של כ- 0.258 ש"ח למניה).
לאישור הדירקטוריון לחלוקת דיבידנד בסך של כ- 2,389 אלפי ש"ח ראה באור 24'ב' להלן.

6. הקצאת אופציות למניות לעובדים

ביום 4 ביולי 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 232,943 אופציות לא רשומות של החברה (להלן: "האופציות") הניתנות למימוש ל- 232,943 מניות רגילות, לחמישה עשר עובדים של החברה (שאינם נושאי משרה או בעלי שליטה בחברה), במחיר מימוש של 2 ש"ח למניה. האופציות יבשילו בארבע מנות שנתיות כאשר המנה הראשונה תהא ניתנת למימוש לאחר שנה ממועד ההקצאה. יצוין כי אורך חיי האופציות הינו 5 שנים ממועד ההקצאה. השווי ההוגן של האופציות בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח נמדד לפי המודל הבינומי אשר הניח סטיית תקן של 48.4% וריבית חסרת סיכון בשיעור של 3.7%.

ה. רווח למניה

רווח בסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
6,133	1,368	7,963
10,000,000	12,602,369	15,529,336
0.61	0.11	0.51

רווח נקי לשנה ששימש לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפי ש"ח)
ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימש לחישוב הרווח הבסיסי למניה (מספר מניות)

רווח בסיסי למניה (ש"ח)

רווח מדולל למניה:

6,133	1,368	7,963
10,000,000	13,726,467	16,508,324
0.61	0.10	0.48

רווח נקי לשנה ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (באלפי ש"ח)
ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימש לחישוב הרווח המדולל למניה (מספר מניות)

רווח מדולל למניה (ש"ח)

באור 19: - הכנסות ממכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
64,608	51,447	89,302	הכנסות ממכירות בגין פרויקטים
1,652	2,414	3,814	הכנסות ממתן שירותים ואחזקה
66,260	53,861	93,116	
אחוז מסך ההכנסות			
10.7%	-	-	להלן מידע בגין לקוחות עיקריים:
-	-	27.5%	לקוח א'
-	-	-	לקוח ב'

באור 20: - עלות המכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
39,287	24,453	50,617	<u>עלות המכירות בגין פרויקטים</u>
5,813	7,257	9,264	קניות חומרים ומכלולים
1,947	6,028	8,883	שכר עבודה ונלוות (*)
1,184	1,102	1,511	קבלני משנה ואחרות
392	270	380	אחזקת רכבים, נסיעות ומשרדיות
390	863	579	פחת והפחתות
-	-	250	ביטוחים
52	158	262	תשלום מבוסס מניות
49,065	40,131	71,746	הוצאות אחזקה ושונות

(*) כולל שכר לבעלי שליטה בשנת 2023 בסך של 1 מיליון ש"ח (ראה באור 23 להלן).

<u>עלות המכירות ממתן שירותים ואחזקה</u>			
1,710	1,742	3,515	שכר עבודה ונלוות
-	888	755	קניות וקבלני משנה
94	414	739	אחזקת רכבים ונסיעות
-	148	148	פחת והפחתות
-	-	34	תשלום מבוסס מניות
-	2	12	הוצאות אחרות
1,804	3,194	5,203	
50,869	43,325	76,949	

באור 21: - הוצאות הנהלה וכלליות

5,155	5,446	4,061	שכר עבודה ונלוות (*)
501	897	882	שירותים מקצועיים
186	192	159	אחזקת רכב
-	25	180	גמול וביטוח דירקטורים
290	649	1,055	הוצאות משרדיות ואחרות
-	-	49	תשלום מבוסס מניות
242	281	515	פחת והפחתות
6,374	7,490	6,901	

(*) כולל שכר לבעלי שליטה, ראה באור 23 להלן.

באור 22: - הוצאות מימון, נטו

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
882	951	836
26	34	69
5	116	24
913	1,101	929

ריביות, עמלות בנקאיות והפרשי שער, נטו
הוצאות ריבית בשל התחייבויות בגין חכירה
אגרות ואחרות

ב. הכנסות מימון:

עיקר הכנסות המימון של החברה נובעות מריבית בגין פיקדונות בנקאיים.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

אנשי המפתח הניהוליים של החברה הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב- IAS 24 כוללים את חברי הדירקטוריון ואת חברי ההנהלה הבכירה.

החברה נשלטת על ידי מר גיל הינדי, מר אייל חפץ, מר אורן בטאט ומר גיורא נוה המחזיקים, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 בחלקים שווים בכ- 51.76% מהון החברה.

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
29	2
25	55
340	274

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות:
הוצאות לשלם לדירקטורים
עובדים ומוסדות בגין שכר

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
45	72	103
1	1	1
-	-	1,000
-	-	4
3,318	3,786	2,962
1,060	-	-
4,378	3,786	2,962
4	4	4
-	62	180
-	3	3
3	-	-

עלות המכר פרויקטים:
עבודות חוץ ואחרות (*)
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

שכר עבודה לבעלי שליטה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

הוצאות הנהלה וכלליות
שכר עבודה לבעלי שליטה
בונוס לבעלי שליטה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

שכר וביטוח דירקטורים
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
הכנסות מימון מבעל שליטה

(*) הסכם למתן שירותי ייעוץ בנושא מערכות מידע.

החברה מקבלת שירותי ייעוץ בנושא מערכות מידע מגב' סיגל נוח, אשתו של מנכ"ל החברה, באמצעות חברה בבעלותו המלאה של מנכ"ל החברה אשר מעסיקה את גב' נוח. ע"פ תנאי ההתקשרות מעניקה קבוצת נוח ייעוץ מעת לעת לפי תעריף שעותי.

באור 23: יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. תנאי העסקה של בעלי העניין

1. תנאי שכר

מר ג'ורא נוה, מנכ"ל

מר נוה, אחד ממייסדי החברה, מכהן כמנכ"ל החברה משנת 2013. בהתאם להסכם העבודה, היה זכאי מר נוה לתשלום שכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח (ברוטו). בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, החל מחודש ינואר 2022 זכאי מר נוה לשכר חודשי בסך של 55 אלפי ש"ח (ברוטו). בנוסף זכאי מר נוה לבונוס בגובה 2 משכורות אחרונות (משכורת 13 ו-14).

מר אורן בטאט, סמנכ"ל כספים וחוזים

מר בטאט, אחד ממייסדי החברה, מכהן כסמנכ"ל כספים בחברה משנת 2017. החל ממאי 2020 היה זכאי לשכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח (ברוטו) ובהתאם לאישור דירקטוריון החברה, החל מחודש ינואר 2022 זכאי מר בטאט לשכר חודשי בסך של 55 אלפי ש"ח (ברוטו). בנוסף זכאי מר בטאט לבונוס בגובה 2 משכורות אחרונות (משכורת 13 ו-14).

מר אייל חפץ, סמנכ"ל תפעול ומכירות

מר חפץ, אחד ממייסדי החברה, מכהן כסמנכ"ל תפעול ומכירות החברה משנת 2013. בהתאם להסכם העבודה, היה זכאי מר חפץ לתשלום חודשי בסך של 50,000 ש"ח (ברוטו). בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, החל מחודש ינואר 2022 זכאי מר חפץ לשכר חודשי בסך של 55 אלפי ש"ח (ברוטו). בנוסף זכאי מר חפץ לבונוס בגובה 2 משכורות אחרונות (משכורת 13 ו-14).

מר גיל הינדי, סמנכ"ל מערכות מידע

מר הינדי, אחד ממייסדי החברה, מכהן כסמנכ"ל מערכות מידע בחברה משנת 2018. החל ממאי 2020 היה זכאי לשכר חודשי בסך של 50,000 ש"ח (ברוטו) ובהתאם לאישור דירקטוריון החברה, החל מחודש ינואר 2022 זכאי מר הינדי לשכר חודשי בסך של 55 אלפי ש"ח (ברוטו). בנוסף זכאי מר הינדי לבונוס בגובה 2 משכורות אחרונות (משכורת 13 ו-14).

כל אחד מהסכמי העבודה המפורטים לעיל, יעמוד בתוקפו לתקופה שאינה מוגבלת בזמן ויהיה ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 ימים, כאשר בקרות אחד מהמקרים המפורטים בהסכם העבודה ובכללם נסיבות בהן לו היה עובד ניתן היה לפטרו מהעבודה תוך שלילת תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת, רשאית החברה לסיים את ההסכם לאלתר.

2. מענקים

על פי הסכמי העסקה היו זכאים, כל אחד מ-4 בעלי השליטה בחברה, למענק בסך של 2% בגין גידול במחזור כל שנה. יצוין כי במהלך שנת 2022 אישרה החברה את ביטול הזכאות למענק לכל ארבעת בעלי השליטה בחברה החל משנת 2022 ואילך.

באור 24 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

א. בחודש מרץ 2024, נחתם מזכר הבנות בין החברה לבין חברת SERAPID צרפת (להלן: "סרפיד") לחתימה על הסכם בלעדיות לייצוג ארוך טווח של סרפיד בישראל. סרפיד תעביר את כל הבקשות המגיעות מישראל לטיפול ו/או מכירה על ידי החברה בלבד, לתקופה מינימלית של 12 חודשים מחתימת מזכר הבנות (להלן: "התקופה הראשונית"). בתום התקופה הראשונית, הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם בלעדיות לייצוג ארוך טווח לאזור ישראל, בכפוף להצלחה הדדית משיתוף הפעולה ביניהם.

ב. ביום 26 במרץ, 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ-2,389 אלפי ש"ח.

פרק רביעי

פרטים נוספים על החברה

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"),
מוגש בזה דוח תקופתי:

שם החברה: פרקומט אינטרנשיונל בע"מ

כתובת: אילן רמון 3 נס ציונה, מיקוד: 7403638

מספר ברשם החברות: 514259183

טלפון: 08-6484849 פקסימיליה: 08-9319665

תאריך המאזן: 31/12/2023

תאריך הדוח: 26/03/2024

תקופת הדוח: 31/12/2023 - 01/01/2023

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח והפסד חציונים לשנת הדיווח (באלפי ש"ח)

להלן טבלה ובה תמצית דוחות רווח והפסד לכל אחד מהחציונים בתקופת הדיווח:

סה"כ 2023	חציון 2 2023	חציון 1 2023	
93,116	61,042	32,074	הכנסות ממכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
76,949	49,091	27,858	עלות המכירות בגין פרויקטים ומתן שירותים ואחזקה
16,167	11,951	4,216	רווח גולמי
372	209	163	הוצאות מכירה ושיווק
6,901	4,134	2,767	הוצאות הנהלה וכלליות
39	39	-	הפסד הון
8,855	7,569	1,286	רווח תפעולי
2,400	1,457	943	הכנסות מימון
929	556	373	הוצאות מימון
1,471	901	570	הוצאות מימון, נטו
10,326	8,470	1,856	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,363	1,913	450	מסים על ההכנסה
7,963	6,557	1,406	רווח נקי לתקופה
119	119	-	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
8,082	6,676	1,406	סה"כ רווח כולל

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

החברה ייעדה את תמורת ההנפקה המיידית והעתידיה לשם הקמת מרכז לוגיסטי, פעילויות שיווק ומיתוג וכן פיתוח עסקי בינלאומי, עיבוי מצבת כוח האדם, פיתוח פתרון הטעינה המהירה ותשלום דיבידנד, הכל כמפורט בפרק החמישי לדוח התקופתי.

להלן פירוט לגבי השימוש שנעשה בכספי ההנפקה :

- החברה ייעדה סך של בין 1 ל-1.5 מיליוני ש"ח להקמת מרכז לוגיסטי לצורך ייעול שרשרת האספקה הלוגיסטית ויכולת טיפול במספר רב של פרויקטים, לטובת הצמיחה העתידית שלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה שוכרת שטח התארגנות ומחסן באזור התעשייה בנס ציונה, בשטח של כ- 1,445 מ"ר, בעלות חודשית של כ- 25 אלפי ש"ח. תקופת השכירות הייתה עד ליום 31 באוקטובר 2023, והוארכה לתקופה נוספת של שנה, קרי עד ליום 31 באוקטובר 2024. תקופת השכירות ניתנת להארכה לתקופה נוספת של שנה. כמו כן, עושה החברה שימוש במחסנים חיצוניים לטובת אחסנת ציוד. נכון למועד פרסום הדוח, ניצלה החברה סך של כ- 560 אלפי ש"ח לטובת שכירות המרכז הלוגיסטי האמור והשימוש במחסנים חיצוניים, אך לאור הגידול בפעילות בכוונת החברה לשקול מעבר ו/או הקמה של מרכז לוגיסטי גדול יותר. בנוסף, לצורך שיפור המערך הלוגיסטי, השקיעה החברה סך של כ- 380 אלפי ש"ח באפיון, הקמה והטמעה של מערכת מידע ממוחשבת לתמיכה בניהול מכלול תהליכי הלוגיסטיקה בחברה.
- החברה ייעדה סך של בין 3 ל-4 מיליוני ש"ח לפיתוח פתרונות חכמים לטעינה מהירה של רכבים חשמליים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ניצלה החברה סך של כ- 290 אלפי ש"ח לטובת פיתוח פתרונות חכמים לטעינה מהירה של רכבים חשמליים, אך החברה צופה שבמהלך 2024 הפיתוח יתקדם.
- החברה ייעדה סך של בין 1 ל-1.5 מיליוני ש"ח לפעילויות מיתוג ושיווק לחיזוק המוניטין של שלה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה השלימה שלב ראשון של פעילות המיתוג בסך של כ- 410 אלפי ש"ח. החברה מתכוונת להמשיך להשקיע בתהליכי מיתוג ושיווק במהלך שנת 2024.
- החברה ייעדה סך של בין 0.5 ל-1 מיליוני ש"ח לפיתוח עסקי בינלאומי לטובת הרחבת פעילות החברה בשווקים נוספים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה השקיעה סך של כ- 170 אלפי ש"ח בפיתוח עסקי בינלאומי. החברה מתכוונת להמשיך להשקיע בפיתוח עסקי בינלאומי במהלך שנת 2024.
- החברה ייעדה סך של בין 2 ל-3 מיליוני ש"ח לעיבוי מצבת כוח האדם של החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הגדילה החברה את מצבת העובדים ועלות גיוסם והעסקתם של העובדים החדשים הסתכמה בסך של כ- 1.03 מיליון ש"ח. החברה מתעתדת לגייס עובדים נוספים במהלך שנת 2024.
- החברה ייעדה סך של 4 מיליון ש"ח לחלוקת דיבידנד בגין רווחי השנים 2020 ו- 2021. בשנת 2022 שולם הדיבידנד במלואו.
- את תמורת ההנפקה שטרם נוצלה, משקיעה החברה באפיקים סולידיים כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי (לפחות AA-), מק"מ וכד', כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, בהתאם למפורט בסעיף 5.3 לתשקיף.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות וחברות קשורות ליום 31 לדצמבר 2023

שיעור ההחזקה ב- %			ע.ג. של הון המניות המוחזקות על ידי החברה	ע.ג. כולל של ההון המונפק בש"ח או מטבע אחר	מספר מניות רשומות	סוג מניה	שם החברה
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון					
100%	100%	100%	0.01	1,000	100,000	מניות רגילות	ג'ופיטר איי ויי בע"מ

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות

בחודש מאי 2022, החברה הקימה חברת בת ישראלית בבעלותה המלאה (100%) בשם ג'ופיטר א.וי. בע"מ, שתעסוק בעיקר בפיתוח והקמה של מתקנים רובוטיים לטעינה מהירה של רכבים חשמליים. עד כה, לא ביצעה החברה פעילות ו/או השקעות בחברת הבת.

תקנה 20: מסחר בבורסה בשנת הדיווח ולאחריה

ביום 7 ביולי 2007 פרסמה החברה הודעה משלימה לתשקיף להשלמה מיום 29 ביוני 2022 והפכה ציבורית. ביום 11 ביולי 2022, נרשמו מניות החברה וכתבי האופציה (סדרה 1) של החברה למסחר.

בשנת 2023 נרשמו למסחר 1,000 מניות רגילות של החברה כתוצאה ממימוש 1,000 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה, והוקצו 232,943 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל- 232,943 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה.

תקנה 21: תגמולים לנושאי משרה בכירה בשנת הדיווח

להלן כל התגמולים ששילמה הקבוצה וכל ההתחייבות לתגמולים שקיבלה על עצמה, והכל לרבות מענקים ותנאי פרישה, בשנת הדיווח כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח לכל אחד מארבעת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בחברה או בחברה שבשליטתה, והכל בין שהתגמולים או ההתחייבות לתגמולים כאמור ניתנו לנושא המשרה ובין שניתנו לאחר בעבור נושא המשרה (באלפי ש"ח):

שנת 2023														
סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (בש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	הוצאות רכב	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק שנתי	שכר ¹	שיעור החזקות בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
1,006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,006	12.94%	100%	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	גיורא נוה ⁽¹⁾
1,014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,014	12.94%	100%	סמנכ"ל כספים וחוזים	אורן בטאט ⁽²⁾
984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	984	12.94%	100%	סמנכ"ל תפעול ומכירות	אייל חפץ ⁽³⁾
958	-	-	-	-	-	-	-	-	-	958	12.94%	100%	סמנכ"ל מערכות מידע	גיל הינדי ⁽⁴⁾
110	-	-	-	-	-	110	-	-	-	-			דירקטורים ⁽⁵⁾	

¹ כולל משכורות 13 ו-14 בהתאם להסכמי ההעסקה.

להלן נתונים נוספים אודות נושאי המשרה הבכירה המפורטים בטבלה :

(1) גיורא נוה - מנכ"ל

מר נוה, אחד ממייסדי החברה, מכהן כמנכ"ל החברה החל משנת 2013 (להלן בס"ק זה : "המועד הקובע"), תנאי הכהונה הינם בהתאם להסכם עבודה מיום 31 בדצמבר 2018 ולהחלטות הדירקטוריון כפי שהתקבלו מעת לעת (להלן בס"ק זה : "הסכם העסקה").

בהתאם להוראות הסכם ההעסקה והחלטות הדירקטוריון, זכאי מר נוה לתשלום חודשי בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו) (להלן : "השכר החודשי").

בנוסף זכאי מר נוה לתנאים סוציאליים והפרשות כלהלן : הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים ; הפרשות לקרן השתלמות ; חופשה שנתית בת 30 ימי עבודה, הניתנים לצבירה על פי דין. ימי החופשה שנצברו לטובתו יהיו ניתנים לפדיון בתום כל שנה או במועד סיום ההעסקה בהתאם לקבוע בדין ; תשלום ימי מחלה ודמי הבראה כחוק ; החזר הוצאות בארץ ובחו"ל, כמקובל בחברה ; רכב צמוד לרבות עלויות השימוש בו וגילום המס ככל שיחול.

על פי הסכם ההעסקה, מר נוה זכאי לתגמול משתנה כלהלן :

- בונוס שנתי בסך השווה לשתי משכורות (משכורות 13 ו- 14) בכפוף לכך כי התוצאות העסקיות של החברה באותה שנה יאפשרו זאת. דירקטוריון החברה אישר תשלום הבונוס לאור הרווחיות בשנים האמורות. עם השלמת ההנפקה עודכן ההסכם באופן שבשנה בה החברה תרשום רווח נקי חיובי, הבונוס ישולם אוטומטית ;

- מענק שנתי בשיעור של 2% בגין גידול במחזור של החברה - עם השלמת ההנפקה בוטל מנגנון המענק השנתי.

הסכם ההעסקה יעמוד בתוקפו לתקופה שאינה מוגבלת בזמן ויהיה ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 ימים (להלן : "הודעה מוקדמת"). בנוסף להודעה מוקדמת, זכאי מר נוה לשלושה חודשי הסתגלות, ובסה"כ זכאי לשישה חודשי שכר בעת סיום הסכם ההעסקה, למעט בקרות אחד מהמקרים המפורטים בהסכם העבודה, ובכללם נסיבות בהן ניתן לפטר עובד מהעבודה תוך שלילת תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת, שאז רשאית החברה לסיים את הסכם הניהול לאלתר. יובהר, כי ההסכם בין מר נוה לבין החברה יובא לאישור בהתאם לתקופות הקבועות בדין ביחס לחידוש התקשרות עם מנכ"ל ו/או בעל שליטה (לפי העניין).

למר נוה כיסוי ביטוחי במסגרת פוליסת אחריות מקצועית לדירקטורים ונושאי משרה והוא זכאי לכתבי שיפוי ופטור בנוסח המקובל בחברה.

בנוסף, ככל בעל מניות, זכאי לדיבידנדים, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה, כפי שיחולקו מעת לעת, ובהתאם לחלקו היחסי במניות החברה.

מר נוח מחויב לשמירת סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו, מכל סיבה שהיא, ולהימנעות מתחרות לתקופה של 12 חודשים לאחר סיום ההעסקה.

(2) אורן בטאט - סמנכ"ל כספים וחוזים

מר בטאט, אחד ממייסדי החברה, מכהן כסמנכ"ל כספים וחוזים בחברה החל משנת 2013 (להלן בס"ק זה: "המועד הקובע"), תנאי הכהונה הינם בהתאם להסכם עבודה מיום 31 בדצמבר 2018 ולהחלטות הדירקטוריון כפי שהתקבלו מעת לעת (להלן בס"ק זה: "הסכם העסקה").

בהתאם להוראות הסכם העסקה והחלטות הדירקטוריון, זכאי מר בטאט לתשלום חודשי בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו) (להלן: "השכר החודשי").

בנוסף זכאי מר בטאט לתנאים סוציאליים והפרשות כלהלן: הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים; הפרשות לקרן השתלמות; חופשה שנתית בת 30 ימי עבודה, הניתנים לצבירה על פי דין. ימי החופשה שנצברו לטובת העובד, יהיו ניתנים לפדיון בתום כל שנה או במועד סיום ההעסקה בהתאם לקבוע בדין; תשלום ימי מחלה ודמי הבראה כחוק; החזר הוצאות בארץ ובחו"ל, כמקובל בחברה; רכב צמוד לרבות עלויות השימוש בו וגילום המס ככל שיחול.

על פי הסכם העסקה, מר בטאט זכאי לתגמול משתנה כלהלן:

- בונוס שנתי בסך השווה לשתי משכורות (משכורות 13 ו-14) בכפוף לכך כי התוצאות העסקיות של החברה באותה השנה יאפשרו זאת. דירקטוריון החברה אישר תשלום הבונוס לאור הרווחיות בשנים האמורות. עם השלמת ההנפקה עודכן ההסכם באופן שבשנה בה החברה תרשום רווח נקי חיובי, הבונוס ישולם אוטומטית;

- מענק שנתי בשיעור של 2% בגין גידול במחזור - עם השלמת ההנפקה בוטל מנגנון המענק השנתי.

הסכם העסקה יעמוד בתוקפו לתקופה שאינה מוגבלת בזמן ויהיה ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 ימים (להלן: "הודעה מוקדמת"). בנוסף להודעה מוקדמת, זכאי מר בטאט לשלושה חודשי הסתגלות, ובסה"כ זכאי לשישה חודשי שכר בעת סיום ההעסקה, למעט בקרות אחד מהמקרים המפורטים בהסכם העבודה ובכללם נסיבות בהן ניתן לפטר עובד מהעבודה תוך שלילת תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת, שאז רשאית החברה לסיים את הסכם הניהול לאלתר. יובהר, כי ההסכם בין מר בטאט לבין החברה יובא לאישור בהתאם לתקופות הקבועות בדין ביחס לחידוש התקשרות עם מנכ"ל ו/או בעל שליטה (לפי העניין).

למר בטאט כיסוי ביטוחי במסגרת פוליסת אחריות מקצועית לדירקטורים ונושאי משרה והוא זכאי לכתבי שיפוי ופטור בנוסח המקובל בחברה.

בנוסף, ככל בעל מניות, זכאי לדיבידנדים, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה, כפי שיחולקו מעת לעת, ובהתאם לחלקו היחסי במניות החברה.

מר בטאט מחויב לשמירת סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו, מכל סיבה שהיא, ולהימנעות מתחרות לתקופה של 12 חודשים לאחר סיום ההעסקה.

(3) אייל חפץ - סמנכ"ל תפעול ומכירות

מר חפץ, אחד ממייסדי החברה, מכהן כסמנכ"ל תפעול ומכירות בחברה החל משנת 2013 (להלן בס"ק זה: "**המועד הקובע**"), תנאי הכהונה הינם בהתאם להסכם עבודה מיום 31 בדצמבר 2018 ולהחלטות הדירקטוריון כפי שהתקבלו מעת לעת (להלן בס"ק זה: "**הסכם העסקה**").

בהתאם להוראות הסכם העסקה והחלטות הדירקטוריון, זכאי מר חפץ לתשלום חודשי בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו) (להלן: "**השכר החודשי**").

בנוסף זכאי מר חפץ לתנאים סוציאליים והפרשות כלהלן: הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים; הפרשות לקרן השתלמות; חופשה שנתית בת 30 ימי עבודה, הניתנים לצבירה על פי דין. ימי החופשה שנצברו לטובת העובד, יהיו ניתנים לפדיון בתום כל שנה או במועד סיום ההעסקה בהתאם לקבוע בדין מר חפץ זכאי לצבור את ימי החופשה על פי דין. ימי החופשה שנצברו לטובת העובד, יהיו ניתנים לפדיון; תשלום ימי מחלה ודמי הבראה כחוק; החזר הוצאות בארץ ובחו"ל, כמקובל בחברה; רכב צמוד לרבות עלויות השימוש בו וגילום המס ככל שיחול.

על פי הסכם העסקה, מר חפץ זכאי לתגמול משתנה כלהלן:

- בונוס שנתי בסך השווה לשתי משכורות (משכורות 13 ו-14) בכפוף לכך כי התוצאות העסקיות של החברה באותה השנה יאפשרו זאת. דירקטוריון החברה אישר תשלום הבונוס לאור הרווחיות בשנים האמורות. עם השלמת ההנפקה עודכן ההסכם באופן שבשנה בה החברה תרשום רווח נקי חיובי, הבונוס ישולם אוטומטית;

- מענק שנתי בשיעור לבונוס בשיעור של 2% בגין גידול במחזור - עם השלמת ההנפקה בוטל מנגנון המענק השנתי.

הסכם העסקה יעמוד בתוקפו לתקופה שאינה מוגבלת בזמן ויהיה ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 ימים (להלן: "**הודעה מוקדמת**"). בנוסף להודעה מוקדמת, זכאי מר חפץ לשלושה חודשי הסתגלות, ובסה"כ זכאי לשישה חודשי שכר בעת סיום ההעסקה, למעט בקרות אחד מהמקרים המפורטים בהסכם העבודה ובכללם נסיבות בהן ניתן לפטר עובד מהעבודה תוך שלילת תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת, שאז רשאית החברה לסיים את הסכם הניהול לאלתר. יובהר, כי ההסכם בין מר חפץ לבין החברה

יובא לאישור בהתאם לתקופות הקבועות בדין ביחס לחידוש התקשרות עם מנכ"ל ו/או בעל שליטה (לפי העניין).

למר חפץ כיסוי ביטוחי במסגרת פוליסת אחריות מקצועית לדירקטורים ונושאי משרה והוא זכאי לכתבי שיפוי ופטור בנוסח המקובל בחברה.

בנוסף, ככל בעל מניות, זכאי לדיבידנדים, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה, כפי שיחולקו מעת לעת, ובהתאם לחלקו היחסי במניות החברה.

הלוואת בעלים - בחודש ספטמבר 2021, נטל מר חפץ הלוואה בסך 350,000 ש"ח מהחברה. ההלוואה ניתנה למר חפץ לתקופה של 12 חודשים, בריבית של 3.26% לשנה (בהתאם לסעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה). בשנת הדוח, ההלוואה נפרעה במלואה. לפרטים נוספים ראו ביאור 23 בדוחות הכספיים.

מר חפץ מחויב לשמירת סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו, מכל סיבה שהיא, ולהימנעות מתחרות לתקופה של 12 חודשים לאחר סיום ההעסקה.

(4) גיל הינדי - סמנכ"ל מערכות מידע

מר הינדי, אחד ממייסדי החברה, מכהן כסמנכ"ל מערכות מידע בחברה החל משנת 2013 (להלן בס"ק זה: "המועד הקובע"), תנאי הכהונה הינם בהתאם להסכם עבודה מיום 31 בדצמבר 2018 ולהחלטות הדירקטוריון כפי שהתקבלו מעת לעת (להלן בס"ק זה: "הסכם העסקה").

בהתאם להוראות הסכם העסקה והחלטות הדירקטוריון, זכאי מר הינדי לתשלום חודשי בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו) (להלן: "השכר החודשי").

בנוסף זכאי מר הינדי לתנאים סוציאליים והפרשות כלהלן: הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים; הפרשות לקרן השתלמות; חופשה שנתית בת 30 ימי עבודה, הניתנים לצבירה על פי דין. ימי החופשה שנצברו לטובת העובד, יהיו ניתנים לפדיון בתום כל שנה או במועד סיום ההעסקה בהתאם לקבוע בדין מר הינדי זכאי לצבור את ימי החופשה על פי דין. ימי החופשה שנצברו לטובת העובד, יהיו ניתנים לפדיון; תשלום ימי מחלה ודמי הבראה כחוק; חזר הוצאות בארץ ובחו"ל, כמקובל בחברה; רכב צמוד לרבות עלויות השימוש בו וגילום המס ככל שיחול.

על פי הסכם העסקה, מר הינדי זכאי לתגמול משתנה כלהלן:

- בונוס שנתי בסך השווה לשתי משכורות (משכורות 13 ו- 14) בכפוף לכך כי התוצאות העסקיות של החברה באותה השנה יאפשרו זאת. דירקטוריון החברה אישר תשלום הבונוס לאור הרווחיות בשנים האמורות. עם השלמת ההנפקה עודכן ההסכם באופן שבשנה בה החברה תרשום רווח נקי חיובי, הבונוס ישולם אוטומטית;

- מענק שנתי בשיעור של 2% בגין גידול במחזור - עם השלמת ההנפקה בוטל מנגנון המענק השנתי.

הסכם ההעסקה יעמוד בתוקפו לתקופה שאינה מוגבלת בזמן ויהיה ניתן לביטול על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 ימים (להלן: "הודעה מוקדמת"). בנוסף להודעה מוקדמת, זכאי מר חפץ לשלושה חודשי הסתגלות, ובסה"כ זכאי לשישה חודשי שכר בעת סיום ההעסקה, למעט, בקרות אחד מהמקרים המפורטים בהסכם העבודה ובכללם נסיבות בהן ניתן לפטר עובד מהעבודה תוך שלילת תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת, שאז רשאית החברה לסיים את הסכם הניהול לאלתר. יובהר, כי ההסכם בין מר הינדי לבין החברה יובא לאישור בהתאם לתקופות הקבועות בדיון ביחס לחידוש התקשרות עם מנכ"ל ו/או בעל שליטה (לפי העניין).

למר חפץ כיסוי ביטוחי במסגרת פוליסת אחריות מקצועית לדירקטורים ונושאי משרה והוא זכאי לכתבי שיפוי ופטור בנוסח המקובל בחברה.

בנוסף, ככל בעל מניות, זכאי לדיבידנדים, בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה, כפי שיחולקו מעת לעת, ובהתאם לחלקו היחסי במניות החברה.

מר הינדי מחויב לשמירת סודיות בתקופת עבודתו בחברה ולאחר סיום עבודתו, מכל סיבה שהיא, ולהימנעות מתחרות לתקופה של 12 חודשים לאחר סיום ההעסקה.

(5) דירקטורים

סכומי הגמול שמשולמים לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי המכהנים בחברה החל מיום 2 באוקטובר 2022, הינם בהתאם לסכומים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

השליטה בחברה תקנה 21א:

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גיורא נוח, גיל הינדי, אורן בטאט ואייל חפץ, וביום 28 ביוני, 2022 חתמו בעלי השליטה על הסכם הצבעה, במסגרתו הסכימו כי יצביעו במשותף בכל נושא אשר יעלה על סדר יומה של אסיפה כללית של החברה.

עסקאות עם בעל שליטה תקנה 22:

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה, שהחברה התקשרה בה בשנת הדוח או במועד מאוחר לסוף שנת הדוח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

החברה מקבלת שירותי ייעוץ בנושא מערכות מידע מגב' סיגלית טל נוח, אשתו של מנכ"ל החברה, באמצעות קבוצת נוח בע"מ, חברה בבעלותו המלאה של מנכ"ל החברה, אשר מעסיקה את גב' נוח. ע"פ תנאי ההתקשרות מעניקה גב' נוח לחברה ייעוץ מעת לעת לפי

תעריף שעת. עבור שירותי הייעוץ בשנת 2023 שילמה החברה לקבוצת נוה בע"מ סך של כ- 103,002 ש"ח.

כמו כן, החברה מעסיקה את תמר נוה, בתו של מנכ"ל החברה, במשרה חלקית. בשנת 2023 שילמה החברה לתמר נוה סך כולל של 16,440 ש"ח.

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, תשנ"ט-1999

לפרטים אודות הסכמי ההעסקה של החברה עם בעלי השליטה, ראה תקנה 21 לעיל.

לפרטים אודות התקשרות החברה עם קרוב של בעל שליטה, ראה תקנה 22 לעיל.

כתבי התחייבות לפטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

החברה העניקה לכל אחד מנושאי המשרה בה, כתב התחייבות לשיפוי, במסגרתו מתחייבת החברה לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות חוק החברות ותקנון החברה, והכל עקב המקרים המפורטים בכתב השיפוי. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, על-פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על-פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת, מוגבל לסכום מצטבר השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, בעת תשלום השיפוי, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה (להלן: "סכום השיפוי המרבי"). למען הסר ספק מובהר, כי סכום השיפוי המרבי על-פי כתב השיפוי יחול בנוסף לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח (לרבות ביטוח שרכשה החברה) או התחייבות לשיפוי של כל אדם אחר זולת החברה, אך בכל מקרה לא יעלה על סכום החבות או ההוצאה אשר נדרשת לשלם.

החברה העניקה לכל אחד מנושאי המשרה בה, כתבי פטור, בנוסח זהה לכל נושאי המשרה בחברה. בכפוף להוראות כתב הפטור, מתחייבת החברה לפטור מראש את נושא המשרה, באופן הרחב ביותר האפשרי על פי הוראות כל דין החל על החברה, מאחריות כלפיה הנובעת מנזק שנגרם או שיגרם לה, במישרין או בעקיפין, על ידי הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה, בפעילותו בתום לב בתוקף תפקידו, ובלבד שחובת הזהירות לא הופרה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד והכל כמפורט בנוסח כתב הפטור.

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

לחברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים עם כיסוי של עד 5 מיליון דולר למקרה ולכל תקופת הביטוח, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות, בסכום פרמיה שנתית והשתתפות עצמית, בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת הפוליסה ובלבד שהעלות אינה מהותית לחברה. ביום 1 ביולי 2023 חידשה החברה את פוליסת הביטוח לתקופה של שנה נוספת עד ליום 30 ביוני 2024.

תקנה 24: מניות וניירות ערך המיריס המוחזקים על ידי בעלי עניין בחברה

לפירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראה דיווח החברה מיום 5 באוקטובר 2023 (אסמכתא: 2023-01-113211).

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיריס

לפרטים אודות ההון הרשום והמונפק וניירות ערך המיריס של החברה ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים המצורפים לפרק השלישי לדוח התקופתי.

תקנה 24ב': מרשם בעלי מניות של החברה

למרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח החברה מיום 16 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-087241).

תקנה 25ב': מען רשום של החברה

כתובת: אילן רמון 3, נס ציונה

דוא"ל: info@parkomat.co.il

טלפון: 08-6484849

פקס: 08-9319665

תקנה 26: הדירקטורים של החברה נכון לתאריך הדוח

שם פרטי	ג'ורא	אורן	אייל	גיל	אלה	לני	אורי
שם משפחה	נוה	בטאט	חפץ	הינדי	לסר אתרן	גרינבאום מיכלסון	וינהבר
מספר תעודת זהות	024261703	029412343	032309775	024660490	024531329	038553467	022283477
מועד תחילת כהונה	אפריל 2009	ינואר 2017	אפריל 2009	ינואר 2018	אוקטובר 2022	אוקטובר 2022	אוקטובר 2022
תאריך לידה	31/05/1969	05/06/1972	17/09/1975	31/12/1969	12/11/1969	05/01/1976	16/02/1966
מען להמצאת כתבי בית-דין	גולדה מאיר 3, נס ציונה	גולדה מאיר 3, נס ציונה	גולדה מאיר 3, נס ציונה	גולדה מאיר 3, נס ציונה	גלבע 184, נירית	רימון 23, רמת השרון	נורית 27, מתן
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	לא	אין	כן	כן	כן
משמש כדירקטור חיצוני	לא	לא	לא	לא	כן	כן	דירקטור בלתי תלוי
השכלה	תואר ראשון (LL.B) במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; עו"ד מוסמך	תואר ראשון (B.A) בסוציולוגיה וחינוך, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון (B.Sc) בהנדסת חשמל, המכון הטכנולוגי חולון	תואר ראשון (B.A) במנהל עסקים, המכללה למנהל	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה (B.A), האוניברסיטה העברית ירושלים	תואר ראשון (B.A) במנהל עסקים ומשפטים, אוניברסיטת רייכמן; תואר שני במנהל עסקים, אימפריאל קולג'; עו"ד מוסמך	תואר ראשון בעיצוב תעשייתי אוניברסיטת תל-אביב; דוקטור למדע, טכנולוגיה וחברה, אוניברסיטת בר-אילן
פעילות בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל בחברה	סמנכ"ל כספים וחוזים בחברה	סמנכ"ל תפעול ומכירות בחברה	סמנכ"ל מערכות מידע בחברה; מנהל הדרכה, טי.וו.טי. אלקטרוניקה 1992 בע"מ	סמנכ"לית כספים בסימנס קונסנטרייטד סולאר פאוור בע"מ ומנהלת מחלקת כספים בחברת סימנס בע"מ	דירקטורית חיצונית באינטרקור בע"מ	מנכ"ל קבוצת THE TIME; חבר ועדת השקעות בחברת IBI Tech Fund

שם פרטי	ג'ורא	אורן	אייל	גיל	אלה	לני	אורי
שם משפחה	נוה	בטאט	חפץ	הינדי	לסר אתרן	גרינבאום מיכלסון	וינהבר
תאגידים בהם משמשים כדירקטורים	קבוצת נוה בע"מ	אין	אין	אין	סימנס קונסנטרייטד סולאר פאוור בע"מ	דירקטורית חיצונית באינטרקור בע"מ	דירקטור בחברות : דהטיים חדשנות בע"מ ואירוביישן טכנולוגיות בע"מ
זיקה לבעלי ענין בחברה ²	כן	כן	כן	כן	לא	לא	אין
האם בעלי מומחיות חשובונאית	לא	לא	לא	לא	כן	לא	לא
עובד של החברה, חברת הבת/קשורה של בעל עניין	מנכ"ל החברה	סמנכ"ל כספים וחוזים בחברה	סמנכ"ל תפעול ומכירות בחברה	סמנכ"ל מערכות מידע בחברה	לא	לא	אין

² נכון למועד התשקיף, ה"ה ג'ורא נוה, אורן בטאט, אייל חפץ וגיל הינדי הינם בעלי השליטה בחברה.

תקנה 26א':

נושאי משרה בכירה של החברה

להלן פרטים אודות נושאי משרה בחברה שאינם דירקטורים בחברה:

תפקיד	יועץ משפטי	מבקר פנים
שם פרטי ומשפחה	יריב חנדלי	דורון כהן
מספר תעודת זהות	023654437	028015592
מועד תחילת כהונה	25/8/2022	30/10/2022
תאריך לידה	10/5/1968	10/10/1970
מען להמצאת כתבי בית-דין	אילן רמון 3, נס ציונה	פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ - רחוב המסגר 32, תל אביב
נתינות	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא
משמש כדירקטור חיצוני	לא	לא
השכלה	תואר ראשון (LL.B) במשפטים, המכללה למנהל ראשון לציון; עו"ד מוסמך	תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; רואה חשבון
פעילות בחמש השנים האחרונות	יועץ משפטי בחברה; עו"ד שכיר במשרד משה גולדברג ברחובות	שותף בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ ומבקר פנימי בחברות ציבוריות
תאגידים בהם משמשים כדירקטורים	לא	-
זיקה לבעלי ענין בחברה	לא	לא
האם בעלי מומחיות חשבונאית	לא	-
עובד של החברה, חברת הבת/קשורה של בעל עניין	לא	לא

לפרטים אודות נושאי המשרה המכהנים גם כדירקטורים ראו תקנה 26 לעיל.

תקנה 26ב':

מורשה חתימה של החברה

נכון למועד הדוח, בחברה שני מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

עמית חלפון, רואי חשבון
אריאל שרון 4, מגדל השחר, גבעתיים.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

ס"ק (א)(1) ביום 28 במרץ 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך כולל של 684 אש"ח מרווחי שנת 2022. הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-033759).

ס"ק (ג) ביום 9 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית מדיניות תגמול לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 31 באוגוסט, 2023 ומיום 10 באוקטובר, 2023 (אסמכתאות: 2023-01-082516 ו- 2023-01-114723), אשר המידע על פיהם מובא בדרך של הפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

ס"ק (3) לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמי העסקה עם בעלי השליטה ועם קרובה של בעל שליטה ראו תקנות 21 ו- 22 לעיל.

ס"ק (4) למועד הדוח התקופתי, כל הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה זכאים לכתב פטור ושיפוי וכלולים תחת הפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה של החברה, כמפורט בתקנה 22 לעיל. באסיפת בעלי מניות שהתקיימה ביום 10 באוקטובר 2023 אושרה מדיניות התגמול של החברה, הכוללת אישור פוליסת ביטוח בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב, וכן הענקת כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה.³

תאריך הדוח: 26 במרץ 2024

פרקומט אינטרנשיונל בע"מ

שמות החותמים	תפקידם	חתימה
גיורא נוה	מנהל כללי ויו"ר דירקטוריון	_____
אלה לסר-אתרן	דירקטורית חיצונית	_____

³ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה בדבר זימון האסיפה ותוצאותיה (אסמכתאות: 2023-01-082516 ו- 2023-01-114723, בהתאמה).

פרק חמישי

הצהרות הנהלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, גיורא נוה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של חברת פרקומט אינטרנשיונל בע"מ ("החברה") לשנת 2023 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2024

תאריך

גיורא נוה
מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן בטאט, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת פרקומט אינטרנשיונל בע"מ ("החברה") לשנת 2023 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2024

תאריך

אורן בטאט
סמנכ"ל כספים וחוזים ודירקטור