

3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ ("החברה")

למסמך המונגש

13-ביוני 14 באוגוסט 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

הנדון: דוח מיידי משלים בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה והצעה פרטית חריגה

בהתאם לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעת עמדה), תשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב"), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000, ולתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000 ("תקנות הצעה פרטית"), מודיעה בזאת החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה ("האסיפה"), שתתקיים ביום 18-ביוני 20 באוגוסט 2024, בשעה 9:00, במשרדי עורכי הדין ברנע, ג'פה, לנדה ושות', ברחוב הרכבת 58 תל-אביב (קומה 21) ("משרדי עורכי הדין החיצוניים"), לשם קבלת החלטות בנושאים שעל סדר היום כמפורט להלן.

חלק א' - הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה ותמצית ההחלטות המוצעות

1. דיון בדוח הכספי המבוקר ובדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דיון בדוח הכספי השנתי המבוקר של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ובדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023. ניתן לעיין בדוחות האמורים הכלולים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 27 במרץ 2024 (אסמכתא: 033366-2023-01-2024). ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

בעניין זה לא תיערך הצבעה, אלא דיון בלבד.

2. מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים במועד זה כדירקטורים בחברה (ושאינם הדירקטורים החיצוניים)

אישור מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים כיום בדירקטוריון החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) ("הדירקטורים המכהנים"):

2.1. מר אסטורה מודנה (יו"ר הדירקטוריון)

נוסח החלטה מוצע: לאחר את מינויו מחדש של מר אסטורה מודנה כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד המוקדם מבין המועדים שלהלן: תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה או מועד השלמת העסקה, כהגדרתה בסעיף 4 להלן, או סיום הכהונה בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון ההתאגדות של החברה ("תקופת כהונה נוספת" ו"תקנון החברה", לפי העניין).

2.2. מר הרולד וינר

נוסח החלטה מוצע: לאחר את מינויו מחדש של מר הרולד וינר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת.

2.3. מר דניאל מאיר

נוסח החלטה מוצע: לאחר את מינויו מחדש של מר דניאל מאיר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת.

2.4. מר עידו אילון

נוסח החלטה מוצע: לאחר את מינויו מחדש של מר עידו אילון כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינויו מחדש של מר אורי מור כדירקטור בחברה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה, אלא אם כן הכהונה הסתיימה קודם בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון החברה.

כל אחד מהדירקטורים המכהנים חתם על הצהרה כנדרש לפי סעיף 224ב(א) לחוק החברות. הצהרות הדירקטורים המכהנים מצורפות **כנספח א'** לדוח זימון אסיפה זה ("דוח זימון האסיפה").

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים, המפורטים בסעיפים 2.1 - 2.4 לעיל, הנדרשים בהתאם להוראות תקנות 26 ו-336ב(א)(10) לתקנות הדוחות, ראו תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללת בדוח זימון האסיפה על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים בפרטי הדירקטורים המכהנים המופיעים בדוח התקופתי לשנת 2023.

לא חל כל שינוי בתנאי התגמול, להם זכאים מי מהדירקטורים הנ"ל, ככל שהם זכאים.

להלן פרטים על-פי תקנות 26 ו-336ב(א)(10) לתקנות הדוחות ביחס למר אורי מור:

שם	אורי מור
תאריך לידה	14.11.1970
מספר זיהוי	028029767
מען להמצאת כתבי בי-דין	בר יהודה 4, קרית אונו
נתינות	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הוא דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא ¹
תאריך תחילת הכהונה	27.5.2024
השכלתו	תואר ראשון (BA) בכלכלה ומנהל עסקים; אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני (MA) בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון
התעסקותו במשך 5 השנים האחרונות	2016 עד היום: מנכ"ל מור-לנגרמן בע"מ ²
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קארוויל בע"מ, מור-לנגרמן בע"מ, מור לנגרמן פתרונות משכנתא בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא
האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן

נכון למועד דוח זימון האסיפה, מר אורי מור זכאי לגמול שנתי בסך של 30,000 ש"ח וכן, זכאי לגמול השתתפות בסך של 1,500 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו. בנוסף, מר אורי מור זכאי להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). הגמול האמור תואם את מדיניות התגמול של

¹ לפרטים אודות היות חברת מור-לנגרמן בע"מ, חברה בשליטתו המשותפת (50%) של מר אורי מור, היזם בעסקה (כהגדרתה בסעיף 4 להלן), ראו סעיף 4.1 להלן. יצוין, כי מדובר בהתקשרות חד פעמית של החברה עם מור-לנגרמן בע"מ.

² ראו הערת שוליים 1 לעיל.

החברה, כפי שפורסמה כנספח 8.3 לתשקיף, שפרסמה החברה ביום 9 ביוני 2021 (נושא תאריך 10 ביוני 2021; אסמכתא: 2021-01-098712) ("התשקיף"), ואשר האמור בה מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה ("מדיניות התגמול של החברה").

החל ממועד מינוין של הדירקטוריות החיצוניות של החברה, או מי מהן, לתקופת כהונה נוספת (שניה), כאמור בסעיף 6 שעל סדר היום להלן (קרי – החל מיום 10 באוגוסט 2024), ועל מנת להשוות את התגמול שישולם לחברי ועדת התגמול של החברה, כנדרש על-פי הדין, מר אורי מור יהיה זכאי לגמול שנתי בסך של 40,000 ש"ח וכן, יהיה זכאי לגמול השתתפות בסך של 2,000 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו. הסכומים האמורים יעודכנו אחת לשנה, ב-1 בפברואר, בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ככל שתחול עלייה (ולא ירידה), לעומת מדד חודש דצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024. יצוין, כי עדכון הגמול כאמור יחול החל מיום 10 באוגוסט 2024, ואיננו כפוף למינוי מי מהדירקטוריות החיצוניות של החברה לתקופת כהונה נוספת. בנוסף, מר אורי מור זכאי להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות הגמול. הגמול האמור תואם את מדיניות התגמול של החברה.

כמו-כן, החל ממועד תחילת כהונתו כדירקטור בחברה ואילך, מר אורי מור ייכלל במסגרת פוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, וכן, זכאי לכתב השיפוי והפטור (כהגדרתו בסעיף 4.6 להלן), אשר הוענק לו.

יובהר, כי ההצבעה לגבי כל מועמד לתקופת כהונה נוספת כדירקטור תיעשה בנפרד.

3. **אישור מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זר ושות' – A Firm in the Deloitte Global Network, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה**

מוצע למנות מחדש את רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה, משרד בריטמן אלמגור זר ושות' - A Firm in the Deloitte Global Network, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

ניתן לעיין בשכרו של רואה החשבון המבקר בשנת 2023 בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2023.

ההצעה למינוי מחדש של משרד רואה החשבון המבקר הינה בהתבסס, בין היתר, על הנימוקים והשיקולים המפורטים להלן:

3.1. **מומחיות צוות הביקורת** - מומחיותו, יכולותיו וכשירותו של משרד רואה החשבון המבקר (ובכלל זה השותף שאחראי על התיק) התואמים את גודלה והיקף פעילותה של החברה, לרבות הסיכונים הגלומים בפעילותה, הן הקיימת והן זו שתצורף לה, ככל שתושלם העסקה (כהגדרתה בסעיף 4 להלן);

3.2. **מחלקות מקצועיות** - למשרד רואה החשבון המבקר מחלקות מקצועיות המתמחות, בין היתר, בתחום עיסוקה של החברה, הן הקיימת והן זו שתצורף לה, ככל שתושלם העסקה (כהגדרתה בסעיף 4 להלן), אשר תורמות לחברה באיכות הביקורת ובפתרון סוגיות חשבונאיות מורכבות;

3.3. **אי תלות** - משרד רואה החשבון המבקר שומר על אי תלות, והעניין נבחן על-ידו באופן שוטף.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינוי מחדש של משרד בריטמן אלמגור זר ושות' - A Firm in the Deloitte Global Network, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

4. **אישור התקשרות החברה בהסכם מיזוג עם סולרום אלקטרוניקה בע"מ כנגד הצעה פרטית חריגה של מניות החברה**

רקע:

בהמשך לדוח המידי של החברה מיום 1 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-041749) בדבר התקשרות החברה עם סולרום אלקטרוניקה בע"מ ("סולרום") ועם בעלי מניותיה של סולרום ("בעלי מניות סולרום") בהסכם מיזוג ("ההסכם"), לפיו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, שנקבעו בהסכם והמפורטים בסעיף 7.3 להלן, תרכוש החברה את כל מניות סולרום מבעלי מניות סולרום בתמורה להקצאת מניות של החברה וכן, ייכנסו לתוקף ההחלטות הנוספות המפורטות בסעיפים 4.1 עד 4.8 להלן, הכל כמפורט בחלק ב' לדוח זימון האסיפה ("העסקה"), מובאת העסקה לאישור האסיפה.

כחלק מאישור העסקה וכתנאי להשלמתה, יאושרו **כמקשה אחת** כלל הנושאים המפורטים להלן, הכפופים לאישור האסיפה, **לביצוע במועד השלמת העסקה ("מועד ההשלמה") או החל ממועד ההשלמה**, לפי העניין :

4.1. אישור רכישת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של סולרום על דרך של החלפת מניות כנגד הקצאה פרטית של מניות חדשות של החברה לבעלי מניות סולרום, שיהוו, לאחר הקצאתן, 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כהקצאה פרטית חריגה שמטרתה, בין היתר, להקנות 45% ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה, כשאין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בה³, בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, כך שבמועד ההשלמה תהפוך סולרום לחברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, וכן, כנגד הקצאת מניות חדשות של החברה למור-לנגרמן בע"מ, אשר יזמו את העסקה, ו/או למי מיחידה ("יזמי העסקה"), שיהוו, לאחר הקצאתן, 0.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, הכל לביצוע במועד ההשלמה וכמפורט בסעיף 7.8.1 להלן ;

4.2. אישור שינוי שמה של החברה לשם "סולרום **החזקות** בע"מ" או כל שם דומה אחר אשר יאושר על-ידי רשם החברות, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כאמור בסעיף 7.8.2 להלן ;

4.3. אישור מינויים של ה"ה דוד מימון, איתי מולדבסקי וחיים ארז כדירקטורים בחברה ("הדירקטורים החדשים") חלף כל הדירקטורים שיכהנו כדירקטורים בחברה עובר למועד ההשלמה, שאינם דירקטורים חיצוניים ולמעט מר אורי מור, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כמפורט בסעיף 7.8.3 להלן ;

4.4. אישור התקשרות החברה עם מר דוד מימון בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כמפורט בסעיף 7.8.4 להלן ;

4.5. אישור התקשרות החברה עם מר איתי מולדבסקי בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כמפורט בסעיף 7.8.5 להלן ;

4.6. אישור מתן כתבי שיפוי ופטור בנוסח המצורף כנספח 8.2 לתשקיף, אשר מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה ("כתבי השיפוי והפטור") לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה, והכל בכפוף להוראות כל דין וכמפורט בסעיף 7.8.6 להלן ;

4.7. אישור מתן התחייבות לשיפוי ולפיצוי על-ידי החברה כלפי בעלי מניות סולרום, כמפורט בסעיף 7.8.7 להלן ;

4.8. אישור למתן הסכמה להנהלת החברה לנקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטות המובאות לאישור כאמור בסעיף 4 זה, כמפורט בסעיף 7.8.8 להלן.

יובהר, כי אישור העסקה כפוף לאישור כל הנושאים המנויים בסעיפים 4.1 עד 4.8 לעיל, כמקשה אחת.

נוסח החלטה מוצע : לאשר את התקשרות החברה בהסכם, וכן, לאשר את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סולרום, על דרך של החלפת מניות, כנגד הקצאה פרטית לבעלי מניות סולרום של מניות חדשות של החברה, שיהוו, לאחר הקצאתן, 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כהקצאה פרטית חריגה שמטרתה, בין היתר, להקנות 45% ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה, כשאין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בה, בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, וכן, הקצאת מניות חדשות של החברה ליזמי העסקה, שיהוו, לאחר הקצאתן, 0.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן, לאשר את כל ההתקשרויות הכרוכות בעסקה על-פי ההסכם וההחלטות, כמפורט בסעיף 4 לדוח זימון האסיפה, ובכלל זה לאשר את שינוי שמה של החברה, לאשר את מינוי הדירקטורים החדשים, לאשר את התקשרות החברה עם מר דוד מימון בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את התקשרות החברה עם מר איתי מולדבסקי בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את מתן כתבי השיפוי והפטור לכלל הדירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה, לאשר

³ למועד דוח זימון האסיפה, אין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בחברה.

מתן התחייבות לשיפוי ולפיצוי על-ידי החברה כלפי בעלי מניות סולרום, ולאשר את ביצוע כל הפעולות הנלוות הנדרשות להשלמת העסקה והוצאתה אל הפועל על-פי תנאיה, הכל כמפורט בחלק ב' לדוח זימון האסיפה.

5. **אישור הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה, מר עידו אילון, בגין העסקה, מותנה בהשלמתה**

מר עידו אילון מכהן כמנכ"ל החברה וכן, כדירקטור בה ("מר אילון").

ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה אישרו הענקת מענק מיוחד למר אילון, בסך של 180,000 ש"ח, בגין תרומתו ומאמציו לחתימת ההסכם והשלמת העסקה, אשר ישולם במועד ההשלמה ובכפוף להשלמת העסקה ולכך שיכהן כמנכ"ל החברה עד לאותו המועד, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, הכל כמפורט בחלק ג' לדוח זימון האסיפה.

נוסח החלטה מוצע: לאשר הענקת מענק מיוחד למר אילון, בסך של 180,000 ש"ח, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, אשר ישולם לו, בכפוף להשלמת העסקה ולכך שיכהן כמנכ"ל החברה עד לאותו המועד, במועד ההשלמה.

6. **הארכת כהונתן של הדירקטוריות החיצוניות המכהנות במועד זה כדירקטוריות חיצוניות לתקופת כהונה נוספת (שנייה) של שלוש שנים החל מיום 10 באוגוסט 2024**

מוצע לאשר את הארכת כהונתן של הדירקטוריות החיצוניות המכהנות כיום בחברה, ה"ה אורלי גרטי-סרוסי ("גב' גרטי-סרוסי") ואורית צחר ("גב' צחר") (ביחד: "הדירקטוריות החיצוניות"), לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024. הצהרות הכשירות של הדירקטוריות החיצוניות, בהתאם להוראות סעיף 241 לחוק החברות, כי מתקיימים בכל אחת מהן התנאים הנדרשים למינוי כל אחת מהן כדירקטורית חיצונית, מצורפות **כנספת ב'** לדוח זימון האסיפה.

לאור השכלתה, ניסיונה וכישוריה, גב' גרטי-סרוסי מסווגת כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתנאים והמבחנים הקבועים בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התש"ו-2005 ("תקנות התנאים"); לאור השכלתה, גב' צחר מסווגת כבעלת כשירות מקצועית, בהתאם לתנאים הקבועים בתקנות התנאים.

כל אחת מבין הדירקטוריות החיצוניות תהיה זכאית לגמול שנתי בסך של 40,000 ש"ח וכן, תהיה זכאית לגמול השתתפות בסך של 2,000 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו (כאשר סכומים אלו נמצאים בטווח שבין "סכום קבוע" לבין "סכום מרבי", לפי דרגת החברה נכון למועד זה, כאמור בתקנות הגמול). הסכומים האמורים יעודכנו אחת לשנה, ב-1 בפברואר, בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ככל שתחול עלייה (ולא ירידה), לעומת מדד חודש דצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024. בנוסף, כל אחת מבין הדירקטוריות החיצוניות תהיה זכאית להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות הגמול. הגמול האמור תואם את מדיניות התגמול של החברה.

כמו-כן, ייכללו הדירקטוריות החיצוניות במסגרת פוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, וכן, זכאיות לכתבי השיפוי והפטור, אשר הוענקו להן.

לפרטים אודות הדירקטוריות החיצוניות, הנדרשים בהתאם להוראות תקנות 26 ו-36ב(א)(10) לתקנות הדוחות, ראו תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללת בדוח זימון האסיפה על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים בפרטיהן של הדירקטוריות החיצוניות, כפי שתוארו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, למעט: ביחס לגב' גרטי-סרוסי, אשר נכון למועד דוח זימון האסיפה **המשלים**, אינה מכהנת עוד כדירקטורית חיצונית בחברת מן הגורן פיתוח בע"מ (כיום: א.ש. אוסטרליה ישראל בע"מ), וזאת לאחר שסיימה 3 תקופות כהונה בנות 3 שנים כל אחת מהן, **ובאברות בע"מ; וביחס לגב' צחר, אינה מכהנת עוד כדירקטורית חיצונית בגפן מגורים והתחדשות בע"מ**.

6.1 **אישור מינויה מחדש של גב' גרטי-סרוסי כדירקטורית חיצונית בחברה**

נוסח החלטה מוצע: למנות את גב' אורלי גרטי-סרוסי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024, **בתוקף החל ממועד האסיפה**.

6.2. אישור מינויה מחדש של גב' צחר כדירקטורית חיצונית בחברה

נוסח החלטה מוצע: למנות את גב' אורית צחר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024, בתוקף החל ממועד האסיפה.

חלק ב' - פרטים נוספים אודות אישור העסקה לרכישת סולרום

7. מבוא - תיאור העסקה

ביום 30 באפריל 2024 התקשרה החברה בהסכם עם סולרום, חברה פרטית אשר למועד זה, תחום הפעילות העיקרי שלה הוא פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרוניקה, האלקטרוניקה והמכניקה ("הפעילות"), ועם בעלי מניות סולרום, לצורך ביצוע העסקה על דרך של החלפת מניות.

לפרטים אודות תיאור פעילות סולרום, כנדרש בהתאם לתוספת לתקנות הצעה פרטית ולתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ראו מתאר הפעילות של סולרום, המצורף **כנספח ג'** לדוח זימון האסיפה ("המתאר"), דוחות כספיים של סולרום ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרץ 2024 המצורפים לדוח זימון האסיפה **כנספח ד'** ("הדוחות הכספיים של סולרום"), וכן, דוח הדירקטוריון של סולרום ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרץ 2024, המצורף לדוח זימון האסיפה **כנספח ה'** ("דוח הדירקטוריון של סולרום").

כן, מצורפת לדוח זימון האסיפה **כנספח ו'** הערכת שווי של סולרום ליום 31 במרץ 2024, אשר נערכה על-ידי מעריך השווי החיצוני והבלתי תלוי, רו"ח כפיר קלדרון מ-C-Value Business Consulting ("הערכת השווי של סולרום" ו-"מעריך השווי", לפי העניין).

7.1. בעלי מניות סולרום הינם:

7.1.1. אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ - בעלת השליטה בסולרום, המחזיקה, נכון למועד דוח זימון האסיפה, ב-464 מניות של סולרום, המהוות כ-68.24% מהונה המונפק והנפרע של סולרום ומזכויות ההצבעה בה. בעלי המניות בחברה אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ הינם ה"ה איתי מולדבסקי ודוד מימון (כל אחד מהם באמצעות חברה בבעלותו המלאה), בחלקים שווים ביניהם. כפי שנמסר לחברה, אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ מחזיקה, נכון למועד דוח זימון האסיפה, ב-584,615 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-6.81% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-5.7361% על בסיס דילול מלא⁴), ולפיכך, נכון למועד זה הינה בעלת עניין בחברה. נכון למועד דוח זימון האסיפה, מר דוד מימון מכהן כמנהל רכש ופיתוח נדל"ן בסולרום⁵ וכיו"ר דירקטוריון סולרום והינו מיועד לכהן כדירקטור וכ**סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל ממועד ההשלמה (לפרטים נוספים, ראו סעיפים 7.8.3.1 ו-7.8.4 להלן) ולסיים את כהונתו כמנהל רכש ופיתוח נדל"ן בסולרום. נכון למועד דוח זימון האסיפה, מר איתי מולדבסקי מכהן כמנהל פיתוח עסקי בסולרום⁶ והינו מיועד לכהן כדירקטור וכ**סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה החל ממועד ההשלמה (לפרטים נוספים, ראו סעיפים 7.8.3.2 ו-7.8.5 להלן) ולסיים את כהונתו כמנהל פיתוח עסקי בסולרום. בכפוף להשלמת העסקה, יהפכו אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ובעלי מניותיה להיות בעלי השליטה בחברה, בתוקף ממועד ההשלמה.

7.1.2. **סולרום תעשיות (1976) ל.א. שינדלר ניהול** בע"מ - חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) של מר עמית שינדלר, המחזיקה, נכון למועד דוח זימון האסיפה, ב-163 מניות של סולרום, המהוות כ-23.97% מהונה המונפק והנפרע של סולרום ומזכויות ההצבעה בה. נכון למועד דוח זימון האסיפה, מר עמית שינדלר מכהן כמנהל תפעול בסולרום והינו

⁴ בהנחה שכל ניירות הערך הניתנים למימוש למניות החברה, נכון למועד פרסום דוח זימון האסיפה, מומשו למניות החברה ("על בסיס דילול מלא").

⁵ לעניין זה, ראו סעיף 17.4.3 למתאר.

⁶ לעניין זה, ראו סעיף 17.4.4 למתאר.

מיועד לכהן כמנכ"ל סולרום החל ממועד ההשלמה (לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.4.2 למתאר).

7.1.3. מר חיים ארז - נכון למועד דוח זימון האסיפה, מחזיק ב-33 מניות של סולרום, המהוות כ-4.85% מהונה המונפק והנפרע של סולרום ומזכויות ההצבעה בה. מר חיים ארז מיועד לכהן כדירקטור בחברה החל ממועד ההשלמה (לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.8.3.3 להלן).

7.1.4. מר מתן יוסף רבין - נכון למועד דוח זימון האסיפה, מכהן כמנכ"ל סולרום (לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.4.1 למתאר) ומחזיק ב-10 מניות של סולרום, המהוות כ-1.47% מהונה המונפק והנפרע של סולרום ומזכויות ההצבעה בה. מר מתן יוסף רבין מיועד לכהן כמנכ"ל החברה החל ממועד ההשלמה (לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.5.3 להלן). כפי שנמסר לחברה, מר מתן יוסף רבין מחזיק, נכון למועד דוח זימון האסיפה, ב-55,385 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-0.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-0.54% על בסיס דילול מלא).

7.1.5. מר צבי ביקס - נכון למועד דוח זימון האסיפה, מחזיק ב-10 מניות של סולרום, המהוות כ-1.47% מהונה המונפק והנפרע של סולרום ומזכויות ההצבעה בה. כפי שנמסר לחברה, מר צבי ביקס מחזיק, נכון למועד דוח זימון האסיפה, ב-12,684 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-0.15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-0.12% על בסיס דילול מלא).

יצוין, כי בעלי מניות סולרום הצהירו בהסכם, כי אין בין מי מהם או בין מי מטעמם לבין מחזיקי מניות של החברה או בינם לבין עצמם, כל הסכם בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות הערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה בה או בקשר עם הזכויות העתידיות של מי מהם במניות החברה.

7.2. עיקרי העסקה

7.2.1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, שנקבעו בהסכם והמפורטים בסעיף 7.3 להלן, במועד ההשלמה יפעלו הצדדים להסכם למיזוג סולרום ופעילותה אל החברה על דרך של החלפת מניות, בהתאם להוראות סעיף 103כ' לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה") או כל סעיף רלוונטי אחר בפקודה, באופן שבו במועד ההשלמה תרכוש החברה מבעלי מניות סולרום את מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של סולרום, ובתמורה תקצה החברה לבעלי מניות סולרום ~~25,402,950~~^{388,679} מניות רגילות חדשות של החברה, שיהיו כ-74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לאחר הקצאתן ("המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום")⁷, כך שבמועד ההשלמה תהפוך סולרום לחברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה. כמו-כן, במועד ההשלמה תקצה החברה ליזמי העסקה ~~343,280~~⁹⁰ מניות רגילות חדשות של החברה, שיהיו כ-0.99% מהון המניות המונפק והנפרע שלה, לאחר הקצאתן ("המניות המוקצות ליזמי העסקה"); וביחד עם המניות המוקצות לסולרום: "המניות המוקצות"⁸.

7.2.2. עוד נקבע בהסכם, כי במועד ההשלמה מר מתן יוסף רבין ("מר רבין"), המכהן כיום כמנכ"ל סולרום, ימונה לכהן כמנכ"ל החברה, חלף המנכ"ל הנוכחי, מר אילון, אשר יחדל במועד ההשלמה מלכהן כמנכ"ל החברה, וכן, ה"ה דוד מימון ("מר מימון") ואיתי מולדבסקי ("מר מולדבסקי") ימונו לכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל וכסגן יו"ר דירקטוריון פעיל, בהתאמה, בתנאים המפורטים בסעיפים 7.5.3, 7.8.4 ו-7.8.5 להלן.

⁷ ככל שעד מועד ההשלמה ימומשו אופציות למניות של החברה, תותאם כמות המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום כך שתשקף 74% מהון המניות המונפק של החברה מיד לאחר הקצאתן.

⁸ ככל שעד מועד ההשלמה ימומשו אופציות למניות של החברה, תותאם כמות המניות המוקצות ליזמי העסקה כך שתשקף 0.99% מהון המניות המונפק של החברה מיד לאחר הקצאתן. כמו-כן, החברה תישא במזומן בעלות המע"מ הנובעת מהמניות המוקצות ליזמי העסקה, וזאת כנגד חשבונית מס שתונפק לה על-ידי יזמי העסקה. בנוסף, יזמי העסקה זכאים לתגמול במזומן מסולרום בסך של 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם להם, בכפוף להשלמת העסקה, במועד ההשלמה.

7.3. תנאים מתלים להשלמת העסקה

השלמת העסקה במועד ההשלמה כפופה להתקיימות התנאים המתלים העיקריים הבאים ("התנאים המתלים") עד ולא יאוחר מ-120 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם (קרי – עד ליום 28 באוגוסט 2024; "מועד הסיום"):

- 7.3.1 קבלת אישור האסיפה לעסקה, לרבות להחלטות הנוספות הנובעות מההסכם;
- 7.3.2 קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") לרישום למסחר של המניות המוקצות;
- 7.3.3 היתרה הנזילה של החברה? במועד ההשלמה לא תפחת מ-6.65 מיליון ש"ח ("היתרה הנזילה");
- 7.3.4 קבלת רולינג מרשויות מס הכנסה, אשר תעניק דחיית תשלום מס לבעלי מניות סולרום בגין העברת מניות סולרום לחברה למועד מימוש המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום, לפי סעיף 103כ' לפקודה ובתנאי סעיף 103כ' לפקודה, או כל סעיף רלוונטי אחר בפקודה ("רולינג המס");
- 7.3.5 היעדר מניעה משפטית לקיום ההתחייבויות הנובעות מההסכם;
- 7.3.6 סך הלוואות הבעלים, שהעמידו בעלי מניות סולרום או חברות בשליטתם, לסולרום ("הלוואות הבעלים"), לא יעלה על 4 מיליון ש"ח במועד ההשלמה;
- 7.3.7 סך הלוואות הבעלים וההלוואות הפיננסיות לסולרום לא יעלה על 55 מיליון ש"ח במועד ההשלמה;
- 7.3.8 קבלת אישור הצדדים להסכם, כי בתקופה שתחילתה במועד ההתקשרות בהסכם ועד מועד ההשלמה ("תקופת הביניים") לא חל שינוי מהותי לרעה במצגי או התחייבויות מי מהצדדים להסכם;
- 7.3.9 קבלת אישורים רגולטוריים, ככל שנדרשים על-פי דין, וכן, אישורי צדדים שלישיים הנדרשים לביצוע העסקה והשלמתה.

הצדדים להסכם הסכימו, כי סטייה של עד 10% בתנאים האמורים בסעיפים 7.3.3 ו-7.3.7 לעיל, לא תגרום לשינוי ביחס החלפת המניות בעסקה.

הצדדים להסכם יהיו רשאים (אך לא חייבים) להסכים ביניהם על ויתור על קיומו של איזה מהתנאים המתלים, ובלבד שקיומו אינו נדרש על-פי דין.

היה והתנאים המתלים לא יתקיימו עד מועד הסיום, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הארכת התקופה להשגתם ב-30 ימים נוספים ("המועד הנדחה"). דחייה נוספת כפופה לאישור כל הצדדים. ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד למועד הסיום או עד למועד הנדחה או מועד נוסף, ככל שיוסכם, יפקע תוקפו של ההסכם.

7.4. שינוי הרכב הדירקטוריון

במועד ההשלמה ימונו הדירקטורים החדשים לכהן כדירקטורים בחברה חלף כל הדירקטורים שיכהנו כדירקטורים בחברה עובר למועד ההשלמה, שאינם דירקטורים חיצוניים ושאינם מר אורי מור ("הדירקטורים המסיימים"), בתוקף החל ממועד ההשלמה. נכון למועד דוח זימון האסיפה, הדירקטורים המסיימים הינם ה"ה אסטורה מודנה, הרולד וינר, דניאל מאיר ומר אילון. החברה קיבלה את הסכמתם של הדירקטורים המסיימים לכך שכהונתם בחברה תסתיים במועד ההשלמה וכי במועד ההשלמה ימסרו מכתב סיום כהונה לחברה ואישור בדבר ויתור בלתי חוזר על כל טענה, תביעה ודרישה כנגד הצדדים להסכם.

⁹ סך המזומן ונכסים זמינים למכירה של החברה במועד ההשלמה, בתוספת אגרות לבורסה בגין הרישום למסחר של המניות המוקצות ולרשות ניירות ערך בגין דוח העסקה ובתוספת כל תשלום בגין פוליסת ה-Run Off האמורה בסעיף 7.6 להלן, ככל ושולמו טרם מועד ההשלמה.

7.5. מינוי יו"ר דירקטוריון פעיל, סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל

7.5.1. אישור התקשרות החברה עם מר מימון בהסכם למתן שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל, כמפורט בסעיף 7.8.4 להלן. ההתקשרות אושרה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בימים 10 ו-13 ביוני 2024, בהתאמה, וכן, ביום 8 באוגוסט 2024, ומובאת לאישור האסיפה במסגרת סעיף 4 שעל סדר היום, וזאת בהתאם לסעיף 273 לחוק החברות.

7.5.2. אישור התקשרות החברה עם מר מולדבסקי בהסכם למתן שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל, כמפורט בסעיף 7.8.5 להלן. ההתקשרות אושרה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בימים 10 ו-13 ביוני 2024, בהתאמה, וכן, ביום 8 באוגוסט 2024, ומובאת לאישור האסיפה במסגרת סעיף 4 שעל סדר היום, וזאת בהתאם לסעיף 273 לחוק החברות.

7.5.3. אישור התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר רבין בקשר עם תפקידו כמנכ"ל החברה, בתוקף החל ממועד ההשלמה, בתנאים הבאים:

א. שיעור משרה של 100%, תמורת עלות העסקה חודשית של 53 אלפי ש"ח, החזר הוצאות ומענק שנתי תלוי יעדים בגובה של עד 2 פעמים עלות העסקה חודשית.

ב. כמו-כן, בכפוף להשלמת העסקה, תעניק החברה למר רבין את כתב השיפוי והפטור, כמקובל בחברה, בנוסח הקיים בחברה ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים, וכן, מר רבין יבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

ג. מר רבין יהיה זכאי למספר ימי חופשה בשנה לפי החוק ודמי הבראה וימי מחלה לפי החוק (עם זכאות לתשלום מיום המחלה הראשון).

ד. בין החברה למר רבין יתקיימו יחסי עובד ומעביד. עם זאת, מר רבין יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להתקשר עם החברה בהסכם למתן שירותים, במסגרתו הגמול החודשי למר רבין יהיה זהה והוא ישולם לו בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס כדין.

ה. מר רבין לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מהחברה ו/או מחברה בשליטתה, בגין כהונתו כמנכ"ל החברה (למעט החזר ההוצאות, כמפורט בסעיף א לעיל).

ו. ההסכם עם מר רבין הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לאמור להלן: (1) ההסכם עם מר רבין יהא ניתן לביטול על-ידו או על-ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, בכפוף להודעה מוקדמת בת 4 חודשים מראש; (2) דירקטוריון החברה רשאי לקבל החלטה לסיים את ההסכם עם מר רבין לאלתר, בכל מקרה בו מר רבין ו/או החברה שבאמצעותה יתקשר עם החברה (ככל שתהיה כזו) הורשעו בעבירה שיש עמה קלון או הפרו הפרה יסודית את חובת האמונים כלפי החברה ו/או כלפי איזו מחברות הבת שלה.

ההתקשרות עם מר רבין אושרה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בימים 10 ו-13 ביוני 2024, בהתאמה, ואינה טעונה אישור של האסיפה, וזאת בהתאם לתקנה 21ב(ג) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות").¹⁰

¹⁰ עמידת התקשרות החברה בהסכם ההעסקה עם המנכ"ל המיועד, מר רבין, בתנאי תקנה 21ב(ג) לתקנות ההקלות נובעת מהתנאים הבאים: (1) מר רבין צפוי להתמנות כמנכ"ל החברה, בכפוף להשלמת העסקה, במועד שיחול בתוך חמש שנים מהמועד בו החברה הציעה לראשונה ניירות ערך שלה לציבור (החברה פרסמה את התשקיף, שהיווה תשקיף הצעה ראשונה לציבור, ביום 9 ביוני 2021); (2) תנאי הכהונה וההעסקה של מר רבין כמנכ"ל החברה אינם מטיבים לעומת תנאי הכהונה וההעסקה של מי שיהיה כמנכ"ל החברה במועד הצעת ניירות הערך של החברה לראשונה לציבור, כפי שתוארו בסעיף 8.1.4 לתשקיף, אשר האמור בו מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה; (3) תנאי הכהונה וההעסקה של מר רבין כמנכ"ל החברה, החל ממועד ההשלמה, תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

התנאים המפורטים בסעיפים א - ו לעיל ייקראו להלן "תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין".

תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין תואמים את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין כמנכ"ל החברה הוצעו על-ידי סולרום במסגרת המשא ומתן להתקשרות בהסכם והינם נמוכים מהתגמול שאושר למנכ"ל החברה הנוכחי, מר אילון, הן ברמה החודשית והן ברמה השנתית (לפרטים אודות השכר שאושר והשכר המשולם למנכ"ל החברה הנוכחי, ראו תקנה 121) לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023, אשר האמור בה מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה).

להלן תמצית נימוקי וועדת התגמול והדירקטוריון לאישור תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין:

א. השיקולים שהדריכו את חברי ועדת התגמול והדירקטוריון בקשר עם אישור תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין התבססו בעיקר על מעמדו ותפקידו המיועדים של מר רבין, היקף הפעילות הנדרש ממנו והאחריות שבה יישא.

ב. בנוסף, חברי ועדת התגמול והדירקטוריון מצאו כי השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של מר רבין כמנכ"ל סולרום תואמים את דרישות התפקיד, וכי תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין הינם סבירים.

ג. לאחר שנבחן היחס בין תנאי הכהונה והעסקה המוצעים למר רבין לבין תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל הנוכחי, סבורים חברי ועדת התגמול והדירקטוריון, כי קיימים פערים בין תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין לבין נתוני התגמול של המנכ"ל הנוכחי, באופן שבו תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין הינם נמוכים מהתגמול שאושר למנכ"ל החברה הנוכחי, הן ברמה החודשית והן ברמה השנתית, וכן, בהתחשב בכך שפעילות החברה תתרחב עם השלמת העסקה וכך גם כמות עובדי החברה תעלה באופן משמעותי, ואולם, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין הוצעו על-ידי סולרום ובהסכמתו של מר רבין והינם מיטיבים עם החברה.

ד. בנוסף, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

ה. לאור כל האמור לעיל, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין הינם מקובלים, הוגנים וסבירים.

להלן פרטים בדבר אומדן חבילת התגמול המוצעת למר רבין בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדוחות (באלפי ש"ח): ¹¹

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים ^(א) בעבור שירותים							תגמולים ^(א) אחרים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק ^(ג)	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
מתן יוסף רבין	מנכ"ל	100%	(ב)	636	106	-	-	-	-	-	-	-	742

(א) סכומי התגמול בטבלה הינם במונחי עלות לחברה.

(ב) נכון למועד דוח זימון האסיפה, מחזיק בכ-0.65% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, יחזיק, יחד עם החזקותיו הקיימות, בכ-1.25% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

(ג) בהנחה של תשלום המענק השנתי המקסימלי.

7.6. ביטוחי אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, במועד ההשלמה או בסמוך לאחריו, החברה תרכוש פוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כך שתכלול את הדירקטורים ונושאי המשרה החדשים כפי שיהיו בחברה ובסולרום מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה, ואשר תנאיה העיקריים יהיו כדלקמן: כיסוי ביטוחי אשר לא יפחת מ-5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, כאשר סכום הפרמיה השנתית וסכום ההשתתפות העצמית יהיו בתנאי שוק ובעלות שאינה מהותית לחברה. רכישת הפוליסה האמורה תובא לאישור ועדת התגמול בהתאם להוראות תקנה 1.ב1 לתקנות ההקלות.

בנוסף, בכפוף להשלמת העסקה, החברה תרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off בגין אירועים שאירעו עד למועד ההשלמה, וזאת ממועד ההשלמה ולמשך תקופה של שבע (7) שנים, בתנאים ובהיקפים שלא יפחתו מתנאי הפוליסה הקיימת בחברה נכון למועד החתימה של ההסכם. פוליסת הביטוח כאמור תכסה את פעילות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה עד למועד ההשלמה. יובהר, כי עלות הרכישה של הפוליסה לכל תקופתה תשולם על-ידי החברה, אך, כאמור בהגדרת "היתרה הנזילה", תשולם זה, אף אם ישולם, כולו או חלקו, טרם השלמת העסקה, ייחשב חלק מהיתרה הנזילה, כאילו טרם שולם. רכישת הפוליסה האמורה אושרה על-ידי ועדת התגמול ביום 10 ביוני 2024 בהתאם להוראות תקנה 1.ב1 לתקנות ההקלות.

7.7. הוראות נוספות מתוך ההסכם

7.7.1. **תקופת הביניים** - כמקובל במסגרת הסכמים ועסקאות מסוג זה, נקבעו בהסכם הוראות ביחס לתקופת הביניים, וכן, נקבעו הוראות בדבר פעולות לביצוע ממועד חתימת ההסכם ועד למועד ההשלמה.

7.7.2. **הוראות כלליות** – בנוסף, ההסכם כולל הסדרים מקובלים נוספים בעסקאות מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים מקובלים של כל אחד מן הצדדים להסכם; ביטול ההסכם בקרות אירועים שונים ופיצוי מוסכם בסך של 1 מיליון ש"ח בגין ביטול ההסכם שלא כדין טרם מועד ההשלמה; הסדרי שיפוי ואחריות בגין תרמית במצגים; וכיו"ב.

¹¹ הנתונים מוצגים בהנחה שתנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר רבין כמנכ"ל החברה ייכנסו לתוקף במועד ההשלמה, ככל שהעסקה תושלם, וישולמו על פני שנה מלאה.

7.8. ההחלטות המובאות לאישור במסגרת העסקה - נושא 4 לסדר היום

כחלק מאישור העסקה וכתנאי להשלמתה, יאושרו **כמקשה אחת** כלל הנושאים המפורטים להלן **לביצוע במועד ההשלמה או החל ממועד ההשלמה**, לפי העניין:

7.8.1. רכישת סולרום כנגד הקצאת המניות המוקצות

לאשר את רכישת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של סולרום על דרך של החלפת מניות כנגד הקצאה פרטית של המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום, כהקצאה פרטית חריגה, שמטרתה, בין היתר, להקנות 45% ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה, כשאין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בה,¹² בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, כך שבמועד ההשלמה תהפוך סולרום לחברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, וכן, כנגד הקצאת המניות המוקצות ליזמי העסקה, הכל לביצוע במועד ההשלמה.

כמו-כן, החברה תישא במזומן בעלות המע"מ הנובעת מהמניות המוקצות ליזמי העסקה, וזאת כנגד חשבונית מס שתונפק לה על-ידי יזמי העסקה. בנוסף, יזמי העסקה זכאים לתגמול במזומן מסולרום בסך של 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם להם, בכפוף להשלמת העסקה, במועד ההשלמה.

המניות המוקצות יהיו נקיות וחופשיות מכל זכות צד ג', כמקובל, למעט חסימת ניירות הערך על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ותקנותיו, ולמעט חסימה וולונטרית, שעשויה לחול על המניות המוקצות (כולן או מקצתן), בהתאם לרולינג המס, הכל כמפורט בסעיף 8.12 להלן.

לפרטים נוספים בהתאם לתקנות הצעה פרטית ביחס להקצאה פרטית חריגה, ראו סעיף 8 להלן.

7.8.2. שינוי שמה של החברה

בכפוף להשלמת העסקה ולאישור רשם החברות, ישונה השם של החברה ל"סולרום **החזקות** בע"מ" או לכל שם דומה אחר אשר יאושר על-ידי רשם חברות, בתוקף החל ממועד ההשלמה.

7.8.3. מינוי הדירקטורים החדשים חלף דירקטורים מכהנים

בכפוף להשלמת העסקה, מוצע למנות את הדירקטורים החדשים לכהן כדירקטורים בחברה, החל ממועד ההשלמה ועד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה, אלא אם כן הכהונה הסתיימה קודם בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון החברה.

כל אחד מהדירקטורים החדשים חתם על הצהרה כנדרש לפי סעיף 224ב(א) לחוק החברות. הצהרות הדירקטורים החדשים מצורפות **כנספח ז'** לדוח זימון האסיפה.

להלן פרטים על-פי תקנות 26 ו-36ב(א)(10) לתקנות הדוחות ביחס לדירקטורים החדשים:

7.8.3.1. דוד מימון:

22 באפריל 1958	תאריך לידה
054983382	מספר זיהוי
האחים ליטונסקי 4, רמת-גן	מען להמצאת כתבי-דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון
לא	האם הוא דירקטור בלתי תלוי או

¹² למועד הדוח, אין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בחברה.

דירקטור חיצוני	
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	נכון למועד דוח זימון האסיפה – לא ; החל ממועד ההשלמה – מיועד לכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בתנאים כמפורט בסעיף 7.8.4 להלן
תאריך תחילת הכהונה	במועד ההשלמה
השכלתו	תיכונת
התעסקותו במשך 5 השנים האחרונות	מ-2017 - יו"ר הדירקטוריון ומנהל רכש ופיתוח נדל"ן בסולרום ; מ-2014 - יו"ר דירקטוריון אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	סולרום, אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ומגדלי הוד השרון בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא
האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	לא
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא

7.8.3.2. איתי מולדבסקי :

תאריך לידה	13 באוגוסט 1967
מספר זיהוי	022952378
מען להמצאת כתבי בי-דין	הגפן 5, מזור
נתינות	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון	לא
האם הוא דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	נכון למועד דוח זימון האסיפה - לא ; החל ממועד ההשלמה – מיועד לכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בתנאים כמפורט בסעיף 7.8.5 להלן
תאריך תחילת הכהונה	במועד ההשלמה
השכלתו	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב; תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל-אביב; תואר שני בהיסטוריה של המדעים מאוניברסיטת תל-אביב; תואר שני בהיסטוריה של ארץ ישראל מאוניברסיטת בר-אילן
התעסקותו במשך 5 השנים האחרונות	מ-2017 - סמנכ"ל פיתוח עסקי בסולרום ; מ-2014 – מנכ"ל אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ;
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ,

ד. אנד. מ. מגלי בע"מ ועולם ירוק שיווק וייזום בע"מ	
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
בעל כשירות מקצועית	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

7.8.3.3. חיים ארז :

11 בנובמבר 1935	תאריך לידה
009415142	מספר זיהוי
הכפר 6, קריית-אונו	מען להמצאת כתבי בי-דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון
לא	האם הוא דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
במועד ההשלמה	תאריך תחילת הכהונה
תואר ראשון בהיסטוריה מאוניברסיטת תל-אביב; תואר שני במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה	השכלתו
יו"ר מוזיאון הלוחם היהודי במלחמת העולם השנייה	התעסקותו במשך 5 השנים האחרונות
-	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
לא	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה
לא	האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות

בגין כהונתו כדירקטור בחברה, תשלם החברה למר חיים ארז גמול שנתי בסך של 40,000 ש"ח וכן, גמול השתתפות בסך של 2,000 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו. הסכומים האמורים יעודכנו אחת לשנה, ב-1 בפברואר, בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ככל שתחול עלייה (ולא ירידה), לעומת מדד חודש דצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024. בנוסף, מר חיים ארז יהיה זכאי להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות הגמול. הגמול האמור תואם את מדיניות התגמול של החברה.

כמו כן, בכפוף להשלמת העסקה, תעניק החברה לדירקטורים החדשים את כתבי השיפוי והפטור, וכן, הם יבוטחו בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

7.8.4. התקשרות בהסכם למתן שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל

7.8.4.1. להלן פרטי ההסכם למתן שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בין החברה לבין מר מימון ("ההסכם עם מר מימון"):

א. מר מימון יכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה שלא יפחת מ-50%, ובמסגרת זו ~~ימלא את כל תפקידי יו"ר הדירקטוריון הנדרשים על-פי דין, וכן, יעסוק בייזום, איתור וניהול תהליכי עסקאות מיזוגים ורכישות בחברה ו/או באיזו מחברות הבת שלה, וכן, ככל שיידרש, ימלא את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה במסגרת תפקידי יו"ר הדירקטוריון הנדרשים על-פי דין.~~

ב. בתמורה לשירותיו כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל, מר מימון יהיה זכאי לתשלום שכר מהחברה, החל ממועד ההשלמה, שעלותו החודשית לחברה תהיה בסך של 41,000 ש"ח, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2024, אשר פורסם ביום 15 במאי 2024 ("הגמול החודשי למר מימון"). בנוסף, מר מימון יהיה זכאי להחזר הוצאות בהתאם לנהלי החברה ובכפוף לכל דין.

ג. כמו-כן, בכפוף להשלמת העסקה ומינויו כדירקטור בחברה, תעניק החברה למר מימון את כתב השיפוי והפטור, כמקובל בחברה, בנוסח הקיים בחברה ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים, וכן, מר מימון יבטיח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

ד. מר מימון יהיה זכאי למספר ימי חופשה בשנה לפי החוק ודמי הבראה וימי מחלה לפי החוק (עם זכאות לתשלום מיום המחלה הראשון).

ה. בין החברה למר מימון יתקיימו יחסי עובד ומעביד. עם זאת, מר מימון יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להתקשר עם החברה בהסכם למתן שירותים, במסגרתו הגמול החודשי למר מימון יהיה זהה והוא ישולם לו בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס כדין.

ו. מר מימון לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מהחברה ו/או מחברה בשליטתה, בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (למעט החזר ההוצאות, כמפורט בסעיף ב לעיל).

ז. ההסכם עם מר מימון יהיה בתוקף ל-3 שנים החל ממועד ההשלמה (בסעיף זה: "מועד סיום התוקף"), בכפוף לאמור להלן: (1) ככל שמר מימון לא יהיה בעל שליטה בחברה במועד סיום התוקף, תוקפו של ההסכם יהיה בלתי קצוב והוא יסתיים בהתקיים האמור בסעיף קטן (2) או בסעיף קטן (3) להלן; (2) ההסכם עם מר מימון יהא ניתן לביטול על-ידו או על-ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, בכפוף להודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש; (3) דירקטוריון החברה רשאי לקבל החלטה לסיים את ההסכם עם מר מימון לאלתר, בכל מקרה בו מר מימון ו/או החברה שבאמצעותה יתקשר עם החברה (ככל שתהיה כזו) הורשעו בעבירה שיש עמה קלון או הפרו הפרה יסודית את חובת האמונים כלפי החברה ו/או כלפי איזו מחברות הבת שלה.

7.8.4.2. להלן פרטים בדבר אומדן חבילת התגמול המוצעת למר מימון בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדוחות (באלפי ש"ח):¹³

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים (א) בעבור שירותים							תגמולים (א) אחרים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
דוד מימון	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל	50%	(ב)	492	-	-	-	-	-	-	-	-	492

(א) סכומי התגמול בטבלה הינם במונחי עלות לחברה.

(ב) נכון למועד דוח זימון האסיפה, מחזיק, באמצעות אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, בכ-1.2% 6.8 מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, תחזיק אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, יחד עם החזקותיה הקיימות, בכ-52.20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

7.8.4.3. התנאים המפורטים בסעיפים 7.8.4.1 א - ז לעיל ייקראו להלן "תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון".

7.8.4.4. תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון תואמים את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

7.8.4.5. בחברה לא מכהן ולא כיהן סגן יו"ר דירקטוריון פעיל. יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר אסטורה מודנה, אינו מכהן בתפקיד פעיל בחברה. עם זאת, עד ליום 15 במאי 2023 כיהן בחברה מר אורי פלדמן כיו"ר דירקטוריון פעיל, בהיקף משרה של 100%. סך תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון ביחד עם סך תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי (כמפורט בסעיף 7.8.5 להלן), כשהם מנוגדים למדיניות המימון של 100%, נמוך מתנאי הכהונה וההעסקה של קודמו בתפקיד יו"ר הדירקטוריון הפעיל הקודם בחברה, כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 22 במאי 2022.

7.8.4.6. ההתקשרות עם מר מימון אושרה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בימים 10 ו-13 ביוני 2024, בהתאמה, וכן, ביום 8 באוגוסט 2024, והיא טעונה אישור של האסיפה, במסגרת סעיף 4 שעל סדר היום, וזאת בהתאם לסעיף 273 לחוק החברות.

7.8.4.7. תמצית נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון

א. השיקולים שהדריכו את חברי ועדת התגמול והדירקטוריון בדבר תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון התבססו בעיקר על מעמדו ותפקידו המיועד של מר מימון, היקף הפעילות הנדרש ממנו, ניסיונו בתחום הפעילות של סולרום, שיהפוך להיות תחום הפעילות העיקרי של החברה, ככל שעסקת המיזוג תושלם, והאחריות שבה יישא.

ב. בנוסף, חברי ועדת התגמול והדירקטוריון מצאו, כי כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של מר מימון, בין היתר, בתפקידו בסולרום,

¹³ הנתונים מוצגים בהנחה שתנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ייכנסו לתוקף במועד ההשלמה, ככל שהעסקה תושלם, וישולמו על פני שנה מלאה.

תואמים את דרישות התפקיד, וכי תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון הינם סבירים.

ג. לאחר שנבחן היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון ביחד עם תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי לבין תנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר הדירקטוריון הפעיל הקודם של החברה, שכאמור, סיים את תפקידו הפעיל בחברה ביום 15 במאי 2023, סבורים חברי ועדת התגמול והדירקטוריון, כי קיימים פערים בין תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון ביחד עם מר מולדבסקי לבין נתוני התגמול של יו"ר הדירקטוריון הפעיל הקודם בחברה קודמו – בתפקיד כאמור, באופן שבו תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון ביחד עם מר מולדבסקי הינם נמוכים מהתגמול שאושר ליו"ר הדירקטוריון קודמו – בתפקיד הפעיל הקודם בחברה, בעיקר בהתחשב בכך שפעילות החברה תתרחב עם השלמת העסקה באופן משמעותי, ואולם, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון הוצעו על-ידי סולרום ובהסכמתו של מר מימון והינם מיטיבים עם החברה.

ד. בנוסף, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

ה. לאור כל האמור לעיל, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון הינם מקובלים, הוגנים וסבירים.

7.8.5. התקשרות בהסכם למתן שירותי פאג-יו"ר דירקטוריון פעיל

7.8.5.1. להלן פרטי ההסכם למתן שירותי פאג-יו"ר דירקטוריון פעיל בין החברה לבין מר מולדבסקי ("ההסכם עם מר מולדבסקי"):

א. מר מולדבסקי יכהן פאג-יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף משרה שלא יפחת מ-50%, ובמסגרת זו ימלא את כל תפקידי יו"ר הדירקטוריון הנדרשים על-פי דין, וכן, יהיה אחראי על פיקוח וליווי הפיתוח העסקי והרגולציה בחברה ובחברות הבת שלה, וכן, ככל שיידרש, ימלא את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה במסגרת תפקידי יו"ר הדירקטוריון הנדרשים על-פי דין.

ב. בתמורה לשירותיו פאג-יו"ר דירקטוריון פעיל, מר מולדבסקי יהיה זכאי לתשלום שכר מהחברה, החל ממועד ההשלמה, שעלותו החודשית לחברה תהיה בסך של 41,000 ש"ח, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2024, אשר פורסם ביום 15 במאי 2024 ("הגמול החודשי למר מולדבסקי"). בנוסף, מר מולדבסקי יהיה זכאי להחזר הוצאות בהתאם לנהלי החברה ובכפוף לכל דין.

ג. כמו-כן, בכפוף להשלמת העסקה ומינויו כדירקטור בחברה, תעניק החברה למר מולדבסקי את כתב השיפוי והפטור, כמקובל בחברה, בנוסח הקיים בחברה ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים, וכן, מר מולדבסקי יבוטח בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

ד. מר מולדבסקי יהיה זכאי למספר ימי חופשה בשנה לפי החוק ודמי הבראה וימי מחלה לפי החוק (עם זכאות לתשלום מיום המחלה הראשון).

ה. בין החברה למר מולדבסקי יתקיימו יחסי עובד ומעביד. עם זאת, מר מולדבסקי יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו הבלעדי, להתקשר עם החברה בהסכם למתן שירותים, במסגרתו הגמול החודשי למר מולדבסקי יהיה זהה והוא ישולם לו בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס כדין.

ו. מר מולדבסקי לא יהיה זכאי לכל תשלום נוסף מהחברה ו/או מחברה בשליטתה, בגין כהונתו פאג-יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (למעט החזר ההוצאות, כמפורט בסעיף ב לעיל).

ז. ההסכם עם מר מולדבסקי יהיה בתוקף ל-3 שנים החל ממועד ההשלמה (בסעיף זה: "מועד סיום התוקף"), בכפוף לאמור להלן: (1) ככל שמר מולדבסקי לא יהיה בעל שליטה בחברה במועד סיום התוקף, תוקפו של ההסכם יהיה בלתי קצוב והוא יסתיים בהתקיים האמור בסעיף קטן (2) או בסעיף קטן (3) להלן; (2) ההסכם עם מר מולדבסקי יהא ניתן לביטול על-ידו או על-ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, בכפוף להודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש; (3) דירקטוריון החברה רשאי לקבל החלטה לסיים את ההסכם עם מר מולדבסקי לאלתר, בכל מקרה בו מר מולדבסקי ו/או החברה שבאמצעותה יתקשר עם החברה (ככל שתהיה כזו) הורשעו בעבירה שיש עמה קלון או הפרו הפרה יסודית את חובת האמונים כלפי החברה ו/או כלפי איזו מחברות הבת שלה.

7.8.5.2. להלן פרטים בדבר אומדן חבילת התגמול המוצעת למר מולדבסקי בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדוחות (באלפי ש"ח):¹⁴

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים ^(א) בעבור שירותים							תגמולים ^(א) אחרים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
איתי מולדבסקי	סגן-יו"ר דירקטוריון פעיל	50%	(ב)	492	-	-	-	-	-	-	-	-	-	492

(א) סכומי התגמול בטבלה הינם במונחי עלות לחברה.

(ב) נכון למועד דוח זימון האסיפה, מחזיק, באמצעות אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, בכ-12.8% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, תחזיק אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, יחד עם החזקותיה הקיימות, בכ-52.20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

7.8.5.3. התנאים המפורטים בסעיפים 7.8.5.1 א - ז לעיל ייקראו להלן "תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי".

7.8.5.4. תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי תואמים את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

7.8.5.5. ~~בחברה לא מכהן ולא כיהן סגן-יו"ר דירקטוריון פעיל-יו"ר הדירקטוריון הנוכחי, מר אסטורה מודנה, אינו מכהן בתפקיד פעיל בחברה. עם זאת, עד ליום 15 במאי 2023 כיהן בחברה מר אורי פלדמן כיו"ר דירקטוריון פעיל, בהיקף משרה של 100%. סך תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי ביחד עם סך תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון, המגיעים ביחד כשהם מנומלים להיקף משרה של 100%, נמוך מתנאי הכהונה וההעסקה של קודמו בתפקיד כיו"ר הדירקטוריון הפעיל הקודם בחברה, כפי שאושרו על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 22 במאי 2022.~~

7.8.5.6. ההתקשרות עם מר מולדבסקי אושרה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בימים 10 ו-13 ביוני 2024, בהתאמה, וכן, ביום 8 באוגוסט 2024, והיא טעונה אישור של האסיפה, במסגרת סעיף 4 שעל סדר היום, וזאת בהתאם לסעיף 273 לחוק החברות.

¹⁴ הנתונים מוצגים בהנחה שתנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי ~~פסג-יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ייכנסו לתוקף במועד ההשלמה, ככל שהעסקה תושלם, וישולמו על פני שנה מלאה.~~

7.8.5.7. תמצית נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון לאישור תנאי הכהונה וההעסקה
המוצעים למר מולדבסקי

א. השיקולים שהדריכו את חברי ועדת התגמול והדירקטוריון בדבר תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי התבססו בעיקר על מעמדו ותפקידו המיועד של מר מולדבסקי, היקף הפעילות הנדרש ממנו והאחריות שבה יישא.

ב. בנוסף, חברי ועדת התגמול והדירקטוריון מצאו, כי השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של מר מולדבסקי, בין היתר, בתפקידו בסולרום, תואמים את דרישות התפקיד, וכי תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי הינם סבירים.

ג. לאחר שנבחן היחס בין תנאי הכהונה והעסקה המוצעים למר מולדבסקי ~~ביחד עם תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מימון~~ לבין תנאי הכהונה וההעסקה של יו"ר הדירקטוריון הפעיל הקודם של החברה, שכאמור, סיים את תפקידו הפעיל בחברה ביום 15 במאי 2023, סבורים חברי ועדת התגמול והדירקטוריון, כי קיימים פערם בין תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי ~~ביחד עם מר מימון~~ לבין נתוני התגמול של ~~יו"ר הדירקטוריון הפעיל הקודם בחברה קודמו בתפקיד~~ כאמור, באופן שבו תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי ~~ביחד עם מר מימון~~ הינם נמוכים מהתגמול שאושר ~~ליו"ר הדירקטוריון לקודמו בתפקיד~~ הפעיל ~~הקודם בחברה~~, בעיקר בהתחשב בכך שפעילות החברה תתרחב עם השלמת העסקה באופן משמעותי, ואולם, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי הוצעו על-ידי סולרום ובהסכמתו של מר מולדבסקי והינם מיטיבים עם החברה.

ד. בנוסף, תנאי הכהונה וההעסקה המוצעים למר מולדבסקי תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

ה. לאור כל האמור לעיל, תנאי הכהונה והעסקה המוצעים למר מולדבסקי הינם מקובלים, הוגנים וסבירים.

7.8.6. מתן כתבי השיפוי והפטור

בכפוף להשלמת העסקה, מוצע להעניק את כתבי השיפוי והפטור לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כפי שיכהנו בה ממועד ההשלמה מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם, והכל בכפוף להוראות כל דין וכמפורט. הענקת כתבי השיפוי והפטור כאמור תואמת את מדיניות התגמול של החברה ואושרה במסגרת התשקיף.

עם זאת, כיוון שבכפוף להשלמת העסקה, צפויה להשתנות השליטה בחברה, הענקת כתבי השיפוי והפטור כאמור אושרה, למען הזהירות, על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה, בימים 10 ו-13 ביוני 2024, בהתאמה, ומובאת לאישור של האסיפה, במסגרת סעיף 4 שעל סדר היום, וזאת בהתאם לסעיפים 272(ג) ו-273 לחוק החברות.

7.8.7. מתן התחייבות לשיפוי ולפיצוי בעלי מניות סולרום

מוצע לאשר את התחייבות החברה כלפי בעלי מניות סולרום לשיפוי ולפיצוי בהתאם להסכם, לפיה החברה תפצה את בעלי מניות סולרום בגין כל הפסד, נזק, חבות, אחריות או הוצאה ישירים, אשר ייגרמו למי מהם, לרבות הוצאות משפטיות סבירות ("נזק בר שיפוי"), כתוצאה: (א) מהצגה באופן מכוון של אלו מהמצגים של החברה המפורטים בהסכם באופן מטעה או בלתי נכון או לא מדויק או לא שלם באופן מהותי; ו/או (ב) מהפרת התחייבויות החברה מכוח ההסכם; ו/או (ג) תביעות שיוגשו כנגד החברה, אשר עילתן קודמת למועד ההשלמה ואשר החברה ידעה עליהן או על עילה להגשתן ולא ניתן להן גילוי במסגרת המצגים המפורטים בהסכם.

ההתחייבות של החברה לשיפוי כפופה לכך שבגין חבות שיפוי עד לסכום כולל ומצטבר של 6,000,000 ש"ח ("סכום הבסיס"), לא יינתן שיפוי כלשהו. עלו במצטבר הנזקים

ברי השיפוי על סכום הבסיס, תחול חבות השיפוי על מלוא הנזקים (שמעל סכום הבסיס) ("**סכום הנזק בר השיפוי**").

בכל מקרה ועל אף האמור בהסכם או בכל דין, סכום השיפוי הכולל שישולם על-ידי החברה בהתאם להסכם יוגבל, וינתן לבעלי מניות סולרום אך ורק בדרך של הקצאת מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, בכמות שתנטרל את הנזק הכלכלי שנגרם לבעלי מניות סולרום (היינו, שתעמיד את השווי הכלכלי של החזקותיהם במועד ההשלמה במצב שבו היה אלמלא היה נגרם הנזק בר השיפוי), וזאת בהתאם למחיר המניה הממוצע של החברה ב-30 ימי המסחר האחרונים בבורסה שקדמו למועד דרישת השיפוי ובכפוף לעמידה בכל דרישות הדין והבורסה ולקבלת אישורה של הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו כאמור¹⁵. ככל שלא ניתן יהיה להקצות מניות רגילות נוספות של החברה בהתאם, ישולם סכום השיפוי לבעלי מניות סולרום על-ידי החברה במזומן.

בנוסף, התחייבה החברה, כי ככל שתבטל את ההסכם שלא כדין עד למועד ההשלמה, תחוב בפיצוי מוסכם, ללא כל הוכחת נזק, לסולרום ולבעלי מניות סולרום (יחדיו) בסך של 1,000,000 ש"ח, אשר ישולם להם בכפוף לקבלת פסק דין חלוט.

7.8.8. מתן הסכמה לנקיטת פעולות

מוצע לאשר להנהלת החברה לנקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטות המובאות לאישור כאמור בסעיף 4 לסדר היום של האסיפה, בהתבסס על העקרונות שפורטו בחלק ב' זה לדוח זימון האסיפה, ובכלל זה להסמיך את הנהלת החברה, באישור הדירקטוריון, להאריך את מועד הסיום וכן, את המועד הנדחה או לוותר על תנאי מבין התנאים המתלים, ובלבד שלדעת הדירקטוריון אין בשינויים או בהסכמות כאמור כדי להשפיע באופן מהותי לרעה על תנאי העסקה הנוגעים לחברה, וקיומו של התנאי המתלה עליו הוחלט לוותר אינו נדרש על-פי דין.

8. פרטים נוספים ביחס לעסקה, כהצעה פרטית חריגה, בהתאם לתקנות הצעה פרטית

8.1. הניצעים

הניצעים הינם בעלי מניות סולרום, כמפורט בסעיף 7.1 לעיל, וכן, יזמי העסקה ("**הניצעים**").

8.2. היות מי מהניצעים "צד מעוניין"

אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ הינה "צד מעוניין", כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5)(א)(1) לחוק החברות, וזאת עקב כך שכמות המניות המוקצות לה, בכפוף להשלמת העסקה, מקנה למעלה מ-20% מסך זכויות ההצבעה בחברה בפועל לפני הקצאתן, ושכתוצאה מהקצאתן יגדלו החזקותיה כבעלת מניות מהותית בחברה.

מר עמית שינדלר (באמצעות ~~סולרום תעשיות~~ 1976 ל.א. שינדלר ניהול בע"מ) הינו "צד מעוניין", כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5)(א)(1) לחוק החברות, וזאת עקב כך שכמות המניות המוקצות לו, בכפוף להשלמת העסקה, מקנה למעלה מ-20% מסך זכויות ההצבעה בחברה בפועל לפני הקצאתן, ושכתוצאה מהקצאתן יהפוך לבעל מניות מהותי בחברה.

8.3. תנאי ניירות הערך שמוצע להנפיקם

8.3.1. המניות המוקצות יהוו, בכפוף להקצאתן, כ-74.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, וכ-71-1670.68% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, על בסיס דילול מלא.

¹⁵ ככל שהחברה תידרש למתן פיצוי כאמור, אזי לצורך הקצאת מניות אלו תידרש החברה לפנות לבורסה לצורך קבלת אישורה לרישומן למסחר של המניות שיוקצו לפי סעיף זה. בכל מקרה, כמות המניות המקסימלית שתוקצה לפי סעיף זה בגין סכום הנזק בר השיפוי תוגבל לכמות שתחושב לפי סכום הערכת השווי של סולרום, כאמור בנספח ו' לדוח זימון האסיפה (89,779 אלף ש"ח), כשהוא מחולק ב-30 אגורות, פחות סך המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום (קרי – נכון למועד פרסום דוח זימון האסיפה המשלים, כמות המניות המקסימלית, שניתן יהיה להקצות לפי הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, תהיה 273,860,383 מניות רגילות).

8.3.2. שיעור החזקותיה של אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, סמוך לאחר הקצאת המניות המוקצות, יעלה ל-52.20% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. לפיכך, בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, מובהר בזאת, כי מדובר בהצעה פרטית שמטרתה, בין היתר, להקנות ל-אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ למעלה מ-45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, והיא תהפוך להיות בעלת השליטה בחברה.

8.3.3. המניות המוקצות יהיו שוות בזכויותיהן, לכל דבר ועניין, לזכויותיהן של מניות החברה הקיימות והרשומות למסחר בבורסה והן ייזכו את הניצעים בכל הזכויות הנלוות להן, כאשר המועד הקובע את הזכות לקבלן הינו החל ממועד הקצאת המניות המוקצות ואילך.

8.3.4. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כל המניות המוקצות יירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ובאמצעותה יוחזקו המניות המוקצות. המניות המוקצות יירשמו למסחר בבורסה בסמוך למועד הנפקתן.

8.4. הון המניות המונפק והנפרע של החברה, כמות ושיעור החזקותיהם של בעלי עניין, הניצעים והציבור במניות ובניירות הערך ההמירים של החברה

8.4.1. נכון למועד פרסום דוח זימון האסיפה, הון המניות הרשום של החברה הינו 1,000,000 ש"ח המחולקים ל-100,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת. הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו ~~8,582,078,777,257~~ 8,582,078,777,257 מניות רגילות. לאחר הקצאת המניות המוקצות, הון המניות המונפק והנפרע של החברה יעמוד על ~~34,328,308,090,26~~ 34,328,308,090,26 מניות רגילות.

8.4.2. למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין, נושאי משרה בכירה, הניצעים והציבור במניות ובניירות ערך המירים של החברה, בסמוך לפני ביצוע ההקצאה הפרטית החריגה ומיד לאחריה הינן כדלקמן:

סיווג	שם המחזיק	כמות ושיעור ההחזקות בהון ובזכויות ההצבעה טרם הקצאת המניות										כמות ושיעור ההחזקות בהון ובזכויות ההצבעה לאחר הקצאת המניות המוקצות					
		מניות רגילות	אופציות	ללא דילול מלא				על בסיס דילול מלא				ללא דילול מלא				על בסיס דילול מלא	
				מניות רגילות	אופציות	בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה	בהון	בהצבעה
הניצעים	אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ¹⁶	584,615	-	-	-	6.812%	6.812%	5.7361%	5.7361%	52.20%	52.20%	49.8653%	49.8653%	-	17,919,589,067	52.20%	49.8653%
	עמית שינדלר ¹⁷	-	-	-	-	-	-	-	-	17.74%	17.74%	16.9483%	16.9483%	-	6,089,087,566	17.74%	16.9483%
	חיים ארז ¹⁸	-	-	-	-	-	-	-	-	3.59%	3.59%	3.4311%	3.4311%	-	1,232,043,135	3.59%	3.4311%
	מתן יוסף רבין ¹⁹	55,385	-	-	-	0.65%	0.65%	0.543%	0.543%	1.25%	1.25%	1.19%	1.19%	-	428,808,599	1.25%	1.19%
	צבי ביקס ²⁰	12,684	-	-	-	0.15%	0.15%	0.12%	0.12%	1.12%	1.12%	1.07%	1.07%	-	386,107,589	1.12%	1.07%
	מור-לנגרמן בע"מ ²¹	-	-	-	-	-	-	-	-	0.99%	0.99%	0.965%	0.965%	-	343,280,990	0.99%	0.965%
בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (שאינם הניצעים)	טרהלאב ונצ'רס שותפות מוגבלת ²²	1,909,125	-	-	-	22.256%	22.256%	18.730%	18.730%	5.56%	5.56%	5.3128%	5.3128%	-	1,909,125	5.56%	5.3128%
	דניאל מאיר ²³	1,600,000	-	-	-	18.645%	18.645%	15.6934%	15.6934%	4.66%	4.66%	4.452%	4.452%	-	1,600,000	4.66%	4.452%
	מור גמל ופנסיה בע"מ ²⁴	1,359,341	-	-	-	15.845%	15.845%	13.3303%	13.3303%	3.96%	3.96%	3.786%	3.786%	-	1,359,341	3.96%	3.786%
	עידו אילון ²⁵	-	250,940	-	-	-	-	2.461%	2.461%	-	-	0.7069%	0.7069%	250,940	-	-	0.7069%
	דוד בן נעים ²⁶	-	73,500	-	-	-	-	0.720%	0.720%	-	-	0.20%	0.20%	73,500	-	-	0.20%
	יתר בעלי מניות/אופציות (ציבור)	3,060,928,567	1,288,537,528	35.673%	35.673%	43.9542.66%	43.9542.66%	43.9542.66%	43.9542.66%	8.921%	8.921%	12.1068%	12.1068%	1,288,537,528	8.921%	8.921%	12.1068%
סה"כ		8,582,078,777	1,612,977,852	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	1,612,977,852	100%	100%	100%

¹⁶ לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1.1 לעיל.

¹⁷ באמצעות **סולרם-תעשיות (1976) ל.א. שינדלר ניהול** בע"מ. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1.2 לעיל.

¹⁸ לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1.3 לעיל.

¹⁹ לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1.4 לעיל.

²⁰ לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1.5 לעיל.

²¹ לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1 לעיל.

²² לפרטים נוספים אודותיה, ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2024 (אסמכתא: 2024-01-033916), אשר האמור בו אודות טרהלאב ונצ'רס שותפות מוגבלת מובא בדוח זה בדרך של הפניה. יצוין, כי עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, תחדל טרהלאב ונצ'רס שותפות מוגבלת מלהיות בעלת השליטה בחברה, אך תיוותר בעלת עניין בחברה מכח החזקותיה.

²³ נכון למועד דוח זימון האסיפה, מכח בחברה כדירקטור וכסמנכ"ל טכנולוגיות. לפרטים נוספים אודותיו, ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2024 (אסמכתא: 2024-01-033916), אשר האמור בו אודות מר דניאל מאיר מובא בדוח זה בדרך של הפניה. יצוין, כי עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, יחדל מר דניאל מאיר מלהיות בעל שליטה בחברה וכן, יחדל מלהיות בעל עניין בחברה.

²⁴ לפרטים נוספים אודותיה, ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2024 (אסמכתא: 2024-01-033916), אשר האמור בו אודות מור גמל ופנסיה בע"מ מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁵ מר אילון הינו מנכ"ל החברה ודירקטור בה. לפרטים נוספים אודותיו, ראו סעיף 9 להלן.

²⁶ מר דוד בן נעים מכח סמנכ"ל הכספים של החברה וצפוי לסיים את תפקידו, ככל שתושלם העסקה, במועד ההשלמה.

8.5. התמורה בעד המניות המוקצות

בתמורה למניות המוקצות לבעלי מניות סולרום יועבר לחברה מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של סולרום, אשר תהפוך לחברה בת בשליטתה המלאה של החברה. המניות המוקצות ליזמי העסקה הינן בתמורה לשירותי הייזום שהם העניקו לחברה בקשר עם העסקה.

8.6. הדרך שבה נקבעה התמורה

התמורה במסגרת העסקה נקבעה בדרך של משא ומתן בין הנהלת החברה ו/או נציגיה לבין סולרום ובעלי מניות סולרום, תוך שהוצב תנאי בהסכם, לפיו תתקבל בידי החברה הערכת שווי לסולרום ופעילותה העסקית ממערך שווי בלתי תלוי, שזהותו תיקבע על-ידי החברה, ואשר לא תפחת מ-60 מיליון ש"ח (בפועל, לפי הערכת השווי של סולרום, שוויה, נכון ליום 31 במרץ 2024, הינו כ-81,579,779 אלפי ש"ח). בין היתר, התקיימו פגישות ושיחות עם נציגי סולרום, הוצגו לחברה חומרים ומסמכים המתארים את פעילות סולרום ואת תחום הפעילות הכללי.

על פי הערכת השווי של סולרום, המצורפת כנספח ו' לדוח זימון האסיפה, שוויה המוערך של סולרום ליום 31 במרץ 2024 הינו כ-81,579,779 אלפי ש"ח.

כפי שנמסר לחברה על ידי מעריך השווי, חישוב השווי של סולרום במסגרת הערכת השווי של סולרום נערך לפי כללי חשבונאות מקובלים.

לפירוט האירועים המהותיים שאירעו בסולרום ממועד התקוף של הערכת השווי ועד למועד דוח זימון האסיפה, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון של סולרום.

התוצאה המתקבלת מחלוקת סכום הערכת השווי של סולרום (81,579,779 אלפי ש"ח) בסך המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום (25,402,950,388,679 מניות) משקפת שווי של כ-3,532,1 ש"ח למניה רגילה אחת ("המחיר למניה מוצעת"). במידה שכוללים גם את המניות המוקצות ליזמי העסקה (ביחד: 46,230,31,769 מניות), התוצאה המתקבלת משקפת שווי של כ-3,491,7 ש"ח למניה רגילה אחת.

8.7. שמו של כל בעל מניה מהותי או נושא משרה בחברה שיש לו, למיטב ידיעת החברה, עניין אישי בתמורה, ומהות עניינו האישי

למיטב ידיעת החברה, ל-א.מ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, שהינה בעלת עניין מהותית בחברה, ישנו עניין אישי בתמורה, בהיותה אחת מהניצעים בעסקה. כאמור, עם השלמת העסקה, ככל שתושלם, תהפוך אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ להיות בעלת השליטה בחברה.

בנוסף, החברה רואה בכל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה המכהנים בחברה בעלי עניין אישי בכל הקשור להתקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run Off, כאמור בסעיף 7.6 לעיל, וזאת כיוון שהיא תחול על פעילות הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה עד למועד ההשלמה. רכישת הפוליסה האמורה אושרה על-ידי ועדת התגמול ביום 10 ביוני 2024 בהתאם להוראות תקנה 1.ב1 לתקנות ההקלות, ואינה כפופה לאישור האסיפה.

8.8. מחיר מניית החברה בבורסה

שער הנעילה הממוצע של מניית החברה בבורסה בששת החודשים שקדמו למועד פרסום דוח זימון האסיפה (המקורי (13 ביוני 2024) הינו 1.68 ש"ח ("מחיר המניה הממוצע").

שער הנעילה של מניית החברה בבורסה שהיה ידוע במועד החלטת הדירקטוריון לאשר את העסקה (30 באפריל 2024) הינו 1.86 ש"ח ("מחיר המניה במועד החלטת הדירקטוריון").

שער הנעילה הידוע של מניית החברה במועד החלטת הדירקטוריון לזמן את האסיפה ובמועד פרסום דוח זימון האסיפה הינו 3.05 ש"ח ("מחיר המניה במועד פרסום דוח זימון האסיפה").

המחיר למניה מוצעת גבוה בכ-91.110% ממחיר המניה הממוצע, גבוה בכ-72.5889.78% ממחיר המניה במועד החלטת הדירקטוריון וגבוה בכ-5.2515.74% ממחיר המניה במועד פרסום דוח זימון האסיפה.

8.9. פירוט תכניות החברה לגבי סולרום

בכוונת החברה להמשיך בפיתוח פעילותה של סולרום, שתהווה את פעילותה העיקרית של החברה לאחר ובכפוף להשלמת העסקה.

8.10. אישורים ותנאים לביצוע הקצאת המניות המוקצות

8.10.1. ביום 30 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות החברה בהסכם וכן, אישר את ביצוע העסקה, לרבות הקצאת המניות המוקצות על-פיה, בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 8.10.2 להלן ולהתקיימות התנאים המתלים.

8.10.2. זימון האסיפה היה כפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

- א. השלמת בדיקת נאותות לסולרום, לשביעות רצון החברה;
- ב. סולרום תספק לחברה את המתאר, הדוחות הכספיים של סולרום ודוח הדירקטוריון של סולרום;
- ג. על-פי דוחותיה המבוקרים של סולרום ליום 31 בדצמבר 2023, הכנסותיה והרווח הנקי למועד האמור יהיו בסך שלא יפחת מ-58 מיליון ש"ח ו-5.8 מיליון ש"ח (בהתאמה);
- ד. תתקבל בידי החברה הערכת שווי לסולרום ופעילותה העסקית ממערך שווי בלתי תלוי, שזהותו תיקבע על-ידי החברה, ואשר תשקף לסולרום שווי שלא יפחת מ-60 מיליון ש"ח;
- ה. קבלת אישור מוסדות החברה לזימון האסיפה המיוחדת ולאישור הנושאים שעל סדר יומה (למעט אישור האסיפה המיוחדת).

8.10.3. כל התנאים המפורטים בסעיף 8.10.2 לעיל התקיימו עד למועד דוח זימון האסיפה, כאשר ביום 10 ביוני 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את ההתקשרויות המהוות חלק מהעסקה הכפופות לאישורה, וביום 13 ביוני 2024 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרויות המהוות חלק מהעסקה הכפופות לאישורו, לרבות הקצאת המניות המוקצות על-פיה.

8.10.4. נכון למועד דוח זימון האסיפה, למעט קבלת רולינג המס, כאמור בסעיף 7.3.4 לעיל, וקבלת חלק מאישורי צדדים שלישיים הנדרשים לביצוע העסקה והשלמתה, התנאים המתלים טרם התקיימו והצדדים להסכם יפעלו על מנת שאלו יתקיימו, ככל האפשר, במועדים שנקבעו לכך בהסכם, כמפורט בסעיף 7.3 לעיל. עם זאת, יובהר, כי כיוון שהתנאים המתלים אינם בשליטה בלעדית של החברה, אין וודאות לכך שכל התנאים המתלים אכן יתקיימו.

8.11. הסכמים בנוגע לניירות הערך של החברה או בנוגע לזכויות ההצבעה

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על-ידי הניצעים, אין כל הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין מי מהניצעים לבין מחזיק מניות אחר בחברה או בינם לבין עצמם או לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בה.

8.12. מניעה או הגבלה בביצוע פעולות במניות המוקצות

8.12.1. **חסימה על-פי חוק ניירות ערך** - למיטב ידיעת החברה, על מכירת המניות המוקצות יחולו המגבלות הקבועות בחוק ניירות ערך, ובתקנות ניירות ערך (פרטים לענין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000, כדלקמן ("הוראות החסימה"):

א. בתקופה של שישה חודשים, שראשיתם ביום הקצאת המניות המוקצות ("תקופת החסימה המוחלטת"), לא יהיו הניצעים רשאים להציע את המניות המוקצות תוך כדי המסחר בבורסה בלא לפרסם תשקיף שרשות ניירות ערך התירה פרסומו ("תשקיף").

ב. במשך תקופה של ששת הרבעונים העוקבים ("תקופת הטפטוף") שלאחר תום תקופת החסימה המוחלטת, יהיה כל אחד מהניצעים רשאי להציע במסגרת המסחר בבורסה, בלא לפרסם תשקיף, בכל יום מסחר בבורסה, לא יותר מהממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה של המניות הרגילות של החברה, בתקופת שמונה השבועות שקדמו ליום ההצעה, ובלבד שהכמות הכוללת המוצעת של המניות המוקצות על-ידו בכל רבעון לא תעלה על 1% מן ההון המונפק והנפרע של החברה, ליום ההצעה. לעניין זה, "הון מונפק ונפרע", למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

ג. הוראות החסימה לא יחולו על מכירה מחוץ לבורסה, ואולם כל אדם שרכש את המניות המוקצות ייכנס בנעלי הניצע הרלוונטי לעניין קיום הוראות החסימה.

8.12.2. **מגבלה וולונטרית בהתאם לרולינג המס** - על המניות המוקצות, כולן או חלקן, עשויות לחול הוראות חסימה מכוח רולינג המס. הניצעים הסכימו לקבל על עצמם חסימה כאמור. למען הסר ספק, יובהר, כי היקף המגבלות והוראות החסימה שיחולו על המניות המוקצות, או איזו מהן, מכוח רולינג המס יהיו אך ורק בהתאם להחלטת רשויות המס כפי שייקבע במסגרת רולינג המס. למועד דוח זימון האסיפה טרם התקבלה החלטת רשויות המס.

8.13. נימוקי הדירקטוריון לאישור ההצעה הפרטית החריגה ולשווי התמורה שנקבע

8.13.1. ביום 20 בנובמבר 2023 קיים דירקטוריון החברה דיון בקשר עם מצבה של החברה והסמך את הנהלת החברה לבחון הזדמנויות עסקיות העשויות לכלול, בין היתר, שיתופי פעולה, מיזמים משותפים, השקעה של שותף אסטרטגי, מיזוג עם צד שלישי ו/או מכירה של נכסים.²⁷

8.13.2. בהמשך לאמור, הנהלת החברה בחנה במשך מספר חודשים פעילויות בתחומים שונים להכנסת פעילות כלכלית נוספת לחברה, כאשר, בסופו של דבר, הומלץ לבחון אפשרות לביצוע עסקה עם סולרום ובעלי מניות סולרום והתנהל משא ומתן בין הצדדים אשר הבשיל לכדי חתימת מזכר הבנות ביום 10 במרץ 2024.

8.13.3. החברה קיימה משא ומתן עם סולרום ובעלי מניות סולרום ביחס לתנאי העסקה וכן, ביצעה (באמצעות יועצים חיצוניים) בדיקות נאותות. עיקרי ממצאי בדיקות הנאותות הוצגו בפני דירקטוריון החברה.

8.13.4. דירקטוריון החברה סבור כי ההתקשרות בהסכם עם סולרום, כאמור לעיל, כרוכה ביתרונות משמעותיים ביחס לאפשרויות האמורות, וזאת בין היתר, לאור פעילותה של סולרום בתחום האלקטרוניקה, אלקטרוניקה והמכניקה, המניבה תזרים מזומנים יציב.

8.13.5. ככל שתושלם על-פי תנאיה, העסקה תאפשר לחברה לפעול ולהתפתח בתחום פעילות חדש ולהכניס לתוכה תוכן כלכלי, שעשוי להניב רווחיות בטווח המידי, ובכך תיטיב עם החברה ובעלי מניותיה, וזאת לאור מאפייני הפעילות של סולרום, תנאי השוק ומצבה של החברה, הנדרשת למקורות מימון נוספים. ביצוע ההצעה הפרטית החריגה המפורטת בדוח זימון האסיפה הינה פועל יוצא של השלמת העסקה בין החברה לבין סולרום ובעלי מניות סולרום.

8.13.6. דירקטוריון החברה קיים דיון מעמיק עם מעריך השווי ובכלל זה, בהנחות הערכת השווי ובמתודולוגיה העומדת בבסיסה, והחליט לאמץ את הערכת השווי, והיא היוותה, בין היתר, בסיס להחלטת הדירקטוריון להתקדם עם העסקה. חברי הדירקטוריון סבורים, כי השווי של סולרום, כפי שנקבע במסגרת הערכת השווי עומד ביחס סביר אל מול היקף ההקצאה של המניות המוקצות לניצעים לאור מצבה של החברה.

8.13.7. דירקטוריון החברה סבור, כי במהלך התקופה שחלפה מתאריך התוקף של הערכת השווי (31 במרץ 2024) ועד למועד אישור הדירקטוריון את ההצעה הפרטית החריגה, לא חלו שינויים מהותיים אשר עשויים לשנות את מסקנות מעריך השווי, כאשר במסגרת זאת לקח הדירקטוריון בחשבון את חתימתה של סולרום על הסכם שכירות מול המועצה האזורית גליל עליון בקשר למבנים באזור התעשייה צ.ח.ר.²⁸

²⁷ לפרטים נוספים אודות החלטת הדירקטוריון האמורה, ראו דיווח מיידי, שפרסמה החברה ביום 20 בנובמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-125733).

²⁸ לפרטים נוספים אודות הסכם זה, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

8.13.8. דירקטוריון החברה סבור, כי דרך הפעולה הסבירה העומדת בפני החברה לרכישת פעילות עסקית בהיקף מהותי הינה כנגד הקצאת מניות של החברה, בהתאם ועל-פי מתווה העסקה עם סולרום ובעלי מניות סולרום.

8.13.9. בנוסף, חברי הדירקטוריון סבורים, כי יתר ההחלטות אשר על סדר יומה של האסיפה, המהוות חלק בלתי נפרד מהעסקה, אינן חורגות מהמקובל בחברות אחרות ובמסגרת עסקאות דומות למיזוג פעילות מהותית לתוך חברה ציבורית כנגד הצעה פרטית חריגה, והינן סבירות בנסיבות העניין.

8.13.10. כל אלה הביאו את דירקטוריון החברה לכלל מסקנה, שהעסקה, על מכלול תנאיה, הינה הוגנת וסבירה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה.

8.14. מועד הקצאת ניירות הערך

הקצאת המניות המוקצות לניצעים תבוצע בכפוף להשלמת העסקה על-פי תנאיה, ובכלל זה קבלת האישורים הנדרשים על-פי התנאים המתלים. יובהר, כי בכל מקרה לא תבוצע ההקצאה לניצעים לפי דוח זימון האסיפה לפני מועד ההשלמה של העסקה על-פי תנאיה או טרם קבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין וכמפורט בדוח זימון האסיפה.

חלק ג' - פרטים נוספים אודות הענקת מענק מיוחד מותנה למר אילון

להלן יובאו פרטים ביחס להחלטה המוצעת לאשר את תשלום המענק המיוחד למנכ"ל החברה, מר אילון:

9. כללי

9.1. תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, מר אילון, אושרו על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 22 במאי 2022, לאחר שהתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה. במסגרת תנאי העסקתו כאמור, אישרה אסיפת בעלי המניות האמורה תשלום שכר חודשי (ברוטו) בגובה של 50 אלפי ש"ח למר אילון. עם זאת, החל מחודש פברואר 2023, במסגרת תכנית התייעלות, צומצם השכר החודשי (ברוטו) של מר אילון, כך שהוא עומד, נכון למועד דוח זימון האסיפה, על כ-42.5 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו, לרבות ביחס להפחתה בשכר החודשי המשולם למר אילון, ראו תקנה 121(1) לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023, אשר האמור בה מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה.

9.2. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, החברה רשאית להחליט על מתן מענק מיוחד בגין מאמצים ניכרים מצד נושא משרה בחברה, במסגרת ביצוע עסקה ו/או פעולה אחרת, וזאת בגובה של עד 4 פעמים שכרו החודשי (ברוטו).

9.3. מוצע לאשר הענקת מענק מיוחד למר אילון, בסך של 180,000 ש"ח, בגין תרומתו ומאמציו לחתימת ההסכם והשלמת העסקה, מותנה בהשלמת העסקה ובכך שיכהן כמנכ"ל החברה עד לאותו המועד, וזאת בגין תרומתו המשמעותית ומאמציו לחתימת ההסכם ולהשלמת העסקה ("המענק המיוחד"), אשר ישולם לו במועד ההשלמה.

9.4. לאור ההפחתה בשכר החודשי (ברוטו), שבוצעה כאמור, לעומת השכר החודשי (ברוטו) שאושר למר אילון על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 22 במאי 2022 (בגובה 50 אלפי ש"ח), מתייחסת החברה, למען הזהירות, לגובה המענק המיוחד המוצע כחורג ממדיניות התגמול של החברה.

9.5. לאור העובדה, כי ככל שהעסקה תושלם, מר אילון צפוי לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה במועד ההשלמה, ומנגד המענק המיוחד ישולם לו רק בתנאי שהעסקה תושלם, כאשר מועד ההשלמה אינו ידוע בשלב זה, הצגת אומדן חבילת התגמול המוצעת למר אילון בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדוחות, אינה רלוונטית.

9.6. הענקת המענק המיוחד למר אילון אושרה על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה.

9.7. שמות הדירקטורים שהשתתפו בישיבות ועדת התגמול והדירקטוריון

בישיבת ועדת התגמול של החברה, שהתקיימה ביום 11 בפברואר 2024, בה השתתפו ה"ה: אורלי גרטי-סרוסי (דח"צית), אורית צחר (דח"צית) ויו אוונס, אושר פה-אחד תשלום המענק המיוחד בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים.

בישיבת ועדת התגמול של החברה, שהתקיימה ביום 10 ביוני 2024, בה השתתפו ה"ה: אורלי גרטי-סרוסי (דח"צית), אורית צחר (דח"צית) ואורי מור, אושר פה-אחד תשלום המענק המיוחד, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים.

בישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום 11 בפברואר 2024, בה השתתפו ה"ה: אסטורה מודנה, אורלי גרטי-סרוסי (דח"צית), אורית צחר (דח"צית), יו אוונס, הרולד וינר, ירון קופל ודניאל מאיר, אושר פה-אחד, תשלום המענק המיוחד למנכ"ל החברה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים.

בישיבת דירקטוריון החברה שהתקיימה ביום 13 ביוני 2024, בה השתתפו ה"ה: אסטורה מודנה, אורלי גרטי-סרוסי (דח"צית), אורית צחר (דח"צית), הרולד וינר, אורי מור ודניאל מאיר, אושר פה-אחד, תשלום המענק המיוחד למנכ"ל החברה, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים.

9.8. תמצית נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון

ועדת התגמול והדירקטוריון החברה אישרו את תשלום המענק המיוחד למר אילון, בין השאר, לפי השיקולים המנויים בסעיף 267ב(א) לחוק החברות, תוך התייחסות לעניינים המפורטים בתוספת ראשונה א' לחוק החברות, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

9.8.1. בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 20 בנובמבר 2023, פעל מר אילון לאיתור הזדמנויות עסקיות העשויות לכלול, בין היתר, שיתופי פעולה, מיזמים משותפים, השקעה של שותף אסטרטגי, מיזוג עם צד שלישי ואו מכירה של נכסים²⁹, והמענק המיוחד נועד לתגמל אותו בגין פעולות אלו. בעניין זה יצוין, כי פעולותיו אלו של מר אילון נעשו בידיעה שהן יביאו לסיום כהונתו כמנכ"ל החברה ועל אף זאת, הן נעשו ללא ליאות ולשבועות חברי ועדת התגמול והדירקטוריון.

9.8.2. ניסיונו וכישוריו של מר אילון תרמו תרומה מרכזית לחתימת העסקה והמשך תרומתו צפויה להביא להשלמת העסקה, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים.

9.8.3. לאור כל האמור לעיל, חברי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה בדעה, כי אישור תשלום המענק המיוחד למר אילון הינו לטובת החברה, סביר וראוי בנסיבות העניין, לרבות בהתחשב במידע השוואתי שהוצג להם, וזאת הגם שהינו יכול להיחשב בחריגה ממדיניות התגמול של החברה.

9.9. אישורים נדרשים לאישור תשלום המענק המיוחד למנכ"ל החברה

האישורים הנדרשים, לצורך תשלום המענק המיוחד למר אילון, המכהן, בנוסף להיותו מנכ"ל החברה, גם כדירקטור בה, הינם אישור ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, אשר ניתנו כאמור, ביום 11 בפברואר 2024, וכן, אישורה של האסיפה המזומנת בדוח זימון האסיפה, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 272(ג), 273 ו-277 לחוק החברות.

חלק ד' - פרטים נוספים אודות האסיפה

10. הרוב הדרוש לאישור ההחלטות

10.1. הרוב הדרוש באסיפה לאישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 2, 3 ו-4 שעל סדר היום לעיל הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה, הרשאים להצביע באסיפה והצביעו בה, כאשר במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים.

10.2. הרוב הדרוש באסיפה לאישור ההחלטה המפורטת בסעיף 5 שעל סדר היום לעיל הינו רוב רגיל בהצבעה במניין הקולות ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

²⁹ לפרטים נוספים אודות החלטת הדירקטוריון האמורה, ראו דיווח מיידי, שפרסמה החברה ביום 20 בנובמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-125733).

א. במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי ענין אישי³⁰ באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה א' לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

10.3. הרוב הדרוש באסיפה לאישור ההחלטות המפורטות בסעיף 6 שעל סדר היום לעיל הינו רוב רגיל בהצבעה במניין הקולות ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

א. במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי ענין אישי³¹ באישור המינוי למעט עניין אישי שאינו כתוצאה מקשרים על בעלי השליטה בחברה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה א' לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

11. סדרי האסיפה וההצבעה

11.1. אופן ההצבעה

בעל מניה שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות של החברה ("בעל מניות רשום"), זכאי להצביע באסיפה בעצמו (השתתפות באסיפה), באמצעות בא-כוח, או באמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות ושנוסחו מצורף לדוח זימון האסיפה ("כתב הצבעה"). בעל מניה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות (קרי - מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים) ("בעל מניות לא רשום") זכאי להצביע בדרכים המפורטות לעיל וכן, באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז' לחוק ניירות ערך ("ההצבעה אלקטרונית", "מערכת ההצבעה האלקטרונית" ו- "כתב הצבעה אלקטרוני", בהתאמה).

11.2. כינוס אסיפה; אסיפה נדחית; מועד קובע

האסיפה תתכנס ביום **ה'ג'**, **18 ביולי 2024 באוגוסט**, בשעה 9:00, במשרדי עורכי הדין החיצוניים.

ניתן לפתוח בדיון באסיפה אך ורק אם נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם (לרבות באמצעות כתב הצבעה או כתב הצבעה אלקטרוני) או על-ידי שלוח, בעל מניות אחד או יותר, אשר מחזיק/ים מעל חמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה ("מניין חוקי"). לא נכח מניין חוקי באסיפה בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו המקום, קרי, ביום **ה'ג'**, **25 ביולי 2024 באוגוסט**, בשעה 9:00, במשרדי עורכי הדין החיצוניים ("האסיפה הנדחית"). אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי תוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

המועד הקובע את זכאות בעל מניות בחברה להצביע באסיפה כאמור בסעיף 182(ב) לחוק החברות ובתקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב"), הינו יום ה', 20 ביוני 2024 ("המועד הקובע").

11.3. בא כוח להצבעה

בעל מניה רשאי למנות בא כוח להצביע במקומו, אשר אינו חייב להיות בעל מניה בחברה.

³⁰ על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 0 להלן.

³¹ על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 0 להלן.

מינוי נציג או בא כוח להשתתף ולהצביע באסיפה בשם בעל המניות יהיה בכתב, בחתימת יד בעל המניות או בא כוחו החוקי שנתמנה בכתב, או, מקום שהממנה הנו תאגיד, ייחתם ייפוי הכח בידי נושא משרה המוסמך לכך כדין מטעם התאגיד. הצבעה בהתאם לתנאי ייפוי הכוח תהיה חוקית אף אם לפני כן מת הממנה או נעשה פסול-דין או ביטל את כתב המינוי או העביר את המניה שביחס אליה הוא ניתן אלא אם כן נתקבלה הודעה בכתב על השינוי האמור במשרדי החברה לפני מועד האסיפה. כתב מינוי בא כוח וייפוי כוח או תעודה אחרת (אם ישנה כזו) או העתק מאושר על-ידי נוטריון, יופקדו במשרדי החברה אצל משרדי עורכי הדין החיצוניים (בפקס: 03-6400650 או במייל: nbukchin@barlaw.co.il) עד ארבעים ושמונה (48) שעות לפני מועד האסיפה, קרי, עד יום **ד', 16 ביולי 18 באוגוסט 2024**, בשעה 9:00. הפקדה כאמור, המתייחסת למועד הקבוע לאסיפה, תהיה תקפה גם לגבי האסיפה הנדחית.

11.4. הצבעה בכתב; הודעות עמדה

בעל מניות רשאי להצביע באסיפה לאישור ההחלטות שעל סדר היום גם באמצעות כתב ההצבעה. הצבעה בכתב תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה, המצורף לדוח זימון האסיפה.

ניתן לעיין בכתב ההצבעה ובהודעות העמדה, כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שיינתנו, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ("אתר ההפצה") ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתובת: <http://maya.fase.co.il> ("אתר הבורסה"). כל בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיינתנו).

חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיינתנו), באתר ההפצה, לכל בעל מניות של החברה שאיננו רשום במרשם בעלי המניות של החברה ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך או כי הוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום דמי משלוח, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו, כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי עורכי הדין החיצוניים (בפקס: 03-6400650 או במייל: nbukchin@barlaw.co.il) בצירוף אישור הבעלות (וביחס לבעל מניות רשום - בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין) עד ארבע שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

לעניין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי עורכי הדין החיצוניים.

כמו-כן בעל מניות שאינו רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כאמור בסעיף זה להלן.

כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלופין לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית) או ביחס לבעל מניות רשום שלא צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין, יהיה חסר תוקף.

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי: **428,863,429,104** מניות), וכן, מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (קרי: **253,407,253,648** מניות) זכאי, לאחר כינוס האסיפה לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה שהגיעו לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כמפורט בתקנה 10 לתקנות הצבעה בכתב.

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על-ידי בעלי המניות של החברה הינו עד עשרה ימים לפני מועד האסיפה.

11.5. כתב הצבעה אלקטרוני

כאמור לעיל בעל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר עד שש שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

11.6. הודעה על קיומו של עניין אישי

בעל מניה המשתתף בהצבעה ביחס להחלטות שבסעיפים 5 ו-6 שעל סדר היום לעיל, יסמן בחלק ב' של כתב ההצבעה במקום המיועד לכך, ואם ההצבעה הינה באמצעות מערכת ההצעה האלקטרונית - יסמן בכתב ההצבעה האלקטרונית במקום המיועד לכך, אם הוא נחשב בעל עניין אישי באישור ההחלטות שבסעיפים 5 ו-6 שעל סדר היום לעיל, אם לאו, והאם הינו נושא משרה בכירה בחברה או משקיע מוסדי (כהגדרתם בתקנות הצבעה בכתב), אם לאו. לא הודיע בעל מניות כאמור או לא מסר תיאור של עניינו האישי (אם קיים), לא תבוא הצבעתו במניין.

11.7. אישור בעלות

בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה רק אם ימציא לחברה, לפני האסיפה, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("אישור הבעלות") או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

11.8. שינויים בסדר היום; המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום על-ידי בעל מניות

לאחר פרסום דוח זימון האסיפה יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, ועשויות להתפרסם הודעות עמדה. ניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה. בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר פרסום דוח זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום. נכון למועד פרסום דוח זימון האסיפה המשלים, חלף המועד להוספת נושא לסדר היום.

12. מתן הוראה בידי הרשות או עובד שהסמיכה

12.1. בתוך עשרים ואחד ימים מיום הגשת דוח זימון האסיפה רשאית רשות ניירות ערך ("הרשות") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע לעסקה, וכן, להורות לחברה על תיקון דוח זימון האסיפה, באופן ובמועד שתקבע.

12.2. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה למועד שיחול לא לפני עבור שלושה ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום התיקון לדוח זימון האסיפה.

12.3. החברה תגיש תיקון על-פי כל הוראה כאמור בדרך הקבועה בתקנה 3(א)(1) לתקנות הצעה פרטית, תשלח אותו לכל בעלי המניות שאליהם נשלח דוח זימון האסיפה, וכן, תפרסם מודעה בעיתונים בדרך הקבועה בתקנה 3(א)(2) לתקנות הצעה פרטית, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

12.4. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

13. פרטים על נציג החברה לעניין הטיפול בדוח המיידי

נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זימון האסיפה הינם עורכי הדין חגית רוס, אלון ענוה ונעם בוקצ'ין ממשד עורכי הדין ברנע, ג'פה, לנדה ושות' מרחוב הרכבת 58, תל אביב, טלפון: 03-6400600; פקס: 03-6400650.

14. עיון במסמכים

בעלי המניות של החברה יוכלו לעיין, לפי בקשתם, במסמכים הרלוונטיים לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה במשרדי עורכי הדין החיצוניים, בימים א'-ה' בין השעות 10:00-16:00, בתיאום מראש (בטלפון 03-6400600) ובאתר ההפצה.

בכבוד רב,

3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ

נחתם במועד הדוח על-ידי:

עידו אילון, מנכ"ל ודירקטור

סולרום אלקטרוניקה בע"מ

תיאור עסקי החברה ("המתאר")

בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, ולתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969

3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ קיבלה פטור מכח סעיף 36ג(ב) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, בקשר עם פרטים אשר גילויים עלול לפגוע בביטחון המדינה.

תוכן עניינים

<u>סעיף</u>	<u>עמוד</u>
פרק א' תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
1	תיאור פעילות החברה והתפתחות עסקיה
2	תחומי הפעילות של החברה
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
4	דיבידנדים
פרק ב' מידע אחר	
5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
פרק ג' תיאור תחום הפעילות של החברה	
7	תחום הפעילות
0	מוצרים ושירותים
0	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים בתחום הפעילות
10	לקוחות
11	שיווק והפצה
12	צבר הזמנות
130	תחרות
14	כושר ייצור
פרק ד' עניינים הנוגעים לחברה בכללותה	
15	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
0	נכסים לא מוחשיים
17	הון אנושי
18	חומרי גלם וספקים
19	הון חוזר
20	מימון
21	מיסוי
22	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
23	מגבלות ופיקוח על התאגיד
24	הסכמים מהותיים
25	הליכים משפטיים
26	יעדים ואסטרטגיה עסקית
27	דיון בגורמי סיכון

הגדרות:

למונחים ולשמות במתאר תהיה המשמעות המופיעה לצידן להלן :

כהגדרתה בסעיף 1.2 למתאר	"בעלת השליטה"
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני סולרום לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה של שלושת החודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2024	"דוח הדירקטוריון"
דוח זימון אסיפה כללית, שנתיית ומיוחדת, שפרסמה 3דיאם ביום 13 ביוני 2024, אשר המתאר הינו נספח לו	"דוח זימון האסיפה"
הדוחות הכספיים המאוחדים של סולרום ליום 31 במרץ 2024	"הדוחות הכספיים הרבעוניים"
הדוחות הכספיים המאוחדים של סולרום ליום 31 בדצמבר 2023	"הדוחות הכספיים השנתיים"
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	"החברה" או "סולרום"
כהגדרתם בסעיף 1.8 למתאר	"המבנים בצ.ח.ר."
כהגדרתו בסעיף 1.6 למתאר	"הסכם המיזוג"
החברה וישראלטק	"הקבוצה"
כהגדרתו בסעיף 1.8 למתאר	"חוזה הפיתוח"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט-1999	"חוק החברות"
חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959	"חוק עידוד השקעות הון"
כהגדרתה בסעיף 1.7 להלן	"ישראלטק"
31 במרץ 2024	"מועד הדוח"
המועד בו יושלם הסכם המיזוג	"מועד ההשלמה"
13 ביוני 2024	"מועד פרסום הדוח"
כהגדרתו בסעיף 10.2 להלן	"לקוח א'"
כהגדרתו בסעיף 10.2 להלן	"לקוח ב'"
3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ	"3דיאם"

פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה

- 1.1 סולרום התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות בישראל ביום 24 בנובמבר 1987 על-פי חוק החברות.
- 1.2 בעלת השליטה בחברה הינה חברת אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח ולמיטב ידיעת החברה, בכ-68.24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("בעלת השליטה"). למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה מוחזקת במלואה על-ידי ה"ה דוד מימון ואיתי מולדבסקי, בחלקים שווים ביניהם, כל אחד מהם באמצעות תאגיד בשליטתו המלאה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, מר דוד מימון מכהן כדירקטור וכמנהל רכש ופיתוח נדל"ן בחברה ומר איתי מולדבסקי מכהן כמנהל פיתוח עסקי בחברה (לפרטים נוספים תנאי ההעסקה שלהם בחברה, ראו סעיפים 17.4.3 ו-17.4.4 להלן, בהתאמה).
לפרטים אודות עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים.
- בכל הקשור להלוואה שניתנה לסולרום פתרונות הנדסיים בע"מ, חברה בשליטת בעלי השליטה ("סולרום פתרונות"), כאמור בביאור 24 (יא) לדוחות הכספיים השנתיים, יצוין, כי הלוואה זו עומדת על סך של כ-329,000 ש"ח ("היתרה הפתוחה") נכון למועד פרסום הדוח, כאשר בעלי המניות של החברה התחייבו, במסגרת הסכם המיזוג, לפעול לכך, שעד למועד ההשלמה, סולרום פתרונות תפרע את מלוא היתרה הפתוחה.
- 1.3 למועד הדוח תחום העיסוק של החברה הוא פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרוניקה, האלקטרוניקה והמכניקה. במסגרת תחום עיסוקה של החברה, היא עוסקת בפיתוח וייצור של מערכות אלקטרוניות בכל טווח הטכנולוגיות במגוון שווקים צבאיים, ובין היתר, בביצוע עבודות כקבלנית משנה, הכוללות ביצוע הרכש, ניהול מלאי, לוגיסטיקה, ייצור והרכבה על-פי הזמנות המתקבלות מלקוחות מראש.
- 1.4 במהלך שנות פעילותה החברה הייתה מעורבת בפיתוח של אלפי מוצרים ורכשה ידע רב והיכרות מעמיקה עם השוק בו היא פועלת.
- 1.5 החברה מתמחה במתן פתרונות מתקדמים ומלאים, המותאמים באופן ייחודי לצרכיהם של לקוחותיה, ומוצריה מתאימים עבור מגוון רחב של יישומים צבאיים - באוויר, ביבשה ובים.
- 1.6 ביום 30 באפריל 2024 התקשרו החברה ובעלי מניותיה בהסכם מיזוג עם 3דיאם, אשר השלמתו כפופה להתקיימות תנאים מתלים, שהתקיימותם אינה וודאית בשלב זה ("הסכם המיזוג"). לפרטים מהותיים אודות הסכם המיזוג (לרבות פירוט התנאים המתלים), ראו ביאור 1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.
- 1.7 למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, לחברה החזקות בחברת בת פעילה אחת:
ישראלטק - הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ ("ישראלטק") – החברה מחזיקה במלוא (100%) מהון המניות המונפק והנפרע של ישראלטק, חברה פרטית מוגבלת במניות, אשר התאגדה בישראל, ופעילותה מתמקדת בתכנון, ייצור ושיווק קשת רחבה של מוצרים וציוד בדיקה (צב"דים) בתחומי האלקטרוניקה, האלקטרוניקה והמכניקה, המיועדים בעיקר לשימוש צבאי - ביבשה, באוויר ובים, ואשר עוסקת בעיקר בפרויקטים של תקשורת.

1.8 כמו כן, החברה סיימה את הליכי הבנייה של שלושה מבנים באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה, אשר נבנו על מגרש בגודל של 14,654 מ"ר ("המבנים בצ.ח.ר"), שהתקבל, בהתאם להמלצת משרד הכלכלה לפטור ממכרז למטרת "הרכבת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה" ובגינו נחתם בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל חוזה פיתוח ביום 29 בינואר 2018 ("חוזה הפיתוח"). לחוזה הפיתוח נוספו מספר תוספות, שהאחרונה שבהן נחתמה ביום 17 ביולי 2023, ובה נקבע, כי תקופת הפיתוח תסתיים ביום 1 ביולי 2024 וכי על החברה לבנות לפחות 5,862 מ"ר שטח עיקרי. ביום 6 ביוני 2024 התקבל טופס 4 עבור המבנים בצ.ח.ר.

לפרטים נוספים אודות חוזה הפיתוח, ראו סעיף 24.1 להלן.

1.9 בחודש יוני 2024 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין מועצה אזורית הגליל העליון בקשר עם המבנים בצ.ח.ר, במסגרתו ניתנה התחייבות לממן ולשלם את כל ההוצאות אשר תידרשנה על מנת להתאים את המבנים בצ.ח.ר למטרת השכירות, לרבות דמי שכירות, שירותי אחזקה, בטחון וניקיון וכיוצא באלה. לפרטים נוספים אודות הסכם השכירות האמור, לרבות התנאים המתלים שנקבעו בו, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

1.10 יצוין, כי עקב חתימת הסכם השכירות בין החברה לבין מועצה אזורית הגליל העליון בקשר למבנים בצ.ח.ר, כאמור לעיל, אין בכוונת החברה להתקשר עם סולרום פתרונות בהסכם השכירות, שהוזכר בס"ק (11) בדוח מיידי של 3 דיאם מיום 1 במאי 2024.¹

ישראלטק יחד עם החברה, ייקראו להלן ולפי העניין: "הקבוצה". "תיאור עסקי החברה" הינו ברמת הקבוצה, אלא אם צוין אחרת.

2. תחום הפעילות של הקבוצה

2.1 נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום פעילות אחד אשר מהווה מגזר כספי בדוחותיה הכספיים – פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרומכניקה, האלקטרוניקה והמכניקה. במסגרת תחום פעילות זה, הקבוצה מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרומכני לשימושים שעיקרם בשוק הביטחוני וכן, עוסקת בפיתוח וייצור של ציוד בקרה, כבלי חשמל ואלקטרוניקה לחברות ביטחוניות, מערכות ומוצרים לכלי טייס ולשימושים אוויריים, מערכות ומוצרים לכלים ימיים ומערכות ומוצרים יבשתיים.

כמו כן, הקבוצה פועלת במסגרת תחום הפעילות בביצוע תיקונים ואחזקה של מערכות בדרגי השדה וכן, בפיתוח מוצרים וייצור סדרה ראשונה בלבד (אב טיפוס) של אותם מוצרים. קרי, ייצור של דגם ראשוני ניסיוני לצורך בחינה של מוצר תעשייתי חדש, אשר מהווה מודל לבחינה והתנסות, שבהתאם לממצאיה עובר המוצר העיקרי שינויים ושיפורים, הבאים לידי ביטוי במוצר הסופי.

הקבוצה מלווה את לקוחותיה בפיתוח אבות טיפוס, אותם היא מייצרת על בסיס פיתוח ו/או מפרטים ותוכניות של הלקוחות, ומייצרת עבורם סדרה ראשונית של מוצרים בכמות הקבועה בהסכם אשר נחתם בין הצדדים. ברוב המקרים הקבוצה נותנת שירותים של העברה מפיתוח לייצור סדרתי כולל הייצור הסדרתי עצמו.

¹ מספר אסמכתא: 2024-01-041749. האזכור הנ"ל מובא בדוח זה כהכללה על דרך ההפניה.

2.2 פעילות הקבוצה מתמקדת במתן חבילת מוצרים ושירותים על-פי צרכי הלקוח, הן באמצעות פיתוח והן בהתאם להזמנותיו. פעילות הקבוצה כאמור לעיל מיועדת בעיקרה לשימוש צבאי בפלטפורמות יבשתיות, אוויריות וימיות. הקבוצה מתמחה בתכנון וייצור בזמן תגובה מהיר ומתן מענה מקיף לצרכי הלקוח.

2.3 כמו כן, הקבוצה מספקת שירותי פיתוח, ייצור ומכירת מוצרים בתחום האלקטרוניקה, לרבות מערכות קשר, שליטה ופיקוד ויחידות ניהול אספקת כוח ואלקטרומכניקה ליישומים צבאיים.

2.4 הקבוצה הינה יצרנית של מערכות חשמל, אלקטרומכניקה ובקרה לחטיבות היס, היבשה, האוויר והחלל בפרויקטים המפותחים כיום בישראל. המוצרים והמערכות מתוצרת הקבוצה משמשים חברות ביטחוניות וגופי ביטחון מדיניים.

2.5 לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 7 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות, וכן, למיטב ידיעת החברה, לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2023, ועד עד למועד פרסום הדוח.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 במהלך השנתיים האחרונות ועד למועד פרסום הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

4.2 רווחים ראויים לחלוקה – יתרת העודפים במאזן החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2023, בכ-14,571 אלפי ש"ח. הרווח המצטבר לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הינו כ-19,136 אלפי ש"ח.

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

4.4 מדיניות חלוקת דיבידנדים – נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים.

פרק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה

להלן מידע כספי אודות תחום הפעילות של הקבוצה בשנים 2022 ו-2023 מתוך הדוחות הכספיים השנתיים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
51,695	69,406	הכנסות
41,119	53,846	עלות ההכנסות
10,576	15,560	רווח גולמי
4,875	5,848	הוצאות תפעוליות
21	(3,310)	(הכנסות) הוצאות אחרות
5,680	13,022	רווח תפעולי
3,608	9,571	רווח לשנה מפעילות נמשכת
5,957	-	רווח לשנה מפעילות שהופסקה
66,599	96,133	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
60,054	79,504	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

להסברים בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בנתוני המידע הכספי שלעיל, ראו סעיפים 1.4 ו-1.5 לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה²

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה הכללית והמאקרו-כלכלית שבה פועלת הקבוצה, אשר למיטב ידיעת הקבוצה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות של הקבוצה, והשלכותיהם.

ההתייחסות באשר להערכות הקבוצה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה היא פועלת ובהשלכות והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוססת על הערכות, ניתוחים ואומדנים של הקבוצה, פרסומים פומביים (אשר החברה מסתמכת על האמור בהם) וכן, ניסיונה והיכרותה של הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת. הסביבה הכלכלית המפורטת והחלטות ופרסומים הגורמים החיצוניים אינם בשליטתה של הקבוצה ואינם ודאיים, ולפיכך הערכות הקבוצה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהקבוצה צפתה, וזאת, בין היתר, כתוצאה משינויים רגולטוריים, שינויים בתנאי השוק, גורמים שאינם בשליטת החברה או מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון הכרוכים בפעילות הקבוצה, לרבות כמפורט בסעיף 27 להלן.

² סעיף 6 זה לעיתים כולל נתונים על בסיס סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. יצוין כי אלא אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים והאתרים הנ"ל, לצורך הכללת מידע כאמור במתאר ומידע כאמור הנו מידע אשר מפורסם לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו מידע פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

6.1 תקציבי ביטחון של ממשלת ישראל וממשלות זרות ותלות בלקוח עיקרי

קבלת הזמנות למוצרי הקבוצה על-ידי לקוחותיה בתחום הביטחוני תלויה במידה רבה בהיקף תקציבי הביטחון בארץ ובחו"ל מהם נגזרות ההזמנות שמקבלת הקבוצה מלקוחותיה ובכלל זה מלקוח א' ומהחברות הביטחוניות המקומיות האחרות, אשר רוכשות חלק ממוצרי הקבוצה כרכיבים המשולבים במערכות של אותן חברות ביטחוניות.

למעשה, מכירות הקבוצה תלויות, בין היתר, בהתקשרויות עם לקוח א' ולקוח ב', שהינם לקוחות מהותיים של הקבוצה, כמפורט בסעיף 10 להלן. צמצום בתקציבי הרכש וההצטיידות של משרד הבטחון או ממשלות בחו"ל, או לחילופין אי אישור תקציב משרד הבטחון, ככל שיהיה, עלול להשפיע על הזמנות משרד הבטחון והחברות הביטחוניות המקומיות, ועלול להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה ותזרים המזומנים שלה. תרחיש זה עלול לגרום גם לעליית ימי אשראי לקוחות בגין חובות משרד הבטחון, ואף לגרום להפסקת עבודה על פרויקטים, שכתוצאה מהאמור לא יהיה מקור תקציבי לממנם. צמצום הפעילות עם לקוחותיה המהותיים של הקבוצה, כמפורט בסעיף 10 להלן, עלול להשפיע לרעה על הכנסותיה ועל תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. הקבוצה משקיעה מאמצים להפחית את התלות האמורה ומשקיעה מאמצים על מנת להרחיב הן את מעגל הלקוחות והן את פעילותה, לרבות לשוק האזרחי.

בנוסף, היקף פעילות הקבוצה תלוי בתקציבי הביטחון של ממשלת ארה"ב וביחסי גומלין כספיים ומדיניים בין ישראל לבין מדינות בחו"ל. הקבוצה מעניקה את שירותיה לחברות ביטחוניות ישראליות הפועלות בחו"ל, ואלה תלויות גם כן בתקציבי הביטחון של ממשלות זרות. בנוסף לכך, רכישות של משרד הביטחון ושל חברות ביטחוניות הפועלות בישראל נובעות מתקציב ממשלת ישראל שחלקו ממומן בכספי הסיוע של ממשלת ארה"ב לממשלת ישראל ולמשרד הביטחון בפרט.

6.2 כספי סיוע

תקציב הביטחון של מדינת ישראל מורכב ממקורות המשק בישראל ומכספי סיוע לצורכי ביטחון מארה"ב ("כספי הסיוע"). הקבוצה מבצעת פרויקטים רבים בשיתוף פעולה עם צה"ל. כספי הסיוע המוענקים למדינת ישראל עלולים להיות מושפעים, בין היתר, מהמצב הכלכלי והפוליטי בארה"ב ובישראל ומהיחסים בין המדינות. צמצום בכספי הסיוע כאמור ו/או יישום מגבלות שימוש בכספי הסיוע, עלולים להביא את צה"ל לבחינה מחודשת של פרויקטים, בגינם מקבלת הקבוצה הזמנות מלקוחותיה או מצה"ל ישירות, ואף להביא להפסקת עבודה על פרויקטים, בשל חוסר מקור תקציבי למימנם.

6.3 המצב הביטחוני בישראל - מלחמת "חרבות ברזל"

אירועים גיאופוליטיים ומתיחות ביטחונית, בארץ ובעולם, כמו גם שיקולים ביטחוניים אסטרטגיים, שינויים במצב הביטחוני, עימותים צבאיים וכיוצא באלה עשויים להשפיע על צרכי וסדרי העדיפויות בהקצאת משאבים אצל לקוחות הקבוצה, הקיימים והפוטנציאליים, ובכלל כן הגדלת תקציבי הביטחון באופן שעשוי לתמוך בהזמנות חדשות למוצרי הקבוצה.

ביום 8 באפריל 2024 פרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, תחזית³, שגובשה לאור מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה בחודש אוקטובר 2023 ("המלחמה"). התחזית האמורה מבוססת על ההנחה, שהשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של שנת 2023, ושהיא תימשך עד לסוף שנת 2024, אך בעצימות הולכת ופוחתת, כך שבשנת 2025 לא יהיו השפעות ישירות ללחימה, וכן, כי החלק הארי של הלחימה יתרכז בחזית הדרומית.

המלחמה השפיעה על המשק הישראלי, בין היתר, בסגירה זמנית של עסקים, בהגבלות על עבודה באתרי בניה, מגבלות על פעילות מערכת החינוך, גיוס מילואים משמעותי, פגיעה בשרשרת האספקה וכיוצא בזה. יחד עם זאת, על-פי דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2023, שפורסם על-ידי בנק ישראל ביום 31 בינואר 2024⁴, המלחמה לא הביאה לפגיעה ביציבות הפיננסית במשק, בין היתר, על רקע הסטנדרטים הגבוהים של הרגולציה עד לפרוץ המלחמה והודות לצעדי המנע שנקט בנק ישראל בתחילת המלחמה ומתווה הסיוע של הממשלה.

החל מפרוץ המלחמה, הקבוצה פועלת בעצימות גבוהה כדי לספק מענה לצרכי לקוחות הקבוצה שהינם חברות ביטחוניות וגופי ביטחון מדיניים, בין היתר, באספקה שוטפת של שירותי תמיכה ותחזוקה לפלטפורמות - באוויר, ביבשה ובים. לצד פעילות זו, פועלת הקבוצה לפיתוח מואץ של פתרונות לבעיות שהתגלו תוך כדי לחימה. במטרה לשמור על רציפות תפעולית ועסקית, הגדילה הקבוצה את היקפי משמרות העובדים, בין השאר, על-ידי הצטיידות בחומרי גלם, ביצוע שירותי אחזקה, ייצור והפעלת מערכות, לצד המשך הפעלת מתקני הייצור של הקבוצה לתמיכה נוספת בצרכי לקוחותיה השונים.

לקבוצה מפעלי ייצור בראש פינה, בכפר מסריק וביבנה. הקבוצה נערכת לתרחיש בו תידרש לסגור את אחד המפעלים או יותר ככל והמצב הביטחוני בצפון יסלים, לרבות העברת הפעילות בין מפעלי הקבוצה האחרים. לשם כך, הקבוצה מתארגנת מראש ומבצעת פעולות נדרשות להכנת תשתית וחומרי גלם במפעליה האחרים כדי לקלוט, בעת ובמידת הצורך, את הפעילות המבוצעת במפעל שבכפר מסריק. להערכת הקבוצה, לא תהיה פגיעה מהותית בתפוקת המפעל שבכפר מסריק במקרה של העברת פעילותו לאתר חלופי. להערכת הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח, לצמצום אספקת הסחורות ולפגיעה בשרשרת האספקה, כמו גם לצמצום היקף הנוכחות בעבודה כתוצאה מגיוס למילואים, לא צפויות להיות השלכות מהותיות על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה ו/או על תוצאותיה העסקיות.

עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, קיים חוסר ודאות ביחס למשך המלחמה והתפתחותה, כך שלא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות הקבוצה בישראל ועל תוצאותיה העסקיות. לאור חוסר הוודאות בקשר להמשך המלחמה, משכה והיקפה, אין ביכולתה של הקבוצה במועד זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות של המלחמה על פעילותה ועל מצבה הפיננסי והמימוני.

³ ראו בקישור להלן: [קישור לתחזית](#).

⁴ ראו בקישור להלן: [קישור לדוח](#).

על רקע המלחמה, הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את מצבה הפיננסי, ובכלל זה את איתנותה הפיננסית, נזילותה ומקורות המימון העומדים לרשותה, וסבורה, כי עומדים לרשות הקבוצה המשאבים הנחוצים לה לעמידה בהתחייבויותיה במלואן ובמועדן.

6.4 כלכלת מדינת ישראל

התחזית המאקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש אפריל 2024 מנתחת את השינויים בעולמות האינפלציה והריבית תחת ההנחות כי המלחמה תימשך עד לסוף שנת 2024 בעצימות הולכת ופוחתת, כאשר מירב המאמצים יופנו לחזית הדרומית וכן, כי השפעתה הכלכלית העיקרית של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון האחרון של שנת 2023. כמו כן, בהתאם לתחזית האמורה, שנת 2025 לא תושפע באופן ישיר מהלחימה. על בסיס ההנחות האמורות, המשק הישראלי צפוי לצמוח בשיעורים של 2% ו-5% במהלך השנים 2024 ו-2025 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפי לעמוד על 2.7% ו-2.3% (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.75% ברבעון הראשון של שנת 2025.

עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גבוהה ועליית ריבית, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה. מגמות אלו התמתנו מעט לקראת סוף שנת 2023 וברבעון הראשון של שנת 2024. בינואר 2024 הופחתה ריבית בנק ישראל לרמה של 4.5% ונותרה על כנה עד למועד פרסום הדוח. מגמת ההתמתנות במדד המחירים לצרכן החלה לקראת תום שנת 2023 והמשיכה גם ברבעון הראשון של שנת 2024, כאשר מדד חודש אפריל עלה ב-0.8% ומצביע על קצב אינפלציה שנתי של 2.8%.

בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג Moody's הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, הורידה את הדירוג ל-A1 (חלף דירוג A2) ושינתה את תחזית הדירוג לשלילית ובמאי 2024 אישרה את הדירוג. בחודש אפריל 2024 חברת הדירוג Fitch הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה A+ אך שינתה את תחזית הדירוג לשלילית. גם חברת הדירוג S&P הורידה בחודש אפריל 2024 את דירוג האשראי של ישראל לדירוג A+ מדירוג של AA- והותירה את תחזית הדירוג השלילית.

נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של הקבוצה לאמוד את ההשפעות האמורות על הקבוצה ככל ותהיינה השפעות כאמור.

6.5 מלחמת רוסיה-אוקראינה

ביום 24 בפברואר 2022 פלשה רוסיה לשטחה הטריטוריאלי של אוקראינה והחלה במלחמה שעדיין נמשכת נכון למועד פרסום הדוח. לנוכח הפלישה כאמור, הוטלו על-ידי מדינות המערב סנקציות כלכליות משמעותיות על רוסיה ובלארוס ואזרחיהן. המלחמה גרמה וממשיכה לגרום לפגיעה בפעילות הכלכלית בעולם, כאשר הפגיעה המשמעותית, לצד הסנקציות שהוטלו כאמור, הינה על הזמינות והמחיר של סחורות וחומרי גלם שונים ועל מחירי האנרגיה. כמו כן, מלחמת רוסיה-אוקראינה עוררה את הצורך בהצטיידות במוצרים ובמערכות צבאיות והובילה להגדלת תקציבי הביטחון במדינות שונות, בעיקר באירופה. בהתאם, צבר ההזמנות של החברה מלקוחותיה גדל עקב מלחמת רוסיה-אוקראינה.

העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם המשך הלחימה ולא ניתן להעריך את הצפי לסיומה.

6.6 תקני איכות

שירותיה ומוצריה של הקבוצה בשוק הביטחוני עומדים בסטנדרטים של תקני איכות הרלוונטיים לתחום זה, לרבות תקינה אמריקאית. שירותיה ומוצריה של הקבוצה בתחום האזרחי עומדים בתקני איכות הרלוונטיים לתחומי פעילותה. על מנת לעמוד בדרישות האיכות האמורות, ברשות הקבוצה מערך של אבטחת איכות, האמון על בקרה ובדיקה של תהליך הפיתוח, הייצור והתחזוקה והעמידה בתקנים אלו ככל ורלוונטי.

6.7 התפתחויות רגולטוריות

שינויים העשויים לחול בדרישות הרגולטוריות בארץ ובארצות אחרות בהן פועלת הקבוצה, עלולים להשפיע על גישות השווקים לשירותי הקבוצה ועל המשאבים שעל הקבוצה להשקיע לצורך עמידה בדרישות הרגולטוריות השונות ומכאן על תוצאות פעילות הקבוצה ורווחיותה.

פרק שלישי - תיאור תחום הפעילות של החברה

7. תחום הפעילות

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1 למועד הדוח העיסוק של הקבוצה הוא פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרוניקה, האלקטרוניקה והמכניקה. במסגרת תחום פעילות זה, הקבוצה מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרומכני לשימושים שעיקרם בשוק הביטחוני וכן, עוסקת בפיתוח וייצור של ציוד בקרה, כבלי חשמל ואלקטרוניקה לחברות ביטחוניות, מערכות ומוצרים לכלי טייס ולשימושים אוויריים, מערכות ומוצרים לכלים ימיים ומערכות ומוצרים יבשתיים.

7.1.2 במסגרת תחום עיסוקה של הקבוצה, היא עוסקת בפיתוח וייצור של מערכות אלקטרוניות בכל טווח הטכנולוגיות במגוון שווקים צבאיים, ובין היתר, בביצוע עבודות כקבלנית משנה, הכוללות ביצוע הרכש, ניהול מלאי, לוגיסטיקה, ייצור והרכבה על-פי הזמנות המתקבלות מלקוחות מראש.

7.1.3 הקבוצה הינה ספקית של גופי ביטחון מדיניים ושל חברות ביטחוניות גדולות. במהלך עשרות שנות פעילותה הקבוצה מעורבת בפיתוח של כמה ממערכות הלחימה המתקדמות ביותר, כולל מטוסים, טנקים, צוללות, מערכות בקרה ושליטה, ורכשה ידע רב והיכרות מעמיקה עם השוק בו היא פועלת.

7.1.4 הקבוצה מספקת פתרונות תכנון למערכות חשמל ואלקטרוניקה מהמתקדמות בשוק, תכנון פיתוח וייצור, ניהול הספק, ייצור ואחזקה של המערכות. הקבוצה מתמחה במתן פתרונות מתקדמים ומלאים build-to-spec and build-to-print המותאמים באופן ייחודי לצרכיו של כל לקוח או פלטפורמה, והמוצרים מתוצרתה מתאימים עבור מגוון רחב של יישומים צבאיים - באוויר, ביבשה ובים.

7.2 מוצרי הקבוצה מיועדים לשוק הביטחוני המקומי, כאשר חלק ממוצרי הקבוצה נמכרים לחברות ביטחוניות באופן ישיר על-ידי הקבוצה וחלקם בעקיפין דרך חברות ממשלתיות ואזרחיות הפועלות בשוק הביטחוני המקומי. מוצרים אלה של הקבוצה משולבים כרכיבים במוצרים של החברות הביטחוניות המקומיות הנמכרים על-ידן ללקוחותיהן בארץ ובח"ל.

7.3 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו ; התפתחויות בשוק תחום הפעילות

מבנה תחום הפעילות מאופיין בשני סוגי חברות עיקריים : האחד, חברות ביטחוניות (לעיתים ציבוריות) בשליטת המדינה. השני, חברות פרטיות קטנות יחסית המתמחות בתחומי הפעילות של הקבוצה. עיקר התחרות בתחום הפעילות הינה על פיתוח, ייצור והטמעה של מערכות ומוצרים בהתאם לצרכים המשתנים והייחודיים של כל לקוח. בכדי להעניק פתרון יעיל ללקוחות הקבוצה ובכדי לשמור על יתרונה היחסי של הקבוצה מבין שאר החברות המתחרות בתחום, פועלת הקבוצה כל העת בקידום פרויקטים ומחקר בתגובה מהירה לשינויים בהעדפות ו/או בדרישות הלקוח ולשינויים טכנולוגיים, עמידה קפדנית ביעדי ביצוע ובליווי מערכתי של הלקוח משלבי הפיתוח והתכנון דרך שלבי הייצור ועד שלבי התחזוקה של מוצריה.

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

ראו סעיף 23 להלן.

7.5 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

ענף הפעילות בו פועלת הקבוצה הינו בעיקר ענף החברות הביטחוניות. בשנים האחרונות ניכרת מגמה של רכישת חברות. לאור המגמה האמורה, מספר הלקוחות של הקבוצה בתחומים הביטחוניים בישראל אמנם מצטמצם, אולם הלקוחות גדולים, דבר שמוסיף מורכבות בהתמודדות על מכרזים ופרויקטים חדשים ובניית צבר הזמנות. המלחמה בין רוסיה לאוקראינה ומלחמת "חרבות ברזל" (כמפורט בסעיף 6 לעיל) הגבירו את הצורך בהצטיידות במוצרים ובמערכות צבאיות. עקב כך גדלו תקציבי הביטחון במדינות שונות. למיטב ידיעת הקבוצה, הגידול בביקושים למוצרי הקבוצה על בסיס לקוחות קיימים הביא, וצפוי להמשיך ולהביא לעליה בהיקף פעילות הקבוצה בתחום. הגידול כאמור נתמך בעיקר מצרכים למשימות ממוקדות, הגנת גבולות ומתקנים אסטרטגיים. בנוסף, פיתוח של פתרונות מגוונים ושיתופי פעולה להתאמת מערכות הקבוצה למגוון פעילויות, צפוי להביא להגדלת היקף הפעילות ולרווחים נוספים.

7.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לדעת הנהלת הקבוצה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום זה הינם, בין היתר:

- 7.6.1 גמישות הקבוצה בהתאמת מערכות לצורכי הלקוחות וניצול הידע והניסיון בהתאמת מערכות אלה יחד עם מתן שירות איכותי ומקצועי לאחר המכירה.
- 7.6.2 איכות ואמינות המוצרים ורמת שירות גבוהה ומקצועית, לרבות הוכחת יעילות.
- 7.6.3 יכולת ניתוח אסטרטגית של צרכי העתיד של הלקוחות ומתן מענה טכנולוגי מערכתי המותאם ללקוח.
- 7.6.4 כח אדם יעיל ומיומן לצורך המשך פיתוח המוצר ומתן מענה ללקוחות. ניסיון נצבר לאורך שנים של כח האדם המעורב במחקר ופיתוח ובהנדסה של המוצרים והמערכות.
- 7.6.5 יכולת הרחבת דיסציפלינות תפעוליות ויצרניות, להגדלת מנעד היכולות של הקבוצה, דבר המאפשר ללקוח לקבל מענה מגוון "מקצה לקצה" וגיוס לקוחות מגוונים לקבוצה.
- 7.6.6 קיומם והגדלתם של תקציבים ממשלתיים לתחום הצבאי בכלל ולתחום האלקטרוניקה והאלקטרוניקה בפרט, וכן, כניסת מדינות נוספות לתחום השימוש במערכות מסוג אלו, אשר יביאו, להערכת הקבוצה, להרחבת ייצור מערכות בשוק ואף לכניסת יצרנים חדשים של מערכות מסוגים אלו. הרחבה כזו תגרום לגידול בביקושים למערכות בדיקה מהסוג הנמכר על-ידי הקבוצה.
- 7.6.7 התאמת פתרונות מקצה לקצה ללקוחות קיימים ופוטנציאלים.

7.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום נמנים על ספקים שמספקים לה בעיקר רכיבי אלקטרוניקה וחומרי גלם לייצור, כגון: קשיחים, מתאמים, מחברים, כבלים, מתכווצים וכיו"ב. השנים האחרונות התאפיינו בקשיים

מהותיים והפרעות ניכרות באספקת חומרי גלם על-ידי הספקים בשל הפרעות וקשיים בשרשראות האספקה, העלאת המחירים, עלויות שינוע, אי עמידה במועדי אספקה ועוד. במהלך שנת 2023 פעלה הקבוצה על מנת להקטין את ההשפעה של המגמה האמורה באופן הבא: תזמון חומר הגלם וניהול המלאי, אישור רכיבים תחליפיים וכן, קבלת אישור מהלקוח למקורות רכש נוספים הכוללים בדיקות מעבדה לבדיקות תקינות הרכיבים. בנוסף, פועלת הקבוצה, ככל הניתן, על מנת לקבע מנגנוני הצמדת מחירים ו/או מנגנוני עדכון מחירים במקרה של תנודות חריגות במחירי חומרי הגלם וכיוצא באלה; כמו כן, פועלת הקבוצה על מנת לקבל מקדמות מלקוחותיה, דבר המאפשר, בין היתר, ביצוע היערכות מתאימה בנושא אסטרטגיית הרכש, לרבות ניהול המלאים בכדי לתת מענה לפרויקטים. כמו כן, פועלת הקבוצה על מנת להגדיל את גיוון ושחלוף הספקים ומקורות הרכש. לקבוצה אין תלות בספק מסוים.

7.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום פעילותה הינם כדלקמן:

- 7.8.1 השווקים בהם פועלת הקבוצה מתאפיינים בחסמי כניסה גבוהים נוכח דרישות קפדניות של הלקוחות ביחס לאיכות המוצרים ועמידה בתקנים מחמירים מבחינה הנדסית וטכנולוגית כמו גם בקבלת אישורים, סיווגים ביטחוניים ורישיונות לצורך ייצוא של מוצרים וידע טכנולוגי.
- 7.8.2 מומחיות וניסיון: מומחיות וניסיון נדרשים על מנת לפתח ולייצר את מוצרי הקבוצה ולהציע פתרונות יעילים וטכנולוגיים ללקוחותיה.
- 7.8.3 פיתוח המערכות והמוצרים המשווקים על-ידי הקבוצה דורשים ידע והתמחות ייחודיים הדורשים השקעה מהותית של משאבים כספיים וגיוס הון אנושי מתאים ומיומן על מנת לבצע את ההשקעות במחקר ופיתוח לצורך השגת הרמה הטכנולוגית הנדרשת.
- 7.8.4 השקעה במערכות בדיקה, בקרת ואבטחת איכות.
- 7.8.5 תחום הפעילות של הקבוצה מאופיין בלקוחות שמרניים ודרישתם לאמינות ואיכות המוצרים. אמינות גבוהה הבאה לידי ביטוי בעמידה ברמת איכות גבוהה ובדיוק בלוחות הזמנים להספקת המוצרים.
- 7.8.6 הסמכות, היתרים ורישיונות ספציפיים לקבלת אישור ייצור מלקוחות, לרבות ממשלת ישראל, צה"ל והחברות הביטחוניות.
- 7.8.7 ביצוע התהליכים בתחום הפעילות של הקבוצה דורש ידע, ניסיון מקצועי מתאים ומיומנות, ובכלל זה הבנה והכרה של ההוראות הרגולטוריות וההסדרות החלות על תחום הפעילות של הקבוצה, פיתוח קשרים ויחסי אמון אישיים עם הלקוחות ו/או שותפים אסטרטגיים.
- 7.8.8 מינוף פרויקטים לקבלת הזמנות המשך.
- 7.8.9 הקבוצה מעניקה אחריות משתנה למוצריה החל ממועד התקנת המוצר. חובת הקבוצה להעניק אחריות עשויה להוות חסם יציאה מתחום הפעילות.

7.8.10 להערכת הנהלת הקבוצה, התקשרויות ארוכות טווח עם לקוחות תחייבנה מחויבות ארוכת טווח לתמיכה במוצרים.

7.8.11 לעיתים ההתקשרות עם גופים ביטחוניים מתבססת על הסכמי מסגרת ארוכי טווח (ללא התחייבות לכמויות), אשר עשויים לכלול גם מחויבות לשירותי תחזוקה, עדכונים וכיו"ב. הסכמים ארוכי טווח אלה מקשים על כניסת מתחרים חדשים, אולם עשויים מנגד להוות חסם יציאה.

7.8.12 דרישות ממשלתיות ו/או רגולטוריות עלולות להקשות על יציאה מפרויקטים אשר מוגדרים כאינטרסים חיוניים של המדינה או אשר נחשבים כתשתיות לאומיות.

7.9 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

למוצרים המסופקים על-ידי הקבוצה קיימים לעתים מוצרים תחליפיים המוצעים על-ידי גופים מתחרים, מקומיים ובינלאומיים, בעיקר גופים ביטחוניים בעלי ניסיון ויכולת לפתח ולתחזק מערכות המפותחות ומשווקות על-ידי הקבוצה. בנוסף, בהתחשב בכך שחלק מלקוחותיה של הקבוצה הינם גופים גדולים ובעלי יכולת וטכנולוגיה בעלת זיקה למערכות המפותחות על-ידי הקבוצה, בחלק מהמקרים גם קיימת האפשרות שלקוחות הקבוצה יבחרו לפתח מערכות שבבסיסן של השירותים שמציעה הקבוצה, באופן עצמאי.

7.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות העיקרית בתחום הפעילות של הקבוצה הינה עם חברות ביטחוניות ציבוריות, וזאת לצד חברות פרטיות, המתמחות, בחלקן, בתחום הפעילות של הקבוצה עצמה. עיקר התחרות בתחום הבטחוני בישראל הינו על פיתוח, ייצור והטמעה של מערכות ומוצרים שבתחום מומחיותה של הקבוצה בהתאם לצרכי הלקוח. ייחודה של הקבוצה על פני מקבילותיה בתחום הפעילות מתבטא ביכולת של הקבוצה לחקור וללמוד את צרכי הלקוחות והמערכות הביטחוניים ולספק פתרון טכנולוגי ויעיל בהתאם לדרישות וההעדפות המשתנות של הלקוח. יתרה מכך, הקבוצה פועלת באופן שוטף על מנת לייצר תגובה מהירה לשינויים ו/או צרכי הלקוח ובנוסף לייעל תהליכים ולדייק את המערכות בהתאם לצרכים המבצעיים המשתנים מעת לעת.

לפרטים נוספים ראה סעיף 0 להלן.

הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות העשויות להביא להגדלת היקף הפעילות ולרווחים נוספים וכן, לגידול בביקושים למערכות בדיקה מהסוג הנמכר על-ידי הקבוצה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות, תוכניות ותחזיות של הקבוצה בלבד, נכון למועד הדוח, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת הקבוצה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש באופן חלקי או מלא, באופן שהערכות הקבוצה בפועל עלולות להיות שונות ובהתאמה, גם תוצאות הקבוצה בפועל עלולות להיות שונות, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה, בין היתר, משינוי מהותי במגמות המקרו-כלכליות הבינלאומיות בשוקי הפעילות ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 27 להלן.

8. מוצרים ושירותים

הקבוצה עוסקת בייצור מוצרי ומערכות אלקטרומכניקה ואלקטרוניקה ולקחת חלק בשלבי הפיתוח והייצור של מערכות מגוונות עבור מגוון שווקים צבאיים ותעשיות ביטחוניות. המוצרים שהקבוצה מייצרת כוללים, בין היתר, אלמנטים של מגוון מערכות, כגון: בקרת ירי, שליטה ובקרה, משגרי טילים, מתקנים הנדסיים לרכב, מערכות חשמל לקרונות, מערכות קשר, צגים ופאנלים להפעלת מערכות שונות, רתמות ומכלולים אלקטרומכניים לחימושים, ציוד למערכות לוחמה אלקטרונית וציוד לכלי שיט. כמו-כן, הקבוצה מלווה את מוצריה במהלך כל תקופת השימוש בהם.

הקבוצה מחליטה באיזה ממפעלי הקבוצה לייצר את מוצריה בשיתוף פעולה עם לקוחותיה ובהתחשב, בין היתר, במיקומם הגיאוגרפי של לקוחותיה, תכנית הייצור של כל אחד ממפעליה, זמינותם ועוד שיקולים פנימיים של הנהלת הקבוצה.

להלן תיאור תמציתי של אופן הזמנת מוצרי הקבוצה על-ידי לקוחותיה - הלקוח מזמין, במישרין מהקבוצה או באמצעות הקבוצה, מוצרים בכמות הקבועה בהזמנה. לעיתים הזמנה על-פי הסכם ייצור הינה המשך להליך פיתוח של המוצר הרלוונטי. בחלק מהמקרים, תנאי התשלום בהזמנות מהלקוחות האמורים מאפשרים קבלת מקדמות. הזמנות מחלק מלקוחות הקבוצה כוללות לעיתים הצמדה של מרכיב חומרי הגלם, שאינו נרכש בכספי הסיוע, למטבע זר (בדרך כלל לדולר ארה"ב, שבו מתבצעות מרבית עסקאות רכישת החומרים בחו"ל), מרכיב תשומות כ"א מוצמד למדד עלות העבודה בתחום הרלוונטי ומרכיבים נוספים מוצמדים למדדים נוספים.

לפרטים אודות מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע של מוצרי הקבוצה, ראו סעיפים 7.5 ו-7.6.6 לעיל.

יצוין, כי הקבוצה לא מבצעת פעילות מחקר ופיתוח.

8.1 תהליכי ייצור

מוצרי ושירותי הקבוצה מיוצרים באמצעות מגוון טכנולוגיות בתחומי האלקטרומכניקה והאלקטרוניקה. הטכנולוגיות בהן עושה הקבוצה שימוש על מנת לייצר מוצרים ושירותים שונים כוללים, בין היתר, עיבוד שבבי ממוחשב, ריתוך, הלחמה, הרכבות אלקטרומכניות, ציפויים ועוד. החומרים המשמשים לייצור מוצרי הקבוצה המגוונים וכוללים גומי, חוטים, רכיבים אלקטרוניים ועוד.

8.2 אבטחת ייצור

הקבוצה מפעילה מערכת אבטחת איכות בכל שלבי הפיתוח, התכנון והייצור, מתעדת את כלל בדיקת האיכות בשלבים השונים ואף מעמידה אותן לביקורת ככל שנדרש. הקבוצה עומדת בדרישות תקן איכות (אשר ניתן לקבוצה ולא למוצר ספציפי) AS9100D. עמידה בדרישות התקנים, כאמור הינה על סמך תכנית לאבטחת איכות שקיימת אצל הקבוצה כיצרן והכוללת ניהול מערכת אבטחת איכות שנדרשת לאורך כל שלבי הביצוע.

בנוסף להסמכות פורמאליות לתקנים שונים, לרבות עמידה בהוראות שונות של התקינה אמריקאית (FAR,DFAR), נערכים מבדקים לקבלה וחדוש הסמכה כספק מורשה עבור לקוחותיה של הקבוצה.

8.3 להלן תיאור כללי של עיקרי המערכות והמוצרים שמיוצרים על-ידי הקבוצה:

8.3.1 מערכות צריבה ותוכנה:

ייצור מערכת צריבה ותוכנה עבור מערכות הגנה.

8.3.2 מגוון תיבות:

ייצור מגוון רחב של תיבות עבור תקשורת, תיבות מורכבות בייצור משולב של מכניקה, חיווט וכרטיסים אלקטרוניים.

עבור כל סוג תיבה הוקם תת קו ייצור ייעודי לביצוע הרכבות במקביל לכל תחנה.

8.3.3 כוננים ימיים:

תכנון וייצור כוננים ימיים כולל התקנות בספינות.

8.3.4 תיבות תקשורת:

ייצור משולב של מכניקה ואלקטרוניקה, ביצוע חיווט והרכבה כמו גם יציקות באמצעות חומרי עזר.

8.3.5 צמות ראשיות:

הרכבה משולבת של מכניקה ואלקטרוניקה, הכוללת אריגת נומקס וסיכוך קל באמצעות שזירה במכונה ייעודית.

ביום 11 באוגוסט 2024 הוצאה תעודת חיסיון החתומה על-ידי ראש המלמ"ב (הממונה על הביטחון במשרד הביטחון). ביום 13 באוגוסט 2024 התקבל אישור בית משפט, בהתאם לסעיף 36ג(ב) לחוק ניירות ערך, לגבי פטור מגילוי פרטים העלולים לפגוע בביטחון המדינה, בפרסומים מכוח חוק ניירות ערך והתקנות שהוצאו מכוחו, ובכלל זה דיווחים מיידיים ותקופתיים. במסגרת הפטור האמור, 3 דיאם קיבלה פטור מכוח סעיף 36ג(ב) לחוק ניירות ערך מגילוי בדבר שמות הפרויקטים ותיאור השימוש הסופי של המוצרים המיוצרים עבור לקוח א' ולקוח ב', ולפיכך, כללה גילוי חלופי אשר נכלל בסעיף זה למתאר כתוצאה מהיעדר הגילוי בקשר עם המידע החוסה תחת הפטור האמור.

9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים בתחום הפעילות

להלן פרטים בדבר סך ההכנסות מקבוצות מוצרים ששיעורן עולה על 10% מסך הכנסות הקבוצה:

קבוצת מוצרים			למועד הדוח			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022		
מכירות	שיעור מסך המכירות	שיעור רווח גולמי	מכירות	שיעור מסך המכירות	שיעור רווח גולמי	מכירות	שיעור מסך המכירות	שיעור רווח גולמי	מכירות	שיעור מסך המכירות	שיעור רווח גולמי
מערכות אלקטרוניקה	13,726	74.5%	33.2%	52,999	76.4%	17.5%	38,933	75.3%	12.3%		
מערכות תקשורת	4,500	24.4%	37.3%	15,540	22.4%	34.8%	11,513	22.3%	39.3%		

10. לקוחות

10.1 חלק מהתקשרויותיה של הקבוצה עם לקוחותיה הינן התקשרויות אשר יכולות להתפרס על פני מספר שנים באמצעות הזמנות חוזרות ונשנות, אשר לעתים כוללים סעיפי ביטול מסיבות שלעיתים אינן תלויות בקבוצה. בדרך כלל, נכלל בהתקשרויות הללו פיצוי ליצרן על מלוא הוצאותיו אשר הוצאו במסגרת החוזה שבוטל עד לביטולו ובתוספת מרווח מסוים.

10.2 הלקוחות העיקריים של הקבוצה הם חברה גדולה הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, שהינה בעלת איתנות פיננסית ("לקוח א'") וחברה גדולה נוספת הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, שהינה בעלת איתנות פיננסית ("לקוח ב'"), כמפורט בהמשך סעיף זה. יצוין, כי מרבית התקשרויותיה של הקבוצה הינה במסגרת של פרויקטים בהיקף מצומצם ובסכומים נמוכים, לרוב במסגרת של הסכמי מסגרת מחייבים.

10.3 לקוחות מהותיים:

10.3.1 לקוח א'

לקוח א' הוא אחד הלקוחות המרכזיים של החברה, אשר ההכנסות ממנו היוו כ-53% מסך כל הכנסות החברה בשנת 2023 וכ-40% מסך הכנסות החברה ברבעון הראשון לשנת 2024. ההתקשרות של החברה מול לקוח א' מבוצעת באמצעות הזמנות רכש שנמסרות לחברה, מעת לעת, הכוללות תנאים מסחריים ומשפטיים פרטניים לכל הזמנת רכש, ובכלל זה תיאור סוג המוצר המוזמן, תמורה, מועדי אספקה ותנאים נוספים רלוונטיים. בנוסף, כל הזמנות הרכש כפופות לתנאים הכלליים של לקוח א' בדבר התקשרות עם ספקים.

במסגרת התקשרויות אלה, החברה התקשרה עם לקוח א' בשני הסכמי מסגרת לערוץ רכש מהיר עבור רכיבים אלקטרוניים ואלקטרומכאניים ועבור רתמות וצמות אמביליות ותיבות פיתוח.

לקוח א' רשאי לבטל כל הזמנת רכש, מכל סיבה שהיא, לפי שיקול דעתו הבלעדי, על-ידי מתן הודעה בכתב לחברה, כאשר במקרה בו העבודה הושלמה וסופקה ללקוח א', ישלם לקוח א' את המחיר שנקבע בהזמנה ועבור עבודה שלא סופקה עקב ביטול ההזמנה, ישלם לקוח א' את העלויות הישירות הסבירות שהיו לחברה בפועל עד למועד קבלת הודעת הביטול. כמו כן, לקוח א' רשאי להקפיא כל הזמנת רכש ו/או חלק ממנה לתקופה של עד 90 ימים.

בנוסף, לקוח א' רשאי, בין היתר, לבטל הזמנת רכש בקרות אחד המקרים שלהלן:

- איחור של 30 ימים באספקת המוצרים; ו/או
 - מחמת אירוע כוח עליון שנמשך למעלה מ-180 ימים מצטברים במהלך תקופת הביצוע.
- על-פי התנאים הכלליים, אי-עמידה בהוראות ההסכם, לרבות בקשר לזמני אספקה ו/או דרישות לקוח א', עלולה להטיל על החברה קנסות ו/או עלויות כספיות, בהתאם למדיניות לקוח א', ובכלל זה קנסות של עד 10% מתמורת ההזמנה במקרה של איחור במסירה.
- במסגרת אספקת המוצרים, החברה מעניקה ללקוח א' אחריות מוצר רחבה ל-24 חודשים ממועד קבלת המוצרים על-ידי לקוח א'.
- כל זכויות הבעלות בכל ידע ישן של לקוח א' בקשר עם ביצוע הזמנת הרכש וכן, בכל ידע חדש אשר החברה פיתחה ו/או רכשה עקב ביצוע העבודות על-פי הזמנות הרכש שייך ללקוח א' באופן בלעדי. החברה אינה רשאית לעשות שימוש בידע החדש שלא למטרות ביצוע הזמנת הרכש, לרבות בפרויקטים נוספים שלה, אלא באישור לקוח א' בכתב ומראש.
- החברה העניקה ללקוח א' רישיון שימוש רחב בידע קודם של החברה הכולל זכות שימוש, שינוי והעסקה.
- החברה התחייבה לוודא כי ללקוח א' יהיו רישיונות תמידיים לשימוש בקניין הרוחני הן של החברה והן של צדדים שלישיים שלחברה יש זכות שימוש בקניין הרוחני שלהם.
- החברה אינה רשאית להעביר את ההזמנה במישרין ו/או בעקיפין לספק אחר.

10.3.2 לקוח ב'

לקוח ב' הוא אחד הלקוחות המרכזיים של החברה, אשר ההכנסות ממנו היוו כ-23% מסך כל הכנסות החברה בשנת 2023 וכ-31% מסך הכנסות החברה ברבעון הראשון לשנת 2024. הקבוצה מספקת ללקוח ב' תכנון מלא של אבות טיפוס וייצור סדרתי של מערכות חשמל עבור התעשייה הביטחונית.

אופן ההתקשרות של החברה מול לקוח ב' הינו זהה לאופן ההתקשרות של החברה אל מול לקוח א', כמפורט בסעיף 10.3.1 לעיל. לצורך הבטחת אספקת הרכיבים, לקוח ב' העמיד מקדמה כמימון לרכישת חומרי גלם, כנגד בטוחה שהועמדה על-ידי החברה לטובת לקוח ב'.

ביום 11 באוגוסט 2024 הוצאה תעודת חיסיון החתומה על-ידי ראש המלמ"ב (הממונה על הביטחון במשרד

הביטחון). ביום 13 באוגוסט 2024 התקבל אישור בית משפט, בהתאם לסעיף 36ג(ב) לחוק ניירות ערך, לגבי פטור מגילוי פרטים העלולים לפגוע בביטחון המדינה, בפרסומים מכוח חוק ניירות ערך והתקנות שהוצאו מכוחו, ובכלל זה דיווחים מידיים ותקופתיים. במסגרת הפטור האמור, 3 דיאם קיבלה פטור מכוח סעיף 36ג(ב) לחוק ניירות ערך מגילוי בדבר שמות לקוח א' ולקוח ב', ולפיכך, כללה גילוי חלופי אשר נכלל בסעיף זה למתאר כתוצאה מהיעדר הגילוי בקשר עם המידע החוסה תחת הפטור האמור.

11. שיווק והפצה

מכירת מוצרי הקבוצה מתבצעת ישירות ללקוחות הקבוצה ומתבססת על יחסי אמון ומערכת יחסים עסקית בין הלקוח לקבוצה בהתחשב ברמת הסודיות והרגישות הנדרשת לאור עסקי הקבוצה אל מול גורמים ביטחוניים, והיכרותם עם המוניטין שהקבוצה צברה במהלך שנים אלו.

12. צבר הזמנות

נכון לימים 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 ולתחילת חודש יוני 2024, סך צבר ההזמנות של הקבוצה, המבוסס על הסכמים ו/או הזמנות חתומים בלבד ואשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים, עמד על סך של 27,405 אלפי ש"ח, 35,500 אלפי ש"ח ו-68,863,52,363 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יצוין, כי חלק מהותי מצבר ההזמנות של הקבוצה הינו מאת לקוח א', אשר לו קיימת, כאמור, זכות ביטול שאינה כוללת תשלום פיצוי משמעותי. עם זאת, מניסיון הקבוצה, למרות שמדובר בהזמנות בלתי מחייבות, היקף ביטולי ההזמנות על-ידי לקוח א' הינו זניח.

להלן פרטים אודות התפלגות צבר ההזמנות בתחום הפעילות לימים 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 ולתחילת חודש יוני 2024 (סמוך למועד פרסום המתאר):

צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	צבר ההזמנות לתחילת חודש יוני 2024 (סמוך למועד פרסום המתאר) (באלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
3,600	7,150	-	רבעון ראשון 2024
-	7,087	-	רבעון שני 2024
-	7,087	5,522	רבעון שלישי 2024
-	7,087	5,522	רבעון רביעי 2024
-	7,089	41,319	שנת 2025 ואילך
3,600	35,500	52,363	סה"כ

13. תחרות

מתחרותיה העיקריות של הקבוצה בתחום הפעילות נבחנות בעיקר על בסיס ביצועי המוצרים הנמכרים על-ידן, איכות ודיוק המוצר, היכולת לשלב במערכות מבצעות או במערכות אחרות לפי דרישת הלקוח וכיוצא באלה. למיטב ידיעת החברה, מתחרותיה העיקריות הינן חברות גדולות ובינוניות, כגון: התעשייה האווירית, אימקו פרויקטים בע"מ, אלביט מערכות בע"מ, חברות בבעלות חלקית או מלאה של אלביט מערכות בע"מ וכן, חברות נוספות מתחום האלקטרוניקה והחשמל, כגון: אלקטרוגליל בע"מ, סבג שלמה אלקטרוניקה ייצור חיווט והרכבת מכשירים בע"מ, פלקטסרוניקס ישראל בע"מ ועוד.

להערכת הקבוצה, יתרונה היחסי נעוץ בעובדה, שלקבוצה יש ייחודיות בפיתוח מגוון רחב מאוד של מוצרים ובייצור אב טיפוס באופן מהיר בזכות כך שלקבוצה יש עובדים עם ניסיון וידע של עשרות שנים בתחום הפיתוח והייצור של מערכות חשמל ומערכות ציוד בדיקה וכבילה.

לחברה אין יכולת להעריך את גודלה היחסי בשוק או את נתח השוק של הקבוצה לאור מגוון רחב של מוצרים ושירותים המסופקים על-ידה במסגרת הזמנות ללקוחות ולאור כך, שהמידע לגבי מתחרותיה לרוב אינו מידע הנגיש לציבור.

14. כושר ייצור

כושר הייצור של הקבוצה מותאם לצבר ההזמנות בשנה העסקית. נכון למועד הדוח, הקבוצה עובדת בכושר ייצור מלא, אולם ניתן להרחיב את כושר הייצור של הקבוצה על-ידי הוספת עובדים ללא צורך בהשקעה מהותית במתקנים. הקבוצה מעריכה, כי ככל שהקבוצה תצטרך להגדיל בצורה משמעותית את היקפי פעילותה, יהיה צורך בתוספת כוח אדם והשקעה בציוד. עם זאת, ניתן יהיה להגדיל את שטח הייצור בתשתיות הקיימות של הקבוצה, ללא השקעה מהותית נוספת. בנוסף, לחברה ישנם מבנים אשר אותם ניתן להסב ולהעביר לשימוש הקבוצה ללא השקעות משמעותיות.

פרק רביעי - עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

15.1 הסכם שכירות מבנה באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה

ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם לשכירות ~~מבנה~~ בשטח של 3,250 מ"ר, עליו בנוי מבנה בשטח של כ-1,550 מ"ר, אשר נמצא באזור התעשייה צ.ח.ר ומשמש את מפעל החברה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 51 חודשים החל מאפריל 2018 ועד לחודש יולי 2022 כאשר לחברה ישנה אופציה בת שנה אחת להארכת חוזה השכירות עד ליולי 2023. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של 42,170 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובתקופת האופציה על 51,669 ש"ח בתוספת מע"מ. התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן. בחודש יולי 2024 חתמה החברה על תוספת להסכם השכירות, לפיה שטח המושכר יצטמצם ל-775 מ"ר, לתקופה, שתחילתה ביום 1 ביולי 2024 וסיומה ביום 30 בספטמבר 2025, זאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 19,230 ש"ח (כולל מע"מ), צמוד למדד המחירים לצרכן. נכון למועד הדוח החברה האריכה את החוזה על בסיס חודשי בהתאם לתנאים הקיימים בתקופת האופציה

בינואר 2023 חתמה החברה על הסכם לשכירות מבנה נוסף בשטח של 1,550 מ"ר אשר נמצא באזור התעשייה צ.ח.ר אשר משמש את מפעל החברה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 חודשים החל ממאי 2024 ועד לחודש מאי 2025. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של 50,000 ש"ח (כולל מע"מ).

15.2 הסכם שכירות מבנה בכפר מסריק

בינואר 2020 חתמה החברה על הסכם לשכירות מבנה בשטח של 1,500 מ"ר, אשר נמצא בכפר מסריק ומשמש את מפעל החברה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 60 חודשים החל מיולי 2020 ועד לחודש יוני 2025 כאשר לחברה ישנן 3 אופציות בנות שנתיים כל אחת להארכת חוזה השכירות. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של 31,500 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובתקופת האופציה על 33,075 ש"ח בתוספת מע"מ. הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן.

15.3 הסכם שכירות מבנה ביבנה

בדצמבר 2015 חתמה ישראלטק על הסכם לשכירות מבנה בשטח של 1,200 מ"ר בבניין מסחרי הבנוי על המקרקעין הידועים כגוש 5405 חלקה 4 ברחוב נחל שניר 4 ביבנה ("בית משגב"), אשר משמש את מפעל ישראלטק. הסכם השכירות הוארך ביום 30 בנובמבר 2020 ב-60 חודשים נוספים, עד לחודש דצמבר 2025. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של 29,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובתקופת האופציה על 35,000 ש"ח בתוספת מע"מ. קיימת בטוחה של ערבות בעלים והסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן.

15.4 הסכם השכרת מבנים בצ.ח.ר

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

16. נכסים לא מוחשיים

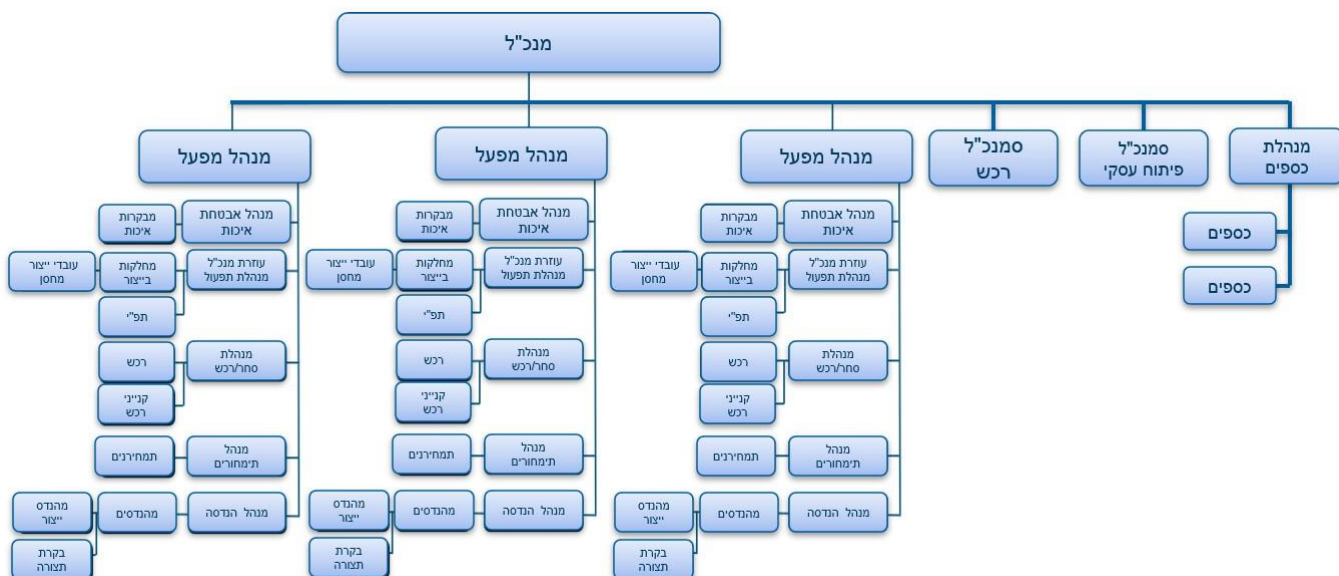
לקבוצה אין בעלות רשומה על נכסים לא מוחשיים. החברה פועלת לשמירה על קניינה הרוחני באמצעות הסכמי קניין רוחני וסודיות בינה לבין יועציה ועובדיה. נכון למועד הדוח ולמיטב ידיעת הקבוצה, לא הייתה הפרה של הסכמים אלה על-ידי אחד מעובדי, יועצי או גורמים אחרים שהקבוצה אינה מכירה.

17. הון אנושי

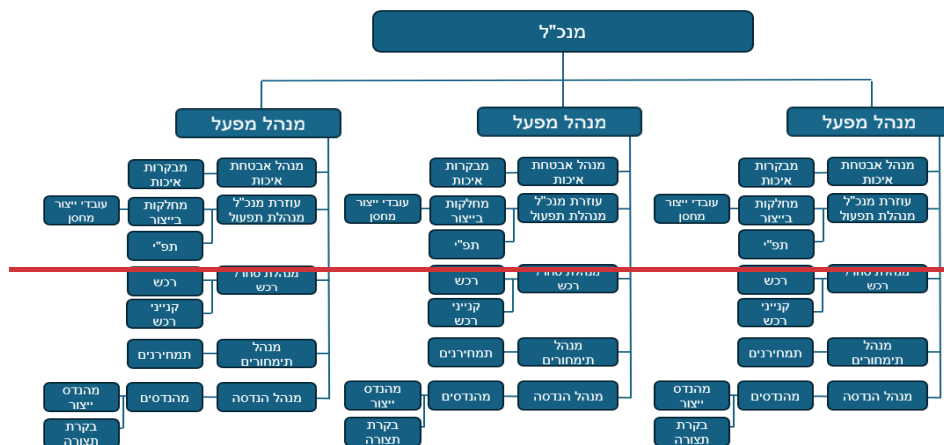
17.1 מצבת כוח אדם

תחומי העסקה	סמוך למועד פרסום הדוח	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
מהנדסים	32	32	26
הנדסאים	12	12	11
טכנאים ועובדי ייצור	75	67	70
עובדי שיווק/מכירות	6	6	5
מנהלה מחסן ושירותים	18	18	20
סה"כ	143	135	132

17.2 המבנה הארגוני של הקבוצה נכון למועד הדוח:



17.2



17.3 תלות מהותית בעובד מסוים

למועד הדוח, להערכת הקבוצה, לא קיימת תלות במי מנושאי המשרה שלה ו/או עובדיה בתחום הפעילות.

17.4 תנאי העסקה

על עובדי הייצור השייכים לקבוצה חלים הסכמי העבודה הקיבוציים הכלליים שהתאחדות התעשיינים צד להם. מרבית עובדי הקבוצה (שאינם עובדי ייצור) מועסקים בהסכמי עבודה אישיים, הכוללים תנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין. בנוסף, בשל אופי העבודה בקבוצה, ישנן הוראות בדבר סיווג בטחוני וסעיפים סטנדרטיים

כמקובל בהסכמי העסקה אישיים בתחום פעילות מעין זה. עובדי הקבוצה עובדים על בסיס שבוע עבודה הכולל 5 ימים. חלק מעובדי הקבוצה זכאים לבסיס שכר שעתי ואילו היתר זכאים לשכר גלובלי. מענקים לעובדים ניתנים בהתאם לשיקול דעת הנהלת הקבוצה והדירקטוריון. לפרטים אודות התחייבויות הקבוצה בגין סיום יחסי עובד מעביד הנוגעות להפרשות לקופות פנסיה ופיצויים מוכרות ראו ביאור 2.יד. לדוחות הכספיים השנתיים.

תנאי העסקה של עובדי הנהלה הבכירה

הקבוצה נוהגת לתגמל את עובדי הקבוצה בבנוסים בשיקול דעת (ומבלי שקיימת תכנית תגמול פרטנית ומוגדרת מראש). כמו כן, הקבוצה נוהגת לתגמל את עובדיה הבכירים במענק שנתי, בהתאם ליעדים אשר נקבעים מעת לעת, בהתאם לתוצאות הפעילות של הקבוצה ולשיקול דעת הנהלת הקבוצה. מתכונת התגמול בהקשרים אלו ככלל אינה קבועה ועשויה להשתנות משנה לשנה.

כמו כן, הנהלת הקבוצה קובעת מעת לעת תכנית מענקים שנתית לעובדי הנהלה בכירה אשר מתבססת על התוצאות הכספיות של הקבוצה בעבור השנה הנבחרת. התוכנית כאמור מבוססת על יעדים מדידים כאשר לכל עובד בכיר נקבע יעד מטרה שונה בהתאם למבנה הפעילויות ביחידה שבתחום אחריותו.

17.4.1 תנאי העסקתו של מתן יוסף רבין, מנכ"ל החברה ("מר רבין")

מר רבין מועסק כמנכ"ל החברה במשרה מלאה החל מיום 1 בינואר 2024, וזאת לאחר שכיחן כתפקידים שונים אחרים בחברה, וביניהם כסמנכ"ל התפעול של החברה. בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם עם מר רבין ביום 8 בפברואר 2024, משכורתו החודשית מורכבת משכר בסיס של 23,480 ש"ח ומגמול שעות נוספות בסך של 1,000 ש"ח – סה"כ 24,480 ש"ח (ברוטו), כאשר רכיב השכר כולל הפרשות סוציאליות, לרבות לקרן השתלמות ונלוות כמקובל.

כחלק מתנאי העסקתו, החברה משתתפת בעלות אחזקת הרכב של מר רבין בעלות חודשית של כ-3,100 ש"ח (נטו). מר רבין זכאי לימי חופשה שנתית, לימי מחלה ולדמי הבראה על-פי דין.

מר רבין זכאי לבונוס בסך של 93,000 ש"ח (נטו), הפרוס על פני 4 משכורות חודשיות החל מחודש מרץ 2024. החברה אינה מחשבת את זכויותיו הסוציאליות של מר רבין על יסוד הבונוס.

תקופת ההעסקה, בהתאם לאמור בהסכם, הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 30 ימים קלנדריים בכתב, למעט בנסיבות חמורות שנקבעו בדין ובהסכם העסקתו של מר רבין. על מר רבין להמשיך לבצע את תפקידו בתקופת ההודעה המוקדמת ועל החברה לשלם לו את זכויותיו בתקופה זו, בהתאמה. לחלופין, רשאית החברה לסיים את עבודתו של מר רבין באופן מיידי תוך תשלום חלף הודעה מוקדמת. החברה רשאית לשלול את דמי ההודעה המוקדמת בנסיבות חריגות על-פי הקבוע בדין ובהסכם ההעסקה.

מר רבין מחויב לשמירה על סודיות בכל הקשור לעבודתו בחברה, במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בלתי מוגבלת לאחר סיומה. בנוסף, התחייב מר רבין שלא להתחרות בחברה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בחברה שרכש במסגרת עבודתו בה, למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם העסקה, מכל סיבה שהיא.

בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, מר רבין יכהן כמנכ"ל צדיאם החל ממועד ההשלמה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.5.3 לדוח זימון האסיפה.

17.4.2 תנאי העסקתו של עמית שינדלר, מנהל תפעול בחברה ("מר שינדלר")

מר שינדלר מועסק כמנהל תפעול החל מיום 1 באוגוסט 2022 במשרה מלאה. בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם עימו ביום 1 באוגוסט 2022, זכאי מר שינדלר מתוקף תפקידו כמנהל תפעול לשכר חודשי בסך 25,000 ש"ח (ברוטו), כאשר רכיב השכר כולל הפרשות סוציאליות, לרבות לקרן השתלמות ונלוות כמקובל.

כחלק מתנאי העסקתו, מר שינדלר זכאי לתשלום הוצאות נסיעה המגולם בשכר החודשי וכן, לימי חופשה שנתית, לימי מחלה ולדמי הבראה על-פי דין.

הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 30 ימים קלנדריים בכתב למעט בנסיבות חמורות שנקבעו בדין ובהסכם ההעסקה. על מר שינדלר להמשיך לבצע את תפקידו בתקופת ההודעה המוקדמת ועל החברה לשלם לו את זכויותיו בתקופה זו, בהתאמה. לחלופין, רשאית החברה לסיים את עבודתו של מר שינדלר באופן מיידי תוך תשלום חלף הודעה מוקדמת. החברה רשאית לשלול את דמי ההודעה המוקדמת בנסיבות חריגות על-פי הקבוע בדין ובהסכם ההעסקה.

מר שינדלר מחויב לשמירה על סודיות בכל הקשור לעבודתו בחברה, במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בלתי מוגבלת לאחר סיומה. בנוסף, התחייב מר שינדלר שלא להתחרות בחברה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בחברה שרכש במסגרת תפקידו, למשך תקופה של שנים עשר (12) חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה. עם זאת, לפי הסכם ההעסקה, מר שינדלר רשאי לעסוק, במהלך תקופת העסקתו, בכל עיסוק נוסף שיבחר.

בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, מר שינדלר יכהן כמנכ"ל החברה החל ממועד ההשלמה וזאת בתמורה לעלות העסקה חודשית של 35,000 ש"ח, עלות אחזקת הרכב בעלות חודשית של כ-3,100 ש"ח (נטו) והחזר הוצאות בתפקיד, בעוד שרעייתו, גברת הילה שינדלר, מכהנת כסמנכ"לית כספים בחברה בתמורה לעלות העסקה חודשית בסך 23,700 ש"ח והחזר הוצאות בתפקיד.

17.4.3 תנאי העסקתו של דוד מימון, מנהל רכש ופיתוח נדל"ן בחברה ("מר מימון")

מר מימון מועסק כמנהל רכש ופיתוח נדל"ן החל מיום 1 באוגוסט 2022 במשרה מלאה. בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם עימו ביום 1 באוגוסט 2022, זכאי מר מימון מתוקף תפקידו כמנהל הרכש ופיתוח נדל"ן לשכר חודשי בסך 25,000 ש"ח (ברוטו), כאשר רכיב השכר כולל הפרשות סוציאליות, לרבות לקרן השתלמות ונלוות כמקובל.

כחלק מתנאי העסקתו, מר מימון זכאי לתשלום הוצאות נסיעה המגולם כחלק ממשכורתו החודשית, לימי חופשה שנתית, לימי מחלה ולדמי הבראה על-פי דין.

תקופת ההעסקה, בהתאם לאמור בהסכם, הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על סיומו בהודעה מוקדמת בת 30 ימים קלנדריים בכתב, למעט בנסיבות חמורות שנקבעו בדין ובהסכם ההעסקה. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת נדרש מר מימון לבצע את תפקידו ועל החברה לשלם לו זכויותיו בתקופה האמורה, בהתאמה. לחלופין, רשאית החברה לסיים את עבודתו של מר מימון באופן מיידי תוך תשלום חלף הודעה מוקדמת. החברה רשאית לשלול את דמי ההודעה המוקדמת בנסיבות חריגות על-פי הקבוע בדין ובהסכם ההעסקה.

מר מימון מחויב לשמירה על סודיות בכל הקשור לעבודתו בחברה, במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בלתי מוגבלת לאחר סיומה. בנוסף, התחייב מר מימון שלא להתחרות בחברה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בחברה שרכש במסגרת עבודתו בה, למשך תקופה של שניים-עשר (12) חודשים ממועד סיום הסכם העסקה, מכל סיבה שהיא. עם זאת, לפי הסכם ההעסקה, מר מימון רשאי לעסוק, במהלך תקופת העסקתו, בכל עיסוק נוסף שיבחר.

בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, מר מימון יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של 3 דיאם החל ממועד ההשלמה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.8.4 לדוח זימון האסיפה.

17.4.4 תנאי העסקתו של איתי מולדבסקי, מנהל פיתוח עסקי בחברה ("מר מולדבסקי")

מר מולדבסקי מועסק כמנהל פיתוח עסקי בחברה החל מיום 1 באוגוסט 2022 במשרה מלאה. בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם עימו ביום 1 באוגוסט 2022, זכאי מר מולדבסקי מתוקף תפקידו כמנהל פיתוח עסקי לשכר חודשי בסך 25,000 ש"ח (ברוטו), כאשר רכיב השכר כולל הפרשות סוציאליות, לרבות לקרן השתלמות ונלוות כמקובל.

כחלק מתנאי העסקתו, מר מולדבסקי זכאי לתשלום הוצאות נסיעה המגולם כחלק ממשכורתו החודשית, לימי חופשה שנתית, לימי מחלה ולדמי הבראה על-פי דין.

תקופת ההעסקה, בהתאם לאמור בהסכם, הינה לתקופה בלתי קצובה, כאשר כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 30 ימים קלנדריים בכתב, למעט בנסיבות חמורות שנקבעו בדין ובהסכם ההעסקה. על מר מולדבסקי להמשיך לבצע את תפקידו בתקופת ההודעה המוקדמת ועל החברה לשלם לו את זכויותיו בתקופה זו, בהתאמה. לחלופין, רשאית החברה לסיים את עבודתו של מר מולדבסקי באופן מיידי תוך תשלום חלף הודעה מוקדמת. החברה רשאית לשלול את דמי ההודעה המוקדמת בנסיבות חריגות על-פי הקבוע בדין ובהסכם ההעסקה.

מר מולדבסקי מחויב לשמירה על סודיות בכל הקשור לעבודתו בחברה, במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בלתי מוגבלת לאחר סיומה. בנוסף, התחייב מר מולדבסקי שלא להתחרות בחברה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בחברה שרכש במסגרת תפקידו, למשך תקופה של שנים עשר (12) חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה. עם זאת, לפי הסכם ההעסקה, מר מולדבסקי רשאי לעסוק, במהלך תקופת העסקתו, בכל עיסוק נוסף שיבחר.

בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, מר מולדבסקי יכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של 3 דיאם החל ממועד

ההשלמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8.5 לדוח זימון האסיפה.

17.4.5 תנאי העסקתו של יצחק אבוחסירה, מנכ"ל חברת ישראלטק ("מר אבוחסירה")

מר אבוחסירה מועסק כמנכ"ל חברת ישראלטק החל מיום 1 בפברואר 2024 במשרה מלאה. משכורתו החודשית מורכבת משכר בסיס של 25,000 ש"ח ומגמול שעות נוספות בסך של 2,675 ש"ח – סה"כ 27,675 ש"ח (ברוטו) כאשר רכיב השכר כולל הפרשות סוציאליות, לרבות לקרן השתלמות ונלוות כמקובל. בנוסף, מר אבוחסירה זכאי לתשלום הוצאות נסיעה בסך 100 ש"ח ליום עבודה, לימי חופשה שנתית, לימי מחלה ולדמי הבראה על-פי דין.

הסכם ההעסקה הוא לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 30 ימים קלנדריים בכתב, למעט בנסיבות חמורות שנקבעו בדין ובהסכם ההעסקה. על מר אבוחסירה להמשיך לבצע את תפקידו בתקופת ההודעה המוקדמת ועל החברה לשלם לו את זכויותיו בתקופה זו, בהתאמה. לחלופין, רשאית החברה לסיים את עבודתו של מר אבוחסירה באופן מידי תוך תשלום חלף הודעה מוקדמת. החברה רשאית לשלול את דמי ההודעה המוקדמת בנסיבות חריגות על-פי הקבוע בדין ובהסכם ההעסקה.

מר אבוחסירה מחויב לשמירה על סודיות בכל הקשור לעבודתו בחברה, במהלך תקופת העסקתו ולתקופה בלתי מוגבלת לאחר סיומה. בנוסף, התחייב מר אבוחסירה שלא להתחרות בחברה ושלא לעשות שימוש בידע מיוחד הקשור בחברה שרכש במסגרת תפקידו, למשך תקופה של שנים עשר (12) חודשים ממועד סיום העסקתו בחברה.

18. חומרי גלם וספקים

18.1 לקבוצה, כמו לחברות אחרות העוסקות בייצור מערכות ומוצרי אלקטרומכניקה, תלות בקניית חומרי גלם מספקים בארץ ובחו"ל על מנת לייצר את המוצרים והשירותים אותם מספקת הקבוצה ללקוחותיה השונים. הקבוצה דוגלת במדיניות של הזמנת חומרי גלם מספקים עבור הזמנות קיימות בלבד בהתאם לדרישת הלקוח. לעיתים, נוהגת הקבוצה לרכוש כמות נוספת לא מהותית מעבר לנדרש על-פי התחשיב המדויק עבור העבודה המסוימת וזאת למקרה של תקלות בפריט או בלאי בעיבוד.

18.2 חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה הינם בעיקר רכיבים בתחום האלקטרוני – קונקטורים, מתאמים, בוסים, מוצרי מכניקה וכיו"ב, אשר נרכשים מספקים שונים בארץ ובחו"ל. מערך הספקים של החברה אינו מאופיין בשינויים מהותיים.

18.3 הספק העיקרי של החברה הינו בתחום רכישת קונקטורים, במסגרת התקשרות של שוטף + 98 יום, כאשר הקניית מספק זה בשנים 2022, 2023 וברבעון הראשון לשנת 2024 הינו – 17.1%, 12.8%-ו-16.7%, בהתאמה. לקבוצה אין תלות בספק מסוים או ספק עיקרי בתחום הפעילות.

18.4 התשלום לספקי החברה הינו לרוב בתנאי אשראי "שוטף + 90".

18.5 לקוחות בודדים מספקים לקבוצה את החומרים לעבודה המוזמנת על-ידם וזאת ללא עלות כחלק מהזמנת

הלקוח.

19. הון חוזר

19.1 ההון החוזר של הקבוצה מורכב בעיקר ממלאי, לקוחות והלוואות לזמן קצר.

19.1.1 מספר ימי המלאי הממוצע בשנים 2022, 2023 וברבעון הראשון לשנת 2024 עמד על 149 ימים, 113 ימים ו-126 ימים, בהתאמה. הקיטון בימי המלאי בשנת 2023 וברבעון הראשון לשנת 2024 לעומת שנת 2022 נובע מגידול בעלות המכירות.

19.1.2 תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנים 2022, 2023 וברבעון הראשון לשנת 2024 עמדה על 131 ימים, 161 ימים ו-186 ימים, בהתאמה. הגידול בימי הספקים נובע מגידול ביתרות הספקים בכל תקופה.

19.1.3 תקופת האשראי הממוצעת ללקוחות בשנים 2022, 2023 וברבעון הראשון לשנת 2024 עמדה על 122 ימים, 154 ימים ו-147 ימים, בהתאמה. הגידול בימי הלקוחות נובע מגידול ביתרות הלקוחות, נכסים בגין חוזים עם לקוחות והכנסות.

19.2 ליום 31 במרץ 2024 וליום 31 בדצמבר 2023, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 6.4 מיליון ש"ח ו-22.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפרטים בדבר תוכניות הנהלת החברה בקשר עם מימון פעילותה החברה, ראו ביאור 1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים.

20. מימון

עיקר המקורות למימון פעילותה של הקבוצה נובעים מההון העצמי של חברות הקבוצה, אשראי ספקים וממסגרות אשראי בנקאי למימון פעילותה התעשייתית, קרי - אשראי מבנקים לזמן קצר, וכן, קווי ערבויות. כמו כן, לחברה יש הלוואות ארוכות טווח שנועדו למימון בניית המבנים בצ.ח.ר.

20.1 מסגרות אשראי

להלן פרטים אודות מסגרות האשראי הכלליות העומדות לרשות הקבוצה (במאוחד) ואודות האשראי המנוצל בפועל מכוח מסגרות אלה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון לסמוך למועד פרסום הדוח:

31.12.2022		31.12.2023		סמוך למועד פרסום הדוח		
אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	מסגרות אשראי מחייבות (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	מסגרות אשראי מחייבות (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	מסגרות אשראי מחייבות (אלפי ש"ח)	
7,736	8,000	9,833	9,700	10,038	9,700	סכומים

20.2 הלוואות בריבית משתנה (באלפי ש"ח)

נכון ליום 31.12.2022			נכון ליום 31.12.2023			סמוך למועד פרסום הדוח		
סכום האשראי (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה ושיעור הריבית לתום התקופה	מנגנון השינוי	סכום האשראי (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה ושיעור הריבית לתום התקופה	מנגנון השינוי	סכום האשראי (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה ושיעור הריבית לתום התקופה	מנגנון השינוי
10,120	פריים פלוס - 1.25% פריים פלוס 3.8%	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים	27,590	פריים פלוס - 1.25% פריים פלוס 3.8%	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים	17,695	פריים פלוס - 1.25% פריים פלוס 3.8%	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים
13,437	פריים פלוס - 1.25% פריים פלוס 3.25%	הלוואות לזמן ארוך צמודות פריים	483	פריים פלוס - 1.5% פריים פלוס 3.25%	הלוואות לזמן ארוך צמודות פריים	15,084	פריים פלוס 1.6%	הלוואות לזמן ארוך צמודות פריים

20.3 שיעורי ריבית

להלן נתונים בדבר סוגי ההלוואות שניטלו על ידי הקבוצה ושיעורי הריביות הממוצעות והאפקטיביות בגין אותן הלוואות:

ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל)	ריבית (ממוצע משוקלל)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל)	ריבית (ממוצע משוקלל)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	סוג הלוואה
ליום 31.12.2022			ליום 31.12.2023			
פריים פלוס 2.38%	פריים פלוס 2.38%	23,557	פריים פלוס 2.45%	פריים פלוס 2.45%	28,333	תאגידים בנקאיים

20.4 הסכמי אשראי

להלן פירוט עיקרי ההלוואות והאשראי שנטלה הקבוצה נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח:

החברה									
המלווה	סכום ההלוואה	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מידי	תנאים לפדיון מוקדם
בנק הפועלים	1,800,000	-	1,812,087	הלוואה מתחדשת אשר נלקחת בכל חודש ונפרעת בחודש למחרת. חל איסור על שינוי שליטה ו/או שינוי במבנה ו/או קבלת החלטה	ערבות אישית בלתי מוגבלת של ה"ה עמית שינדלר, דוד מימון ואיתי מולדבסקי.* הנכסים המשועבדים לטובת הבנק הם ללא הגבלת סכום - להבטחת כלל הסכומים המגיעים לבנק בקשר עם מתן שירותים בנקאיים לחברה או בקשר לחבויות אחרות של החברה כלפי הבנק:	פריים + 2%	כל חודש	התנאים המקובלים על-ידי מוסדות פיננסיים בישראל. לדוגמא: חל איסור על שינוי שליטה ו/או שינוי במבנה ו/או קבלת החלטה	התנאים המקובלים על-ידי מוסדות פיננסיים בישראל. סכום הפירעון המוקדם לא יפחת מסכום של 10%
בנק הפועלים	7,162,768 ש"ח	7,475,740 ש"ח	7,183,042 ש"ח	הלוואה מתחדשת אשר נלקחת בכל חודש ונפרעת בחודש למחרת. חל איסור על שינוי שליטה ו/או שינוי במבנה ו/או קבלת החלטה	ערבות אישית בלתי מוגבלת של ה"ה עמית שינדלר, דוד מימון ואיתי מולדבסקי.* הנכסים המשועבדים לטובת הבנק הם ללא הגבלת סכום - להבטחת כלל הסכומים המגיעים לבנק בקשר עם מתן שירותים בנקאיים לחברה או בקשר לחבויות אחרות של החברה כלפי הבנק:	פריים + 2%	כל חודש	התנאים המקובלים על-ידי מוסדות פיננסיים בישראל. לדוגמא: חל איסור על שינוי שליטה ו/או שינוי במבנה ו/או קבלת החלטה	התנאים המקובלים על-ידי מוסדות פיננסיים בישראל. סכום הפירעון המוקדם לא יפחת מסכום של 10%

החברה									
המלווה	סכום ההלוואה	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	יתרת ההלוואה נכון למועד הפרסום המתאר	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מדי	תנאים לפדיון מוקדם
				על שינוי מבנה החברה. איסור על שיעבוד נוסף על אותם הנכסים ללא אישור הבנק.	1. כל הכספים והזכויות שמגיעים לחברה מאת תדיראן מוצרי צריכה בע"מ. 2. ציוד החברה המפורט באג"ח להשמת כרטיסי אלקטרוניקה. 3. שעבוד צף, על כל הנכסים, הרכוש והזכויות שיש לממשכן בהווה ובעתיד. 4. שעבוד על הון המניות של הממשכן שטרם נפרעו ועל המוניטין שלו. 5. כל זכויות של שיפוי/פיצוי בשל נזק/אובדן הרכוש			על שינוי מבנה החברה. איסור על שיעבוד נוסף על אותם הנכסים ללא אישור הבנק.	מסכום היתרה. מסירת הודעה מוקדמת.
	17,000,000 ש"ח	16,973,743 ש"ח	16,898,824 ש"ח	הלוואה נפרעת בכל חודש, כאשר התשלום הינו וקרן ואחוז הריבית.		פריים + 1.6%	ב-25 לכל חודש עד ליום 25 לפברואר 2039	אי יכולת פירעון. מינוי כונס נכסים.	
	2,100,000 ש"ח	1,769,372 ש"ח	1,426,953 ש"ח			פריים + 1.75%	ב-10 לכל חודש עם ליום 10		

החברה									
תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מדי	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	סכום ההלוואה	המלווה
		לינואר 2025		המשועבד. וכן כל זכות לפטור, הנחה, ניכוי המפחית מס או זכות לקיזוז הפסדים מהרכוש המשועבד.					
				6. כל הכספים והזכויות המגיעים/יגיעו לממשכן מאת לקוחות מסוימים.					
		כל חודש	פריים + 2%	7. כל זכויות הממשכן על פי הסכם פיתוח 21405161 א מיום 29 לינואר 2018 לרבות כל הסכם שיבוא במקומו.					

החברה									
תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מיידי	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	סכום ההלוואה	המלווה
				8. כל זכויות הממשכן לפיצוי/שיפוי וכל זכות אחרת הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד. 9. כל זכות לפטור, הנחה, ניכוי המפחית מס או זכות לקיזוז הפסדים מהרכוש המשועבד.					
		ב-29 בכל חודש	פריים פלוס 2%	ערבות אישית בלתי מוגבלת של ה"ה עמית שינדלר, דוד מימון ואיתי מולדבסקי*.	הלוואה שנלקחה ביום 1 בדצמבר, 2020 הנפרעת ב-48 תשלומים חודשיים של קרן וריבית	159,987 ש"ח	212,309 ש"ח	1,200,000 ש"ח	בנק הפועלים

החברה									
תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מידי	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	סכום ההלוואה	המלווה
					עד יום 29 בנובמבר 2024				
		כל חודש	פריים פלוס 2%		הלוואות המתחדשות באופן חודשי.				
אין	התנאים הנהוגים להעמדה לפירעון מידי כגון: 1. חשש לאי יכולת פירעון ההלוואה.	ב-1 לכל חודש עד לתאריך 1 לפברואר 2026	6.25%	רכב מסוג יונדאי IONIQ שנת 2020	הלוואה לצורך מימון רכישת רכב על-ידי החברה. איסור על שינוי שליטה בתאגיד לעומת המצב הקיים בזמן	60,801 ש"ח	68,167 ש"ח	95,760 ש"ח	כלמוביל פתרונות מימון בע"מ

החברה									
תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מידי	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	סכום ההלוואה	המלווה
	2. הפרה יסודית של מסמכי ההלוואה.				לקיחת המימון.				
	3. מינוי כונס נכסים לחברה. 4. מצג לא נכון. 5. אי ביצוע פוליסת ביטוח כנדרש.	ב-20 לכל חודש עד לתאריך 20 לפברואר 2028	7.25%	רכב מסוג מרצדס בנץ שנת 2023	הלוואה לצורך מימון רכישת רכב על-ידי החברה	166,321 ש"ח	176,111 ש"ח	304,719 ש"ח	
לא קיים	לא קיים	במלואה בתוך 12	פריים + 1.5%	לא קיימים בטחונות	הלוואה למימון	1,368,094 ש"ח	2,710,012 ש"ח	2,537,264	דייקו השקעות

החברה									
תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מידני	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	סכום ההלוואה	המלווה
		חודשים ממועד קבלת בקשה בכתב מהמלווה			הפעילות השוטפת של החברה				בע"מ- בבעלות דוד מימון
				לא קיימים בטחונות	הלוואה למימון הפעילות השוטפת של החברה	1,991,978 ש"ח	1,982,329 ש"ח	1,809,467	די אנד אמ מגלי בע"מ- בבעלות איתי מולדבסקי ומרדכי מולדבסקי ⁵

⁵ אחיו של מר איתי מולדבסקי, מבעלי השליטה בחברה.

ישראל									
המלווה	סכום ההלוואה	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מידי	תנאים לפדיון מוקדם
הבנק הבינלאומי	1,350,000 ש"ח	307,970 ש"ח	258,976 ש"ח	איסור על יצירת שעבוד נוסף על הרכוש המשועבד.	ערבות אישית בלתי מוגבלת של ה"ה עמית שינדלר, דוד מיימון ואיתי מולדבסקי.*	פריים + 3.25	ההלוואה נפרעת מידי חודש עד ליום 5 למרץ 2025	התנאים	התנאים המקובלים על-ידי הבנקים. בין היתר במקרה של שינוי שליטה ו/או שינוי מבנה בחברה ו/או קבלת החלטה על מיזוג ו/או יצירת הלוואה או פירעון הלוואה של בעלי המניות. מינוי כונס נכסים. אי יכולת פירעון.
	2,300,000 ש"ח	2,300,596 ש"ח	2,302,984 ש"ח	איסור על יצירת הלוואה כלפי בעלי המניות של הממשכן וחל	הנכסים, המשועבדים לטובת הבנק הבינלאומי הם ללא הגבלת סכום – להבטחת כלל הסכומים המגיעים לבנק	9.5%	נפרעת כל חודש.	התנאים	
	2,000,000 ש"ח	617,385 ש"ח	532,896 ש"ח	איסור לפרוע הלוואות של בעלי המניות.	בקשר עם מתן שירותים בנקאיים לישראל או בקשר לחבויות אחרות של ישראל כלפי הבנק:	פריים + 1.5%	ההלוואה נפרעת מידי חודש עד למאי 2025	התנאים	
	810,000 ש"ח	523,274 ש"ח	457,096 ש"ח	איסור על כל שינוי מבנה ביחס לממשכן או שינוי כלשהו בשליטה ללא הסכמת הבנק.	1. כל הנכסים, הכספים, ניירות ערך, הון המניות שטרם נפרע, מוניטין רכוש, כל זכות שיש או תהייה לישראל.	פריים + 2.5%	ההלוואה נפרעת מידי חודש עד ליום 26 ליוני 2025	התנאים	

ישראלטק									
המלווה	סכום ההלוואה	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	יתרת ההלוואה נכון למועד פרסום המתאר	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מידי	תנאים לפדיון מוקדם
				קבלת החלטה על מיזוג כמשמעות בחוק החברות/חוק ההגבלים העסקיים.	2. כל הכספים והזכויות המגיעים/שיגיעו לממשכן מאת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ וכן אקסרה נטוורקס בע"מ. 3. כל הכספים והזכויות המגיעים/שיגיעו לממשכן מ-40 לקוחות המפורטים בנספח א' לאג"ח. 4. כל הנכסים, הכספים, ניירות ערך, הון המניות שטרם נפרע, מוניטין רכוש, כל זכות שיש או תהייה לישראלטק.				

* בכוונת החברה לפעול לביטול או החלפת ערבויות אישיות אלו לאחר השלמת עסקת המיזוג.

21. מיסוי

לפרטים בדבר שיעורי המס החלים על החברה, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים.

22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

22.1 הקבוצה רואה בשמירה על איכות הסביבה, במניעת פגיעה בסביבה ובהקפדה על בטיחות מרבית בכל מרכיבי פעילותה העסקית, ערך ראשון במעלה. הקבוצה משקיעה זמן ומשאבים רבים לצורך הגשמת מטרה זו. יחד עם זאת, בשל פעילותה של הקבוצה ועיסוקה בחומרים מסוכנים, כרוכים בה מספר סיכונים סביבתיים הנובעים מן האפשרות שפעילותה של הקבוצה תוביל לפגיעות שונות בסביבה. לשם התמודדות עם סיכונים סביבתיים אלה פועלת הקבוצה להגברת הבטיחות בפעילויותיה השונות ולעמידה בהוראות הדין המחייבות בנוגע לכך. כחלק מהפעולות למניעת הפגיעה באיכות הסביבה משתמשת הקבוצה בשירותי ממונה בטיחות, אשר מנחה, מפקח ומוודא קיום הוראות בטיחות ובכללן הוראות הנוגעות לאיכות הסביבה. בנוסף, מבצעת הקבוצה, מעת לעת, בדיקות רעש ומספקת לעובדיה את כל הציוד הנדרש להגנה מפני רעש.

22.2 נכון למועד הדוח, לא ידוע לחברה על סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על הקבוצה, או על הוראות דין בתחום הסיכונים הסביבתיים שיש להן השלכות מהותיות על הקבוצה ופעילותה. כמו-כן, למיטב ידיעת הקבוצה, אין כיום כל הליך משפטי או מנהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה אשר הקבוצה ו/או נושאי משרה בה הינם צד לו.

22.3 יחד עם זאת, ייתכן כי הקבוצה תידרש בעתיד לעמוד בתקנים ו/או הוראות רגולטוריות הנוגעות להגנה על הסביבה, אשר תהיינה להן השפעה מהותית על פעילותה ורווחיותה.

23. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

23.1 פעילות הקבוצה בשעת חירום

הקבוצה מוגדרת הן כ-"מפעל חיוני" והן כ-"מפעל קיומי" בהתאם לחוק שירות עבודה בשעת-חירום, התשכ"ז-1967, המסדיר את פעילותה בשעת חירום. החוק כאמור מסמך את שר הרווחה והשירותים החברתיים, בהתייעצות עם שר הביטחון, לחייב, בעתות חירום, עובדים של הקבוצה ואנשים שאינם עובדי הקבוצה, להתייצב לשירות עבודה במפעלי הקבוצה ולבצע כל עבודה שתוטל עליהם. פעילויות הממשלה לקראת שעת חירום ובשעת חירום מתואמות על-ידי ועדה בין משרדית עליונה לתכנון המשק לשעת חירום. ועדה זו רשאית לתת הוראות לרשויות המוסמכות ככל הנדרש לתיאום ביניהן. החלטות ממשלה מסמיכות, בין היתר, את הוועדה לקבוע תוכניות להפעלת גורמי הייצור, האספקה והשירותים החיוניים במשק. פעילותה של הקבוצה בשעת חירום כפופה אף לחוק רישום ציוד וגיוסו לצבא הגנה לישראל, תשמ"ז-1987, שבו ניתנה סמכות לגורמים מוסמכים לגייס ציוד בשעת חירום לטובת צבא הגנה לישראל.

23.2 ספק מוכר של משרד הבטחון וחברות ביטחוניות

לקבוצה יש מספר ספק פרטני עבורה במשרד הבטחון. נכון למועד הדוח, ההתקשרות של הקבוצה עם הלקוחות העיקריים נעשית לאחר שהסתיימו תהליכי הסמכה של הקבוצה כספק מאושר.

23.3 עמידה בתקנים ובקרת איכות

לאור סביבת העבודה בה פועלת הקבוצה והחשיבות לביטחון המדינה, הקבוצה נדרשת לעמוד בסטנדרטים גבוהים, העונים על דרישות ביטחוניות. הקבוצה עומדת בתקנים ישראלים ובינלאומיים הגבוהים ביותר ובתקנים צבאיים ומנהלת מערכת אבטחת איכות כדי לעמוד בתקנים אלה באופן שוטף, לרבות בתקן AS9100.

23.4 חוק עידוד השקעות הון

מטרת החוק היא לעודד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח, כאשר מפעלי החברה באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה ובאזור התעשייה בכפר מסריק מוגדרים כאזורי תעשייה בתחומי אזור פיתוח א'. על מנת לעמוד בהגדרה של "מפעל מועדף" בהתאם לחוק עידוד השקעות הון (ולחיות זכאית להטבת מס כמפורט להלן), על חברה להפעיל מפעל תעשייתי (מפעל בישראל, שעיקר פעילותו בשנת המס היא ייצורית) וכן, לקיים ייצוא בשיעור של 25% לשוק מסוים המונה 14 מיליון תושבים לפחות. לעמדת החברה, ובהתאם להוראות התקנות הרלוונטיות שיצאו מכוח חוק עידוד השקעות הון, תנאי הייצוא המפורט לעיל חל גם על יצואנים עקיפים. כלומר, ככל ומדובר במפעל תעשייתי אשר מוכר רכיבים למפעלים תעשייתיים אחרים העומדים בהוראות חוק עידוד השקעות הון, הרי שהיצואן העקיף (קרי - החברה) יוכל להנות מהטבות חוק עידוד השקעות הון ולהיות זכאית לשיעור מס מופחת בגובה 7.5%.

23.5 פעילות החברה הינה מול תאגידים ישראלים ואינה מוכוונת יצוא. לצד זה נציין, כי בשוק הבטחוני, מדינת ישראל מפקחת על היצוא מכוח חוק הפיקוח על יצוא ביטחוני, תשס"ז-2007, החל הן על ציוד בטחוני והן על מוצרים המסווגים כדו-שימושיים. מכוח חוק זה, כל תהליכי השיווק והמכירה של המוצרים הביטחוניים מחייבים קבלת רישיון מתאים.

23.6 בנוסף, החברה מחזיקה ברישיון מכוח צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (עיסוק באמצעי הצפנה), התשל"ה-1974, ביחס לאמצעי הצפנה בהם היא עושה שימוש וכן, ברישיונות עסק למפעליה בראש פינה ובכפר מסריק.

24. הסכמים מהותיים

24.1 הסכם הפיתוח

הסכם הפיתוח מיום 29 בינואר 2018 שנחתם בין החברה ובין רשות מקרקעי ישראל (בסעיף זה: "**הרשות**") מתייחס למגרש בשטח של 14,654 מ"ר (מגרש 12 לפי תכנית ג/בת/191), בגוש 13953 חלקי חלקות 24, 76 ו-83, שבראש פינה ("**המגרש**"). העסקה אושרה ביום 24 באפריל 2017.

על-פי הסכם הפיתוח, תקופת הפיתוח היא תקופה בת 48 חודשים, שתחילתה ביום 24 באפריל 2021 וסופה ביום 24 באפריל 2025. בנוסף, הרשות תהא מוכנה להחכיר לחברה את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שהחברה תפתח את המגרש ותבנה עליו מבנים בתקופת הפיתוח אשר ישמשו ל-"ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה" ("**מטרת ההקצאה**"), על-פי ייעוד שהוא "שטח למבנים מיוחדים" בשיעור ניצול של 17,584.8 מ"ר מבונים.

כמו כן, אם החברה תוכר על-ידי הרשות כקבלן, כהגדרתו בהסכם הפיתוח, הרשות תסכים כי הוא יהיה רשאי תוך שנה מתם תקופת הפיתוח להעביר את זכויותיו למי שהחברה בנתה עבורו את המבנים, וזאת בכפוף לתנאי

ההסכם, ובכפוף להמלצה של משרד התעשייה והמסחר. בנוסף, קיימת משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות החברה, לטובת בנק הפועלים וללא הגבלה בסכום.

עוד יצוין, כי הסכם הפיתוח קובע שבהתאם להמלצת משרד הכלכלה לפטור ממכרז, יהיה גודל בינוי מינימאלי של 8,045 מ"ר שטח עיקרי (ולא שטחי שירות). עמידה בתנאי זה תאפשר המרת הסכם הפיתוח לחוזה חכירה, והכל בנוסף ובכפוף למילוי יתר תנאי ההסכם. בנוסף, תנאי לחתימה על חוזה החכירה, הינו קבלת אישור המשרד הממליץ, בענייננו משרד התעשייה והמסחר (בהסכם כתוב "המלצת תמ"ת").

בתוספת להסכם הפיתוח מיום 6 בדצמבר 2021 עודכנו התנאים, כך שעל היזם לבנות בניה מינימאלית של שטח עיקרי של לפחות 5,862 מ"ר (כדי לעמוד בתנאי חוזה הפיתוח ולא שטח של 8,045 מ"ר כמפורט מעלה), וכי המועד להשלמת הבניה הינו עד ליום 1 במאי 2023. עוד עודכן, כי תקופת הפיתוח תהא תקופה בת 72 חודשים החל מיום 24 באפריל 2017 וסופה ביום 1 במאי 2023 (שזהו המועד להשלמת הבנייה). כמו-כן תקופת החכירה תהא תקופה שתחילתה ביום 24 באפריל 2017 וסופה ביום 23 באפריל 2066. ביום 17 ביולי 2023 נחתמה תוספת שניה להסכם הפיתוח, לפיה המועד האחרון להשלמת הבניה הינו 1 ביולי 2024.

24.2 הסכם שכירות בין החברה לבין מועצה אזורית הגליל העליון

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.8 לעיל וכן, סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

24.3 הסכם קבלן לביצוע עבודות בניה, גמר ופיתוח

ביום 13 בינואר 2022 נחתם הסכם בין החברה לבין קבלן ביצוע עבודות בניה (בסעיף זה: "**הקבלן**") בקשר לנכס החברה באזור התעשייה צ.ח.ר ("**הסכם הקבלן**").

בהתאם להסכם הקבלן, הקבלן ביצע עבודות ביצוע ובניה של הפרויקט, כולל תכנון והקמה של בניינים למסחר ו/או למשרדים מעל קומות מרתף וזאת בתמורה פאושלית של כ-31,000,000 ש"ח.

עוד נקבע במסגרת הסכם הקבלן, כי הקבלן יסיים את העבודות עד ליום 15 באוגוסט 2022 וכי כחלק מהתחייבויותיו, התחייב הקבלן להמציא לחברה ערבות ביצוע בנקאית בסך כולל של 1,200,000 ש"ח, וכן, ערבות בדק בסך של 5% מהתמורה בצירוף מע"מ כדין.

לאור התעכבות בהליכי הבנייה, הסכימו הצדדים מעת לעת על הארכת תוקף סיום העבודות בהתאם להסכם הקבלן, אשר הושלמו לשביעות רצון החברה נכון למועד פרסום הדוח. כמו כן, הסכימו הצדדים ביניהם על פריסת יתרת התשלומים המגיעים לקבלן בהתאם להסכם הקבלן, אשר נכון למועד פרסום הדוח עומדים על סך של כ-11,200,000 ש"ח (לא כולל מע"מ).

25. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים של הקבוצה, ראו ביאור 26(3) לדוחות הכספיים השנתיים.

26. יעדים ואסטרטגיה עסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה

26.1 הקבוצה בוחנת את האסטרטגיה והיעדים שלה מעת לעת בהתאם להתפתחויות בשווקים, התפתחויות

טכנולוגיות, התפתחויות כלכליות והתפתחויות רגולטוריות בהם הקבוצה פועלת. לקבוצה תכנית אסטרטגית רב שנתית לשנים 2024-2027, אשר מטרתה להוביל להגדלת נפח הפעילות העסקית ושיעורי הרווח בתחומי פעילות הקבוצה.

העיקרון המנחה של תכנית האסטרטגיה הינו יצירת סינרגיה בין כלל החברות השותפות בקבוצה, הן ברמת האסטרטגיה והן ברמת המבנה התפעולי של הקבוצה.

26.2 יעדי הקבוצה לשנה הקרובה הינם חדירה ללקוחות מסחריים נוספים בתחום הביטחוני והעמקת הקשר והמכירות ללקוחותיה הקיימים, כל זאת תוך כדי שמירה על שולי הרווח הקיימים של הקבוצה. כמו כן, החברה תמשיך לבחון בעתיד עסקאות מיזוג ורכישה אשר יתמכו בהמשך צמיחת החברה בשנים הקרובות.

26.3 לצורך הגשמת מטרות אלו הקבוצה:

- תפעל למצות ולייעל את מצבת כוח האדם הקיימת שלה, בדגש על תשתית השיווק והמכירות.
- הקבוצה תפעל לאופטימיזציה לקווי ייצור ולניהול התפעול שתוביל למיקסום כוח האדם ותשתיות הייצור בקבוצה.
- הרחבת פעילות הקבוצה באמצעות שיתופי פעולה עם חברות/ארגונים הפועלים בתחומי פעילותה של הקבוצה ו/או בתחומים משיקים, בישראל ובח"ל.
- תפעל באופן שמרני הן ביחס להגדלת מצבת כוח האדם (המחייבת מתן הכשרה מתאימה) והן ביחס להזמנות מלקוחות כך שהצמיחה תהיה בהיקפים שיאפשרו לחברה לשמר את איכות העבודה, המוניטין שלה ואת יתרונה התחרותי.

אסטרטגיית הקבוצה והערכתה אודות הצפי להתפתחות בשנה הקרובה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על הערכות, תוכניות ותחזיות של הקבוצה בלבד, נכון למועד הדוח, שהתממשותן אינה ודאית ואינה בשליטת הקבוצה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש באופן חלקי או מלא, באופן שתוכניות הקבוצה בפועל עלולות להיות שונות ובהתאמה, גם תוצאות הקבוצה בפועל עלולות להיות שונות, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה, בין היתר, משינוי מהותי במגמות המקרו-כלכליות הבינלאומיות בשוקי הפעילות ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 27 להלן.

27. דיון בגורמי הסיכון

להלן תיאור השפעתם האפשרית של גורמי סיכון הרלוונטיים לפעילות הקבוצה, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של הקבוצה. יצוין, כי ההערכות להלן לגבי מידת ההשפעה של גורם הסיכון משקפות את מידת ההשפעה של גורם הסיכון בהנחת התממשות גורם הסיכון, ואין באמור כדי להביע הערכה או לתת משקל לסיכויי ההתממשות כאמור.

27.1 סיכונים מאקרו כלכליים

27.1.1 שינויים בשערי חליפין

חברות הקבוצה פעילות בישראל, עם נכסים והתחייבויות שברובן המכריע נקובות בש"ח. למרות האמור לעיל, קיימת חשיפה מינימלית למט"ח לאור מכירות מסוימות של מוצרי הקבוצה בישראל המתבצעות במט"ח, וכן, חלק מרכש חומרי הגלם המתבצע במט"ח. הקבוצה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשערי חליפין - בעיקר בשער הדולר. לפיכך, תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות מתנודות בשערי החליפין של הדולר.

27.1.2 שינויי חקיקה ורגולציה

לשינויי חקיקה ורגולציה בארץ ובעולם, לרבות שינויי מדיניות בכלל, ובפרט בתחום פעילותה של הקבוצה, כמו גם לשינויי מדיניות רגולטורית ומדיניות אכיפה, בין היתר, בתחום התעשיות הביטחוניות, שינוי מדיניות מיסוי בקשר לפעילותן של חברות זרות וכיוצא באלה, עלולה להיות השפעה על יכולתה של הקבוצה להמשיך בפעילותה העסקית ועל תוצאותיה העסקיות וכן, על יכולתה של הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים לאספקת מוצריה ללקוחותיה השונים.

27.1.3 המצב הפוליטי והביטחוני בישראל

המצב הפוליטי והביטחוני במדינת ישראל משפיע באופן ישיר על הקבוצה, אשר פעילותה בישראל. למצב הפוליטי והביטחוני בארץ ובעולם עלולה להיות השפעה על נכונות חברות וממשלות זרות להתקשר בהסכמים עם חברות ישראליות ו/או עלול להשפיע על תקצוב מנגנוני הביטחון בישראל המהווים לקוחות מהותיים של הקבוצה. פעילות של ארגונים פוליטיים בשוקי היעד של הקבוצה כנגד מדינת ישראל, עלולים להקשות על הקבוצה בביצוע התקשרויות חדשות. כמו כן, למצב הפוליטי והביטחוני בישראל יש השפעה ישירה על תקציב הביטחון המקומי וכנגזר על רכש אפשרי של מערכות הקבוצה על-ידי חברות וקבוצות ישראליות המסתייעות במימון מדינתי. יתרה מכך, גם למצבי חירום בריאותיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת אפקט ה"קורונה") והאמצעים שנקטים לצמצום עשויה להיות השפעה שלילית מהותית על היכולת של הקבוצה לספק את מוצריה ושירותיה ללקוחות הקבוצה, דבר אשר עלול, בין היתר, להביא אף להעלאת מחירים וכדומה, ובהתאם גם לפגוע בעסקיה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות של הקבוצה. עם זאת, למצב הביטחוני במדינת ישראל עשויה גם להיות השפעה חיובית על פעילות הקבוצה בשל הצורך העולה במוצרים שהיא מספקת.

27.2 סיכונים ענפיים

27.2.1 חשיפה לסיכונים סייבר

במסגרת פעילותה העסקית מחזיקה הקבוצה מידע רגיש בהתייחס, בין היתר, לפעילויות ופרויקטים של הקבוצה וללקוחותיה (ובכלל כד גופי ביטחון), עובדי החברה, קניין רוחני וכיוצא באלו פרטי מידע. מידע כאמור עשוי להיות חסוי, בין היתר, מכוח הוראות החוק או התחייבויות שהקבוצה נטלה על עצמה. בשנים האחרונות חל גידול ניכר בהיקף ובעוצמת ניסיונות תקיפות סייבר של גורמים פרטיים ומדינתיים

וכן, גורמי טרור על מערכות מידע של מדינות וארגונים שונים, שנועדו, בין היתר, להשיג גישה לא מורשית למערכותיהם הממוחשבות על מנת לבצע שימוש שלא כדין בנכסים ו/או במידע רגיש, לחבל במידע ולשבש את פעילותם. כמו כן, במקרים מסוימים, התרחשות אירועי אבטחת מידע אצל לקוחות או ספקים של הקבוצה יכולים להוביל גם לאירועי אבטחת מידע במערכות המידע של הקבוצה. מגמה זו צפויה להימשך בעתיד ואף עלולה להחמיר (בין היתר, בעקבות מלחמת "חרבות ברזל"), על אף כל מנגנוני ההגנה המופעלים כנגדה. הקבוצה משקיעה משאבים ומאמצים רבים ופועלת באופן מתמיד לצורך חיזוק ההגנה על מערכותיה מפני פגיעה כאמור, בין היתר, על-ידי הטמעת פתרונות טכנולוגיים במערכותיה, עדכון ובחינה של מדיניות החברה בנושא, תרגולים, הדרכה והעלאת מודעות העובדים בנושא וביצוע ביקורות בנושאי אבטחת מידע וסייבר, כאשר בקבוצה קיים גורם ניהולי האחראי על אבטחת מידע והגנה מפני איומי סייבר, אשר מבצע הערכה מתמשכת של רמת ההגנה ועוסק באופן שוטף בהגנה מפני איומי סייבר. במידה ולא יעלה בידי הקבוצה להגן על מידע רגיש (בין אם בשל מתקפת סייבר ובין אם בשל דליפתו באופן אחר), לקוחות הקבוצה וכן, רשויות ממשלתיות עלולים להטיל ספק באיכות האמצעים בהם נוקטת הקבוצה לשם שמירת סודיות המידע ולשם מיתון החשיפה. כמו כן, חשיפת מידע רגיש כאמור עלולה לחשוף את הקבוצה לטענות לנזק מצדדים שלישיים ו/או לטענות בדבר הפרת הדין ו/או עלול לפגוע במוניטין החברה במקרה של פגיעה בקבוצה כתוצאה מהתקפות סייבר כאמור, עלולה הקבוצה לסבול מהשלכות שליליות בדמות שיבוש פעולתן או השבתתן של מערכות המידע של הקבוצה, פגיעה בפרויקטים קיימים של הקבוצה, שיבוש פעילות לקוחות הקבוצה, דלף מידע, פגיעה במוניטין המשפיעה על אמון לקוחות הקבוצה, גניבת מידע של הקבוצה ו/או לקוחותיה ואף חשיפה לתביעות משפטיות והליכים רגולטוריים שונים אשר עשויים להביא לנזקים ישירים ועקיפים לקבוצה ואף לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

27.2.2 תלות בתקציבי הביטחון של ממשלת ישראל

תקציב הביטחון של מדינת ישראל מורכב ממקורות המשק בישראל ומכספי סיוע לצורכי ביטחון מארה"ב. הטלת סנקציות כלכליות כנגד מדינות מסוימות המנהלות עימותים צבאיים עלולות להשפיע על כספי הסיוע המועברים למדינת ישראל לצרכי ביטחון. היקף הביקושים וההזמנות למוצרים אותם מייצרת הקבוצה תלויים במידה רבה בתקציבי הביטחון, וככל שגדל התקציב ללקוחות הקבוצה, כך גדלים, ביחס ישר, הביקושים למערכות ומוצרים בקרב לקוחות הקבוצה. צמצום בתקציבי הביטחון, ככל שיוביל לצמצום בתקציבי הרכש וההצטיידות עלול להשפיע על הזמנות עתידיות של **משרד הבטיחות מדיניים** והחברות הביטחוניות המקומיות ועלול להשפיע לרעה על תוצאות העתידיות של הקבוצה ותזרים המזומנים שלה.

27.2.3 עלייה במחירי חומרי הגלם

במהלך תקופת הדוח מתחוללים אירועים כלכליים גלובאליים אשר באים לידי ביטוי בעליה משמעותית במחירי חומרי הגלם. לאור המשבר בשוק הרכיבים האלקטרוניים ייתכן כי כאשר תבקש הקבוצה לבצע רכש של חומרי גלם על מנת להתחיל לייצר את מוצריה ללקוחות, מחירי חומרי הגלם אשר הקבוצה רוכשת בחו"ל יעלו.

27.2.4 כוח אדם מקצועי

תחום פעילות הקבוצה מתאפיין בידע, מומחיות ומקצועיות ברמה גבוהה ודורש כוח אדם מתאים, ובנוסף, כוח אדם בעל יכולת טכנולוגית הבקיא הן בתחום האלקטרומכניקה והן בתחום האלקטרוניקה. לפיכך, יכולת הקבוצה להמשיך לפעול ולהתפתח תלויה בהמשך העסקת כוח אדם העונה לדרישות אלה.

27.2.5 סיכון מימון וריבית

חלק מפעילות הקבוצה מבוססות על מימון בנקאי, כאשר חלק מההלוואות תלויות בתנאים המקרו - כלכליים של המשק, שוק האשראי, בריבית משתנה ומבוססות על ריבית הפריים. עלייה בשיעור הריבית במסגרת הלוואות אלה, עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה, לצד פגיעה ברווחיות ובתזרים המזומנים שלה. מדיניות הקבוצה הינה להקטין, במידת האפשר, את ניצול מסגרות האשראי לזמן קצר על מנת להקטין את עלויות המימון והשפעת הריבית. לקבוצה אפשרויות מימון חליפיות, כגון: בסיסי ריבית והצמדה אחרים ו/או הלוואות לזמן ארוך ו/או צמודות למדד ו/או בריבית קבועה.

27.2.6 אובדן לקוחות מהותיים

לקבוצה מספר לקוחות מהותיים המרכיבים נתח מהותי מהכנסותיה. אובדן אחד מלקוחות אלו ו/או ירידה בהיקף פעילותו עלול לפגוע בתוצאות הקבוצה. עם זאת, לקבוצה יכולת לגייס לקוחות חדשים ו/או להגדיל את ההכנסות מהלקוחות הבלתי מהותיים הקיימים, ללא עלות משמעותית. יצוין, כי הקבוצה משקיעה מאמצים על מנת להרחיב את מעגל לקוחותיה ואת פעילותה (לרבות בשוק הביטחוני) ובתקופת הדוח חוותה הקבוצה עלייה משמעותית בביקושים למוצריה, מה שמאפשר להנהלת הקבוצה לבחור את לקוחותיה העתידיים וכן, את הפרויקטים העתידיים שלהערכת הנהלת הקבוצה על הקבוצה לקחת חלק בהם, הן מבחינת שיקולי רווחיות והן מבחינת שיקולי פיתוח עסקי.

27.3 גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

27.3.1 עיכובים בשרשרת אספקה

על מנת לייצר את הסחורות והשירותים שמציעה הקבוצה ללקוחותיה, נעשה שימוש בחומרי גלם המיוצרים בחו"ל ומגיעים לישראל בשרשרת אספקה. מלחמות בעולם, ובישראל בפרט (כדוגמת מלחמת רוסיה-אוקראינה, מלחמת חרבות ברזל) וכן, גורמים נוספים, הביאו לשיבושים בשרשרת האספקה ובשילוח הבינלאומי, זאת, בין השאר, עקב צמצום משמעותי בפעילות חברות התעופה הבינלאומיות בישראל ופגיעה בנתיבי שייט לישראל. שיבושים ופגיעה אנושה בשרשרת האספקה לישראל, עלולים להוביל, במידה מסוימת, להתייקרות עלויות השינוע ההובלה הבינלאומיים והתמשכות זמני השילוח אשר יובילו לפגיעה ביכולתה של הקבוצה לייצר ולספק ללקוחותיה מענה ראוי.

27.4 להלן הערכות החברה בדבר מידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים על החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים מאקרו כלכליים
X			שינויים בשערי חליפין
X			שינויי חקיקה ורגולציה
X			המצב הפוליטי והביטחוני בישראל
			סיכונים ענפיים
X	X		חשיפה לסיכונים סייבר
	X	X	תלות בתקציבי הביטחון של ממשלת ישראל
	X		עלייה במחירי חומרי הגלם
X			כוח אדם מקצועי
X			סיכון מימון וריבית
	X		אובדן לקוחות מהותיים
			גורמי סיכון ייחודיים לחברה
X			עיכובים בשרשרת אספקה

יודגש, כי דירוג גורמי הסיכון כמפורט לעיל מתייחס למידת השפעתם, להבדיל ממידת סבירות התרחשותם. כמו כן, עוצמת השפעתו של כל אחד מגורמי הסיכון כאמור נמדדת למועד פרסום הדוח, והיא עשויה להשתנות בהתאם לנסיבות הרלוונטיות לקבוצה ולנסיבות חיצוניות רלוונטיות אחרות.

המידע בדבר גורמי הסיכון שלעיל והשפעתם על הקבוצה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה נסמך, בין היתר, על הערכות הקבוצה המבוססות על ניסיון העבר והיכרות את הסביבה המסחרית והכלכלית של פעילותה, השווקים הרלבנטיים לתחומי פעילותה ומידע בנושא התפתחויות רגולטוריות הרלוונטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה. הקבוצה עשויה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, היה ויתממש, עלולה להיות שונה מהערכות הקבוצה. כאמור, מידע צופה פני עתיד הוא מידע המבוסס על מידע הקיים בקבוצה במועד פרסום המתאר. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.



סולרום אלקטרוניקה בע"מ

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024

דירקטוריון סולרום אלקטרוניקה בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אלא אם כן יצוין אחרת, כל הנתונים בדוח זה מתייחסים לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ("הדוח השנתי") ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2024 ("הדוח הרבעוני"; הדוח השנתי והדוח הרבעוני יחד ייקראו: "הדוחות הכספיים").

דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח דירקטוריון זה הינו מידע, אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי בלבד, והוא נערך בהנחה שבפני קוראיו מצויים תיאור עסקי התאגיד ("המתאר") והדוחות הכספיים.

לכל המונחים בתוספת זו תהיה המשמעות הנודעת להם במתאר, אלא אם נקבע אחרת במפורש.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1 תיאור החברה וסביבתה העסקית

1.1.1 החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות בישראל ביום 24 בנובמבר 1987 על-פי חוק החברות.

1.1.2 החברה עוסקת בפיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרומכניקה, האלקטרוניקה והמכניקה. במסגרת תחום עיסוקה של החברה, היא עוסקת בפיתוח וייצור של מערכות אלקטרוניות בכל טווח הטכנולוגיות במגוון שווקים צבאיים, ובין היתר, בביצוע עבודות כקבלנית משנה, הכוללות ביצוע הרכש, ניהול מלאי, לוגיסטיקה, ייצור והרכבה על-פי הזמנות המתקבלות מלקוחות מראש. החברה מתמחה במתן פתרונות מתקדמים ומלאים, המותאמים באופן ייחודי לצרכיהם של לקוחותיה, ומוצריה מתאימים עבור מגוון רחב של יישומים צבאיים - באוויר, ביבשה ובים.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה, ראו סעיף 2 למתאר.

1.1.3 נכון למועד הדוח, לחברה החזקות בחברת בת פעילה אחת: ישראלטק - הנדסת מערכות

אלקטרוניות בע"מ ("ישראלטק") – החברה מחזיקה במלוא (100%) מהון המניות המונפק והנפרע של ישראלטק, חברה פרטית מוגבלת במניות, אשר התאגדה בישראל, ופעילותה מתמקדת בתכנון, ייצור ושיווק קשת רחבה של מוצרים וציוד בדיקה (צב"דים) בתחומי האלקטרוניקה, האלקטרומכניקה והמכניקה המיועדים בעיקר לשימוש צבאי - ביבשה, באוויר ובים, ואשר עוסקת בעיקר בפרויקטים של תקשורת.

ישראלטק יחד עם החברה, ייקראו להלן ולפי העניין: "הקבוצה". דוח דירקטוריון זה הינו ברמת הקבוצה, אלא אם צוין אחרת.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות אחד אשר מהווה מגזר כספי בדוחות הכספיים.

1.2 השפעות על הפעילות העסקית של הקבוצה

1.2.1 המצב הבטחוני בישראל - "מלחמת חרבות ברזל"

על רקע המלחמה, הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את מצבה הפיננסי, ובכלל זה את איתנותה הפיננסית, נזילותה ומקורות המימון העומדים לרשותה, וסבורה, כי עומדים לרשות הקבוצה המשאבים הנחוצים לה לעמידה בהתחייבויותיה במלואן ובמועדן.

העת הנוכחית מאופיינת באי ודאות משמעותית בקשר עם התפתחות המלחמה, היקפה, משך זמנה והיקף משמעותיות ולפיכך, במועד פרסום הדוח גם אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות הקבוצה, עסקיה ותוצאותיה, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך.

לפרטים נוספים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילותה של הקבוצה, ראו סעיף 6.3 למתאר.

1.2.2 השפעות אינפלציה ועליית הריבית על פעילות הקבוצה

לפרטים נוספים אודות האינפלציה ועליית הריבית, ראו סעיף 6.4 למתאר.

לפרטים נוספים אודות השפעות גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה, ראו סעיף 6 למתאר.

בהקשר זה יש לציין, כי התחזיות המתוארות בסעיף 1.2 זה לעיל, הינן דינמיות ונתונות לשינויים התלויים בהנחיות ובהתנהלות מדינת ישראל ויתר מדינות העולם, כאשר במועד זה אין באפשרות החברה להעריך את ההשפעה המלאה והסופית של תחזיות אלו על פעילותה של הקבוצה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של איזה מהאירועים והמגמות המתוארים בסעיף 1.2 זה לעיל על פעילות הקבוצה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה נכון למועד פרסום הדוח ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים ותחזיות ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר אין כל ודאות כי יתממשו, כולן או חלקן, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

1.3 אירועים מהותיים נוספים לאחר מועד הדוח

1.3.1 ביום 30 באפריל 2024 התקשרו החברה ובעלי מניותיה בהסכם מיזוג עם 3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("3דיאם"), אשר השלמתו כפופה להתקיימות תנאים מתלים, שהתקיימותם אינה וודאית בשלב זה ("הסכם

המיזוג או **"עסקת המיזוג"**. לחתימת הסכם המיזוג קדמה חתימה של הצדדים על מזכר הבנות מיום 10 במרץ 2024.

על-פי הסכם המיזוג, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המיזוג, 3דיאם תרכוש מבעלי מניות החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, על דרך של החלפת מניות, ובתמורה תקצה 3דיאם לבעלי המניות בחברה מניות חדשות של 3דיאם, שיהיו כ-74% מהון המניות המונפק והנפרע של 3דיאם, לאחר הקצאתן, כך שבמועד השלמת עסקת המיזוג (**"מועד ההשלמה"**) תהפוך החברה לחברה בת בבעלות מלאה של 3דיאם. כמו כן, במועד ההשלמה תקצה 3דיאם מניות חדשות, שיהיו כ-0.99% מהון המניות המונפק והנפרע שלה, לאחר הקצאתן, למור-לנגרמן בע"מ, אשר יזמו את עסקת המיזוג, ו/או למי מיחידה.

ליתר הוראות הסכם המיזוג (לרבות פירוט התנאים המתלים), ראו ביאור 1.ג. לדוח השנתי.

1.3.2 ביוני 2024 נחתם הסכם שכירות בין החברה לבין מועצה אזורית הגליל העליון (בסעיף זה: **"השוכר"**), לפיו החברה תשכיר את המבנים בצ.ח.ר (בסעיף זה: **"המושכר"**), במסגרתו ניתנה התחייבות מצד השוכר לתשלום כל ההוצאות אשר תידרשנה על מנת להתאים את המושכר למטרת השכירות, לרבות דמי שכירות, שירותי אחזקה, בטחון וניקיון וכיוצא באלה (בסעיף זה: **"הסכם השכירות"**).

הסכם השכירות הינו לתקופה של 15 חודשים, אשר תחילתה ביום 1 ביוני 2024 ועד ליום 31 באוגוסט 2025, ולשוכר ניתנה האפשרות להאריך את הסכם השכירות ב-12 חודשים נוספים בתנאים זהים (למעט הצמדה למדד המחירים לצרכן), כאשר דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך כולל של כ-590,000 ש"ח (עבור שלושת המבנים), כולל מע"מ.

בנוסף, התחייב השוכר לשלם לחברה סכום חד פעמי עבור עלויות התאמת המושכר למטרת השכירות וכן, בגין עלויות יועצים, תכנון, ניהול ופיקוח, כאשר כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן וכוללים מע"מ.

ביצוע של כל תשלום לטובת החברה מותנה בקבלתו בפועל של הסכום הרלוונטי לתשלום מידי משרד החינוך לידי השוכר. [נכון למועד פרסום הדוח, שולמו לחברה התשלומים בגין חודשים יוני – ספטמבר 2024.](#)

הסכם השכירות כולל עילות מקובלות בכל הקשור לפינוי המושכר, שינויים במושכר ותשלומים נוספים אשר יחולו על השוכר.

הסכם השכירות נכנס לתוקף בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים המתלים הבאים והוא יחול רטרואקטיבית החל מיום 1 ביוני 2024 :

א. משרד החינוך יאשר את נוסח הסכם השכירות ויעמיד לטובת השוכר התחייבות בת תוקף על ידי חשב המשרד, למימון מלא של כל התשלומים המוטלים על השוכר במועדים ובסכומים, בהתאמה להתחייבויותיו (back to back) כפי שהן מפורטות בהסכם השכירות. תנאי זה **טרם-התקיים-נכון למועד פרסום הדוח.**

ב. יתקבלו כל האישורים הנדרשים על-פי הוראות הדין על מנת לבצע במושכר עבודות ההתאמה וכן, על מנת לנהל, לקיים ולהפעיל במושכר מוסד חינוכי ובכלל זאת אישורים

ממשרד החינוך, מרשות מקרקעי ישראל, ממשרד הכלכלה ומכל גורם תכנוני אחר, וזאת לפני מועד האיכלוס. [השגת אישורים אלו הינה באחריותו הבלעדית של השוכר, לרבות ביחס להתאמות הדרושות לצורך קבלת אישורים כאמור. ~~תנאי זה טרם התקיים~~ נכון למועד ~~אישור הדוחות~~ פרסום הדוח, התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל וכאמור, שולמו לחברה התשלומים בגין חודשים יוני – ספטמבר 2024. לאור האמור, החברה סבורה, כי יש בכך כדי להוות את האישורים המהותיים הנדרשים להסכם השכירות וכי לא קיימת לה חשיפה בגין אי-קבלת אלו מהאישורים בפועל.](#)

- ג. אישור הסכם השכירות על-ידי מליאת השוכר – תנאי זה התקיים ביום 2 ביוני 2024.
- 1.3.3 ביום 6 ביוני 2024 הודיע מר דוד ארז על התפטרותו מדירקטוריון החברה, אשר נכנסה לתוקף באופן מיידי.

- 1.4 **המצב הכספי**
- להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם, הן לדוח השנתי והן לדוח הרבעוני :

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים שחלו בין יום 31 בדצמבר 2023 לבין יום 31 בדצמבר 2022
סה"כ נכסים	96,133	66,599	הגידול בנכסי הקבוצה נבע בעיקר מגידול בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות עקב העלייה בהיקף ההזמנות ובשל צמיחת החברה, וכן, מגידול בסעיף הרכוש הקבוע שנבע מבניית המבנים ב.צ.ח.ר.
סה"כ התחייבויות	79,504	60,054	הגידול בהתחייבויות הקבוצה נבע בעיקר מגידול בסעיף הספקים עקב מתן המחאות לפירעון עבור בניית המבנים ב.צ.ח.ר ובנוסף, מגידול בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים וצדדים קשורים בשל נטילת הלוואות נוספות במהלך שנת 2023.
סה"כ הון	16,629	6,545	הגידול בהון נבע מגידול רווחי הקבוצה מפעילותה השוטפת בשנת 2023. בנוסף, בשנת 2023 הוכר רווח ממכירת מבנה בראש פינה.

סעיף	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים שחלו בין יום 31 במרץ 2024 לבין יום 31 במרץ 2023
סה"כ נכסים	102,613	76,787	96,133	הגידול בנכסי הקבוצה נבע בעיקר מגידול בסעיף רכוש קבוע עקב בניית המבנים ב.צ.ח.ר.
סה"כ התחייבויות	82,133	70,011	79,504	הגידול בהתחייבויות הקבוצה נבע בעיקר מגידול בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים בשל נטילת הלוואות נוספות במהלך שנת 2023.
סה"כ הון	20,480	6,776	16,629	הגידול בהון נבע מגידול רווחי הקבוצה מפעילותה השוטפת בתקופת הדוח.

- 1.5 **תוצאות הפעילות**
- להלן יוצגו סעיפי הדוחות על רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם, הן לדוח השנתי והן לדוח הרבעוני :

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים בין שנת 2022 לשנת 2022
הכנסות	69,406	51,695	46,428	הגידול בהכנסות נבע מצמיחת פעילות הקבוצה ומגידול היקף ההזמנות מלקוחות.
עלות המכירות	53,846	41,119	39,141	עיקר הגידול בעלות המכירות נבע מעלייה בהיקף הפעילות של הקבוצה בשנת 2023, אשר הוביל לגידול בעלויות השכר ובקניית חומרי גלם.
רווח גולמי	15,560	10,576	7,287	
הוצאות הנהלה וכלליות	5,848	4,875	4,906	עיקר הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נבע מעלייה בהיקף הפעילות של הקבוצה בשנת 2023, אשר הוביל לגידול בעלויות השכר ובהוצאות השוטפות של הקבוצה.
(הכנסות) הוצאות אחרות	(3,310)	21	-	הכנסות אחרות נבעו מרווח ממכירת מבנה בראש פינה.
רווח תפעולי	13,022	5,680	2,381	
הוצאות מימון, נטו	2,066	1,389	1,777	הגידול בהוצאות המימון, נטו, נבע מגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים ומצדדים קשורים.
רווח לפני מיסים על ההכנסה	10,956	4,291	604	
מיסים על ההכנסה	1,385	683	190	
רווח נקי מפעילות נמשכת	9,571	3,608	414	
רווח (הפסד) נקי מפעילות שהופסקה	-	5,957	(1,144)	רווח מפעילות שהופסקה בשנת 2022 נבע ממכירת ההחזקה בחברה כלולה; הפסד מפעילות שהופסקה בשנת 2021 נבע ממשיכת הפסדי אקוויטי בגין אותה חברה שנמכרה.

סעיף	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים שחלו בין הרבעון הראשון לשנת 2023 לבין הרבעון הראשון לשנת 2024
הכנסות	18,426	16,471	69,406	הגידול בהכנסות נבע מצמיחת פעילות הקבוצה ומגידול היקף ההזמנות מלקוחות.
עלות המכירות	11,848	14,078	53,846	הקטון בעלות המכירות נבע מהתייעלות של החברה במכירות במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.
רווח גולמי	6,578	2,393	15,560	
הוצאות הנהלה וכלליות	2,048	1,257	5,848	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נבע בעיקר מגידול בהוצאות מקצועיות עקב הסכם המיזוג.
(הכנסות) הוצאות אחרות	-	351	(3,310)	הכנסות אחרות נבעו מרווח ממכירת מבנה בראש פינה, שהוכר בשנת 2023.
רווח תפעולי	4,530	785	13,022	
הוצאות מימון, נטו	206	560	2,066	הקטון בהוצאות מימון, נטו, נבע מגידול בהיוון עלויות אשראי לבניית המבנה בראש פינה.
רווח לפני מיסים על ההכנסה	4,324	225	10,956	
מיסים על ההכנסה	499	64	1,385	
רווח נקי מפעילות נמשכת	3,825	161	9,571	

לפרטים בדבר מקורות המימון, אשר עומדים לרשות הקבוצה, ראו סעיף 20 למתאר.

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על תזרימי המזומנים בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם, הן לדוח השנתי והן לדוח הרבעוני:

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים בין השנים 2021 ל-2022 ובין 2022 ל-2023
	2021	2022	2023	
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) ל/מפעילות שוטפת	5,334	(3,733)	2,980	העלייה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נבעה בעיקר מהגידול ברווח של הקבוצה. בנוסף, הקיטון בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2022 לעומת בשנת 2021 נבע מגידול במלאי.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת	(2,223)	(5,458)	(9,762)	הגידול במזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה בשנים 2023 ו-2022 נבע מהשקעה ברכוש קבוע עקב בניית המבנים בצ.ח.ר.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) ל/מפעילות השקעה שהופסקה	(1,324)	7,778	-	תזרים המזומנים בשנת 2022 נבע ממכירת החזקה של חברה כלולה; בשנת 2021 תזרים המזומנים שימש לטובת השקעה בחברה הכלולה.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) ל/מפעילות מימון	(1,660)	1,296	6,758	הגידול בין השנים נבע בעיקר מנטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומצדדים קשורים.

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים בין הרבעון הראשון לשנת 2022 לבין הרבעון הראשון לשנת 2023
			2023	2024	
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	2,980		9,414	5,684	העלייה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 וביום 31 במרץ 2023 לעומת השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 נבעה בעיקר מהגידול ברווח של הקבוצה.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(9,762)		(7,870)	(2,365)	הקיטון בתזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה נובע מכך שעיקר הבניה של המבנים בצ.ח.ר. בוצעה במהלך השנים 2022-2023, והסתיימה בשנת 2024.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) ל/מפעילות מימון	6,758		(1,368)	(2,122)	השינוי במזומנים ששימשו לפעילות מימון נבע מהחזר הלוואות לתאגידים בנקאיים בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 וביום 31 במרץ 2023, לעומת נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

1.6.1 להלן יפורטו יתרות אשראי ממוצעות חודשיות בשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		היקף ממוצע חודשי
	2022	2023	
הקיטון באשראי לזמן ארוך נבע מהלוואות שהיו מסווגות נכון ליום 31 בדצמבר 2022 כהתחייבות לזמן ארוך וליום 31 בדצמבר 2023 מועד פירעון הינו קצר משנה ולכן סווגו בזמן קצר.	13,437	743	אשראי לזמן ארוך
הגידול באשראי לזמן קצר נבע מנטילת הלוואות נוספות שמועד פירעון הינו פחות משנה ומהלוואות שליום 31 בדצמבר 2022 סווגו לזמן ארוך, אך מועד פירעון, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הינו פחות משנה.	17,856	37,423	אשראי לזמן קצר

הסברי הדירקטוריון	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנתיימה ביום 31 במרץ 2023	לשנה שנתיימה ביום 31 במרץ 2024	היקף ממוצע חודשי
הגידול באשראי לזמן ארוך לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 נבע מנטילת הלוואה על סך של 17 מיליון ש"ח, שמועד פירעונה הינו בחודש מרץ 2039.	743	1,280	16,726	אשראי לזמן ארוך
הקיטון באשראי לזמן קצר נבע מפירעון הלוואות, שמועד פירעון הינו פחות משנה.	37,423	29,485	23,969	אשראי לזמן קצר

חלק ב'- היבטי ממשל תאגידי

1.7 מדיניות מתן תרומות ואחריות חברתית

נכון למועד הדוח, דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות כלשהי בנושא מתן תרומות, ובתקופת הדוח לא ניתנו תרומות על-ידי החברה ולא ניתנו על-ידי החברה התחייבויות למתן תרומות.

1.8 הליך אישור הדוחות הכספיים

למועד הדוח, החברה הינה חברה פרטית. לפיכך, דוחותיה הכספיים מאושרים על-ידי דירקטוריון החברה ומבוקרים על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה (כמפורט בסעיף 1.11 להלן).

1.9 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד הדוח, החברה הינה חברה פרטית, ועל כן החובה הקבועה בסעיף 192(א)(12) לחוק החברות למנות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית אינה חלה עליה.

1.10 דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. למועד הדוח, החברה היא חברה פרטית ולא מכהנים בה דירקטורים בלתי תלויים.

1.11 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

1.11.1 שם רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון (A Firm in the Deloitte Global Network). ("רואה החשבון המבקר").

1.11.2 שכר טרחה של רואה החשבון המבקר

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת ביחס לשנים 2022 ו-2023 הסתכם לסך של 300 אלפי ש"ח. לא שולם לרואה החשבון המבקר שכר טרחה בגין שירותים אחרים שאינם שירותי ביקורת בשנים 2022 ו-2023.

1.11.3 אופן קביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת החברה, בתאם לתעריף המוערך למתן השירותים, המתבסס על כמות השעות המושקעות על-ידי רואה החשבון המבקר, היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה. שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על-ידי דירקטוריון החברה.

1.12 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

שימוש באומדנים חשבונאיים מהותיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. יובהר, כי תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף על-ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה ושינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 4 לדוח השנתי.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי הקבוצה ומנהליה על תרומתם ומסירותם לקידומה של הקבוצה.

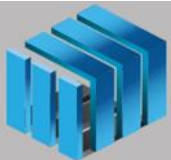
סולרום אלקטרוניקה בע"מ



Solrom Electronics
סולרום אלקטרוניקה

הערכת שווי חברה לצורך מיזוג חברות
ליום 31 במרץ, 2024

ינוניולי 2024



Valuations



Litigation support



Financial reporting



Solvency



Business Plans

13/08/2024

לכבוד :

3דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ

הנהלה נכבדה,

- בחינת סקירות שוק ומידע ענפי רלוונטי ;
- ניתוח דוחות כספיים היסטוריים, מבוקרים וצפויים, ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לקבוצה ;
- הכנת דו"ח המסכם את המלצותינו לשווי החברה, יחד עם המידע וההנחות העיקריות שהיוו בסיס לשווי.

תקציר הממצאים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, שווי חברת סולרום הינה , נכון למועד ההערכה הינו כדלהלן :

שווי החברה - באלפי ₪	
שווי פעילות	92,792
התחייבויות פיננסיות, נטו	(42,713)
נכסים עודפים נטו	~~31,500~~ 39,700
שווי חברה	~~89,779~~ 81,579

הערכת השווי הוכנה על מתודולוגיות הערכת שווי מקובלות ראה נספח א' בדבר פרטי השכלתו וניסיונו של מוביל הצוות אשר ערך את הערכת השווי. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו.

אין לנו זיקה בחברה או תלות או עניין אישי ואין לנו זכות נוכחית או צפויה בחברה או בנכסיה. כמו כן אין לנו עניין אישי בניירות ערך של החברה. אנו בלתי תלויים בחברה כמשמעות מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו-1955,

מכתב זה מיועד לספק לכם סקירה אודות המטרה וההיקף של הניתוחים והמסקנות שלנו. הנכם מופנים לדוח המצ"ב ובדיון והצגת הניתוחים שבוצעו בקשר להתקשרות זו.

בהתאם לבקשתכם, C-Value (להלן : "מעריך השווי") הכין ניתוח בנוגע לשווי חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ ("סולרום" או "החברה"), נכון ליום 31 במרץ 2024 (להלן : "מועד הערכת השווי") למטרת מיזוג.

מטרה והיקף

מטרת התקשרות זו הינה לסייע להנהלת החברה להעריך את השווי ההוגן של החברה לצורך בחינת מיזוג. צד ג' לא יוכל לעשות בה שימוש כלשהו או להסתמך עליה לכל מטרה אחרת כלשהי ללא ידיעה והסכמה מפורשת בכתב מאת מעריך השווי.

היקף הניתוח

בביצוע הערכת השווי, הבדיקות והניתוחים אותם ביצענו נכללו, בין היתר, הצעדים הבאים :

- שיחות עם ההנהלה בנוגע לנכסיה, ההיסטוריה הפיננסית והתפעולית של החברה ותחזית הפעילות הצפויה של החברה ;

לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) התשס"ח-2009, בתקני הביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי חשבון ובהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך בנושא אי תלות לפי סעיף 9 (ב') לחוק ניירות ערך התשכח-1968.

הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה המשימה שלנו, כלולים כצרופה המהווה חלק מדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף, הדוח, המסקנות הכלולות בו, הנספחים והטבלאות לא ייקראו ו/או לא ייעשה בהם שימוש בכל דרך שהיא מבלי שניתנה התייחסות לתנאים מגבילים אלו.

שווי החברה מתבסס בין היתר על הדוחות הכספיים של החברות. במידה ויהיו שינויים בדוחות הכספיים, שווי החברות עשוי להשתנות.

בכל מקרה של שאלה בנוגע לניתוח או לדוח שלנו, אנו צרו קשר עם C – Value Business Consulting במספר טלפון +972-3-7653333.

בברכה,

C – Value Business Consulting

ד. ד. ג.

הצהרה אודות תנאים מגבילים

1. בהתאם לאתיקה המקצועית המוכרת, שכר הטרחה המקצועי עבור שירות זה אינו מותנה במסקנה שלנו אודות השווי ולמעריך או לעובדיו אין כל אינטרס כספי, נוכחי או מתוכנן, בחברה אשר שוויה מוערך.
2. חוות הדעת לגבי השווי, אשר באה לידי ביטוי במסמך זה, מתייחסת אך ורק למטרה המוצהרת ונכון לתאריך ההערכה.
3. דוחות כספיים ומידע קשור אחר שסופקו על ידי החברה או נציגיה במהלך בדיקה זו, התקבלו, ללא אימות נוסף, כמשקפים באופן מלא ונכון את מצבה העסקי של החברה ואת תוצאותיה התפעוליות עבור התקופות השונות, למעט אם מצוין אחרת.
4. מידע ציבורי ומידע ענפי וסטטיסטי הושגו ממקורות שלדעתנו הינם אמינים; עם זאת, איננו מתחייבים לדיוק או לשלמות של מידע כאמור, וקיבלנו מידע זה ללא אימות נוסף.
5. איננו מתחייבים לסיכויי השגת התוצאות החזויות על ידי החברה, מכיוון שאירועים ונסיבות לעתים קרובות אינם מתרחשים כמצופה; הבדלים בין תוצאות בפועל לבין תוצאות חזויות, עשויים להיות מהותיים; והשגת התוצאות החזויות תלויה בפעולות, תוכנות והנחות של ההנהלה.

6. המסקנות לעניין השווי מבוססות על ההנחה כי רמת המומחיות והאפקטיביות הנוכחית של ההנהלה תמשיך להתקיים, וכי טיבה ואיכותה של החברה לאחר ארגון מחדש, חליפין או דילול חלקם של הבעלים, לא ישתנו באופן מהותי או ניכר.
7. דוח זה והמסקנות שבו, מיועדים לשימוש בלעדי של הלקוח שלנו, למטרה היחידה והמסוימת כפי שמצוינת בדוח. כמו כן, הדוח והמסקנות אינם מיועדים על ידי המחבר, ועל הקורא להימנע מלפרשם, כיעוץ השקעות בכל אופן שהוא. המסקנות הכלולות בדוח זה מייצגות את דעתו של מעריך השווי, בהתבסס על המידע שסופק לו על ידי החברה ומקורות אחרים.
8. אנו מאשרים כי הננו מעריכי שווי בלתי תלויים בהתאם לעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

קיצורים:

31/03/2024	מועד ההערכת השווי
3דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ	3דיאם
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	סולרום \ החברה
הנהלת חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ	הנהלת החברה
ישראטק הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ	ישראטק
C- Value Business Consulting	מערך השווי או C-Value
International Financial Reporting Standards/תקני דיווח כספי בינלאומי	IFRS
Discount Cash Flow – שיטת היוון תזרימי המזומנים	DCF
Weighted Average Cost of Capital – ממוצע משוקלל של עלות ההון	WACC
Capital Asset Pricing Model	CAPM

תוכן עניינים :

7.....	1. סקירת חברה
7.....	1.1 סולרום אלקטרוניקה בע"מ
7.....	2. סקירת שוק האלקטרוניקה
9.....	3. ניתוח דו"חות כספיים
13.....	4. מתודולוגיה להערכת שווי
13.....	4.1 גישות להערכת שווי
14.....	4.2 יישום והטמעת גישת ההכנסה
16.....	5. סיכום שווי החברה
18.....	נספח א' - פרטי השותף ב- C-VALUE :
19.....	נספח ב' - שיעור ההיוון (WACC)-
21.....	נספח ג'- מודל תזרים המזומנים
22.....	נספח ד' - ניתוח רגישות שווי חברה

מחלקת הנדסה ופיתוח: מספקת הדרכה מעיצוב רעיון ועד לתיק מוצר ואב טיפוס.

מחלקת רכש: מקורות רכיבים וחומרי גלם, מציעה מגוון רחב של רכיבים חלופיים ומטפלת ברכיבים סופיים או מיושנים.

מחלקת לוגיסטיקה ומחסנים: מנהלת הובלה, אחסון, מלאי, הדפסה, אריזה ומשלוח.

מחלקות ייצור והרכבה: תוך שימוש בציד מתקדם, כלים, מכונות ומערכות בדיקה.

מעבדת תיקונים: מעבדה זו מבצעת תיקונים, שדרוגים והחזרה לשירות עבור יחידות קצה ומוצרי חשמל ואלקטרוניקה.

ביום 16 בינואר 2020, נחתם הסכם לרכישת חברת ישראלטק הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ, בהתאם נכון למועד הערכת השווי ישראלטק הינה חברה בהחזקה מלאה של סולרום.

נכון למועד הערכת השווי, החברה מונה 140 עובדים ומשרדיה ממוקמים בכפר מסריק.

2. סקירת שוק האלקטרוניקה

שוק האלקטרוניקה כולל את כל המוצרים העוסקים במעגלים חשמליים, בהתנהגות אלקטרוניים ובטכנולוגיה המבוססת על אלו. האלקטרוניקה מהווה יסוד קריטי בכמעט כל תחום ותעשייה, החל מטכנולוגיות חלל שונות ועד למכשור רפואי מתקדם.

שוק האלקטרוניקה כולל מגוון רחב של שירותים המשמשים ארגונים צבאיים

1. סקירת חברה

1.1 סולרום אלקטרוניקה בע"מ

חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ הוקמה בשנת 1987 על ידי מר אורי שינדלר כחברה פרטית בישראל. נכון למועד הערכת השווי, החברה עוסקת בפיתוח וייצור מערכות אלקטרוניות בכל טווח הטכנולוגיות במגוון שווקים צבאיים.

להנהלת סולרום ניסיון רב בתחום, כאשר לקוחות החברה הם ברובם חברות ביטחוניות וגופי בטחון מדיניים.

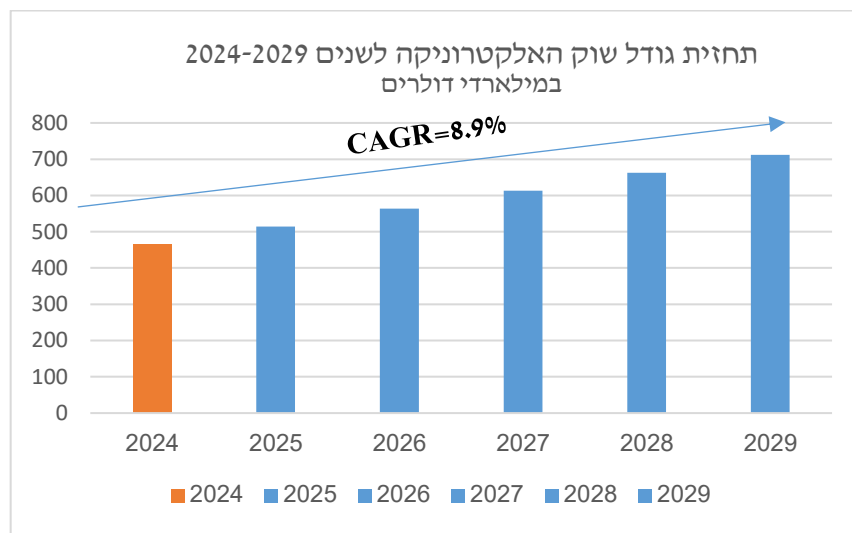
במסגרת פעילותה בענף, סולרום מספקת מגוון רחב של פתרונות ייצור והרכבה מלאים ללקוחותיה. השירותים אותה היא מספקת כוללים תכנון הנדסי, פיתוח ואספקה ישירות לאתר הלקוח. על פי החברה, סולרום מצוידת בציד, ידע וטכנולוגיות העדכניות ביותר להרכבת לוחות אלקטרוניים בהתאמה לדרישות הלקוח.

בין מוצריה של חברת סולרום נמנים מערכות ורתמות, רכיבים אלקטרוניים ואלקטרומוכניקה מרוכבת למערכות נשק.

בנוסף, סולרום מתמחה בתכנון וייצור של כבלים ומערכות אלקטרומוכניות לתעשיות התעופה, החלל והביטחון. כחלק מהתמחות זו סולרום מבצעת פרויקטים מקיפים כגון פרוייקטי Turnkey - מרמת התכנון עד רמת המוצר המוגמר ופרוייקטי BTS¹ המאפשרים פתרונות מותאמים אישית לצרכי הלקוח.

כחלק מפעילותה העסקית של החברה, זו בעלת מספר מחלקות ושירותים מקצועיים כדלקמן:

¹ BTS - Build-to-Suit



על פי נתוני חברת Statista³, ההכנסות בשוק האלקטרוניקה צפויות לעמוד על כ-464.6 מיליארד דולר בשנת 2024.

ההכנסות בשוק האלקטרוניקה בשנת 2023 נאמדו לכ-415.06 מיליארדי דולרים כאשר ההכנסות בשוק זה צפויות להיאמד בשנת 2029 לכ-712.3 מיליארדי דולרים. בנוסף, שיעור הצמיחה הרב שנתי אשר נגזר משנות התחזית הסתכם לכ-8.9%.

הביקוש העולה של רכיבים אלקטרוניים מבוסס בעיקר מהתקדמות הטכנולוגיה והצורך במכשירים אלקטרוניים מתוחכמים יותר. ישנם גורמים נוספים התורמים לצמיחת שוק הרכיבים האלקטרוניים כגון הגברת החשמול בעיקר בתחום רכבי ה-EV וכלי רכב אוטונומיים, הרחבת מוצרי

ואזרחיים שונים ומגוונים. אותם שירותים כוללים עיצוב, ייצור, בדיקה ומכירה של שלל מוצרים אלקטרוניים. מגוון השירותים הספציפי המוצע עשוי להשתנות בהתאם לספק השירות ולדרישות הלקוח.

להלן רשימת מגזרי המפתח בשוק האלקטרוניקה²:

- טלקומוניקציה - תקשורת למרחקים באמצעות מכשירים אלקטרוניים, כגון: רדיו, טלוויזיה, טלפון, לוויינים, מחשבים וכדומה.
 - רשתות - מתגים, נתבים ונקודות גישה אלחוטיות.
 - רכיבים אלקטרוניים - פריטים אלקטרוניים, בעלי תפקיד מוגדר המשמשים ליצירתם של מכשירים אלקטרוניים כגון: שנאי, קבל, דיודה טרנזיסטור ועוד.
 - אלקטרוניקת צריכה - מוצרי אלקטרוניקה המיועדים לשימוש יומיומי כגון: טלוויזיה, מכשירים ניידים, מחשב נייד ונייד ועוד.
 - אלקטרוניקה תעשייתית או צבאית - יצירת ציוד אלקטרוני לצרכים תעשייתיים או צבאיים. מדובר על מנעד רחב של מוצרים הנע ממרכיבים פשוטים כמו נתבים ועד רובוטיקה ושאר טכנולוגיות מתקדמות ומורכבות.
- להלן תחזית גודל שוק האלקטרוניקה לשנים 2024-2029:

³ Statista, Electronics-Worldwide, March 2024

² Brian Beers, Investopedia, September 2022.

חדשנות טכנולוגית, עלייה בביקוש למוצרי אלקטרוניקה וריבוי מכשירי IOT. טכנולוגיות G5 ובינה מלאכותית צפויות לחזק את הצמיחה ע"י יצירת הזדמנויות שוק חדשות והרחבת היקף היישומים האלקטרוניים בתעשיות השונות.

תחרות בענף – עקב ריבוי המוצרים הקיימים בענף וחסימי כניסה נמוכים בחלק מהתחומים, ישנם מספר מתחרים רבים. יחס עם זאת ניתן למנות שחקני מפתח מרכזיים בשוק כגון Infineon Technologies AG , NXP Semiconductors NV , Texas Instruments, Inc. , TE Connectivity Ltd.

3. ניתוח דו"חות כספיים

לצורך בחינת הדוחות הכספיים נעזרנו בדוחות המבוקרים או הסקורים המאוחדים של החברה. דוחות אלו ערוכים בהתאם לתקינה הבינלאומית IFRS.

דוח רווח והפסד:

בש"ח	2022	2023	Q1 2024
הכנסות	51,695,000	69,406,000	18,426,000
% צמיחה	9.86%	33.28%	6.19%
עלות המכירות	41,119,000	53,846,000	11,848,000
% מההכנסה	79.54%	77.58%	64.30%
רווח גולמי	10,576,000	15,560,000	6,578,000
% מההכנסה	20.46%	22.42%	35.70%
הוצאות הנהלה וכלליות	4,875,000	5,848,000	2,048,000
% מההכנסה	9.43%	8.43%	11.11%
(הכנסות) / הוצאות אחרות	(21,000)	(3,310,000)	0
% מההכנסה	0.04%	4.77%	0.00%
רווח תפעולי	5,680,000	13,022,000	4,530,000
% מההכנסה	10.99%	18.76%	24.58%
הוצאות מימון, נטו	1,389,000	2,066,000	206,000
רווח לפני מס	4,291,000	10,956,000	4,324,000

האלקטרוניקה כדוגמת סמארטפונים ומוצרי בית חכם.

בראייה מרחבית על שוק האלקטרוניקה, ישנן מגמות⁴ אשר הולכות וגברות בשוק זה כדלהלן:

- **הזערה** – התהליך של להפוך חפץ כלשהו לממדים מאוד קטנים באמצעות טכנולוגיה מאפשר שימוש באלקטרוניקה בתחומי יישום חדשים. אותה הזערה בעצם מאפשרת הקטנה של רכיבים אלקטרוניים תוך שמירתם הפונקציונלית של אותם רכיבים. לכן, באמצעות תהליך זה ניתן ליצור מוצרים טכנולוגיים חדשים בגדלים שלא היה ניתן ליצור קודם.
- **IOT** – הצמיחה המהירה של ה-IOT מייצרת הזדמנויות חדשות. ה-IOT מאפשר למכונות ייצור אלקטרוניות לעבד ולאחסן נתונים תוך כדי חיבור דיגיטלי.
- **בינה מלאכותית ומלמידת מכונה** – הטמעה של יכולות בינה מלאכותית ולמידת מכונה משפרים ומייעלים את תהליך ייצור ועיצוב המוצרים האלקטרוניים.
- **דיגיטציה** – התפתחות תחום הדיגיטציה של תעשיות ושירותים גורמת לעלייה בביקוש לרכיבים ומערכות אלקטרוניות הנוגעות לתחום.
- **5G** – טכנולוגיה סלולרית מהדור החמישי, שעיקרה היא רוחב פס גדול יותר, קצב נתונים גבוה יותר ותמיכה בכמות גדולה יותר של מכשירים בהשוואה לטכנולוגיה מדור קודם. המכניזם של טכנולוגיה זו שייך לתחום הטלקומוניקציה. התרחבות רשתות 5G מובילה לעלייה בביקוש להתקנים ותשתיות אלקטרוניות מתאימות לתמיכה באותן רשתות.

בבחינת מנועי צמיחה של שוק האלקטרוניקה, הצמיחה מבוססת בעיקר על

⁴ Startus- insights, 2024

מקצועיים, הוצאות בגין כיבודים, הוצאות בגין תקשורת, פחת, הוצאות בגין מיסים ואגרות, החזקת משרד וקנסות.

הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה הסתכמו לכ-4,875 , 5,848 ו-2,048 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024, בהתאמה.

בשנת 2023 חל גידול בהוצאות ההנהלה בחברה וזאת בעיקר בעקבות הוצאות לשם הנפקה. ראוי לציין, על פי החברה הוצאות אלה הינן זמניות.

(הכנסות) / הוצאות אחרות

בינואר 2023 החברה חתמה על הסכם למכירת המבנה צ.ח.ר הנמצא באיזור תעשייה ראש פינה. הכנסות / הוצאות אחרות כוללת את תמורת מכירת המבנה.

הכנסות אחרות של החברה הסתכמו לכ-21 , 3,310 ו-0 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024, בהתאמה.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון של החברה כוללים בעיקרן ריביות, הפרשי שער, עמלות והיוון עלויות לרכוש קבוע.

הוצאות המימון נטו של החברה הסתכמו לכ-1,389 , 2,066 ו-206 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

מאזן:

בש"ח	2022	2023	Q1 2024
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	256,000	140,000	1,337,000
לקוחות	17,316,000	29,257,000	29,611,000
חייבים ויתרות חובה	5,425,000	3,573,000	4,840,000

מיסים על ההכנסה	(683,000)	(1,377,000)	(377,000)
רווח נקי	3,608,000	9,579,000	3,947,000
%מההכנסה	6.98%	13.80%	21.42%

הכנסות

על פי המידע שקיבלנו מהחברה, הכנסות החברה כוללות בעיקרן הכנסות ממכירות.

הכנסות החברה הסתכמו לכ-51,695 , 69,406 ו-18,426 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ו- רבעון ראשון בשנת 2024, בהתאמה. שיעור הצמיחה בהכנסות הסתכמו ל-9.86% , 34.26% ו-6.19% בין השנים 2022 , 2023 ו- רבעון ראשון בשנת 2024, בהתאמה.

עיקר הצמיחה נובעת מגידול בפעילות וזאת בהתאם לעלייה במכירת מערכות אלקטרוניקה ומערכות תקשורת לשתי לקוחותיה העיקריים של החברה המהווים מעל ל-10% מהכנסות החברה.

עלות ההכנסות

הוצאות עלות המכירות של החברה כוללות גם הוצאות פחת, שכירות, ביטוח, אגרות ומיסים, נביעות, אחזקה ותיקונים, הובלה וחובות אבודים.

עלות המכירות של החברה הסתכמה לכ-41,119 , 53,846 ו-11,848 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024, בהתאמה.

ניתן לראות כי בשנים 2022 , 2023 שיעור עלות המכר נשאר קבוע למדי והסתכם בממוצע לכ-78% מתוך הכנסות החברה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה כוללות בעיקרן משכורות ונלוות, הוצאות בגין אחזקת רכב, הוצאות פרסום ושיווק, הוצאות בגין שירותים

סך המאזן	66,599,000	96,133,000	102,752,000
----------	------------	------------	-------------

מזומנים ושווי מזומנים

יתרת שווי המזומנים של החברה כוללים מזומנים בשקלים, קופה ראשית, פיקדון זמן קצר, מזומנים מוגבלים בשימוש ומזומנים מטבע חוץ. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה הסתכמה לכ- 256, 140 ו- 1,337 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 וברבעון הראשון בשנת 2024.

לקוחות

יתרת הלקוחות של החברה משקפת את סך ההתחייבויות של לקוחות החברה כלפיה בגין אספקת מוצרים ושירותים שסופקו אך טרם התקבל תשלום כספי בגינם.

יתרת הלקוחות של החברה הסתכמה לכ- 17,316, 29,257 ו- 29,611 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

כאמור, על פי נתוני הדו"ח, תנאי התשלום של לקוחות לחברה הינם 154 ימים.

חייבים ויתרות חובה

יתרת החייבים ויתרות החובה של החברה כוללות הוצאות מראש, מוסדות, מקדמות לספקים ואחרים.

יתרת החייבים ויתרות החובה של החברה הסתכמו לכ- 5,425, 3,573 ו- 4,840 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

מלאי

יתרת המלאי של החברה כוללות בעיקרן חומרי גלם ומלאי התהליך. יתרת המלאי של החברה הסתכמו לכ- 16,871, 16,619 ו- 16,410 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

מלאי	16,410,000	16,619,000	16,871,000
נכסים המוחזקים למכירה	0	0	2,300,000
צדדים קשורים	1,430,000	3,037,000	4,101,000
סה"כ נכסים שוטפים	53,628,000	52,626,000	46,269,000
נכסים שאינם שוטפים			
רכוש קבוע, נטו	45,370,000	39,692,000	15,441,000
נכסי זכות שימוש, נטו	3,551,000	3,751,000	4,742,000
נכס מס נדחה	203,000	64,000	147,000
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	49,124,000	43,507,000	20,330,000
סה"כ נכסים	102,752,000	96,133,000	66,599,000
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים אחרים	26,743,000	23,793,000	14,815,000
זכאים ויתרות זכות	5,730,000	5,455,000	3,773,000
צדדים קשורים	4,988,000	8,074,000	5,200,000
סה"כ התחייבויות שוטפות	37,461,000	37,322,000	23,788,000
התחייבויות שאינן שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	40,695,000	38,166,000	31,293,000
התחייבויות בגין חכירה	3,817,000	3,994,000	4,973,000
התחייבויות מיסים נדחים	3,000	22,000	0
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	44,515,000	42,182,000	36,266,000
סה"כ התחייבויות	81,976,000	79,420,000	60,054,000
הון ועודפים	20,776,000	16,629,000	6,545,000
סך הכל הון עצמי	20,776,000	16,629,000	6,545,000

נכס מס נדחה

יתרת נכס מס הנדחה של החברה הסתכמו לכ- 147, 64 ו- 203 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

ספקים ונותני שירותים אחרים

יתרת הספקים ונותני שירות של החברה משקפת את סך התחייבויות החברה לספקיה בגין מוצרים ושירותים שסופקו לה אך החברה טרם שילמה בגינם.

יתרת הספקים ונותני השירות של החברה הסתכמה לכ- 14,815, 23,793 ו- 26,743 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

כאמור, על פי נתוני הדו"ח, תנאי התשלום של החברה לספקים הינם 161 ימים.

זכאים ויתרות זכות

יתרת הזכאים ויתרות הזכות של החברה כוללת בעיקרה מקדמות מלקוחות, מוסדות, עובדים, כרטיסי אשראי והוצאות לשלם.

יתרת הזכאים ויתרות הזכות של החברה הסתכמו לכ- 3,773, 5,455 ו- 5,730 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

צדדים קשורים

כאמור, סעיף זה במאזן מציג עסקאות שנעשו עם אנשי מפתח בהנהלת הקבוצה הכוללים את חברי הדריקטוריון, ההנהלה הבכירה ונושאי משרה- מנכ"ל וסמנכ"ל כספים. ההתחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים כוללים שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה וזכאים צדדים קשורים.

יתרת צדדים הקשורים של החברה הסתכמו לכ- 5,200, 8,074 ו- 4,988 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

כאמור, על פי נתוני הדו"ח ימי מכירת המלאי של החברה הינם 113 ימים.

נכסים המוחזקים למכירה

יתרת הנכסים המוחזקים למכירה כוללת את מבנה צ.ח.ר הנמצא באיזור תעשייה ראש פינה. כאמור, בינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מכירת המבנה ורווח מכירת המבנה הוכר כרווח של 3.3 מיליון בסעיף הכנסות אחרות.

יתרת הנכסים המוחזקים למכירה של החברה הסתכמו לכ- 2,300, 0 ו- 0 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

צדדים קשורים

סעיף הצדדים הקשורים במאזן מציג עסקאות שנעשו עם אנשי מפתח בהנהלת הקבוצה הכוללים את חברי הדריקטוריון, ההנהלה הבכירה ונושאי משרה- מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

יתרת הצדדים קשורים של החברה הסתכמו לכ- 4,101, 3,037 ו- 1,430 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

רכוש קבוע, נטו

יתרת הרכוש קבוע, נטו של החברה כוללת בעיקרה עלות ופחת נצבר. יתרת הרכוש קבוע, נטו הסתכמה לכ- 15,441, 39,692 ו- 45,370 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

ראוי לציין, כי לחברה קיימים 3 מבני תעשייה בבנייה שסכומם הכולל עומד על 31.5 מיליון ש"ח.

נכס זכות שימוש

יתרת נכס זכות שימוש של החברה כוללים חכירות מבנים ורכבים. יתרת נכס זכות שימוש של החברה הסתכמו לכ- 4,742, 3,751 ו- 3,551 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

ואומדנים אשר התקבלו מהנהלת החברה. על מנת להגיע לאומדנים שלנו בנוגע לערך, לקחנו בחשבון את שלושת הגישות המקובלות להערכת שווי, אשר מתוארות בחלק הבא.

4.1 גישות להערכת שווי

להלן הגישות המרכזיות המקובלות להערכת שווי חברות:

- גישת ההשוואה.
- גישת ההכנסה.
- גישת השווי הנכסי.

בכל גישה, קיים מגוון של שיטות על מנת לסייע באמידת הערכת השווי. הסעיפים הבאים כוללים סקירה קצרה אודות הבסיס התיאורטי לכל גישה, וכן דיון אודות השיטות הרלוונטיות לניתוחים המבוצעים.

גישת ההשוואה

עסקאות צד ג' בהן החברה בדרך כלל מייצגות את האומדן הטוב ביותר לשווי, אם הן נעשות בתנאי שוק. באם לא קיימות עסקאות צד ג', ניתן לפנות לעסקאות בפועל בחברה המוערכת או לחברות ציבוריות דומות. במסגרת שימוש בגישת השוק, ישנן שתי שיטות עיקריות:

- **שיטת העסקאות המנחות:** השיטה כרוכה, בשלב הראשון, בקביעת מכפילים לפי יחסים פיננסיים של חברות בעלות מאפיינים פיננסיים ותפעוליים דומים ואשר נעשו בהן עסקאות מכירה או השקעת הון. בשלב השני יש להחיל את המכפילים הללו על החברה הנדונה ומשם לגזור את שוויה.

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך

סעיף הלוואות לזמן ארוך של החברה כולל בעיקרו הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, הלוואות מאחרים לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות על ההלוואות.

בהתאם, יתרת ההלוואות לזמן ארוך הסתכמה לכ- 31,293 , 38,166 ו- 40,695 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

התחייבות בגין חכירה

יתרת ההתחייבויות בגין חכירה לזמן ארוך כוללים תוספות, הוצאות מימון, התאמות למדד ותשלומים.

יתרת ההתחייבות לחכירה של החברה הסתכמו לכ- 4,973 , 3,994 ו- 3,817 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

התחייבות מיסים נדחים

יתרת ההתחייבות מיסים נדחים של החברה הסתכמו לכ- 0 , 22 ו- 3 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

הון עצמי ועודפים

סעיף ההון העצמי והעודפים של החברה כולל בעיקרו הון מניות, פרמיה, קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה ויתרת רווח.

יתרת ההון העצמי ועודפים של החברה הסתכמה לכ- 6,545 , 16,629 ו- 20,766 אלפי שקלים בשנים 2022 , 2023 ורבעון ראשון בשנת 2024.

4. מתודולוגיה להערכת שווי

ביצענו את הערכת השווי של החברה בהתאם למתודולוגיות הערכת שווי מקובלות, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים ועל בסיס מידע, הנחות

לשווי נכסי החברה והיא מהווה אינדיקציה לשווי בעת פירוק או שווי מינימאלי כאשר הנחת עסק חי לא מתקיימת.

4.2 יישום והטמעת גישת ההכנסה

כאמור, את הערכת שווי החברה נבחן באמצעות גישת ההכנסה, ספציפית גישת הוון תזרים המזומנים. גישת ההכנסה מבוססת על ההנחה כי ערך של החברה הינו סכום מצטבר של שווי כל תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהפעילות הקיימת והעתידיה שלה.

השיטה המקובלת לפי גישה זו הינה ניתוח תזרים מזומנים מהוון. ניתוח תזרים מזומנים מהוון כרוך בחיזוי הכנסות החברה במהלך התקופה המתאימה והיוונו לערך הנוכחי, לפי שיעור ההיוון המתאים. על שיעור ההיוון לקחת בחשבון את ערך הזמן של הכסף, אינפלציה וכן הסיכון הכרוך בבעלות בנכס או בנייר ערך אשר שוויו מוערך.

לצורך הערכת השווי, הנהלת החברה מסרה לנו דוחות כספיים כמו גם הנחות לתחזיות והערכות לגבי ההכנסות וההוצאות של החברה בעתיד.

התחזיות הללו כללו נתונים בדבר ההכנסות הצפויות וכן העלויות השונות הנגרמות בשל ייצור ההכנסה, כגון: עלות המכר, הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות וזאת לתקופה של חמש שנים.

בשנה החמישית ואילך, הנחנו שההכנסות וההוצאות יגדלו בשיעור יציב לטווח ארוך. לבסוף, חישבנו את ערך השארית בהסתמך על צמיחה לטווח ארוך, ריבית אפקטיבית להיוון ותחזית המזומנים לשנה המייצגת.

הנחות עיקריות:

הכנסות

- **שיטת החברות המנחות:** השיטה כרוכה בזיהוי ובחירת חברות ציבוריות בעלות מאפיינים פיננסיים ותפעוליים דומים לחברה אשר שוויה מוערך. לאחר זיהוי חברות ההשוואה, ניתן לגזור את המכפילים, לתאם אותם לשם השוואה ולהחילם על החברה הנדונה לשם הערכת שווי הונה או הונה המושקע.

גישת ההכנסה

גישת ההכנסה מבוססת על ההנחה כי שווי של נייר ערך או נכס הינו הערך הנוכחי של יכולת ההכנסה העתידיה אשר זמינה לחלוקה למשקיעים בנייר הערך או בנכס. שיטה מקובלת לפי גישת ההכנסה הינה ניתוח תזרים מזומנים מהוון.

ניתוח תזרים מזומנים מהוון כרוך בחיזוי תזרים המזומנים במהלך התקופה המתאימה והיוונו לערך הנוכחי לפי שיעור היוון מתאים. על שיעור ההיוון לקחת בחשבון את ערך הזמן של הכסף, אינפלציה, וכן הסיכון הכרוך בבעלות בנכס או בנייר ערך אשר שוויו מוערך.

גישת השווי הנכסי

גישה שלישית להערכת שווי הינה גישה מבוססת-נכסים. הערכת שווי של נכס, תוך שימוש בגישה מבוססת-נכסים, מבוססת על המושג של החלפה כאינדיקטור לשווי. משקיע סביר לא ישלם עבור נכס יותר מאשר הסכום עבורו היה יכול להחליף את הנכס.

גישת השווי הנכסי קובעת שווי בהתבסס על עלות ייצור מחדש או מכירת הנכס, בניכוי פחת, במידה וניתן למדידה. גישה זאת בדרך כלל מספקת את האינדיקציה האמינה ביותר לשווי חברה בעת מימוש נכסיה. מתוך שלוש הגישות להערכת שווי, הגישה מבוססת הנכסים בדרך כלל נחשבת לחלשה ביותר מבחינה קונספטואלית מכיוון ששיטה זו מתעלמת מיצירת ערך מעבר

בהתאם הכנסות החברה תסתכם לכ- 119,023 , 106,271 , 92,143 , 59,223 , 129,338 ו- 32,328 אלפי שקלים בין הרבעונים 2-4 בשנת 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 ורבעון ראשון בשנת 2029, בהתאמה.

בהתאם, שיעור הצמיחה בין הרבעונים 2-4 בשנת 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 ורבעון ראשון בשנת 2029 יסתכם לכ- 12.00% , 15.33% , 18.61% , 8.67% ו- 5.33% , בהתאמה.

בשנה הפרמנטית שיעור הצמיחה לטווח הארוך הינו 2% וזאת בהתאם לקצב הגידול הממוצע של מדד המחירים לצרכן וקצב הגידול הממוצע באוכלוסייה.

עלות המכר

בבחינת שיעורי עלות המכר בחברה ניתן לראות כי עלות המכר הינה יציבה למדי והסתכמה בממוצע לכ- 78.6% בשנים 2022-2023. לאור זאת, ועל פי הערכות ההנהלה, שיעור עלות המכירות הוערך בכ- 78.6% לכל אורך שנות התחזית.

בהתאם עלות המכר החזויה תסתכם לכ- 93,506 , 83,488 , 72,389 , 46,526 , 101,610 ו- 25,397 אלפי שקלים בין הרבעונים 2-4 בשנת 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 ורבעון ראשון בשנת 2029, בהתאמה.

הוצאות ההנהלה וכלליות

כאמור, הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה כוללות בעיקרן משכורות ונלוות, הוצאות בגין אחזקת רכב, הוצאות פרסום ושיווק, הוצאות בגין שירותים מקצועיים, הוצאות בגין כיבודים, הוצאות בגין תקשורת, פחת, הוצאות בגין מיסים ואגרות, החזקת משרד וקנסות.

בבחינת הוצאות ההנהלה, עיקר הוצאה זו הינה בעלת אופי קבוע. בהתאם ועל פי תחזיות החברה הונח כי הוצאות ההנהלה יצמחו בכ- 2% בשנה בשנות התחזית.

כאמור, הכנסות החברה נובעות בעיקר הכנסות ממכירות, ייצוא, שכירות ודמי ניהול. בהתאם, הכנסות החברה בשלושת הרבעונים האחרונים שנת 2024 חושבו בהתאם להכנסות בתקופה האחרונה, כאשר לזו בוצעה האתמה לעונתיות.

הסיבה לשיעורי הצמיחה בשנים הראשונות נובעת מכמה היבטים בפעילות החברה כדלהלן:

א. הצמיחה התבססה על הצמיחה של החברה בשנים האחרונות- במסגרת זו נלקחו בחשבון הכנסות החברה בשנים 2022, 2023, 2024.

ב. השינויים בשוק – כידוע בשנים האחרונות החלה מגמה של עלייה בצורך ובביקושים בשוק הצבאי. מגמה זו התגברה בעקבות מלחמת רוסיה אוקראינה והתעצמה עוד יותר בעקבות מלחמת חרבות ברזל, דבר שיכול להגדיל צמיחה בתקופות הבאות באופן משמעותי.

ג. צבר ההזמנות בחברה – על מנת לבדוק ביקושים בחברה בחנו את התפתחות הצבר בחברה

(בש"ח)	31/12/2022	31/12/2023	31/03/2024
סה"כ צבר הזמנות	27,390,133	35,500,000	47,580,312
שיעור צמיחה	-	30%	34%

ניתן לראות כי ישנו גידול של 34% אחוז בהיקף הצבר ההזמנות בשנת 2024, דבר אשר מעיד על גידול בביקושים ויכול להעיד על שיעורי צמיחה גבוהים יותר בעתיד אף מאלו בשנים הקודמות. (דבר אשר מסתדר על המגמה לאור המלחמות השונות).

בעקבות הצמיחה בשנים האחרונות, בשנות התחזית הונחה צמיחה בהתאם לממוצע הצמיחות בשנים 2022-2024 עם דעיכה הדרגתית בצמיחה עד לשנה המייצגת.

מיסים על ההכנסה

על פי הנהלת החברה, החברה צפויה לשלם מס בשיעור של 11.375% בעקבות הקלה בתשלומי המס על פעילות בשטחים מיוחדים. על פי הנהלת החברה, החברה פועלת באזורים בהם יש שיעורי מס פחותים. בהתאם, החברה צופה כי במהלך שנות התחזית לא יחול שינוי בתמהיל הפרויקטים והאזורים מהם מתבצעת הפעילות, ולכן הונח לאורך שנות התחזית שיעור מס של כ-11.375%.

שיעור ההיוון (WACC)

מאחר ולצורך הערכת השווי השתמשנו בתחזית לגבי תזרימי המזומנים העתידיים של החברה, יש צורך בהיוון התזרימים וערך השארית למועד הערכת השווי. לצורך כך, השתמשנו בשיעור היוון משוקלל לאחר מס של כ-17%.

לפירוט החישוב אודות שיעור ההיוון המשוקלל, ראה נספח ב'.

5. סיכום שווי החברה

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, שווי החברה של חברת סולרום, ליום 31/03/2024, הוא כדלהלן:

שווי החברה - באלפי ₪	
שווי טווח ארוך	60,675
שווי טווח קצר	32,116
שווי פעילות	92,792
התחייבויות פיננסיות, נטו	(42,713)
נכסים עודפים נטו ⁵	<u>31,500</u> <u>39,700</u>

בהתאם, על פי הנחותיה של הנהלת החברה נלקח שיעור ממוצע של הוצאות הנהלה וכלליות מההכנסות של השנים 2023-2024.

לאור זאת, הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה החזויות הינם 4,549 , 6,084 , 6,205 , 6,330 , 6,456 ו-1,562 אלפי שקלים בין הרבעונים 2-4 בשנת 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 ורבעון ראשון בשנת 2029, בהתאמה.

שיעור הפחת מההכנסות נקבע על בסיס נתוני הוצאות החברה על פחת לשנת 2023. בהתאם וכפי שנמסר לנו מהנהלת החברה, בחישוב התזרים העתידי הנחנו כי סך הפחת יהיה שווה לסך ההשקעות ההוניות בכל שנת תחזית שכן החברה אינה צופה השקעות הוניות משמעותיות.

הון חוזר

ההון החוזר התפעולי מסכם את האשראי הניתן ללקוחות בניכוי האשראי אותו מקבלת החברה מספקים ונותני שירות. תחזית ההון החוזר אשר משמש לצרכי הפעילות השוטפת נאמד על פי תוצאות העבר בחברה. להלן ההנחות ששימשו לחישוב ההון החוזר של החברה:

- ימי הלקוחות – תנאי התשלום של הלקוחות הינם כ-154 ימים, בהתאם לימי הלקוחות בשנת 2023.
- ימי הספקים – תנאי התשלום של החברה כלפי ספקיה הינם כ-161 ימים, בהתאם לימי הספקים בשנת 2023.
- ימי מלאי – מספר הימים הממוצע למכירת המלאי בחברה הינו כ-113 ימים, בהתאם לימי המלאי בשנת 2023.

⁵ נכס העודף של החברה עבור מבני תעשייה בשלבי הקמה, שווי הנכס על פי הערכת שמאות שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2023. בתאריך 2 בינואר 2024.

81,579,779

שווי חברה

כפי שניתן לראות נכון למועד הערכת השווי, שווי החברה שהוערכה הסתכם
לכדי **81,579,779** אלפי שקלים.

לפירוט החישוב אודות מודלי תזרימי המזומנים, ראה נספח ג'.

כפיר קלדרון, רואה חשבון, MBA

פרטי שותף מעריך השווי :

- 2000 תואר ראשון BA בהצטיינות בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
 - 2007 תואר שני MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב במגמות שיווק, יזמות ואסטרטגיה.
 - 2006 רואה חשבון בישראל.
- במהלך עבודתי חברתי ניסיון רב הן בביצוע חוות דעת כלכליות והן בביקורת וסקירה של עבודות כלכליות של מומחים אחרים בפרויקטים רחבי היקף של הערכות שווי, בדיקות כלכליות לבתי משפט, כדאיות פיננסית, ליווי, תכנון ומימון אל מול בנקים, לחברות ישראליות, אמריקאיות ובינלאומיות, ציבוריות ופרטיות.
- בעברי שימשתי כמנהל ב Ernst & Young - במחלקה הכלכלית, בתחום הערכות שווי חוות דעת לבתי משפט, בדיקות כדאיות, ייעוץ כלכלי והכנת תכניות עסקיות. כמו כן עסקתי בליווי והובלת תהליכי תכניות הבראה ורה-ארגון לחברות הגדולות במשק הישראלי.
- במסגרת תפקידי עסקתי בהכשרה של מתמחים ורואי חשבון בתחומים הכלכליים ובהדרכת צוותי רואי חשבון מההיבט הכלכלי.
- כיום אני שותף מוביל ב C-Value - ומרכז את פעילות הייעוץ העסקי. במסגרת פעילותי במשרד אני מדריך, מלווה ומעניק ייעוץ כלכלי לחברות פרטיות וציבוריות רבות גם למשרדי עורכי הדין מהמובילים והגדולים בארץ, משרדי רואה החשבון המובילים, בנקים, קרנות וכדומה.
- משרדי מתמחה ברה-ארגון ותכניות עסקיות, ייעוץ לחברות בקשיים, ייעוץ על מיזוגים ורכישות, חוות דעת כלכליות לבית משפט ושירותי הערכות שווי. היועצים הכלכליים של משרדי ביצעו בשנים האחרונות מאות עבודות כלכליות לחברות פרטיות וציבוריות, ישראליות ובינלאומיות.

RF - ריבית חסרת סיכון. נלקח שיעור ריבית חסרת סיכון של 4.62% המבוססת על טבלת "מרווח הוגן" של נתוני תשואה לפידיון של אג"ח ממשלתי שקלי לא צמוד למח"מ של 15 שנים נכון למועד הערכת השווי.

RM - פרמיית הסיכון של השוק. מוגדר בתור התשואה הנוספת הנדרשת ע"י המשקיע מעל שיעור הריבית חסרת הסיכון. פרמיית הסיכון הממוצעת של השוק נקבעת בהתאם לתשואה הריאלית הממוצעת של מדד המניות הכללי בישראל, 4.60%⁶.

β - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. לצורך הערכה, הונחה הביטא לפי ביטא ממונפת על פי חברות השוואה המתאימות באופי פעילותם לחברה. חברות ההשוואה הינם Elbit Systems Ltd. (ESLT), TAT Technologies Ltd. (TATT), IMCO Industries Ltd. (IMCO.TA), Coda Octopus Group, Inc. (CODA), Ceragon Networks Ltd. (CRNT). בהתאם לכך הביטא נאמדה ב-0.27.

Sp - פרמיית הסיכון לגודל הפעילות, הינה 10.99%⁷.

Cr - פרמיית סיכון מדינה. פרמיה זו נלקחה בחשבון במסגרת שיעור הסיכון של הריבית חסרת הסיכון של ישראל.

Scr - פרמיית סיכון ספציפי לפעילות. סיכון זה מודד את אי הוודאות של התשואות הנובעות המאפיינים של התעשייה והחברה בפרט כגון: גידול בהכנסות, סיכון תפעולי, רווחיות וריכוזיות הלקוחות. בהתאם, הוספנו פרמיה של 2.00%.

נספח ב' - שיעור ההיוון (WACC)

להלן נוסחת החישוב של שיעור ההיוון המשוקלל (WACC):

$$WACC = \frac{D}{V} \times kd \times (1 - Tc) + \frac{E}{V} \times ke$$

כאשר:

D/V - שיעור המינוף של החברה במועד הערכת השווי הינו 16.07%. ראוי לציין כי שיעור המינוף הינו על בסיס שיעור המינוף של חברות השוואה שנבחרו.

Kd - עלות החוב בחברה נלקחה בהתאם לשיעור הריבית על הלוואות החברה. נכון למועד הערכת השווי עלות החוב הינה כ-7.87%.

Tc - שיעור המס. החברה צפויה לשלם מס חברות בשיעור של כ-11.4% נכון למועד הערכת השווי.

E/V - שיעור ההון העצמי בחברה נכון למועד הערכת השווי הינו 83.93%.

Ke - עלות ההון העצמי הינה התשואה הנדרשת על ידי בעלי המניות בחברה, נכון למועד הערכת השווי 18.8%.

על מנת להעריך את עלות ההון העצמי בחברה (Ke) השתמשנו במודל ה-CAPM, המודל הוא כדלקמן:

$$ke = rf + \beta(rm) + sp + cr$$

כאשר:

⁷Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2023 Duff & Phelps LLC.

⁶NYU Damodaran Online

חישוב ה-WACC בוצע כדלהלן:

31/03/2024	שיעור ההיוון המשוקלל
0.27	ביטא לא ממונפת
4.62%	ריבית חסרת סיכון
4.60%	פרמיית סיכון השוק
10.99%	פרמיית סיכון לגודל
0.00%	פרמיית סיכון מדינה
2.00%	פרמיית סיכון ספציפי
18.9%	מחיר ההון העצמי
16.07	יחס המינוף
7.87%	שיעור ריבית החוב
11.40%	שיעור מס שנתי
17.0%	WACC

נספח ג'- מודל תזרים המזומנים

TV	Q1 2029	2028	2027	2026	2025	2024 Q2-4	בש"ח
138,961,520	32,328,525	129,338,912	119,023,882	106,271,770	92,143,655	59,223,661	הכנסות
2.00%	5.33%	8.67%	12.00%	15.33%	18.67%		%צמיחה
109,170,067	25,397,730	101,610,415	93,506,787	83,488,554	72,389,313	46,526,917	עלות המכירות
78.6%	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%	78.6%	%מההכנסות
29,791,453	6,930,794	27,728,497	25,517,095	22,783,217	19,754,342	12,696,744	רווח גולמי
21.44%	21.44%	21.44%	21.44%	21.44%	21.44%	21.44%	%מההכנסות
6,717,514	1,562,787	6,456,665	6,330,063	6,205,944	6,084,259	4,549,495	הנהלה וכלליות
4.83%	4.83%	4.99%	5.32%	5.84%	6.60%	7.68%	%מההכנסות
23,073,939	5,368,007	21,271,832	19,187,032	16,577,272	13,670,082	8,147,249	רווח תפעולי
16.60%	16.60%	16.45%	16.12%	15.60%	14.84%	13.76%	%מההכנסות
(2,624,661)	(610,611)	(2,419,671)	(2,182,525)	(1,885,665)	(1,554,972)	(926,750)	הוצאות מס
23,073,939	5,368,007	21,271,832	19,187,032	16,577,272	13,670,082	8,147,249	הכנסה חייבת במס
20,449,278	4,757,396	18,852,161	17,004,507	14,691,607	12,115,111	7,220,499	רווח לאחר מס
14.72%	14.72%	14.58%	14.29%	13.82%	13.15%	12.19%	%מההכנסות
4,625,901	1,076,187	4,305,573	3,962,195	3,537,689	3,067,377	1,971,501	השקעות
(4,625,901)	(1,076,187)	(4,305,573)	(3,962,195)	(3,537,689)	(3,067,377)	(1,971,501)	פחת
(863,375)	(2,185,697)	(3,268,476)	(4,040,703)	(4,476,711)	(4,592,646)	(5,326,493)	שינוי בהון החוזר
19,585,904	2,571,699	15,583,685	12,963,804	10,214,896	7,522,465	1,894,006	תזרים חופשי
	0.46	0.51	0.60	0.70	0.82	0.94	מקדם היוון
	1,195,036	7,996,137	7,782,666	7,174,899	6,181,983	1,785,713	תזרים מהון
						17.00%	WACC
						60,675,475	שווי לטווח ארוך
						32,116,434	שווי לטווח קצר
						92,791,909	סה"כ שווי פעילות
						(42,713,000)	התחייבויות/נכסים פיננסיים, נטו
						39,700,000	נכסים עודפים נטו
						89,778,909	שווי חברה

נספח ד' - ניתוח רגישות שווי חברה

שיעור צמיחה ארוך טווח					
4%	3%	2%	1%	0%	
<u>120,699,278</u> <u>112,499,278</u>	<u>113,198,916</u> <u>104,998,916</u>	<u>106,852,457</u> <u>98,652,457</u>	<u>101,412,635</u> <u>93,212,635</u>	<u>96,698,122</u> <u>88,498,122</u>	15.00%
<u>108,973,957</u> <u>100,773,957</u>	<u>102,890,129</u> <u>94,690,129</u>	<u>97,675,420</u> <u>89,475,420</u>	<u>93,156,005</u> <u>84,956,005</u>	<u>89,201,517</u> <u>81,001,517</u>	16.00%
<u>99,113,597</u> <u>90,913,597</u>	<u>94,112,871</u> <u>85,912,871</u>	<u>89,778,909</u> <u>81,578,909</u>	<u>85,986,692</u> <u>77,786,692</u>	<u>82,640,618</u> <u>74,440,618</u>	17.00%
<u>90,715,277</u> <u>82,515,277</u>	<u>86,557,674</u> <u>78,357,674</u>	<u>82,919,772</u> <u>74,719,772</u>	<u>79,709,858</u> <u>71,509,858</u>	<u>76,856,602</u> <u>68,656,602</u>	18.00%
<u>83,483,726</u> <u>75,283,726</u>	<u>79,992,636</u> <u>71,792,636</u>	<u>76,912,262</u> <u>68,712,262</u>	<u>74,174,152</u> <u>65,974,152</u>	<u>71,724,264</u> <u>63,524,264</u>	19.00%

תאריך: 16 ביולי 2024
סימוכין: 24254

לכבוד
סולרום אלקטרוניקה בע"מ
לידי מר איתי מולדבסקי
א.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה
3 מבני תעשייה בשלבי הקמה.
מגרשים 12/1 ו-12/2 לפי תב"ע
אג/מק/בת/191/3
פינת הרחובות היהלום וספיר
פארק תעשייה צ.ח.ר, ראש פינה



1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר עמית שינדלר ואיתי מולדבסקי מחברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן: "החברה"), הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בהערכת שווי החברה ו/או בדוחות הכספיים של החברה וקביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

הערה חשובה:

חשוב לציין כי הקרקע נרכשה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה באזור עדיפות לאומית א'. כתוצאה מכך, קיימות מגבלות מסוימות על השימוש במקרקעין ועל העברת זכויות החברה.

- מגבלות שימוש: לא ניתן לעשות שימוש אחר במוכר ממטרת החכירה - ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה, טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.
- העברת זכויות: מכירת הזכויות כפופה לאישור משרד הכלכלה ורמ"י מראש עפ"י החלטות המועצה ונהלי רמ"י. העברת זכויות לאחר 7 שנים, ובתנאי שמומשה מטרת החכירה, תהיה כפופה לאישור רמ"י מראש בהתאם להחלטות המועצה ונהליו.

המועד הקובע לשומה - 31/12/2023

הערכת הנכס בוצעה על בסיס ערך שוק, כפי שמוגדר בתקנים בינלאומיים. ערך השוק משקף את המחיר המשוער שניתן יהיה להשיג עבור זכויות החברה בנכס במועד הקובע לשומה. ההערכה התבצעה בהנחה של עסקה הוגנת בין קונה מרצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לכל צד יש גישה מלאה לכל המידע הרלוונטי לנכס. ההערכה לא לקחה בחשבון הוצאות ומיסי מימוש, וכן לא כללה מע"מ. כמו כן, ההערכה התבססה על הנחה שאין תנאי הסכם מיוחדים המשפיעים על ערך הנכס, לרבות מכירה כפויה.

1.2. גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש יולי 2024.

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף להערכת שווי החברה ו/או לדוחות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.2. שם המומחה: רון מזור

פרטי השכלה:

רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2000 (רשיון מס' 879)

בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת ת"א (2000).

מוסמך האוניברסיטה העברית בירושלים במינהל עסקים התמחות במימון נדל"ן (2020)

בוגר בהצטיינות החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית בירושלים (1997).

חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל.

נסיון מקצועי:

2023 – בעלים ומנהל חברת רון מזור - שמאות וניהול מקרקעין בע"מ.

2008 – 2023 – שמאי ראשי, בנק לאומי לישראל.

2004 – 2008 – שמאי אגף אשראי קמעונאי ומשכנתאות, בנק הפועלים.

2001 – 2004 – שמאי ראשי, בנק משכן.

2018 – מנהל אקדמי ומרצה בשמאות מקרקעין וקורסי דוחות אפס.

1.2.3. ניסיון בביצוע הערכות שווי

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון. ביצעתי בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבוהים ממנה.

1.2.4. יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין מזמין חוות הדעת וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.5. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, מלבד החומרים שהומצאו מהחברה ביחס לעלויות הבניה , ההשקעות בפועל בפרויקט והתשלומים שבוצעו לקבלני הביצוע כמפורט בחוות הדעת ובהתאם למסמכים כמפורט ממר שרון מדר, מנהל ומפקח הפרוייקט.

1.2.6. כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת הקובע, בין היתר, כי החברה פוטרת בזאת את השמאי ו/או את הבאים מטעמו לרבות כל שלוח ו/או עובד ו/או נציג של השמאי מכל אחריות למזקים ו/או להוצאות (לרבות הוצאות לצורך הגנה בהליכים משפטיים) אשר ייגרמו לו/להם בין במישרין ובין בעקיפין, בקשר עם השימוש ו/או ההסתמכות על חוות הדעת, למעט אם אלה נגרמו בשל מעשה ו/או מחדל רשלני ו/או זדוני של השמאי או מי מטעמו.

2. ביקור במקום

לצורך הכנת חוות הדעת, ערך שמאי המקרקעין רון מזור, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 28/12/2023. הביקור התקיים בליווי שרון מדר, מנהל ומפקח הפרוייקט. במהלך תקופת הקמת הפרוייקט, בוצעו ביקורים נוספים בתאריכים 15/09/2023 ו-07/07/2023, במטרה לעקוב אחר התקדמות עבודות הבניה ולהעריך את שווי הנכס בכל שלב.



3. פרטי זיהוי הנכס

גוש	13953													
חלקות (חלק)	111, 200, 202 ¹													
מגרשים	12/1 ו-12/2 עפ"י תב"ע אג/מק/בת/3/191													
שטח המגרשים	14,654 מ"ר (מגרש 12/1 בשטח 10,589 מ"ר, מגרש 12/2 בשטח 4,065 מ"ר)													
מהות וסוג הנכס	קרקע ביעוד ל"מבנים מיוחדים" עליה נמצאים בבנייה 3 מבני תעשיה (מבנים לתעשייה נקיה ומשרדים) עבור חברת סולרום אלקטרוניקה.													
שטח בנוי	שטח עפ"י היתר: <table><tr><td>מגרש</td><td>מבנה</td><td>סה"כ שטח במ"ר</td></tr><tr><td rowspan="3">12/1</td><td>1</td><td>3,494</td></tr><tr><td>2</td><td>1,946</td></tr><tr><td>3</td><td>1,260</td></tr><tr><td colspan="2">סה"כ</td><td>6,700</td></tr></table>	מגרש	מבנה	סה"כ שטח במ"ר	12/1	1	3,494	2	1,946	3	1,260	סה"כ		6,700
מגרש	מבנה	סה"כ שטח במ"ר												
12/1	1	3,494												
	2	1,946												
	3	1,260												
סה"כ		6,700												
הזכויות במקרקעין המוערכות	זכויות "בר רשות" מתוקף הארכת חוזה פיתוח מהוון עד לתאריך 01/07/2024. עמידה בתנאי חוזה הפיתוח תאפשר חתימה על חוזה חכירה מהוון.													
מיקום	פינת הרחובות היהלום וספיר, פארק תעשייה צ.ח.ר, ראש פינה.													
זיהוי	מפרט כספי, חוזה פיתוח, אישור זכויות, תשריט תב"ע													

¹ מספרי החלקות לפי מפת Govmap. בהסכם הפיתוח מופיעים מספרי החלקות 24, 76 ו-83. הזיהוי לפי תשריט מגרש תב"ע.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

פארק התעשייה צ.ח.ר הוקם בשנת 1991 במטרה לחזק את הכלכלה האזורית וליצור הזדמנויות תעסוקה לתושבים המקומיים. הפארק נוסד על ידי שלוש רשויות מקומיות - צפת, חצור הגלילית וראש פנה. בשנת 2001 הצטרפו טובא-זנגריה והמועצה האזורית גליל עליון ב-2005. אזור התעשייה מסווג כאזור עדיפות לאומית א'.

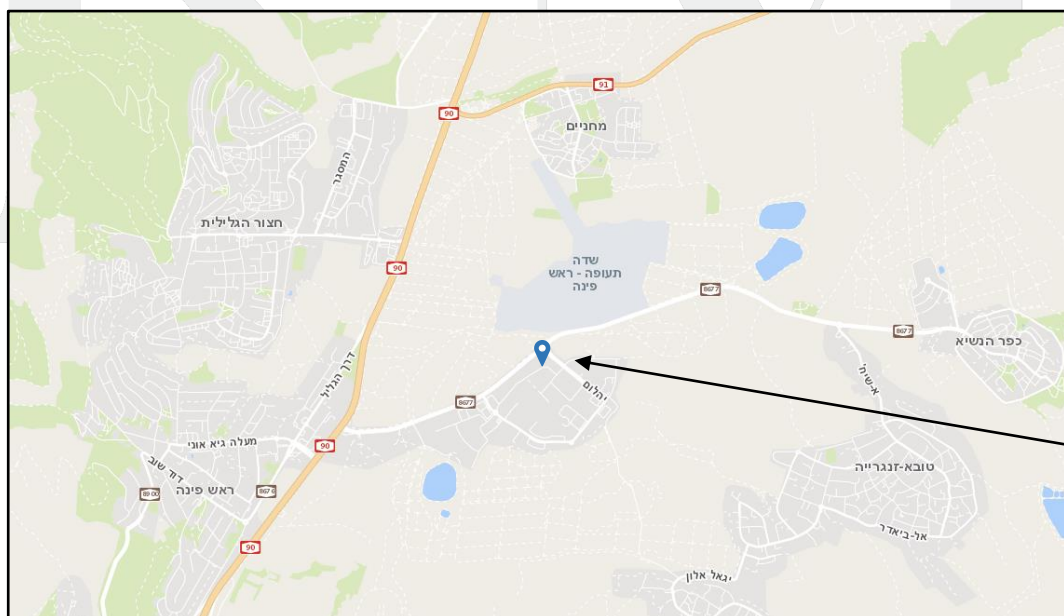
הפארק ממוקם בשטח המוניציפאלי של ראש פנה מזרחית לשוב בסמוך לכביש 90 ולשדה התעופה ראש פנה. הפארק משתרע על שטח של כ-850 דונם ומאכלס כ-90 מפעלים ועסקים. הגישה לפארק היא דרך כביש מס' 8677 המסתעף מזרחה מכביש מס' 90.

בתוך הפארק נמצא תמהיל מגוון של עסקים הכוללים תעשייה כבדה כגון מפעלי אקרשטיין, מודגל מתכת לצד מבני תעשיית הייטק דוגמת יורו טק קומיוניקיישן, אט איז אלקטרוניקה, משרדים ועוד.

הבנייה בסביבה מתאפיינת במבני תעשייה חדישים לצד מבנים ותיקים יותר בדרך כלל בגובה 1-3 קומות.

הפיתוח הסביבתי כולל תשתיות לפארק תעשייה.

להלן סימון מיקום נשוא השומה על רקע מפת סביבה:



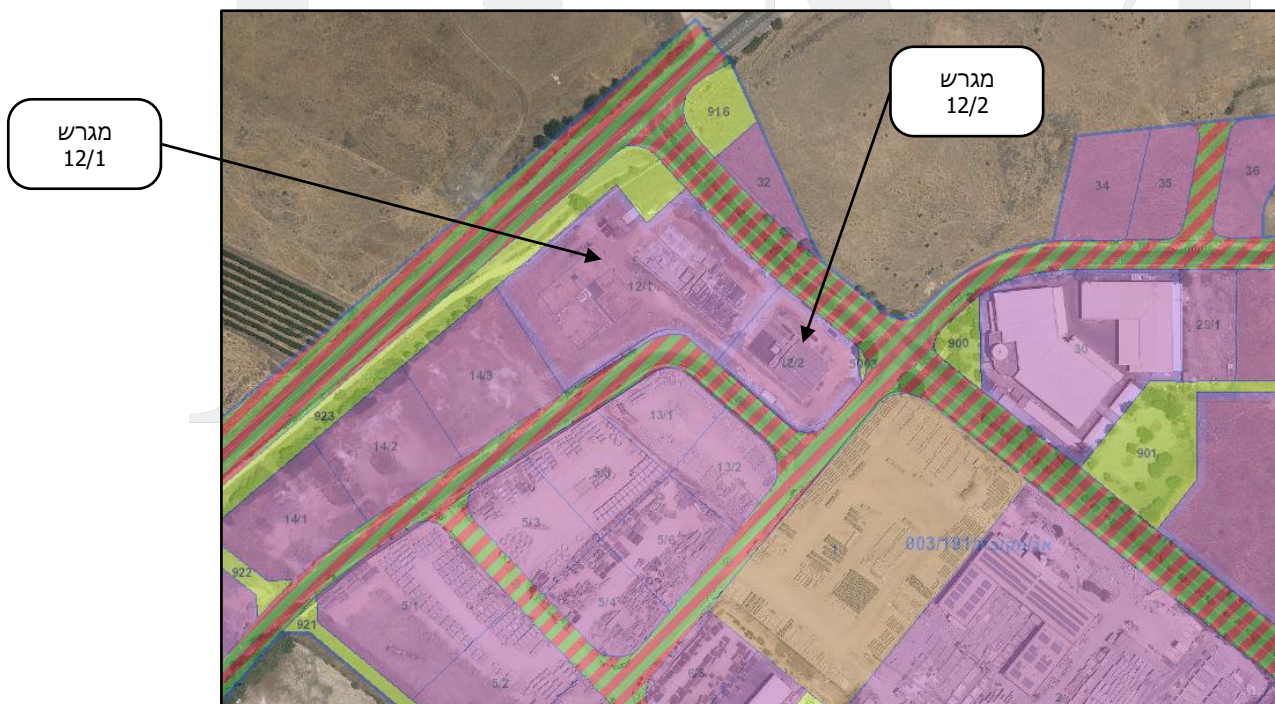
4.2. תיאור המגרשים

מגרשים 12/1 ו-12/2 עפ"י תכנית אג/מק/בת/3/191 הינם בשטח 10,589 מ"ר ו-4,065 מ"ר בהתאמה, ממוקמים בחלק הצפוני של פארק תעשייה צח"ר. המגרשים נמצאים במפגש של רחוב יהלום עם כביש 8677, כביש המוביל אל הפארק ומקשר אותו לכביש ארצי 90.

למגרש 12/2 צורה מלבנית עם פינה מזרחית קטומה, פונה בחזית צפון-מזרחית באורך של כ-57 מ' לרחוב יהלום ובחזית דרום-מערבית באורך של כ-60 מ' לרחוב ספיר. למגרש עומק ממוצע של כ-58 מ'. על המגרש נמצא בבניה מבנה תעשייתי (מבנה מס' 3).

למגרש 12/1 צורה דמויות האות י' עם מגרעת בפינה הצפונית, פונה בחזית צפון-מערבית באורך של כ-90 מ' לכביש 8677 ובחזית צפון-מזרחית באורך של כ-77 לרחוב יהלום. למגרש חזית דרומית לכיוון רחוב ספיר. במגרש נמצאים בבניה שני מבני תעשייה (מבנים מס' 1 ו-2). פני הקרקע של המגרשים מיושרים.

להלן סימון המגרשים² ע"ג תצ"א:



² הקומפילציה של תכנית אג/מק/בת/3/191 על תצ"א מתוך אתר Govmap.

להלן תיאור גבולות המתחם:

צפון - מערב : שטח המסומן בתור שצ"פ ומעברו כביש 8677 ושטחים פתוחים.
צפון - מזרח : רחוב יהלום ומעברו מגרש ביעוד תעשייה ושטחים פתוחים.
דרום : רחוב ספיר ומעברו מגרשים ביעוד תעשייה המשמשים לאחסנה פתוחה.
מערב - דרום : מגרשים פנויים ביעוד לתעשייה.

4.3. תיאור המבנים

4.3.1. בתחום המגרשים נמצאים בבנייה שלושה מבני תעשייה. להלן תיאור המבנים עפ"י תכנית ההיתר:

מגרש	מבנה	מפלס	שימוש	סה"כ שטח במ"ר	תיאור
12/1	1	0.00	תעשייה נקייה	1,883	קומה בחלוקה ל-4 אולמות תעשייה התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, גרם מדרגות, מעלית נוסעים וחדרי שירותים. גובה פנים כ- 5.9 מ'
		+5.90	משרדים	1,611	קומת משרדים בחלוקה ל-4 אגפים התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, גרם מדרגות, מעלית נוסעים וחדרי שירותים.
12/2	2	0.00	תעשייה נקייה	1,946	קומה בחלוקה ל-4 אולמות תעשייה התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, חדרי שירותים ומעלון משא. גובה פנים כ- 8.5 מ'.
	3	0.00	תעשייה נקייה	1,260	קומה בחלוקה ל-4 אולמות תעשייה התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, חדרי שירותים ומעלון משא. גובה פנים כ- 8.5 מ'.

4.3.2. סטאטוס הפרויקט ויתרת עבודות לגמר³:

נכון ליום 28/12/2023, הפרויקט נמצא בשלב מתקדם של בנייה. בניין 1 נמצא בשלב מתקדם יותר מבניינים 2 ו-3 והצפי לאכלוסו הוא בעוד מספר שבועות. להלן פירוט של העבודות העיקריות שהושלמו עד כה:

- עבודות השלד וחיפוי החוץ הושלמו.
- עבודות חשמל: הושלמו כמעט לחלוטין, כולל הכנות למערכות סולאריות ומתח גבוה.
- עבודות טיח, ריצוף וצבע: הושלמו כמעט לחלוטין בכל המבנים.
- עבודות ספרינקלרים הושלמו.
- משקופים הורכבו.
- עבודות אינסטלציה דלוחין הושלמו, למעט התקנת כלים סניטריים.
- עבודות מים, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז הושלמו.
- עבודות הפיתוח מתקדמות, עם סיום עבודות אבני שפה וביצוע מילוי לכל השטח. עבודות ניקוז וביוב הושלמו במלואן. עבודות עפר וקירות כובד כמעט הושלמו. תשתיות חשמל עדיין לא הושלמו, חסר עמודי תאורה ושנאים.
- גמרים בניין 1: בשלב מתקדם באחוז ביצוע מצטבר משוקלל של כ- 72%.

גמרים מבנה 1		
תיאור	מחיר כתב כמויות	אחוז ביצוע
מסגרות אומן	₪ 110,000	70%
מים וקבועות תברואתיות	₪ 170,000	70%
דלוחין	₪ 70,000	100%
לוחות חשמל מתח נמוך	₪ 250,000	100%
נקודות ואינסטלציה חשמלית	₪ 460,000	50%
טיח	₪ 170,000	100%
ריצוף	₪ 110,000	95%
צבע פנים	₪ 85,000	80%
חלונות	₪ 160,000	100%
ויטרינות	₪ 730,000	70%
חיפוי עמודים	₪ 135,000	0%
מיזוג אוויר	₪ 80,000	20%
תקרות מינרליות ומחיצות	₪ 110,000	100%
ספרינקלרים	₪ 190,000	100%
מערכת סינון למרחב מוגן	₪ 70,000	0%
סה"כ חוזי	₪ 2,900,000	72%

³ עפ"י התרשמות חיצונית ונתונים שנמסרו מהלקוח כמפורט בשמאות. הח"מ אינו מהנדס ואינו מלווה את בנייתו.

- גמרים בניינים 2 ו-3 בשלב מתקדם באחוז ביצוע מצטבר משוקלל של כ- 68%.

גמרים מבנה 3			גמרים מבנה 2		
אחוז ביצוע	מחיר כתב כמויות	תיאור	אחוז ביצוע	מחיר כתב כמויות	תיאור
70%	נ"ה 40,000	מסגרות אומן	70%	נ"ה 40,000	מסגרות אומן
70%	נ"ה 215,000	מים וקבועות תברואתיות	70%	נ"ה 210,000	מים וקבועות תברואתיות
100%	נ"ה 10,000	דלוחין	100%	נ"ה 10,000	דלוחין
100%	נ"ה 170,000	לוחות חשמל מתח נמוך	100%	נ"ה 180,000	לוחות חשמל מתח נמוך
95%	נ"ה 305,000	נקודות ואינסטלציה חשמלית	100%	נ"ה 180,000	נקודות ואינסטלציה חשמלית
100%	נ"ה 110,000	טיח פנים	95%	נ"ה 300,000	טיח
95%	נ"ה 45,000	ריצוף	100%	נ"ה 110,000	ריצוף
70%	נ"ה 50,000	חיפוי קירות	95%	נ"ה 30,000	צבע פנים
80%	נ"ה 30,000	צבע פנים	80%	נ"ה 35,000	חלונות
90%	נ"ה 100,000	חלונות	100%	נ"ה 160,000	ויטרינות
50%	נ"ה 580,000	ויטרינות	50%	נ"ה 680,000	חיפוי עמודים
20%	נ"ה 110,000	חיפוי עמודים	0%	נ"ה 140,000	מיזוג אוויר
20%	נ"ה 130,000	מיזוג אוויר	20%	נ"ה 70,000	תקרות מינרליות ומחיצות
50%	נ"ה 40,000	תקרות מינרליות	50%	נ"ה 50,000	מערכת ספרינקלרים
		מערכת מחיצות לשרותים ומקלחות	100%	נ"ה 150,000	מערכת סנון ב"כ
0%	נ"ה 15,000	אביזרים, צנרת ומתזים	0%	נ"ה 35,000	סהכ חוזי
100%	נ"ה 115,000	מערכת סנון ב"כ	68%	נ"ה 2,200,000	
0%	נ"ה 35,000	סהכ חוזי			
68%	נ"ה 2,100,000				

הערה: אחוז הביצוע שרשום מבוסס על דוח המפקח, מותאם להתרשמותנו החיצונית ביום הביקור⁵. לפי דוח המפקח אחוז הביצוע המצטבר מעט גבוה יותר.

להלן תמונות מיום הביקור – 28/12/2023:

בניין 1:





בניין 2:



בניין 3:





עבודות פיתוח:



5. מצב תכנוני ורישוי⁴

5.1. מצב תכנוני

5.1.1. תוכנית ג/בת/191 – גן תעשיות צ.ח.ר

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 4248 מיום 22/09/1994

מטרת התכנית

- א. שינוי החלוקה בתכניות המפורטות המאושרות מס' ג / 2297 , ג / 4211 , ע"י איחוד השטח וחלוקתו והוספת מערך דרכים.
- ב. יעוד שטחים לתעשיה, למלאכה, למבני צבור, למסחר, לשטח ציבורי פתוח דרכים.
- ג. קביעת הוראות לפתוח השטח, טיפול נופי וגינון.
- ד. קביעת מגבלות, הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- ה. קביעת הוראות לאכלוס, תפעול ואחזקה בשטח.
- ו. התווית דרכים, חניות ואזורי פריקה וטעינה.
- ז. ניהול ואחזקה תקינים של "הגן" עפ"י תקנון הניהול המחייב את כלל המשתמשים באמצעות מנהלת האתר (להלן ה"נהלת האתר")
- ח. קביעת מגבלות והוראות לשמירה על בטיחות טיסה.

עפ"י תשריט התכנית הקרקע שבנדון מסומנת כמגרש 12 ביעוד "שטח למבנים מיוחדים".

⁴ המידע מושתת, בין היתר, ממידע תכנוני שהופק מאתר הוועדה המקומית לתו"ב, אתר מנהל התכנון. הפרטים המפורטים הינם עפ"י מיטב ההבנה ופרשנות סבירה של הח"מ שאינו אדריכל או מתכנן. המידע אינו מחייב את הרשויות בשום דרך או אופן.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית



להלן רשימת תכליות למבנים מיוחדים:

ישמש למבנים לתעשייה "נקיה" ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מרכזים לקידום יזמות בתעשייה, מרכזי הכשרה טכנולוגית, מבנים לשירותי מסחר, מנהלה ורווחה כגון חניות סופרמרקט, בנקים ושירותי תקשורת, משרדים מרכזי כנסים ותצוגה, אולמי שמחות, חדרי אוכל, מסעדות, מזנונים, מתקני אירוח ואכסון, מרפאות, מתקני ספורט, תרבות, וכל יעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה. כפוף לאישור הועדה המקומית במגרש 12 יתוכנן מעבר להולכי רגל דרך המבנה שיקשר בין צומת הכניסה הראשית לבין כביש מס' 2.

חניה – יוכנו מקומות חניה בתוך המגרשים לרכב פרטי תפעולי ולמשאיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. החניה תהיה בתחום המגרש.



מתוך טבלת זכויות והגבלות בניה:

גובה בניה					אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי	קווי בניין (מ')			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)
מטרים	קומות	סה"כ	תכסית	שירות	עיקרי	צדדי	אחורי	קדמי	
12	3	120%	50%	50%	100%	5	5	5	1,000

הערות:

- ועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס הכניסה במקרים בהם הטופוגרפיה תאפשר זאת.
- גובה הבניה לפי זכויות הבניה יהיה נמוך ממגבלת הגובה עפ"י הגבלות בגין בטיחות טיסה. במקרה של מתקנים מיוחדים רשאית הועדה המקומית לאשר גובה הגבוה מהרשום בטבלה ובלבד שהגובה יאושר ע"י מנהל התעופה האזרחית, והמשרד לאיכות הסביבה.
- מרווח קדמי יהיה כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הנחיות הבינוי ובהעדר סימון עפ"י הרשום בטבלה זו.
- במסגרת תכנון להיתר בניה רשאי המתכנן להעביר אחוזי בניה בין עיקרי לשירות ובתנאי שלא יותר מסה"כ המותר.

5.1.2. תוכנית אג/מק/בת/3/191 – שינוי הוראות בעניין תכסית הקרקע, שינוי שטחי ש.צ.פ וכביש.

התכנית פורסמה לתוקף בי.פ 4913 מיום 24/08/2000

מטרת התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ללא שינוי בסה"כ שטח לכל יעוד לפי סעיף 62א(א) לחוק.
- הרחבת דרך בתוואי מאושר לפי סעיף 62 א(א) לחוק.
- הגדלת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ לניקוז) לפי סעיף 62א(א)3.
- הוראות לעניין פיתוח שטח שצ"פ לפי סעיף 62א(א)5.

ה. הוראות לגבי תכנית הקרקע שבתוכניות ג/בת/191, ג/בת/300, ללא שינוי

בסה"כ שטח בניה מותר, בהתאם לסעיף 62א(א) 5.

לגבי מבנים מיוחדים כל זכויות ומגבלות בניה על פי תכנית ג/בת 191.

מגרש 12 פוצל למגרשי משנה 12/1 ו-12/2 ללא שינוי בסך השטח.

מגרש 12/1 בשטח 10,589 מ"ר

מגרש 12/2 בשטח 4,065 מ"ר

סה"כ 14,654 מ"ר

במקרה ומפעל אחד יבנה על שני מגרשים או יותר, בין בשלמותם או בחלק מהם, יאוחדו המגרשים באישור הועדה המקומית, יבוטלו קווי בניין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה והתכסית יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרש.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית



מיקום הנכס
והחלוקה למגרשי
משנה

5.2. רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל ומידע שנמסר מהלקוח עולים בין היתר הפרטים הבאים:

5.2.1. היתר בניה מס' 20190439 מיום 4/2/2021 התיר כדלקמן:

הקמת מבנה לתעשייה נקיה, הייטק, לאלקטרוניקה ומשרדים (על מגרש 12/2) בהתאם לסעיף 11.3 בהוראות תכנית מפורטת ג/בת/191 בשטח של 1,256 מ"ר.

להלן פירוט השטחים המאושרים מתכנית היתר מס' 20190439:

חלקי שירות (מ"ר)			השימושים העיקריים (מ"ר)		הקומה והמפלס בבנין	מבנה
סה"כ	שטחי חוץ מקורים	ממ"מ	סה"כ	תעשייה נקיה		
195.71	154.84	40.87	1064.44	1064.44	0.00	מבנה 3
195.71	154.84	40.87	1064.44	1064.44		סה"כ

5.2.2. היתר בניה מס' 20190438 מיום 22/04/21 התיר כדלקמן:

הקמת מבנה לתעשייה נקיה, הייטק, אלקטרוניקה ומשרדים (על מגרש 12/1) בהתאם לסעיף 11.3 בהוראות תכנית מפורטת ג/בת/191 בשטח של 5,523.28 מ"ר.

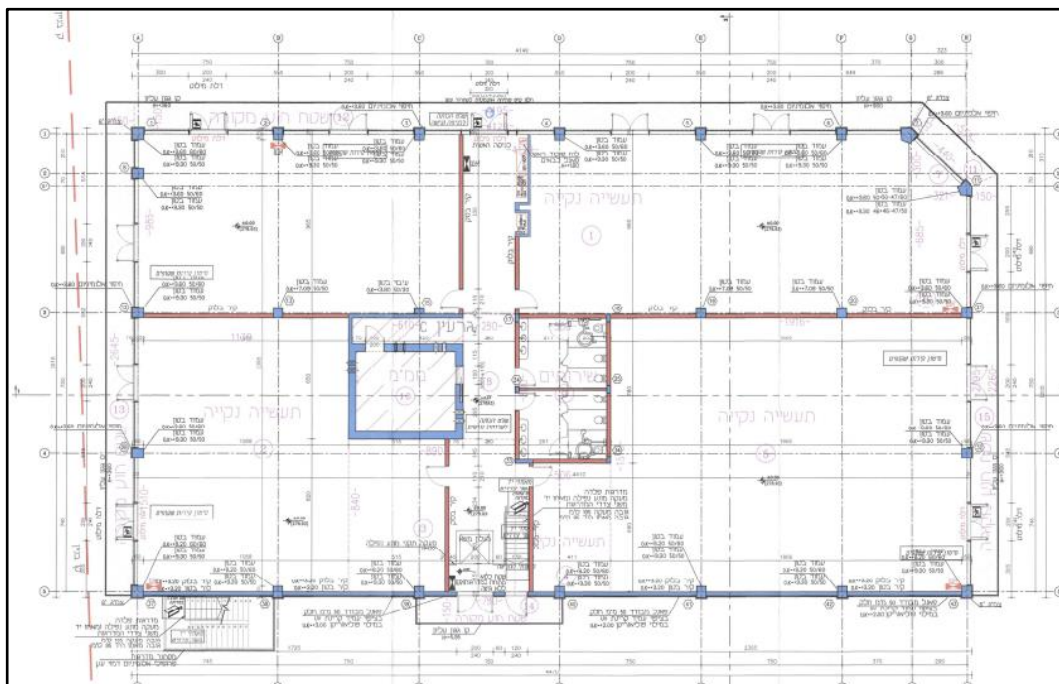
להלן פירוט השטחים המאושרים מתכנית היתר מס' 20190438:

חלקי שירות (מ"ר)				השימושים העיקריים (מ"ר)			הקומה והמפלס בבנין	מבנה
סה"כ	חדרי חשמל	שטחי חוץ מקורים	ממ"מ	סה"כ	משרדים	תעשייה נקיה		
290.64		231.44	59.2	1592.3		1592.3	0.00	מבנה 1
59.2			59.2	1551.58	1551.58		5.90	
252.62		195.59	57.03	1693.24		1693.24	0.00	מבנה 2
83.7	83.7							
686.16	83.7	427.03	175.43	4837.12	1551.58	3285.54		סה"כ

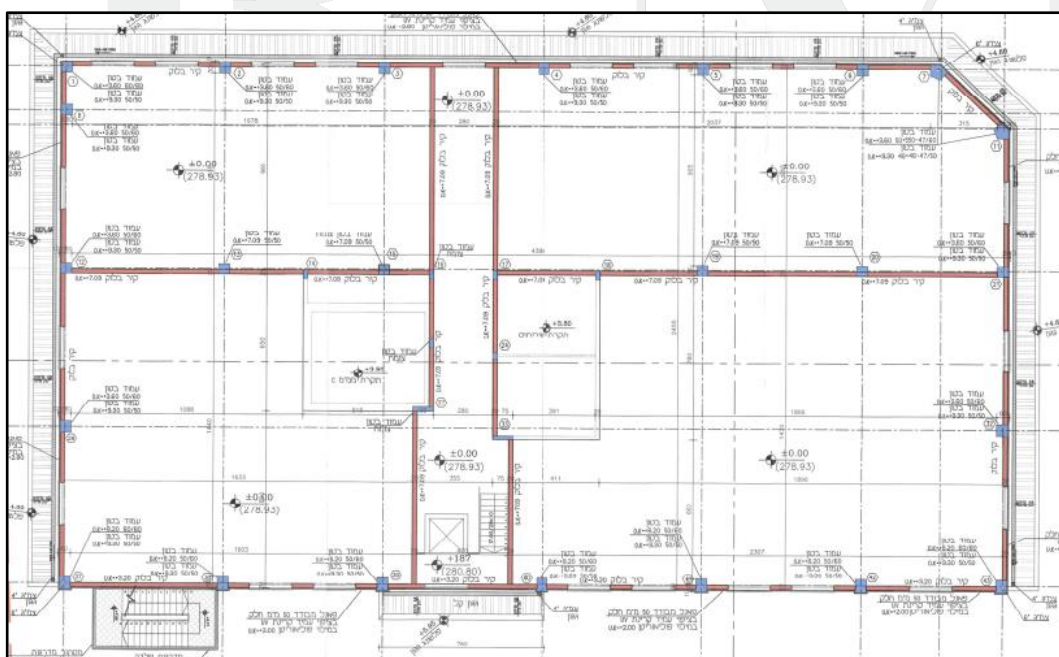
להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190439:

מבנה 3 -

תכנית קומת קרקע

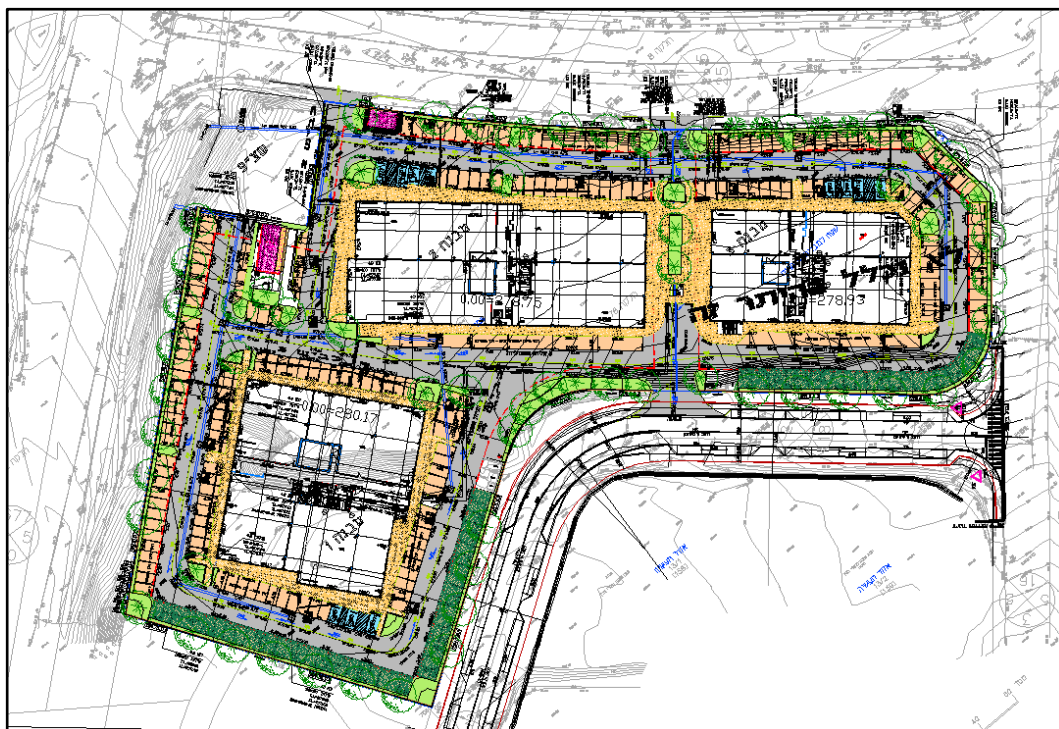


תכנית קומת ביניים



להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190438:

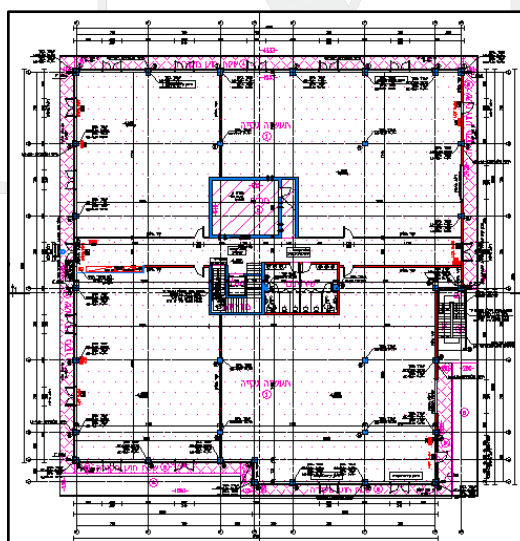
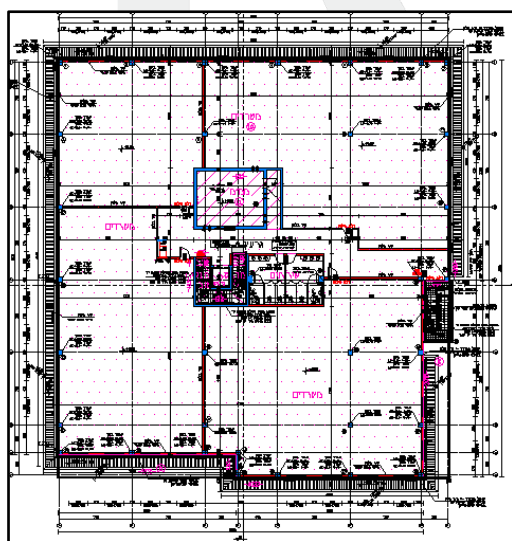
תכנית פיתוח והעמדה



מבנה 1 -

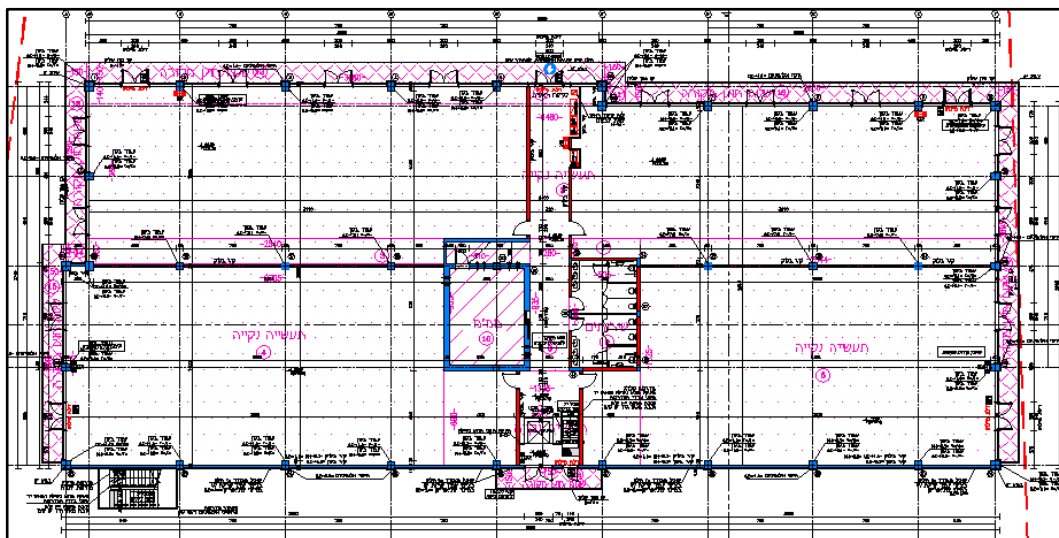
תכנית קומת קרקע

תוכנית קומה א'

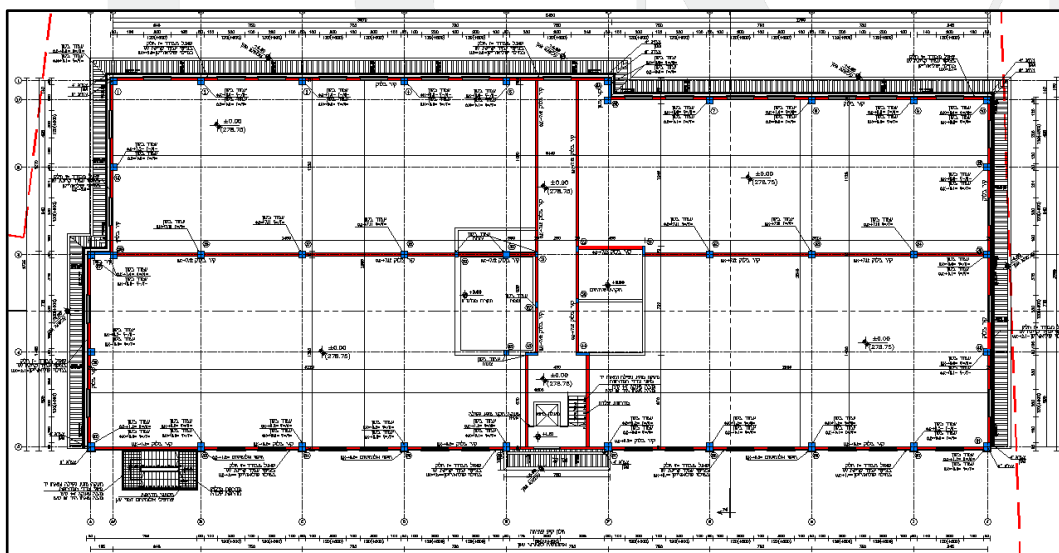


מבנה 2 -

תכנית קומת קרקע



תכנית קומת ביניים



סיכום המצב התכנוני:

המגרשים שבנדון מסווגים ביעוד "שטח למבנים מיוחדים". התכליות למבנים מיוחדים כוללות בין השאר: תעשייה נקיה ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים, אולמי שמחות וכל יעד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה. סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות) מקסימליות: 120% משטח המגרש. התקבלו היתרי בניה להקמת 3 מבני תעשייה נקיה, הייטק, אלקטרוניקה ומשרדים. להלן ריכוז זכויות הבניה עפ"י תב"ע, השטחים המותרים לבניה עפ"י היתרי בניה ויתרת זכויות בניה לניצול:

מגרש	מבנה	שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח מותר לבניה עפ"י תב"ע במ"ר	סה"כ שטח מאושר לבניה עפ"י היתר במ"ר	יתרת זכויות בניה לניצול
12/1	1	10,589	12,707	3,494	7,184
	2			1,946	
	ח. חשמל			84	
12/2	3	4,065	4,878	1,260	3,618
סה"כ		14,654	17,585	6,783	10,801

6. מצב משפטי⁵

6.1. כללי

בתאריך 29/01/2018 נחתם בין רמ"י לבין סולרום אלקטרוניקה חוזה פיתוח למגרש 12 לפי תב"ע ג/בת/191 בשטח 14,654 מ"ר למטרת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה.

6.2. מפרט כספי

הוצג בפנינו מפרט כספי מיום 26/03/2017 לפיו ערך הקרקע לביצוע העסקה 2,660,463 ₪ וסך דמי ההיוון (31% מערך הקרקע) הינם 824,743.53 ₪. התנאים המיוחדים קובעים כי מאחר שההקצאה מבוססת על המלצת התמ"ת לפטור ממכרז למטרת תעשייה, הרשות לא תאפשר ולא תתיר כל שימוש אחר במוחכר טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.

6.3. השתתפות בהוצאות פיתוח

הוצג בפנינו מכתב ממשד הכלכלה והתעשייה – מנהל אזורי התעשייה, מיום 24/04/2017, לפיו תשלום ההשתתפות בהוצאות הפיתוח הינו 664,779 ₪.

6.4. תוספת מס' 1 לחוזה פיתוח

הוצגה בפנינו תוספת (מס' 1) לחוזה פיתוח מהוון מתאריך 11/02/2019 בין רמ"י (להלן "הרשות") לבין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן "היוזם" או "היוזם החדש") ממנה עולים הפרטים העיקריים הבאים:

המקום:	ראש פינה
השטח:	14,654 מ"ר
גוש רשום:	13953
חלקות:	24 (בחלק), 76 (בחלק), 83 (בחלק)
מגרש:	מס' 12 לפי תכנית מפורטת מס' ג/בת/191
"המבנים":	מגרש 12 בא.ת. צח"ר.

⁵ השומה מבוססת על המידע המשפטי שהוצג בפני הח"מ כפי שפורט בשומה.

מטרת ההקצאה:	ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה הרכבת.
תקופת הפיתוח:	48 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 24/04/21.
תקופת החכירה:	מתאריך 24/04/2017 עד תאריך 23/04/2066.
הייעוד:	שטח למבנים – מיוחדים.
שיעור הניצול:	17,584.8 מ"ר מבונים.
הערך היסודי של המגרש:	2,668,460.39 ₪, ליום אישור העסקה.
המועד להגשת התכניות:	21 חודשים מיום אישור העסקה.
המועד לתחילת הבנייה:	30 חודשים מיום אישור העסקה.
המועד לסיום יציקות יסודות:	24/02/20
המועד להשלמת שלד:	24/01/21
המועד להשלמת הבנייה:	24/04/21
התמורה:	827,222.72 ₪, תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחוזה החכירה.
תנאים מיוחדים:	- בהתאם להמלצת משרד הכלכלה לפטור ממכרז גודל הבינוי המינימלי כ-5,862 מ"ר, שטח עיקרי.
נקבע	- השטח נכלל בתכנית המאפשרת ניצול מקסימלי בשיעור 120% ב-3 קומות כולל שטחי שירות.

6.5. תוספת מס' 2 לחוזה פיתוח

הוצגה בפנינו תוספת (מס 2) לחוזה פיתוח מהוון מתאריך 05/12/2021 בין רמ"י (להלן "הרשות") לבין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן "היוזם" או "היוזם החדש") ממנה עולה כי תקופת הפיתוח הוארכה בשנתיים עד לתאריך 01/05/2023. עבור הארכת הסכם הפיתוח שולם לרמ"י 173,516.4 ₪ בתוספת מע"מ.

6.6. תוספת לחוזה פיתוח מתאריך 17/07/2023

הוצגה בפנינו תוספת לחוזה פיתוח מהוון מתאריך 17/07/2023 בין רמ"י (להלן "הרשות") לבין סולרום אלקטרוניקה בע"מ ממנה עולה כי תקופת הפיתוח הוארכה עד לתאריך 01/07/2024. הארכת חוזה הפיתוח נעשתה ללא תמורה.

6.7. אישור זכויות

הוצג בפנינו אישור זכויות מתאריך 17/07/2023 ממנו עולים הפרטים העיקריים הבאים:

הנכס: מגרש 12 עפ"י תב"ע ג/בת/191 בשטח 14,654 מ"ר.

בעלי הזכויות: סולרום אלקטרוניקה בע"מ

הסכם פיתוח: לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד 01/07/2024.

הערות: נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונת זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם):

משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 31/08/2022, גורם מלווה: בנק הפועלים בע"מ הסניף הראשי, ללא הגבלת סכום, פרטי ממשכן: סולרום אלקטרוניקה בע"מ.

העברת זכויות: נכון למועד אישור זה (17/07/2023) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

6.8. הסכם קבלן לביצוע עבודות בניה, גמר ופיתוח

הוצג בפנינו הסכם קבלן מיום 13/01/2022 בין: סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן: "המזמין" ו/או "הבעלים") לבין א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ (להלן: "הקבלן") ממנו עולים הפרטים העיקריים הבאים:

- הפרויקט: עפ"י היתר בניה 20190438 מתאריך 22/04/21.
- לוחות זמנים: הקבלן מתחייב להשלים את ביצוע העבודות נשוא ההסכם עד ליום 15/08/2022.
- תשלום שכר החוזה: עבור ביצוע העבודות וקיום כל התחייבויותיו של קבלן עפ"י חוזה זה במלואן ובמועדן ולשביעות רצון המזמין והמפקח, ישלם המזמין לקבלן את שכר החוזה כמפורט בכתב הכמויות.

6.9. נספח גמרים ועבודות עפר לחוזה של פרויקט סולרום

הוצג בפנינו סיכום פגישה עם הקבלן – א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ (נספח גמרים ועבודות עפר לחוזה של פרויקט סולרום) מיום 10/04/2023 ממנו עולים הפרטים העיקריים הבאים:

- סוכם על הרחבת החוזה המקורי לביצוע כל עבודות המעטפת והחללים הציבוריים לרבות פיתוח עד להשלמת הפרויקט וקבלת טופס 4.
- היקף העבודות המעודכן לכל הפרויקט הינו 31,000,000 ₪ לפני מע"מ, מחיר פאושלי המתחלק כדלהלן:

סעיף	סה"כ
עבודות שלד וחיפויים	17,000,000 ₪
עבודות פיתוח	4,500,000 ₪
חדרי חשמל ועבודות נדרשות להפעיל את המבנים	2,300,000 ₪
מבנה 1	2,900,000 ₪
מבנה 2	2,200,000 ₪
מבנה 3	2,100,000 ₪
סה"כ	31,000,000 ₪

⁶ עבודות הבנייה לא הושלמו במועד שנקבע בחוזה, אך הסיכום מפגישה עם הקבלן מיום 10/04/2023 מלמד על המשך ההתקשרות בין הצדדים, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל.

- להלן פירוט סעיפים עיקריים מתוך כתב הכמויות המעודכן:

מבנה 3	מבנה 2	מבנה 1	סעיף
מחיר			
40,000 ₪	40,000 ₪	110,000 ₪	מסגרות אומן
215,000 ₪	210,000 ₪	170,000 ₪	מים וקבועות תברואתיות
10,000 ₪	10,000 ₪	70,000 ₪	דלוחין
170,000 ₪	180,000 ₪	250,000 ₪	לוחות חשמל מתח נמוך
305,000 ₪	300,000 ₪	460,000 ₪	נקודות ואינסטלציה חשמלית
110,000 ₪	110,000 ₪	170,000 ₪	טיח
95,000 ₪	30,000 ₪	110,000 ₪	ריצוף
30,000 ₪	35,000 ₪	85,000 ₪	צבע פנים
100,000 ₪	160,000 ₪	160,000 ₪	חלונות
580,000 ₪	680,000 ₪	730,000 ₪	ויטרינות
110,000 ₪	140,000 ₪	135,000 ₪	חיפוי עמודים
130,000 ₪	70,000 ₪	80,000 ₪	מיזוג אוויר
55,000 ₪	50,000 ₪	110,000 ₪	תקרות מינרליות ומחיצות
115,000 ₪	150,000 ₪	190,000 ₪	ספרינקלרים
35,000 ₪	35,000 ₪	70,000 ₪	מערכת סינון למרחב מוגן
2,100,000 ₪	2,200,000 ₪	2,900,000 ₪	סה"כ
17,000,000 ₪			שלד
50,000 ₪			מסגרות חדרי חשמל
500,000 ₪			לוחות חשמל מתח נמוך
1,000,000 ₪			עבודות מתח גבוה
740,000 ₪			נקודות ואינסטלציה חשמלית
10,000 ₪			צבע פנים
2,300,000 ₪			חדרי חשמל סה"כ
1,000,000 ₪			עבודות מים וביוב
750,000 ₪			עבודות חשמל
300,000 ₪			עבודות ריצוף שבילים
400,000 ₪			קירות כובד
50,000 ₪			עבודות הכנה לגיטון
0 ₪			עבודות מעקות
1,000,000 ₪			סלילת כבישים
500,000 ₪			עבודות ניקוז
500,000 ₪			עבודות אספלטים
4,500,000 ₪			פיתוח סה"כ
31,000,000 ₪			סה"כ

לסך ביצוע התקציב בפועל, לפי דוח הנהלת חשבונות חתום ע"י רואה חשבון ומאושר כי בוצע בפועל ע"י מפקח הפרויקט, ראו סעיף 10.2.

6.10. נוהל מס' 35.02B, תאריך פרסום: 29/11/22 – הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה

ומלאכה לרבות מבנים להשכרה בקו עימות ובאזור עדיפות לאומית א' והרחבת

מפעל.

6.10.1. תנאים להקצאה בפטור ממכרז באזורי עדיפות לאומית:

- המצאת המלצה של משרד הכלכלה או מרכז ההשקעות שבמשרד הכלכלה.

- קיימת תכנית מאושרת לתעשייה בשטח המבוקש.

- השטח מפותח או קיים הסדר לפיתוח בשטחי תעשייה באזורי עדיפות לאומית וקו עימות אשר כלולים במודעה שמפרסם משרד הכלכלה כמפורט בנוהל.

- הזים יתחייב לנצל זכויות בניה בשיעור שלא יפחת מ- 40% משטח המגרש, או לנצל את מלוא הקיבולת שהומלצה על ידי משרד הכלכלה, לפי הגבוה ביניהם.

- אם המלצה משרד הכלכלה היא לשטח בינוי נמוך מהנ"ל, על המבקש לצרף חוות דעת של המנהל המקצועי מטעם משרד הכלכלה המנמקת ומצדיקה את שיעור הבינוי הנמוך.

6.10.2. מתוך הוראות כלליות:

- שינוי מטרה ממפעל לתעשייה למבנים להשכרה לאחר הקמת המבנה התעשייתי יתבצע בתנאים הבאים:

(1) החוכר יחזיר את ההנחה בקרקע שהוענקה על ידי רמ"י בתוספת הפרשי הצמדה וריבית לפי חוק פיסקת ריבית.

(2) החוכר יחזיר את הסבסוד של הוצאות הפיתוח שהוענק על ידי משרד

הכלכלה בהתאם לתנאי המשרד.

6.10.3. מתוך תנאים מיוחדים בעסקה:

- לא יותר שינוי יעוד אלא לאחר 7 שנים מיום חתימת חוזה חכירה בלבד ובכפוף לאישור מראש ובכתב של רמ"י.

- מעבר לחוזה חכירה יותנה בקבלת אישור משרד הכלכלה לאחר השלמת הבניה והאכלוס התעשייתי, ובכפוף לאישור מראש ובכתב של רמ"י.

- לא תותר העברת זכויות בתקופת הסכם הפיתוח. יחד עם זאת, רמ"י תאשר העברת מניות בתאגיד באופן שבעלי המניות המקוריים ימשיכו להחזיק בלא פחות מעשרים וחמישה אחוזים מהון המניות של התאגיד, בכפוף להמלצת המשרד הממשלתי הרלוונטי.
- בחוזה חכירה:

(1) העברת זכויות עד 7 שנים מיום חתימת חוזה החכירה – כפופה לקבלת המלצה של משרד הכלכלה ובאישור רמ"י מראש ובכתב בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י.

(2) העברת זכויות לאחר 7 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה, ובתנאי שמומשה מטרת החכירה, תהיה כפופה לאישור רמ"י מראש ובכתב בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י.

R M

סיכום מצב משפטי:

לחברה זכויות "בר רשות" מתוקף חוזה פיתוח מהוון עד לתאריך 01/07/2024. הקרקע נרכש במסגרת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה באזור עדיפות לאומית א'. ביום 29/01/2018 נחתם חוזה פיתוח בין רמ"י לבין סולרום אלקטרוניקה למגרש 12 לפי תב"ע ג/בת/191 בשטח 14,654 מ"ר למטרת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה (המגרש פוצל לשני מגרשים בתוכנית שינויים). ביום 17/07/2023 נחתם תוספת להסכם הפיתוח המאריך את תקופת הפיתוח עד ליום 01/07/2024. לחברה אישור זכויות מרמ"י מתאריך 17/07/2023 לפיו לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד לתאריך 01/07/2024. באישור הזכויות מצוין כי על הנכס רשומה משכנתא. בהקצאה בפטור ממכרז ישנם מגבלות שונות לרבות לשימוש אחר ממטרת החכירה - ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה הרכבת במוחכר, טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה. המגבלות כוללות גם סייגים למכירת הזכויות במקרקעין במשך 7 שנים מיום חתימת חוזה חכירה ולפיהן העברת זכויות במקרקעין כפופה לאישור משרד הכלכלה ורמ"י מראש ובכתב בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י. העברת זכויות לאחר 7 שנים מיום החתימה על חוזה החכירה, ובתנאי שמומשה מטרת החכירה, תהיה כפופה לאישור רמ"י מראש ובכתב בהתאם להחלטות המועצה ונהלי רמ"י. החברה חתמה על הסכם פאושלי לביצוע עבודות הבניה, גמר ופיתוח על סך של 31,000,000 ₪ לפני מע"מ.

7. שומות ועסקאות שבוצעו בנכס

- 7.1. הח"מ ערך חוות דעת שמאיות לנכס הנדון לאורך תקופת הקמתו תוך קביעת שווי הזכויות לצורך הקצאת אשראי בנקאי. שווי הזכויות נקבע כדלקמן: למועד קובע 07/07/2023: 20,700,000 ₪, למועד קובע 15/09/2023: 25,300,000 ₪, למועד הקובע 28/12/2023: 31,500,000 ₪.
- 7.2. חלפו מעל 90 יום מהמועד הקובע ומאז לא נחתמה שומה חדשה.
- 7.3. למיטב ידיעתו של הח"מ בנכס הנדון לא בוצעו עסקאות מכר בשלוש השנים האחרונות.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. נשוא חוות הדעת – 3 מבני תעשייה בהקמה בפארק תעשייה צח"ר, אזור עדיפות לאומית א'. המבנים מוקמים על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז הכפוף למגבלות.

8.2. מיקום הנכס – פינת הרחובות היהלום וספיר, פארק תעשייה צח"ר, ראש פינה.

8.3. מצב משפטי – הקרקע נרכשה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה באזור עדיפות לאומית א'. לחברה זכויות "בר רשות" מתוקף חוזה פיתוח מהוון עד לתאריך 01/07/2024. לחברה אישור זכויות מרמ"י מיום 17/07/2023 לפיו לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון עד לתאריך 01/07/2024. באישור הזכויות מצוין כי על הנכס רשומה משכנתא. בהקצאה בפטור ממכרז ישנם מגבלות שונות לרבות שלא ניתן לעשות שימוש אחר במוחכר טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה ומגבלות לגבי מכירת הזכויות במקרקעין בתקופה זו. מגבלות אלה יכולות ליצור הבדל בין השווי שוק (ללא מגבלות) לשווי לבטוחה.

8.4. מצב תכנוני – המגרשים שבנדון מסווגים ביעוד "שטח למבנים מיוחדים". התכליות למבנים מיוחדים כוללות בין השאר: תעשייה נקיה ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים, אולמי שמחות וכל יעד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה. סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות) מקסימליות: 120% משטח המגרש. התקבלו היתרי בניה להקמת 3 מבני תעשייה נקיה, הייטק, אלקטרוניקה ומשרדים. לנכס יתרת זכויות בניה לניצול.

8.5. גישת הערכה – אומדן שווי הנכס הבנוי, הנמצא עדיין בבנייה, נעשתה בגישת ההשוואה תוך שימוש בגישת היוון הכנסות. שווי הנכס הבנוי חושב על בסיס דמי שכירות ראויים למבני תעשייה באזור, תוך התחשבות במאפייני הנכס ונתוני השוק ובניכוי יתרת עלויות לגמר והרווח היזמי הנדרש להשלמתו. לשווי הבנוי הוספנו את שווי יתרת זכויות הבניה. שווי יתרת זכויות הבניה חושב על בסיס מחירי קרקעות לתעשייה.

8.6. שווי יתרת זכויות הבניה – בהערכת שווי הקרקע התבססנו על מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה בסביבה, עסקת מכר באזור התעשייה צ.ח.ר, ודמי שכירות ראויים שמהם גזרנו את שווי הקרקע. הבאנו בחשבון שהקרקע שבנדון מסווגת כמגרשים מיוחדים עם מגוון

שימושים מותרים, לרבות תעשייה "נקיה" ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים, מרכזי כנסים, מרפאות, בנקים וכו' זאת לעומת מרבית המגרשים באזור התעשייה המסווגים ביעוד לתעשייה המתיר שימושים מוגבלים יותר. בהערכת שווי יתרת זכויות הבניה הבאנו בחשבון גם את העבודה שהקרקע נמצאת במעטפת החיצונית של אזור התעשייה עם חזית רחבה לכביש 8677 התומך לדעתנו באפשרויות ניצול הזכויות לשימושים נוספים בעתיד.

8.7. רווח יזמי – מבנים לתעשייה נבנים לרוב לשימוש עצמי, ולכן בהערכת השווי בגישת החילוץ לקחנו בחשבון רווח יזמי של 10%.

8.8. התקדמות הבניה - על פי דוח הביצוע שהכין מפקח הפרויקט לחודש נובמבר 2023⁷ בוצעה עד כה השקעה של 27,177,250 ₪ מתוך תקציב בניה לפי הסכם פאושלי של 31,000,000 ₪. כמו כן, אושר תקציב עבודות נוספות בסך 1,282,700 ₪, מתוכן בוצעו עבודות בסך 513,289 ₪. סך הכל, לפי דוח המפקח, בוצעה השקעה של 27,690,539 ₪. על סמך בדיקתנו ביום הביקור החלטנו להפחית את אחוז הביצוע בכמה סעיפים. על סמך בדיקה זו, הופחת כ-600,000 ₪. בנוסף, לא נלקח בחשבון סכום הביצוע עבור עבודות נוספות בסך 513,289 ₪, שלא נכללו בתקציב שערךנו המפורט בסעיף 10.2. הובא בחשבון בסעיף עלות הבניה ביצוע מצטבר בסך של כ-26.6 מ"ח.

8.9. מלחמת חרבות ברזל - בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בדרום הארץ, וישנה מתיחות ביטחונית גואה בגבולה הצפוני. משך הלחימה, היקפה והשפעותיה על שוק הנדל"ן בישראל, אינם ידועים בשלב זה שכן הם תלויים בגורמים רבים. עם זאת, חלה ירידה בכמות העסקאות מאז פרוץ המלחמה, לצד עלייה באי הוודאות הכלכלית עקב המצב, כפי שמתבטא, בין היתר, בעלייה בתשואות אגרות חוב ממשלתיות. הנכס הנדון מהווה 3 מבני תעשייה חדשים שנבנו לשימוש חברת סולרום. נכון למועד עריכת חוות דעת זו (16.7.24), המצב הבטחוני בצפון עדיין אינו יציב, וקיים חשש להסלמה ואף להרחבת הלחימה. בהתחשב בנסיבות אלה, סביר להניח שרוכש פוטנציאלי ייקח בחשבון נתון זה בעת קביעת שווי הנכס, ובפרט בהתייחס ליוזמות חדשות בתחום הבנייה לתעשייה ו/או תעסוקה. **לאור זאת, לקחנו בחשבון דחייה של 5 שנים**

⁷ מצורף כנספח. באישור מופיע הסכום כולל מע"מ – 32,397,931

**למימוש יתרת זכויות הבניה. חישוב זה נעשה תוך שימוש בשיעור היוון של 7%,
הכולל פרמיית סיכון בגין המצב הבטחוני.**

8.10. חוות הדעת נערכה לנכס כנקי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד, עיקול ו/או זכויות לצד שלישי.

8.11. חוות הדעת אינה מביאה בחשבון עלות טיפול בזיהום קרקע ו/או מי תהום ו/או עתיקות.

8.12. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

RM

9. נתונים לאומדן השווי

9.1. תוצאות מכריז רמ"י לקרקעות ביעוד לתעשייה

9.1.1. מכרז 142/2023, אזור תעשייה אכסאל, מועד זכייה 25/07/2023

142/2023				מס' מכרז
תמל/1029				תב"ע
7	6	12	11	מגרש
2,227	2,227	2,230	2,229	שטח במ"ר
4,555,555 ₪	3,100,777 ₪	2,733,333 ₪	4,469,000 ₪	מחיר זכיה
2,028,917 ₪	2,028,917 ₪	2,031,695 ₪	2,030,982 ₪	הוצ' פיתוח
6,584,472 ₪	5,129,694 ₪	4,765,028 ₪	6,499,982 ₪	סה"כ
50%				תכסית
2,672	2,672	2,346	2,675	ברוטו עילי
2,115	2,115	1,954	2,118	שטח אקו'ל
2,957 ₪	2,303 ₪	2,137 ₪	2,916 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
3,113 ₪	2,425 ₪	2,439 ₪	3,069 ₪	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח

9.1.2. מכרז 234/2023, אזור תעשייה שגיא במועצה האזורית יזרעאל, מועד זכייה 20/12/2023

234/2023				מס' מכרז
ג/23167				תב"ע
315	314	311	310	מגרש
3,815	3,968	5,373	6,514	שטח במ"ר
4,123,456 ₪	7,167,000 ₪	7,679,913 ₪	12,481,818 ₪	מחיר זכיה
1,475,806 ₪	1,534,993 ₪	2,078,507 ₪	2,519,896 ₪	הוצ' פיתוח
5,599,262 ₪	8,701,993 ₪	9,758,420 ₪	15,001,714 ₪	סה"כ
50%				תכסית
3,815	3,968	5,373	6,514	ברוטו עילי
3,243	3,373	4,567	5,537	שטח אקו'ל
1,468 ₪	2,193 ₪	1,816 ₪	2,303 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
1,727 ₪	2,580 ₪	2,137 ₪	2,709 ₪	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח

9.1.3. מכרז 267/2022, אזור תעשייה בני יהודה במועצה האזורית גולן, מועד זכייה 14/12/2022

267/2022				מס' מכרז
219-0975524				תב"ע
301	276	261	253	מגרש
4,267	1,000	4,240	6,556	שטח במ"ר
356,250 ₪	82,420 ₪	155,400 ₪	155,400 ₪	מחיר זכיה
1,786,080 ₪	418,580 ₪	1,774,779 ₪	2,744,210 ₪	הוצ' פיתוח
2,142,330 ₪	501,000 ₪	1,930,179 ₪	2,899,610 ₪	סה"כ
70%				תכסית
4,267	1,000	4,240	6,556	ברוטו עילי
3,883	910	3,858	5,966	שטח אקו'ל
502 ₪	501 ₪	455 ₪	442 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
552 ₪	551 ₪	500 ₪	486 ₪	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח

9.1.4. מכרז 435/2021, מועצה מקומית קצרין, מועד זכייה 06/03/2022

מס' מכרז	435/2021
תב"ע	220-0511089
מגרש	242
שטח במ"ר	5,073
מחיר זכיה	5,500,000 ₪
הוצ' פיתוח	1,987,555 ₪
סה"כ	7,487,555 ₪
תכסית	80%
ברוטו עילי	125%
שטח אקו'י	5,403
שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח	1,476 ₪
שווי מ"ר אקו'י כולל פיתוח	1,386 ₪

9.1.5. מכרז 331/2021 ומכרז 51/2021, אזור תעשייה אריאל שרון במעלות
תרשיחא, מועדי זכייה בהתאמה 29/12/2021 ו-23/05/2021

51/2021		331/2021		מס' מכרז
21618/ג				תב"ע
32	31	34	33	מגרש
4,944	6,560	4,471	4,722	שטח במ"ר
₪ 360,000	₪ 662,000	₪ 881,109	₪ 966,726	מחיר זכיה
₪ 3,495,592	₪ 4,638,165	₪ 3,248,602	₪ 3,338,630	הוצ' פיתוח
₪ 3,855,592	₪ 5,300,165	₪ 4,129,711	₪ 4,305,356	סה"כ
40%				תכסית
5,933	7,872	5,365	5,666	ברוטו עילי
4,548	6,035	4,113	4,344	שטח אקוו'
₪ 780	₪ 808	₪ 924	₪ 912	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
₪ 848	₪ 878	₪ 1,004	₪ 991	שווי מ"ר אקוו' כולל פיתוח

הערה לתחשיב: השטחים האקו'י של מגרשי התעשייה חושבו באופן
הבא: ק"ק בשטח התכסית במקדם 1, קומות עליונות במקדם 0.5, חצר
במקדם 0.20.

9.1.6. עסקות מכר באזור תעשייה צ.ח.ר

ממידע הקיים אצלנו, בינואר 2022 נרכשה חטיבת קרקע בשטח של כ-
50 דונם שבתחומה מבני תעשייה ישנים בשטח של כ-16,740 מ"ר תמורת
50 מ"ש"ח. בנטרול שווי המחוברים לפי 1,500 ₪/מ"ר מתקבל שווי לקרקע
של כ- 25 מ"ש"ח המשקף מחיר של 500 אש"ח/דונם.

לסיכום:

תוצאות מכרזי רמ"י באזור הצפון מצביעות על טווח רחב של מחירים עבור קרקע המיועדת לתעשייה. שווי דונם קרקע נע בין 500 אש"ח לדונם בא.ת. בני יהודה ל-2,600 אש"ח לדונם בא.ת. אכסאל. טווח מחירים זה נובע מגורמים שונים, ביניהם מיקום, נגישות, זכויות בניה ועוד. שווי ממוצע למ"ר מבונה אקו' לתעשייה הינו בגבולות 1,600 ₪ למ"ר ושווי ממוצע לדונם קרקע לתעשייה הינו בגבולות 1,500 אש"ח.

הנכס נשוא השומה ממוקם בפארק התעשייה צ.ח.ר ליד ראש פינה. הקרקע מסווגת ביעוד למבנים מיוחדים עם מגוון שימושים מותרים, ביניהם תעשייה "נקיה", חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים ועוד. יתרון נוסף של הנכס הוא מיקומו במעטפת החיצונית של אזור התעשייה, עם חזית רחבה לכביש 8677, דבר התומך לדעתנו בפוטנציאל לניצול הזכויות גם לשימושים נוספים.

ככלל, עסקאות נדל"ן בפארק התעשייה צ.ח.ר נעשו בפטור ממכרז. בהערכת שווי הנכס, הובאו בחשבון תוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשייה בסביבה, וכן דמי השכירות הראויים בפארק מהם ניתן לחלץ את שווי הקרקע. הובא בחשבון שהקרקע ביעוד למבנים מיוחדים עם אפשרות למגוון שימושים, ומיקום הנכס במעטפת החיצונית של הפארק.

לאחר ניתוח עסקאות השוואה, מאפייני הנכס וגורמים נוספים, הערכנו את השווי למ"ר מבונה אקו' ממוצע בנכס נשוא השומה בסך 700 ₪ למ"ר ושווי דונם קרקע בסך 600 אש"ח לדונם, כולל פיתוח וללא מע"מ.

9.2. דמי שכירות לשטחי תעשייה

9.2.1. בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י משרד שמאים האושנר מלול, למועד קובע 31/12/2021, לצורך דיווח בדוחות הכספיים של חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ, להערכת שווי 2 מבני תעשייה/ הייטק בפארק המדע, כרמיאל עולה כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר בחודש (לא כולל הכנסה מהתאמות) עומדים על 39.4 ₪/מ"ר.

בשומה מוצג סקר מחירים לדמ"ש באזורי תעשייה בצפון כדלקמן:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
א"ת כרמיאל	6,608	33.2	ק"ק/קומות
	123	38.3	
	1,818	36.6	ק"ק/קומות
	2,906	33.3	
א"ת בר לב	978	47	היי טק בקומות
	8,252	45.5	
א"ת יקנעם	3,451	36	קומות
	672	39.5	

9.2.2. בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י פז כלכלה והנדסה, למועד קובע 30/09/2022, לצורך דיווח בדוחות הכספיים של חברת מבנה נדל"ן בע"מ, להערכת שווי באזה"ת היי טק פארק יוקנעם לנכס בשימושי משרדים, מעבדות, ייצור ואחסנה + מרתף חניה. דמי השכירות החוזיים למועד הקובע הנם כ- 38.2 ש/מ"ר לא כולל חניה.

בשומה מוצג סקר מחירים לדמ"ש באזור התעשייה ביקנעם והסביבה כדלקמן:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
אזה"ת היי טק פארק	16,500	49
	7,500	46
	2,700	43
	800	45
פארק תעשיות מורדות הכרמל	1,900	44
	600	45
	500	42
	1,400	40

9.3. דמי שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה ומשרדים בפארק תעשייה צ.ח.ר.

9.3.1. משיחה שקיימנו עם גורם המשווק נכס עבור פליקאן גרופ מוצע להשכרה מבנה תעשייתי ותיק (בן 17 שנה) בדמ"ש של 25 ש/מ"ר ומשרדים משופצים בדמ"ש של 45 ש/מ"ר.

9.3.2. משיחה שקיימנו עם גורם המשווק משרדים, מוצעים להשכרה שטחי משרדים מוכנים לאכלוס בגדלים שונים בדמ"ש של 52 ש"מ/מ"ר.

9.3.3. עפ"י פרסום של מעוף יועצי נדל"ן מתאריך 21/08/22 מוצעים להשכרה משרדים בגדלים שונים בדמ"ש של 40 ש"מ/מ"ר ומבנה תעשייתי חדש בשטח 1,600 מ"ר, עם תקרה 13.7 מ', לפי דמ"ש של 32 ש"מ/מ"ר.

9.3.4. עפ"י פרסום באתר מניבים מוצע להשכרה: מבנה תעשייה ותיק (בן 23 שנה) בשטח 4,500 מ"ר, גובה תקרה 6 מ', בדמ"ש של 25 ש"מ/מ"ר; מבנה תעשייה ותיק (בן 23 שנה) בשטח 1,400 מ"ר, גובה תקרה 8 מ', בדמ"ש של 25 ש"מ/מ"ר.

9.4. דמי שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה באזור הצפון לפי פרסום של קבוצת נת"מ

- בניין עצמאי בכרמיאל בחלוקה לקומת ייצור ומשרדים 2,600 מ"ר מוצע להשכרה בדמ"ש 35 ש"מ/מ"ר.
- מבנה תעשייה באזור תעשייה בר לב בגדול 500 – 8,000 מ"ר מוצע להשכרה בדמ"ש 35 ש"מ/מ"ר.
- מבנה תעשייה באזור כרמיאל בגדול 1,000 – 4,000 מ"ר מוצע להשכרה בדמ"ש 30 ש"מ/מ"ר.
- בניין תעשייה באזור תעשייה בר לב בגדול 2,400 מ"ר כולל גלריית משרדים, מוצע להשכרה בדמ"ש 32 ש"מ/מ"ר.

9.5. נתוני סקרים – תעשייה/לוגיסטיקה

בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון ראשון של שנת 2023, דמ"ש מבוקשים למבני תעשייה ולוגיסטיקה באזור כרמיאל, בר לב, משגב ותפן במבנים Class A - 45 ש"מ/מ"ר ו-Class B - 35 ש"מ/מ"ר.

לסיכום:

בפארק התעשייה צח"ר מבני תעשייה ותיקים מוצעים להשכרה ב-25 ש"מ/מ"ר ומשרדים ב-45 ש"מ/מ"ר. באזורי תעשייה כרמיאל ובר לב דמי השכירות הממוצעים לתעשייה הם בגבולות 39 ש"מ/מ"ר ובאזור יוקנעם הם בגבולות 43 ש"מ/מ"ר. להערכתנו מאחר והנכס הנדון נבנה לשימוש תעשייה נקיה המתאימה להייטק בבנייה חדישה הכוללת שטחי משרדים להערכתנו דמ"ש הראויים לנכס הנדון הינם בגבולות 37.5 ש"מ/מ"ר המשקפים, בשיעור תשואה של 7.5%, שווי מ"ר בנוי בגבולות 6,000 ש"מ/מ"ר.

9.6. שיעור הוון

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 (פורסם ב- 7/2/23) נמצא כי שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל לנכסים מניבים) בממוצע כלל ארצי הינו 6.7%. להערכת שווי הנכס כגמור קבענו שיעור הוון של 7.5% להיוון דמי השכירות הראויים. שיעור ההיוון מביא בחשבון את השינויים שנרשמו בתשואות הארוכות מתחילת המחצית השנייה של 2022.

10. תחשיב

10.1. שווי השטחים הנבנים כגמור ומוכן לאכלוס

מבנה	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש ראויים למ"ר	שיעור היוון	שווי למ"ר	סה"כ
1	3,494	37.5 ₪	7.50%	6,000 ₪	20,962,320 ₪
2	1,946				11,675,160 ₪
3	1,260				7,560,900 ₪
סה"כ, במעוגל					
					40.200.000 ₪

10.2. השקעות שבוצעו ויתרת עלויות לגמר

הוצגו בפנינו דוחות הנהלת חשבונות חתומים ע"י רואה חשבון המפרטים את הסכומים ששולמו עד כה בהקמת הפרויקט, מהם עולה כדלקמן⁸:
עלות רכיב הקרקע

סעיף	סה"כ
דמי היוון קרקע	830,814 ₪
השתתפות בהוצאות פיתוח	664,779 ₪
הארכת חוזה פיתוח	173,516 ₪
מס רכישה	58,117 ₪
השגה	6,000 ₪
סה"כ קרקע	1,733,226 ₪

השקעות שבוצעו בהקמת הפרויקט

סעיף	סה"כ
תכנון	1,015,717 ₪
אגרות	344,016 ₪
פיקוח	634,175 ₪
ביטוח	54,000 ₪
פיתוח	1,173,615 ₪
בנייה	26,604,669 ₪
מעלית	181,512 ₪
סה"כ, ללא מע"מ, במעוגל	30,007,700 ₪

סך ההשקעות שבוצעו מבוסס על דוחות הנהלת חשבונות, פירוט הוצאות, חתומים על ידי רו"ח ועל אישור מפקח הפרויקט שסכומים אלה הושקעו

⁸ הח"מ לא ליווה או מלווה את הפרויקט ואינו מנהל מעקב אחרי הפעילות הכספית בו. החשבונות מאומתים ע"י רו"ח ונמסרו מהלקוח. נמסר כי חלק מהתשלומים שולמו בשיקים דחויים שמועד פירעונם הוא עד ינואר 2025. מפקח הבניה אישר כי העבודות בגין התשלומים הללו, בוצעו בפועל בפרויקט. חוות הדעת נסמכת עליו.

בפרויקט. ההוצאות המדווחות כוללות תשלומים דחויים שטרם נפרעו בגין עבודות שבוצעו בפרויקט ואושרו ע"י המפקח.

בבדיקת התקדמות הבניה ביום הביקור התרשמנו כי חלק מהעבודות לא הושלמו במלואן ואחוז הביצוע מעט נמוך מהערכות המפקח. בנוסף, ההשקעות שבוצעו כללו הוצאות שלא נכללו בתקציב עלות הבניה שנערך על ידינו לפרויקט⁹. בשל כך הפחתנו מהסכום שדיווחה החברה בסעיף הוצאות הבניה סך של כ- 1,100,000 ₪ בחלוקה הבאה: כ- 600,000 ₪ בגין עבודות שלהערכתנו אחוז הביצוע הוא נמוך יותר, וכ- 500,000 ₪ בגין תשלומים שלא תוקצבו בעלות הקמת הפרויקט שערכנו. ההחלטה שלא לעדכן את התקציב ולהוסיף לו את העלויות שלא תקצבו נבעה מהערכתנו שבמחירי השוק של שטחי תעשייה (כ- 6,000 ₪ למ"ר בנוי), עדכון התקציב יביא להשבחת יתר.

תשלומים דחויים

מתוך סך התשלומים שאושרו עד כה, כ-10.8 מיליון ₪ שולמו בצ'קים דחויים לחודשים: 1/24 – 1/25. להלן מועדי הפירעון של ההמחאות ששולמו ועדיין לא נפרעו, לפי דיווחי החברה:

ספק	תאריך פרעון	סכום, ללא מע"מ
קבלן	31/01/2024	₪ 854,701
מעלית	15/01/2024	₪ 75,462
קבלן	29/02/2024	₪ 854,701
	31/03/2024	₪ 854,701
	30/04/2024	₪ 854,701
	31/05/2024	₪ 854,701
	30/06/2024	₪ 854,701
	31/07/2024	₪ 854,701
	31/08/2024	₪ 854,701
	30/09/2024	₪ 854,701
	31/10/2024	₪ 854,701
	30/11/2024	₪ 854,701
	31/12/2024	₪ 854,701
	31/01/2025	₪ 427,350
סה"כ		₪ 10,759,222

⁹ מפורט להלן. כאמור הח"מ לא ערך דוח אפס ואינו מלווה את הפרוייקט.

אומדן תקציב עלות הקמת הפרויקט

סעיף	סה"כ	הערות
בניה ישירה		
מעלית נוסעים	180,000 ₪	תשלום בפועל
עבודות פיתוח	1,174,000 ₪	דוח הנה"ח
בניה ישירה	26,500,000 ₪	הסכם קבלן
פיתוח חצר	4,500,000 ₪	הסכם קבלן
סה"כ עלות בניה ישירה	32,354,000 ₪	
הוצאות עקיפות		
הוצ' תכנון ויועצים	3.50%	אומדן
אגרות	344,000 ₪	דוח הנה"ח
חיבור חשמל	40	אומדן
פיקוח הנדסי ותקורת אתר	3.00%	אומדן
סה"כ כלליות ללא מימון וליווי פיננסי	2,587,000 ₪	
מימון		
מימון וליווי פיננסי	7.25%	אומדן
סה"כ עלות ההקמה, במעוגל	35,560,000 ₪	

הערה: התקציב מבוסס על כתב הכמויות לפי הסכם קבלן, דוחות הנהלת חשבונות והערכות שלנו.

אומדן יתרת עלויות לגמר

סעיף	סה"כ
תכנון	120,000 ₪
פקוח ותקורת אתר	280,000 ₪
בניה ישירה	4,390,000 ₪
חשמל	140,000 ₪
מימון וליווי	620,000 ₪
סה"כ, ללא מע"מ, במעוגל	5,600,000 ₪

הערות:

- היתרה להשלמת הבניה היא סך תקציב הקמת הפרויקט בניכוי ההשקעות שבוצעו כמפורט לעיל.
- עלות המימון מחושבת לפי מימון של 100% מתקציב עלויות הבניה להשלמת הפרויקט החל מחודש יולי 2023, בסך של כ-16 מיליון ₪. הובא בחשבון שעלויות ההקמה שקדמו לחודש יולי 2023 מומנו מהון עצמי. עלות המימון מחושבת בריבית של פריים + 1.25%, קרי 7.25%.
- עלות ההקמה הכוללת של הפרויקט (ללא עלות הקרקע) מסתכמת בכ- 35.6 מ"ח (תקציב חברה והערכות שלנו). עלות זו משקפת עלות למ"ר

של כ- 5,200 ₪ (כ-4,800 ₪/מ"ר בניה ישירה). להערכתנו עלות זו מתאימה לסוג וסטנדרט הבניה.

10.3. אומדן שווי

הערות	סה"כ	סעיף
היוון דמ"ש ראוי	40,200,000 ₪	שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס
רווח יזמי למבנה תעשייה בשימוש עצמי	36,545,455 ₪	בניכוי רווח יזמי 10.0%
לפי דוח מפקח	5,600,000 ₪	היתרה לתשלום להשלמת הבניה
עלות הקמה לפי תקציב בניכוי יתרה לתשלום	30,945,455 ₪	סה"כ שווי הבני
שווי הקרקע בניכוי שווי זכויות מנוצלות	5,630,000 ₪	סה"כ שווי יתרת זכויות בניה לניצול, במעוגל
לפי תקציב ביצוע בדוח מפקח	3,138,652 ₪	רווח יזמי צבור (לינאר לפי % ביצוע) 8.6%
	39,700,000 ₪	סה"כ שווי הנכס במצבו, במעוגל

חישוב שווי יתרת זכויות הבניה לניצול:

הערות	סה"כ	סעיף
	36,545,455 ₪	שווי הנכס כגמור בניכוי רווח יזמי
סה"כ תקציב הקמת הפרויקט	35,690,000 ₪	עלות הקמת הפרויקט לפי תקציב
שווי זכויות בניה בשימוש בפועל	855,455 ₪	יתרה לקרקע
ראו פרק 9 - נתונים לאומדן שווי	600,000 ₪	מחיר לדונם קרקע
	14.654	סה"כ שטח קרקע בדונם
	8,792,400 ₪	סה"כ שווי הקרקע
שווי הקרקע בניכוי שווי זכויות מנוצלות	7,900,000 ₪	סה"כ שווי יתרת זכויות בניה לניצול, במעוגל
שווי יתרת זכויות למועד הקובע	5,632,591 ₪	דחיה עד מימוש 5 שנים בשיעור היוון שנתי 7%
	10,801	סה"כ זכויות בניה לא מנוצלות במ"ר
	731 ₪	שווי מ"ר מבונה של יתרת זכויות בניה
	521 ₪	שווי נוכחי מ"ר מבונה של יתרת זכויות הבניה

הערות:

- 1) אומדן השווי נערך בגישת החילוץ (לשווי כגמור ראו סעיף 10.1) בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה.
- 2) היתרה לתשלום להשלמת הבניה (ראו סעיף 10.2)
- 3) לאחר ניכוי זכויות הבניה שנוצלו עבור המבנים הקיימים, מתקבל שווי ממוצע של 730 ₪ למ"ר מבונה עבור יתרת זכויות הבניה. שווי זה משקף את מגוון השימושים האפשריים שניתן לעשות בזכויות אלה, לרבות שימושים מסחריים בעתיד. עם זאת, בהתחשב במצב הבטחוני ובצפי לדחיה במימוש זכויות הבניה (הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 7%), שווי מ"ר מבונה יורד לכ- 521 ₪.

11. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון נכון ליום 31/12/2023, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, בגבולות הסך של:

39,700,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הערות:

11.1. על פי שיחה שנערכה עם הלקוח מר איתי מולדבסקי ועל פי דוחות הנהלת חשבונות המצורפים כנספח - פירוט השקעות שבוצעו בפרויקט, שולמו בשיקים דחויים שמועד פירעונם 1/24 - 1/25, סך של כ- 10.8 מיליון ₪ לא כולל מע"מ, יודגש כי שיקים אלו טרם נפרעו. הח"מ אינו מלווה את הפרוייקט והשומה מסתמכת על אישורי מפקח הבניה לביצוע העבודות בגין כלל התשלומים.

11.2. בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח.

11.3. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בו עם מזמין חוות הדעת.

11.4. השומה הוכנה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי) ובהתאם לכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

בברכה,



אייל לבל
שמאי מקרקעין,
מוסמך בכלכלה ובמנהל עסקים



רון מזור
שמאי מקרקעין
מוסמך במנהל עסקים M.B.A

נספחים:

- אישור זכויות (עמוד אחד)
- תוספת להסכם פיתוח - הארכת חוזה פיתוח (4 עמודים)
- אישור מפקח כי התשלומים ששולמו בוצעו בפרויקט (עמוד אחד)
- פירוט השקעות שבוצעו בפרויקט (5 עמודים)
- דוח התקדמות הבניה (ביצוע) לחודש נובמבר (3 עמודים)





אישור זכויות



תאריך: 17/07/2023
מרחב: צפון והגולן
מספר חוזה: 900620885
מס' פעולה לחוכר: 300924327
מס' פניה: 20959014
חשבון חוזה: 11040462
מס' תיק ישן: 02-א21405161

א.ג. נכבד/ה,

אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס:	מג' 12/1 ב.א.ת. צח"ר	ראש פינה 0
גוש	13953	תת חלקה
תכנית	111	חלקה
מגרש	12	מגרש
ג/בת/191		

שטח עסקה: 14,654 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	511244915	1 / 1

2. לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון, שתוקפו עד תאריך: 01/07/2024.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופערות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
300662696	31/08/2022	בנק הפועלים בע"מ הסניף הראשי	ללא הגבלה	ראשונה	סולרום אלקטרוניקה בע"מ 511244915

4. נכון למועד אישור זה (17/07/2023 12:38:09), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.

7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

תוספת להסכם פיתוח - הארכת חוזה פיתוח



רשות מקרקעי ישראל

מספר חוזה: 900620885
מספר חשבון: 11040462
מספר תיק ישן: A21405161

תוספת (מס' 9) להסכם פיתוח

מהווה
שנערך ונחתם ביום 17 לחודש אלול שנת 2023
ביום _____ לחודש _____ שנת _____
בין

רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל (להלן - הרשות), שכתובתה לצורך תוספת זו היא: דרך קריית הממשלה 2, קומה 1L, נוף הגליל, מיקוד 1776602

מצד אחד;

לבין

סולרם אלקטרוניקה בע"מ
מספר זיהוי/תאגיד: 511244915 החלק בנכס: 1/1
שכתבתו לצורך תוספת זו היא: א.ת. צ.ח.ר, ראש פנה

מצד שני;

הוא יל ובתאריך 24/04/2017 אושרה העסקה נשוא הסכם זה על-ידי הנהלת הרשות;

הוא יל ובתאריך 29/01/2018 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם פיתוח (להלן - הסכם הפיתוח);

והוא יל והוסכם בין הצדדים על שינויים בהסכם הפיתוח ואו בתיקונים שנעשו בהסכם הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו, באופן שבמקום האמור בהסכם הפיתוח ואו בתיקונים הנייל לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- במקום האמור בהסכם הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו להלן:

"היוזם":

סולרם אלקטרוניקה בע"מ
מספר זיהוי/תאגיד: 511244915 החלק בנכס: 1/1
(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: א.ת. צ.ח.ר, ראש פנה.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ראש פנה
חשט: 14,654 מ"ר בערך

הסכם: 37/1 ת. הפקה: 17/07/2023 11:47
עמוד 1 מתוך 4

רשות מקרקעי ישראל

נוש רשום: 13953
חלקות:
111-חלקי
למי תוכנית מפורטת מס' ג/בת/191
מגרש(ים):
12

"מטרת ההקצאה": ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה הרכבת .
"תקופת הפיתוח": 86 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 01/07/2024 .
"תקופת החכירה": מתאריך 24/04/2017 עד תאריך 23/04/2066 .
"הייעוד":
לפי תוכנית: ג/בת/191
מגרש: 12
הייעוד: תעשייה מיוחדת.

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית המפורטת הנ"ל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב-
17,584.8 קומות ובסה"כ _____ אחוזים המהווים _____ יחידות והמסתכמים ב- 17,584.8 מ"ר מבונים

"הערך היסודי של המגרש": 2,668,460.39 ש"ח (שניים מיליון שש מאות שישים ושמונה אלף ארבע מאות שישים
ש"ח + שלושים ותשעה אני') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המועד להגשת התכנית": לא יאוחר מתום 45 חודשים מיום אישור העסקה.
"המועד להתחלת הבנייה": לא יאוחר מתום 54 חודשים מיום אישור העסקה.
"המועד לסיום יציקת היסודות": לא יאוחר מ- 01/03/2022 .
"המועד להשלמת השלד": לא יאוחר מ- 01/02/2023
"המועד להשלמת הבניה": 01/07/2024
"התמורה":

סך של 827,222.72 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהוונים עבור השימוש במגרש
לתקופת החכירה כהגדרתה בהסכם החכירה המצ"ב.

ידוע ליום כי "התמורה" כהגדרתה בהסכם זה מהווה תשלום בגין שטח מבונה עיקרי בסך 17,584.8 מ"ר כמפורט לעיל,
וכי תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה או לכל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא הסכם זה
כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של חלקה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת וזכאית הרשות, בין היתר,
לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

בנוסף לתנאי הסכם הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע ליום כי בהתאם להמלצת משרד הכלכלה למסור ממכרו נקבע גודל הבינוי
המינימלי כ- 5,862 מ"ר,
שטח עיקרי. בנית כ- 5,862 מ"ר שטח עיקרי, תיראה ע"י הרשות
כעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ותאפשר
המרת הסכם זה לחוזה חכירה. כל האמור לעיל הינו בנוסף
לביצוע יתר תנאי הסכם פיתוח

סוף חתימה
אלקטרונית

900620885 / 000300879510 ת. הפקה: 17/07/2023 11:47 הסכם: 37/1
עמוד 2 מתוך 4



ידוע לזום ומוסכם על ידו כי בנוסף למחויבותו בדבר קיום כל תנאי חוזה הפיתוח המפורטים בחוזה זה, הרי שהתנאי לחתימת חוזה החכירה, הינו קבלת אישור המשרד הממליץ בבר הסכמתו למעבר לחוזה זה.

השטח נכלל בתוכנית המאפשרת ניצול מקסימלי בשיעור 120% ב 3 קומות כולל שטחי שירות.

היוזם/החוכר מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התמוססים

המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים והתוכניות החלות על השטח וכי ישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים והמטרדים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים ולא יבוא לרשות בכל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בגין האמור בסעיף זה.

ידוע לזום/החוכר כי היה והשטח הוכרז ו/או יוכרז כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היוזם/החוכר לא יבוא בכל דרישה ו/או תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית ו/או אחרת כלפי הרשות ו/או מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל. ידוע לחוכר כי ההקצאה מבוססת על המלצת תמ"ת לפטור ממכרז למטרת תעשייה, כפי שנקבע בתקנות חוק חובת המכרזים התשנ"ג - 1993 (תקנה 25 ב'). הרשות לא תאפשר ולא תתיר כל שימוש אחר במחוכר טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.

למען הסר ספק, יובהר לזום, כי עפ"י סעיף 11.3 בתוכנית ג/בת-191, בשטח ההקצאה יתוכנן מעבר להולכי רגל דרך המבנה שיקשר בין צומת הכניסה הראשית לבין כביש 2.

מעבר לחוזה חכירה יותנה בקבלת אישור משרד הכלכלה לאחר השלמת הבניה והאכלוס התעשייתי, ובכפוף לאישור מראש ובכתב של רמ"י

3. יתר התנאים של הסכם הפיתוח ישארו בתוקפם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה, אם וכאשר ייחתם על-ידי הרשות.

5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. חוסכם בתוספת זו על שינוי ביוזם, לא יחיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.

סוף
אלקטרוני בע"מ

רשות מקרקעי ישראל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרשות:

מירדאלי גילי
ראש תחום צמיח ישראל
רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל
אירה בקשת
ס/ראש צוות תעסוקה
מרחב עסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל

היחום:

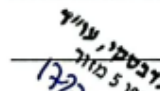
שם: סולרם אלקטרוניקה
מספר זהות: 511244915
חתימה:

סולרם
אלקטרוניקה בע"מ

מורה
חתימה

המאשר:

אם ההזדהות והחתימה על ההסכם נעשית דרך האזור האישי אזי אין צורך באימות החתימה כנדרש מטה.
אני תחתום מטה מאשר כי זיהיתי את בעל הזכות הנ"ל לפי מסמכי תזיהוי שחצונו בפני וכי בעל הזכות חתם על
הסכם זה בנוכחותי.

שם: אלקטרוניקה
תואר המשרה: מנהל
חתימת המאשר: 
איתי מולדבסקי, ע"י
רח' הנק 5 מזור
17275

900620885 / 000300879510 ת. הפקה: 17/07/2023 11:47 הסכם: 37/1
עמוד 4 מתוך 4

אישור מפקח כי התשלומים בוצעו בפרויקט



שרון מדר - מהנדסים תכנון ניהול ופיקוח
Global Engineering Solutions
 515567543 מ.ח.פ. מקבוצת גיא הנדסה בע"מ, ח.פ.

03/01/2024

לכבוד: רון מזור
שמאי מקרקעין

בנדון: אישור השקעות ותשלומים בפרויקט סולרום, צח"ר

א.נ.

הרינני לאשר כמנהל הפרויקט והמפקח כי נכון להיום, בפרויקט סולרום, צח"ר, בגוש 13953, חלקה 24 מגרש 12/1 ובגוש 13953 חלקה 76, מגרש 12/2, אושרו חשבונו מצטברים על סך של 32,397,931 ₪ כולל מע"מ.

כלל העבודות נשוא התשלומים הושקעו בפועל בשטח ובוצעו הלכה למעשה והן היו עבודות בינוי, עבודות פיתוח, תשלומי ספקים והשלמת הפרשי תשלומים, כל זאת כמפורט בחשבון הקבלן המצ"ב.

בברכה
שרון מדר

אינני' שרון מדר
 ENG. SHARON MADAR
 מ.ר. L.N:17376838



פירוט השקעות שבוצעו בפרויקט¹⁰

בנייה מבנה תעשייה חדש צחר סה"כ לא כולל מעמ :		6,900,165	ש
תאריך ערך	פרטים	סכום לא כולל מע"מ	קטגוריה
17/01/2017	מכרז רכישה מגרש מיון	3,084	קרקע
24/04/2017	דמיו הויון רכישת קרקע	824,584	קרקע
24/04/2017	השתתפות הוצ' פיתוח מגרש	664,779	קרקע
24/04/2017	רשות מקרקעי מידע מיון	3,084	קרקע
18/05/2017	מס רכישה קרקע רשות המיס	58,117	קרקע
08/06/2017	שומת השגה מגרש כהן שי	6,000	קרקע
10/09/2017	מדידה ותשריט מגרש מיון	9,000	תכנון
20/03/2018	תשריט 2 מגרשים רכישה מיו	2,000	תכנון
09/04/2018	תכנון מבנה תעשייה רייכרט	32,000	תכנון
15/04/2018	שכ"ט תשריט חלוקה 2 מיון	5,000	תכנון
05/06/2018	ועדה לתכנון ובניה	192	אגרות
05/06/2018	ועדה לתכנון ובניה	192	אגרות
30/08/2018	סבאג מהנדסים מדידות	6,300	תכנון
30/08/2018	צפון מערכות-צילומים	3,178	תכנון
06/12/2018	סבאג מהנדסים שכ"ט נספח תנ	3,000	תכנון
28/09/2018	גד יעקב יזמות-שכ"ט	1,500	תכנון
06/01/2019	רייכרט-תכנון מבנה תעשייה	55,500	תכנון
30/07/2019	צפון מער. מיפוי	576	תכנון
08/09/2019	צפון מערכות הדפסות	1,264	תכנון
30/07/2019	ישר. קלר-יעוץ לביסוס מבנה	18,500	תכנון
19/06/2019	א.הגליל פקדון גוש 13953	8,188	אגרות
19/06/2019	אגרה בנייה 12246 אצבע הג	35,569	אגרות
08/09/2019	צפון מער. מיפוי	216	תכנון
30/06/2019	סיסטם מעבדות בדקת קרקע 80	700	תכנון
24/08/2019	רן ברקובסקי-הערכת שווי מ	5,000	תכנון
29/07/2019	אגרה בדיקת קרקע תש. 8980	610	אגרות
06/08/2019	אגרת בדיקת קרקע תש. 8980	610	אגרות
22/08/2019	הזמנה למבנה חדש רשת חל"ב	20,911	תכנון
15/08/2019	זיו מלכה-הדמיה למתחם מסח	5,200	תכנון
16/08/2019	ארני אד. נוף מבנה חדש	1,400	תכנון
26/09/2019	רן ברקובסקי-הערכת שווי מ	5,000	תכנון
30/11/2019	סבאג מהנדסים-שכ"ט	1,282	תכנון
08/01/2020	אבן-צור מהנד. תוכנן ואישו	4,000	תכנון
29/09/2019	תכנון מבנה תעשייה רייכרט	52,500	תכנון
06/10/2019	גלקסי- הדפסות	659	תכנון
31/10/2019	ארני -אדריכלות נוף-ליווי	2,100	תכנון
31/12/2019	מ.מ.ר.פ. תשתית פ.נ. 2019	60,569	תכנון
31/12/2019	מ.מ.ר.פ. תשתית פ.נ. 2019	60,569	תכנון
31/12/2019	מ.מ.ר.פ. תשתית פ.נ. 2019	60,569	תכנון
31/12/2019	מ.מ.ר.פ. תשתית פ.נ. 2019	60,569	תכנון
31/12/2019	מ.מ.ר.פ. תשתית פ.נ. 2019	60,569	תכנון
29/01/2020	אגרה לבקשה 20190438 היתר	143,618	אגרות
29/01/2020	אגרה לבקשה 20190439 היתר	33,157	אגרות
08/05/2020	צפון מערכות הדפסות	636	תכנון
08/06/2020	א.ט.תכנון ופיתוח מבנה חד	17,094	תכנון
08/09/2020	עינב מור תכנון מבנה ר"פ	12,500	תכנון
17/05/2020	מהסכם מבנה חדש סלימא 60%	30,000	תכנון
08/10/2020	א.ט.תכנון ופיתוח מבנה חדש	22,906	תכנון
08/10/2020	ארני ליווי נופי מבנה חדש	8,200	תכנון
08/11/2020	כבאות והצלה שובר לתשלום	1,949	אגרות

¹⁰ התשלומים לקבלן (א.ד.ר.ג), שעליהם התבססנו, מרוכזים בעמ' 54.

אגרות	7,942	כבאות והצלה שובר לתשלום	08/11/2020
תכנון	1,968	צפון מערכות הדפסות	08/11/2020
תכנון	35,000	רייכרט תכנון מבנה חדש	08/11/2020
תכנון	35,000	רייכרט תכנון מבנה חדש	08/12/2020
תכנון	35,000	רייכרט תכנון מבנה חדש	08/01/2021
תכנון	47,025	מוחמד תוכנית אינסט' מבנה	12/10/2020
תכנון	6,110	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	08/03/2021
תכנון	2,231	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	08/04/2021
אגרות	22,125	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2	31/12/2020
אגרות	22,125	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2	31/12/2020
אגרות	22,125	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2	31/12/2020
אגרות	22,125	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2	31/12/2020
אגרות	22,129	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2	31/12/2020
תכנון	7,500	עינב מור תכנון מבנה ר"פ	08/05/2021
תכנון	233	צפון מע הדפסות מבנה חדש	08/07/2021
אגרות	1,364	אגרה 6853 מגרש 12/1 עדכו	18/04/2021
תכנון	73	ממ"א אשראית תש" בכא 5148	10/05/2021
תכנון	600	צפון מערכות תש כא 2650	10/06/2021
אגרות	62	רשות מקרקעי ישראל-אגרות	08/11/2021
תכנון	261	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	08/11/2021
תכנון	3,000	סבאג מהנדסים	08/01/2022
תכנון	17,500	רייכרט תכנון מבנה תעשייה	08/02/2022
תכנון	35,000	רייכרט תכנון מבנה תעשייה	08/02/2022
פיקוח	15,985	גלובל פיקוח מבנה חדש	21/11/2021
אגרות	173,516	רשות מקרקעי ישראל	08/04/2022
קבלן פיתוח	614,812	י.מורד עבודות חלק 1	08/05/2022
תכנון	7,500	א.ט. עדכון תכנון מבנה חדש	08/06/2022
קבלן פיתוח	558,803	י.מורד עבודות חלק 2	08/06/2022
פיקוח	18,282	גלובל חשבון חלקי 2	30/05/2022
קבלן שלד	144,520	א.ד.ר.ג. קונס תש' 1/22	15/05/2022
קבלן שלד	534,496	א.ד.ר.ג. תש' 2/22	24/06/2022
תכנון	32,500	רייכרט תש' 2 עסקה 402887	10/05/2022
תכנון	32,500	רייכרט תש' 1 עסקה 402887	10/05/2022
ביטוח	13,500	פוליסת קבלנים מגרש תש4/1	28/02/2022
ביטוח	13,500	פוליסת קבלנים מגרש תש4/2	28/03/2022
ביטוח	13,500	פוליסת קבלנים מגרש תש4/3	28/04/2022
ביטוח	13,500	פוליסת קבלנים מגרש תש4/4	28/05/2022
קבלן שלד	488,883	א.ד.ר.ג. תש' 3/22	25/05/2022
קבלן שלד	557,564	א.ד.ר.ג. תש' 4/22	25/05/2022
פיקוח	12,711	גלובל חשבון חלקי 3	25/05/2022
פיקוח	14,497	גלובל חשבון חלקי 4	25/05/2022
פיקוח	19,095	גלובל חשבון חלקי 5	09/06/2022
קבלן שלד	859,302	א.ד.ר.ג. תש' 5/22	09/06/2022

רון מזור
רואה חשבון
144050

רון מזור
רואה חשבון
144050

14/6/2022

בנייה מבנה תעשייה חדש צחר סה"כ לא כולל מעמ :			
ש	4,399,401		
תאריך ערך	פרטים	סכום לא כולל מע"מ	קטגוריה
19/07/2022	א.ד.ר.ג חש' 06/22	1,530,957.90	קבלן שלד
29/08/2022	א.ד.ר.ג חש' 07/22	1,674,706.66	קבלן שלד
19/07/2022	גלובל חש' 6/22	39,804.91	פיקוח
29/08/2022	גלובל חש' 7/22	43,542.37	פיקוח
08/12/2022	גלקסי חש' 8/22	3,975.21	תכנון
23/09/2022	א.ד.ר.ג חש' 08/22	1,078,377	קבלן שלד
23/09/2022	גלובל חש' 8/22	28,037	פיקוח

שטיינמץ עמינח ושות'
לזיהוי בלבד

בנייה מבנה תעשייה חדש צחר סה"כ לא כולל מעמ :			
ש	6,198,300		
תאריך ערך	פרטים	סכום לא כולל מע"מ	קטגוריה
28/10/2022	א.ד.ר.ג חש' 09/22	967,957	קבלן שלד
28/10/2022	גלובל חש' 9/22	25,167	פיקוח
12/10/2022	סלימאן ושאה מהנדסים ויועצים	15,000	תכנון
30/11/2022	א.ד.ר.ג חש' 10/22	775,218	קבלן שלד
30/11/2022	גלובל חש' 10/22	20,156	פיקוח
29/12/2022	א.ד.ר.ג חש' 11/22	762,515	קבלן שלד
29/12/2022	גלובל חש' 11/22	19,825	פיקוח
31/01/2023	א.ד.ר.ג חש' 12/22	1,380,551	קבלן שלד
31/01/2023	גלובל חש' 12/22	35,894	פיקוח
28/02/2023	א.ד.ר.ג חש' 01/23	2,035,623	קבלן שלד
28/02/2023	גלובל חש' 01/23	52,926	פיקוח
31/01/2023	אבו אלהיגא מוחמד	24,405	תכנון
28/02/2023	תשלום מקדמה התקנת מעלית	73,710	מעליות
06/10/2022	גלקסי חש' 10/22	2,102	תכנון
21/12/2022	סלימאן ושאה מהנדסים ויועצים	6,400	תכנון
26/02/2023	גלקסי פרינט 02.23	209	תכנון
26/02/2023	גלקסי פרינט 02.23	643	תכנון

דהן מאיר רון
מ.ר. 14026
טל. 04-6999808

בנייה מבנה תעשייה חדש צחר	סה"כ לא כולל מעמ :	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	3,418,803 ₪
29/03/2023		קבלן שלד	854,700.85	
13/06/2023		א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	
06/07/2023		א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	
06/07/2023		קבלן שלד	854,700.85	

הקבלן החבר הינו/צ"ל כי החברה ט"מ א"ה הסכומים
הנ"ל בוצעו בחתימתו ב- 8-11/2023

10/7/2023

ד"ר מאיר רואה חשבון
מס' רשיון 14026

בנייה מבנה תעשייה חדש צחר - סיוכום 06.07.23-13.09.23

סכום לפני מע"מ		4,594,771.06	
תאריך ערך	פרטים	סכום	מט. קטגוריה
23/06/2023	רון מזור 06.23-בניה צחר	15,000.00	שח תכנון
21/07/2023	רון מזור7.23- שמאות מקרק	15,000.00	שח תכנון
30/07/2023	גלובל אנג'ליק 738+739	55,719.70	שח פיקוח
30/08/2023	גלובל אנג'ליק 6.23	52,926.21	שח פיקוח
30/08/2023	גלובל חן עסקה7587	86,688.84	שח פיקוח
05/10/2023	גלובל חן עסקה7605	92,917.50	שח פיקוח
08/11/2023	גלקסי פרינט 7.23	3,014.53	שח תכנון
31/12/2023	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	שח קבלן פיתוח
31/01/2024	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	שח קבלן פיתוח
29/02/2024	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	שח קבלן פיתוח
31/03/2024	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	שח קבלן פיתוח
30/04/2024	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	שח קבלן פיתוח

ד"ר מאיר רואה חשבון
מס' רשיון 14026
טל. 6999808-05



שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליווי נדל"ן

בנייה מבנה תעשייה חדש צחר סה"כ לא כולל מעמ :			
	ש"ח	2,671,905	
17/12/2023	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	427,350.43	קבלן שלד
17/12/2023	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	427,350.43	קבלן שלד
17/12/2023	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	קבלן שלד
17/12/2023	א.ד.ר.ג. מקדמה על חשבון	854,700.85	קבלן שלד
17/12/2023	שינדלר נחושת מעליות בע"מ	75,461.56	מעליות
17/12/2023	שינדלר נחושת מעליות בע"מ	32,340.68	מעליות

דהן מאיר רו"ח
מ.ר. 14026
טל. 04-6999808

תשלומים לקבלן (א.ד.ר.ג.)

חשבון תאור 54850 א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ									
תאריך למאזן	תאריך ערר	מספר תשלום	מספר שיק	פרטים	מס. תנועת היזמן	סוג תנועת	חובה	ללא מע"מ	
15/03/2022	30/04/2022	CH22000176	1020436	א.ד.ר.ג. תשל' חלקי 1/22	22002144	תשל	169,088.17	144,520	
22/03/2022	30/05/2022	CH22000178	1020438	תשל' חלקי 2 לחודש 2/22	22002541	תשל	625,360.58	534,496	
13/07/2022	30/08/2022	CH22000456	1020758	אדרג עבור חשבון 04/22	22005624	תשל	571,992.68	488,883	
13/07/2022	30/08/2022	CH22000457	1020759	אדרג עבור חשבון 3/22	22005625	תשל	652,349.95	557,564	
13/07/2022	30/09/2022	CH22000458	1020760	אדרג עבור חשבון 5/22	22005626	תשל	859,302.43	734,447	
07/08/2022	31/10/2022	CH22000542	1019242	א.ד.ר.ג. תשל 6/22	22006566	תשל	1,791,220.74	1,530,958	
11/09/2022	30/11/2022	CH22000703	1021015	עבור חודש ביצוע 7/22	22007670	תשל	1,959,406.79	1,674,707	
13/10/2022	31/12/2022	CH22000781	1021106	עבור חודש ביצוע 8/22	22008913	תשל	1,261,701.30	1,078,377	
20/12/2022	31/01/2023	CH22001011	1021363	עבור חודש ביצוע 9/22	22011177	תשל	1,132,509.12	967,957	
20/12/2022	28/02/2023	CH22001012	1021364	עבור חודש ביצוע 10/22	22011178	תשל	907,004.69	775,218	
15/02/2023	30/03/2023	CH23000165	1021562	חודש ביצוע 1/3-12/22	23000887	תשל	500,000.00	427,350	
15/02/2023	30/05/2023	CH23000166	1021563	חודש ביצוע 3/3-12/22	23000888	תשל	500,000.00	427,350	
15/02/2023	30/04/2023	CH23000167	1021564	חודש ביצוע 2/3-12/22	23000889	תשל	615,244.54	525,850	
01/03/2023	31/03/2023	CH23000185	1021585	חודש ביצוע 11/22 צ"ק 1/2	23001457	תשל	446,071.00	381,257	
01/03/2023	30/04/2023	CH23000186	1021586	חודש ביצוע 11/22 צ"ק 2/2	23001458	תשל	446,071.00	381,257	
29/03/2023	31/05/2023	CH23000335	1021742	חודש ביצוע 01-02/23	23002444	תשל	500,000.00	427,350	
29/03/2023	31/07/2023	CH23000337	1021743	מקדמה על חשבון	23002446	תשל	1,000,000.00	854,701	
29/03/2023	31/08/2023	CH23000338	1021744	מקדמה על חשבון	23002447	תשל	1,000,000.00	854,701	
29/03/2023	30/06/2023	CH23000339	1021745	מקדמה על חשבון	23002448	תשל	1,000,000.00	854,701	
30/06/2023	30/09/2023	CH23000579	1022037	א.ד.ר.ג. - מקדמה	23005841	תשל	1,000,000.00	854,701	
06/07/2023	31/10/2023	CH23000727	1022172	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23006938	תשל	1,000,000.00	854,701	
06/07/2023	30/11/2023	CH23000728	1022173	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23006939	תשל	1,000,000.00	854,701	
08/08/2023	31/12/2023	CH23000815	1022269	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23008953	תשל	1,000,000.00	854,701	
17/08/2023	31/01/2024	CH23000877	1022320	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23009555	תשל	1,000,000.00	854,701	
17/08/2023	29/02/2024	CH23000879	1022322	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23009566	תשל	1,000,000.00	854,701	
13/09/2023	31/03/2024	CH23000934	1022374	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23010394	תשל	1,000,000.00	854,701	
13/09/2023	30/04/2024	CH23000935	1022375	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23010395	תשל	1,000,000.00	854,701	
04/10/2023	31/05/2024	CH23001008	1022467	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23011145	תשל	1,000,000.00	854,701	
17/10/2023	30/06/2024	CH23001045	1022504	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23011488	תשל	500,000.00	427,350	
22/11/2023	30/06/2024	CH23001137	1022618	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23012881	תשל	500,000.00	427,350	
22/11/2023	31/07/2024	CH23001138	1022619	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23012882	תשל	1,000,000.00	854,701	
22/11/2023	31/08/2024	CH23001139	1022620	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23012883	תשל	1,000,000.00	854,701	
22/11/2023	30/09/2024	CH23001140	1022621	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23012884	תשל	1,000,000.00	854,701	
22/11/2023	31/10/2024	CH23001141	1022622	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23012885	תשל	500,000.00	427,350	
31/12/2023	31/10/2024	CH23001194	1022681	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23013904	תשל	500,000.00	427,350	
17/12/2023	30/11/2024	CH23001195	1022682	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23013905	תשל	1,000,000.00	854,701	
17/12/2023	31/12/2024	CH23001196	1022683	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23013906	תשל	1,000,000.00	854,701	
17/12/2023	31/01/2025	CH23001197	1022684	א.ד.ר.ג. - מקדמה על חשבון	23013907	תשל	500,000.00	427,350	
סה"כ תשלומים								27,724,207.68	32,437,322.99

דהן מאיר רו"ח
מ.ר. 14026
טל. 04-6999808

דוח התקדמות הבניה (ביצוע) לחודש נובמבר

חשבון פרויקט סולרום חן 19 נובמבר 2023				
שלד				
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום
01	עפר	400,000	100%	400,000
02	שלד בטון ומחיצות	8,000,000	100%	8,000,000
05	איטום	100,000	100%	100,000
07	אינסטלציה	400,000	100%	400,000
08	חשמל	200,000	100%	200,000
09	טיח	200,000	100%	200,000
19	קונסטרוקציה	7,000,000	100%	7,000,000
40	עבודות עפר וקירות פיתוח	700,000	100%	700,000
	סה"כ	17,000,000		17,000,000
עבודות נוספות ע"ס 2.7 מליון נכללות במחיר הפאנולי שנסגר				
חדרי חשמל, לוחות ושנאים				
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום
06	מסגרות ונגרות	50,000	100.00%	50,000.00
08	חשמל	500,000	50.00%	250,000.00
	לוחות חשמל מתח נמוך	1,000,000	50.00%	500,000.00
	עבודות מתח גבוה	740,000	90.00%	666,000.00
11	צבע פנים	10,000	100.00%	10,000.00
	סה"כ חוזי	2,300,000		1,476,000
פיתוח				
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום
07	אינסטלציה	700,000	95%	665,000
08	חשמל	300,000	100%	300,000
	תשתיות	750,000	80%	450,000
40	פיתוח	300,000	20%	60,000
	קירות כובד	400,000	90%	360,000
	גיטן וגידור	50,000	0%	0
51	סלילת כבישים ורחבות	1,000,000	80%	800,000
	עבודות עפר	500,000	100%	500,000
52	אספלט	500,000	0%	0
	סה"כ חוזי	4,500,000		3,135,000
גמרים מבנה 1				
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום
06	מסגרות ונגרות	110,000	70%	77,000
07	אינסטלציה	170,000	70%	119,000
	מ"ס וקבועות תברואתיות	70,000	100%	70,000
08	חשמל	250,000	100%	250,000
	לוחות חשמל מתח נמוך	460,000	95%	437,000
	נקודות ואינסטלציה חשמלית	170,000	100%	170,000
09	טיח	110,000	95%	104,500
10	ריצוף	85,000	80%	68,000
11	צבע פנים	160,000	100%	160,000
	חלונות	730,000	70%	511,000
	ויטרינות	135,000	25%	33,750
12	אלומיניום			

16,000 ₪	20%	80,000 ₪	מיזוג אזור	15
110,000 ₪	100%	110,000 ₪	תקרת מיגולות ומחיצות	22
190,000 ₪	100%	190,000 ₪	ספרינקלרים	34
0 ₪	0%	70,000 ₪	מערכת סיון למרחב מוגן	58
2,316,250 ₪	סהכ מבנה 1	2,900,000 ₪	סהכ חז"י	

גמרים מבנה 2				
תשלום	אחוז ביצוע	מחיר כתב כמיות	תיאור	פרק
28,000 ₪	70%	40,000 ₪	מיזוג	06
147,000 ₪	70%	210,000 ₪	מסגרות גגות 06.03	מסגרות גגות 06
10,000 ₪	100%	10,000 ₪	מים וקבועות תברואתיות	אויסטוליה 07
180,000 ₪	100%	180,000 ₪	דלחין	
285,000 ₪	95%	300,000 ₪	לחות השמל מתח נמוך	השמל 08
110,000 ₪	100%	110,000 ₪	נקודות ואינסטלציה חשמלית	
28,500 ₪	95%	30,000 ₪	טיח	09
28,000 ₪	80%	35,000 ₪	ריצוף	10
160,000 ₪	100%	160,000 ₪	צבע פנים	גבע 11
476,000 ₪	70%	680,000 ₪	חלונות	אלומיניום 12
35,000 ₪	25%	140,000 ₪	ויטרינות	
14,000 ₪	20%	70,000 ₪	חיפוי עמודים	
37,500 ₪	75%	50,000 ₪	מיזוג אזור	15
150,000 ₪	100%	150,000 ₪	תקרת מיגולות ומחיצות	22
0 ₪	0%	35,000 ₪	מערכת ספרינקלרים	34
1,689,000 ₪	סהכ מבנה 2	2,200,000 ₪	מערכת סיון ב"כ	58
			סהכ חז"י	

גמרים מבנה 3				
תשלום	אחוז ביצוע	מחיר כתב כמיות	תיאור	פרק
28,000 ₪	70%	40,000 ₪	מיזוג אזור	06
150,500 ₪	70%	215,000 ₪	מסגרות גגות	מסגרות גגות 06
10,000 ₪	100%	10,000 ₪	מים וקבועות תברואתיות	אויסטוליה 07
170,000 ₪	100%	170,000 ₪	דלחין	
289,750 ₪	95%	305,000 ₪	לחות השמל מתח נמוך	השמל 08
110,000 ₪	100%	110,000 ₪	נקודות ואינסטלציה חשמלית	
42,750 ₪	95%	45,000 ₪	טיח פנים	09
45,000 ₪	90%	50,000 ₪	ריצוף	10
24,000 ₪	80%	30,000 ₪	חיפוי קירות	11
90,000 ₪	90%	100,000 ₪	צבע פנים	גבע 11
406,000 ₪	70%	580,000 ₪	חלונות	אלומיניום 12
22,000 ₪	20%	110,000 ₪	ויטרינות	
26,000 ₪	20%	130,000 ₪	חיפוי עמודים	
32,000 ₪	80%	40,000 ₪	מיזוג אזור	15
0 ₪	0%	15,000 ₪	תקרת מיגולות	22
115,000 ₪	100%	115,000 ₪	מערכת מחיצות לשרותים ומקלחות	רכיבים מתקנים 22
0 ₪	0%	35,000 ₪	אביזרים צנרת נוחים	ספרינקלרים 34
1,561,000 ₪	סהכ מבנה 3	2,100,000 ₪	מערכת סיון ב"כ	58
			סהכ חז"י	

סהכ פאזלי 31,000,000 ₪

עבודות נוספות				
תשלום	אחוז ביצוע	מחיר	תיאור	פרק
447,997 ₪	50%	895,994 ₪	שדרוג חיפוי עמודים גגנים לאלוקטבונד	99.1
15,500 ₪	50%	31,000 ₪	הוספת ענאי שדרוג אבן משולבת	99.2

12,840 ₪	50%	25,680 ₪	שדרוג אסלות	99.3
0 ₪	0%	87,314 ₪	ניסור קורות קשר	99.4
29,760 ₪	50%	59,520 ₪	הגדלת דלתות מסגרות	99.5
7,192 ₪	100%	7,192 ₪	איטום חדרים רטובים	99.6
0 ₪	0%	176,000 ₪	הכנות למערכת סולרית (מאושר מ אתי)	99.7
513,289 ₪			סה"כ עבודות נוספות	

מאזן	
17,000,000 ₪	שלד
2,316,250 ₪	גמרים מבנה 1
1,689,000 ₪	גמרים מבנה 2
1,561,000 ₪	גמרים מבנה 3
1,476,000 ₪	חשמל
3,135,000 ₪	פיתוח
513,289 ₪	עבודות נוספות
27,690,539 ₪	סה"כ
25,160,105 ₪	שולם עד היום
2,530,434 ₪	יתרה לתשלום
430,174 ₪	מע"מ
2,960,608 ₪	סה"כ כולל מע"מ

מאשר חשבון
19/12/2023
אינג' שרון מדר
ENG. SHARON MADAR
מ.ר. 17376838

3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ

כתב הצבעה

כתב הצבעה לפי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב")

חלק ראשון

1. שם החברה: 3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ ("החברה").
2. סוג האסיפה, המועד והמקום לכינוסה: אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, אשר תתקיים ביום 18 ביולי 2024 באוגוסט, בשעה 9:00, במשרדי עורכי הדין ברנע, ג'פה, לנדה ושות', ברחוב הרכבת 58 תל-אביב (קומה 21) ("משרדי עורכי הדין החיצוניים"). אם תידחה האסיפה בשל אי-קיום מנין חוקי, היא תתקיים ביום 25 ביולי 2024 באוגוסט, באותו מקום ובאותה שעה.
3. פירוט הנושאים שעל סדר היום שלגביהם ניתן להצביע באמצעות כתב הצבעה:
 - 3.1. מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים במועד זה כדירקטורים בחברה (ושאינם הדירקטורים החיצוניים)

אישור מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים כיום בדירקטוריון החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) ("הדירקטורים המכהנים"):

 - 3.1.1. מר אסטורה מודנה (יו"ר הדירקטוריון).

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינויו מחדש של מר אסטורה מודנה כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד המוקדם מבין המועדים שלהלן: תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה או מועד ההשלמה או סיום הכהונה בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון ההתאגדות של החברה ("תקופת כהונה נוספת" ו"תקנון החברה", לפי העניין).
 - 3.1.2. מר הרולד וינר.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינויו מחדש של מר הרולד וינר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת.
 - 3.1.3. מר דניאל מאיר.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינויו מחדש של מר דניאל מאיר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת.
 - 3.1.4. עידו אילון.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינויו מחדש של מר עידו אילון כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת.
 - 3.1.5. אורי מור.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינויו מחדש של מר אורי מור כדירקטור בחברה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה, אלא אם כן הכהונה הסתיימה קודם בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון החברה.

פרטים אודות הדירקטורים המכהנים בהתאם לתקנה 7(א)(5)(ב) לתקנות הצבעה בכתב:

שם	מועד המינוי	חברות בוועדות
אסטורה מודנה	29 בנובמבר 2022	לא
הרולד וינר	24 באוגוסט 2016	לא
דניאל מאיר	24 באוגוסט 2016	לא
עידו אילון	12 ביוני 2022	לא
אורי מור	27 במאי 2024	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת דוחות כספיים

כל אחד מהדירקטורים המכהנים חתם על הצהרה כנדרש לפי סעיף 224ב(א) לחוק החברות. הצהרות הדירקטורים המכהנים מצורפות כנספח א' לדוח זימון האסיפה וניתן לעיין בהן גם במשרדי החברה. לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים, המנויים בסעיפים 3.1.1 עד 3.1.4 לעיל, הנדרשים בהתאם להוראות תקנות 26 ו-336ב(א)(10) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ראו תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם ביום 27 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 033366-01-2024) ("הדוח התקופתי לשנת 2023"), הנכללת בכתב הצבעה זה בדרך של הפניה. למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים בפרטי הדירקטורים המפורטים בדוח התקופתי לשנת 2023.

לא חל כל שינוי בתנאי התגמול, להם זכאים מי מהדירקטורים הנ"ל, ככל שהם זכאים.

להלן פרטים על-פי תקנות 26 ו-336ב(א)(10) לתקנות הדוחות ביחס למר אורי מור :

שם	אורי מור
תאריך לידה	14.11.1970
מספר זיהוי	028029767
מען להמצאת כתבי בי-דין	בר יהודה 4, קרית אונו
נתינות	ישראלית
חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון	ועדת ביקורת, ועדת תגמול והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים
האם הוא דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת הכהונה	27.5.2024
השכלתו	תואר ראשון (BA) בכלכלה ומנהל עסקים; אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני (MA) בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון
התעסקותו במשך 5 השנים האחרונות	2016 עד היום: מנכ"ל מור-לנגרמן בע"מ
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קארוויל בע"מ, מור-לנגרמן בע"מ, מור לנגרמן פתרונות משכנתא בע"מ
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא
האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן

נכון למועד דוח זימון האסיפה, מר אורי מור זכאי לגמול שנתי בסך של 30,000 ש"ח וכן, זכאי לגמול השתתפות בסך של 1,500 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו. בנוסף, מר אורי מור זכאי להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). הגמול האמור תואם את מדיניות התגמול של החברה, כפי שפורסמה כנספח 8.3 לתשקיף, שפרסמה החברה ביום 9 ביוני 2021 (נושא תאריך 10 ביוני 2021; אסמכתא: 098712-01-2021) ("התשקיף"), ואשר האמור בה מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה ("מדיניות התגמול של החברה").

החל ממועד מינוין של הדירקטוריות החיצוניות של החברה, או מי מהן, לתקופת כהונה נוספת (שניה), כאמור בסעיף 3.5 שעל סדר היום להלן (קרי – החל מיום 10 באוגוסט 2024), ועל מנת להשוות את התגמול שישולם לחברי ועדת התגמול של החברה, כנדרש על-פי הדין, מר אורי מור יהיה זכאי לגמול שנתי בסך של 40,000 ש"ח וכן, יהיה זכאי לגמול השתתפות בסך של 2,000 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו. הסכומים האמורים יעודכנו אחת לשנה, ב-1 בפברואר, בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ככל שתחול עלייה (ולא ירידה), לעומת מדד חודש דצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024. יצוין, כי עדכון הגמול כאמור יחול החל מיום 10 באוגוסט 2024, ואיננו כפוף למינוי מי מהדירקטוריות החיצוניות של החברה לתקופת כהונה נוספת. בנוסף, מר אורי

מור זכאי להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות הגמול. הגמול האמור תואם את מדיניות התגמול של החברה.

כמו-כן, החל ממועד תחילת כהונתו כדירקטור בחברה ואילך, מר אורי מור ייכלל במסגרת פוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, וכן, זכאי לכתב השיפוי והפטור (כהגדרתו בסעיף 3.3.6 להלן), אשר הוענק לו.

ההצבעה לגבי כל אחד מהדירקטורים המכהנים תיעשה בנפרד.

3.2. אישור מינוי מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' – A Firm in the Deloitte Global Network, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה

מוצע למנות מחדש את רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה, משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' - A Firm in the Deloitte Global Network, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

ניתן לעיין בשכרו של רואה החשבון המבקר בשנת 2023 בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2023.

ההצעה למינוי מחדש של משרד רואה החשבון המבקר הינה בהתבסס, בין היתר, על הנימוקים והשיקולים המפורטים להלן:

א. מומחיות צוות הביקורת - מומחיותו, יכולותיו וכשירותו של משרד רואה החשבון המבקר (ובכלל זה השותף שאחראי על התיק) התואמים את גודלה והיקף פעילותה של החברה, לרבות הסיכונים הגלומים בפעילותה, הן הקיימת והן זו שתצורף לה, ככל שתושלם העסקה (כהגדרתה בסעיף 3.3 להלן);

ב. מחלקות מקצועיות - למשרד רואה החשבון המבקר מחלקות מקצועיות המתמחות, בין היתר, בתחום עיסוקה של החברה, הן הקיימת והן זו שתצורף לה, ככל שתושלם העסקה (כהגדרתה בסעיף 3.3 להלן), אשר תורמות לחברה באיכות הביקורת ובפתרון סוגיות חשבונאיות מורכבות;

ג. אי תלות - משרד רואה החשבון המבקר שומר על אי תלות, והעניין נבחן על-ידו באופן שוטף.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את מינוי מחדש של משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' - A Firm in the Deloitte Global Network, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

3.3. אישור התקשרות החברה בהסכם מיזוג עם סולרום אלקטרוניקה בע"מ כנגד הצעה פרטית חריגה של מניות החברה

רקע:

בהמשך לדוח המידי של החברה מיום 1 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-041749) בדבר התקשרות החברה עם סולרום אלקטרוניקה בע"מ ("סולרום") ועם בעלי מניותיה של סולרום ("בעלי מניות סולרום") בהסכם מיזוג ("ההסכם"), לפיו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, שנקבעו בהסכם והמפורטים בסעיף 7.3 לדוח זימון האסיפה, תרכוש החברה את כל מניות סולרום מבעלי מניות סולרום בתמורה להקצאת מניות של החברה וכן, ייכנסו לתוקף ההחלטות הנוספות המפורטות בסעיפים 3.3.1 עד 3.3.8 להלן, הכל כמפורט בחלק ב' לדוח זימון האסיפה ("העסקה"), מובאת העסקה לאישור האסיפה.

כחלק מאישור העסקה וכתנאי להשלמתה, יאושרו **כמקשה אחת** כלל הנושאים המפורטים להלן, הכפופים לאישור האסיפה, **לביצוע במועד השלמת העסקה ("מועד ההשלמה") או החל ממועד ההשלמה**, לפי העניין:

3.3.1 אישור רכישת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של סולרום על דרך של החלפת מניות כנגד הקצאה פרטית של מניות חדשות של החברה לבעלי מניות סולרום, שיהוו, לאחר הקצאתן, 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כהקצאה פרטית חריגה שמטרתה, בין היתר, להקנות 45% ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה, כשאין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בה,¹ בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, כך שבמועד ההשלמה תהפוך סולרום לחברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, וכן, כנגד הקצאת מניות חדשות של החברה למור-לנגרמן בע"מ, אשר יזמו את העסקה, ואז למי מיחידה ("יזמי העסקה"), שיהוו, לאחר

¹ למועד דוח זימון האסיפה, אין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בחברה.

הקצאתן, 0.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, הכל לביצוע במועד ההשלמה וכמפורט בסעיף 7.8.1 לדוח זימון האסיפה;

3.3.2 אישור שינוי שמה של החברה לשם "סולרום **החזקות** בע"מ" או כל שם דומה אחר אשר יאושר על-ידי רשם החברות, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כאמור בסעיף 7.8.2 לדוח זימון האסיפה;

3.3.3 אישור מינויים של ה"ה דוד מימון, איתי מולדבסקי וחיים ארז כדירקטורים בחברה ("הדירקטורים החדשים") חלף כל הדירקטורים שיכהנו כדירקטורים בחברה עובר למועד ההשלמה, שאינם דירקטורים חיצוניים ולמעט מר אורי מור, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כמפורט בסעיף 7.8.3 לדוח זימון האסיפה;

3.3.4 אישור התקשרות החברה עם מר דוד מימון בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כמפורט בסעיף 7.8.4 לדוח זימון האסיפה;

3.3.5 אישור התקשרות החברה עם מר איתי מולדבסקי בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, בתוקף החל ממועד ההשלמה, כמפורט בסעיף 7.8.5 לדוח זימון האסיפה;

3.3.6 אישור מתן כתבי שיפוי ופטור בנוסח המצורף כנספח 8.2 לתשקיף, אשר מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה ("כתבי השיפוי והפטור") לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה, והכל בכפוף להוראות כל דין וכמפורט בסעיף 7.8.6 לדוח זימון האסיפה;

3.3.7 אישור מתן התחייבות לשיפוי ולפיצוי על-ידי החברה כלפי בעלי מניות סולרום, כמפורט בסעיף 7.8.7 לדוח זימון האסיפה;

3.3.8 אישור למתן הסכמה להנהלת החברה לנקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת להוציא לפועל את ההחלטות המובאות לאישור כאמור בסעיף 3.3 זה, כמפורט בסעיף 7.8.8 לדוח זימון האסיפה.

יובהר, כי אישור העסקה כפוף לאישור כל הנושאים המנויים בסעיפים 3.3.1 עד 3.3.8 לעיל, כמקשה אחת.

נוסח החלטה מוצע: לאשר את התקשרות החברה בהסכם, וכן, לאשר את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סולרום, על דרך של החלפת מניות, כנגד הקצאה פרטית לבעלי מניות סולרום של מניות חדשות של החברה, שיהוו, לאחר הקצאתן, 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כהקצאה פרטית חריגה שמטרתה, בין היתר, להקנות 45% ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה, כשאינן בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בה, בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, וכן, הקצאת מניות חדשות של החברה ליזמי העסקה, שיהוו, לאחר הקצאתן, 0.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן, לאשר את כל ההתקשרויות הכרוכות בעסקה על-פי ההסכם וההחלטות, כמפורט בסעיף 4 לדוח זימון האסיפה, ובכלל זה לאשר את שינוי שמה של החברה, לאשר את מינוי הדירקטורים החדשים, לאשר את התקשרות החברה עם מר דוד מימון בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את התקשרות החברה עם מר איתי מולדבסקי בהסכם למתן שירותי **סגן** יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את מתן כתבי השיפוי והפטור לכלל הדירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה, לאשר מתן התחייבות לשיפוי ולפיצוי על-ידי החברה כלפי בעלי מניות סולרום, ולאשר את ביצוע כל הפעולות הנלוות הנדרשות להשלמת העסקה והוצאתה אל הפועל על-פי תנאיה, הכל כמפורט בחלק ב' לדוח זימון האסיפה.

3.4 **אישור הענקת מענק מיוחד למנכ"ל החברה, מר עידו אילון, בגין העסקה, מותנה בהשלמתה**

מר עידו אילון מכהן כמנכ"ל החברה וכן, כדירקטור בה ("מר אילון").

ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה אישרו הענקת מענק מיוחד למר אילון, בסך של 180,000 ש"ח, בגין תרומתו ומאמציו לחתימת ההסכם והשלמת העסקה, אשר ישולם במועד ההשלמה ובכפוף להשלמת העסקה ולכך שיכהן כמנכ"ל החברה עד לאותו המועד, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, הכל כמפורט בחלק ג' לדוח זימון האסיפה.

נוסח החלטה מוצע: לאשר הענקת מענק מיוחד למר עידו אילון, בסך של 180,000 ש"ח, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, אשר ישולם לו, בכפוף להשלמת העסקה ולכך שיכהן כמנכ"ל החברה עד לאותו המועד, במועד ההשלמה.

3.5 **הארכת כהונתן של הדירקטוריות החיצוניות המכהנות במועד זה כדירקטוריות חיצוניות לתקופת כהונה נוספת (שנייה) של שלוש שנים החל מיום 10 באוגוסט 2024**

מוצע לאשר את הארכת כהונתן של הדירקטוריות החיצוניות המכהנות כיום בחברה, ה"ה אורלי גרטי-סרוסי ("גב' גרטי-סרוסי") ואורית צחר ("גב' צחר") (ביחד: "הדירקטוריות החיצוניות"), לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024, **בתוקף החל ממועד האסיפה**. הצהרות הכשירות של הדירקטוריות החיצוניות, בהתאם להוראות סעיף 241 לחוק

החברות, כי מתקיימים בכל אחת מהן התנאים הנדרשים למינוי כל אחת מהן כדירקטורית חיצונית, מצורפות **כנספת ב'** לדוח זימון האסיפה.

לאור השכלתה, ניסיונה וכישוריה, גב' גרטי-סרוסי מסווגת כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לתנאים והמבחנים הקבועים בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התש"ו-2005 (**"תקנות התנאים"**); לאור השכלתה, גב' צחר מסווגת כבעלת כשירות מקצועית, בהתאם לתנאים הקבועים בתקנות התנאים.

כל אחת מבין הדירקטוריות החיצוניות תהיה זכאית לגמול שנתי בסך של 40,000 ש"ח וכן, תהיה זכאית לגמול השתתפות בסך של 2,000 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו (כאשר סכומים אלו נמצאים בטווח שבין "סכום קבוע" לבין "סכום מרבי", לפי דרגת החברה נכון למועד זה, כאמור בתקנות הגמול). הסכומים האמורים יעודכנו אחת לשנה, ב-1 בפברואר, בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ככל שתחול עליה (ולא ירידה), לעומת מדד חודש דצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024. בנוסף, כל אחת מבין הדירקטוריות החיצוניות תהיה זכאית להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות הגמול. הגמול האמור תואם את מדיניות התגמול של החברה.

כמו-כן, ייכללו הדירקטוריות החיצוניות במסגרת פוליסות ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, וכן, זכאיות לכתבי השיפוי והפטור, אשר הוענקו להן.

לפרטים אודות הדירקטוריות החיצוניות, הנדרשים בהתאם להוראות תקנות 26 ו-36ב(א)(10) לתקנות הדוחות, ראו תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023, הנכללת בדוח זימון האסיפה על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים בפרטיהן של הדירקטוריות החיצוניות, כפי שתוארו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, למעט: ביחס לגב' גרטי-סרוסי, אשר נכון למועד דוח זימון האסיפה, אינה מכהנת עוד כדירקטורית חיצונית בחברת מן הגורן פיתוח בע"מ (כיום: א.ש. אוסטרליה ישראל בע"מ), וזאת לאחר שסיימה 3 תקופות כהונה בנות 3 שנים כל אחת מהן, **ובאברות בע"מ; וביחס לגב' צחר, אינה מכהנת עוד כדירקטורית חיצונית בגפן מגורים והתחדשות בע"מ.**

3.5.1 אישור מינויה מחדש של גב' גרטי-סרוסי כדירקטורית חיצונית בחברה.

נוסח החלטה מוצע: למנות את גב' אורלי גרטי-סרוסי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024, **בתוקף החל ממועד האסיפה.**

3.5.2 אישור מינויה מחדש של גב' צחר כדירקטורית חיצונית בחברה.

נוסח החלטה מוצע: למנות את גב' אורית צחר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024, **בתוקף החל ממועד האסיפה.**

יובהר, כי ההצבעה ביחס לכל מועמדת לתקופת כהונה נוספת כדירקטורית חיצונית תיעשה בנפרד, וכי מועד האישור יהיה בתוקף החל מיום 10 באוגוסט 2024 ממועד אישור האסיפה.

4. המקום והשעות שניתן לעיין בהם בנוסח המלא של ההחלטות המוצעות

ניתן לעיין בדוח הזימון ובנוסח המלא של ההחלטות שעל סדר יום האסיפה, במשרדי עורכי הדין החיצוניים, בימים א'-ה' בין השעות 16:00-10:00, בתיאום מראש (בטלפון 03-6400600), וזאת עד ליום האסיפה. כמו כן, ניתן לעיין בדוח הזימון, ובהודעות העמדה, כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שיינתנו, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת www.magna.isa.gov.il ("**אתר ההפצה**") ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בכתובת: <http://maya.tase.co.il> ("**אתר הבורסה**").

5. הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה באסיפה הכללית בכל אחד מן הנושאים שעל סדר היום

5.1. הרוב הדרוש באסיפה לאישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 3.1, 3.2 ו-3.3 שעל סדר היום לעיל הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה, הרשאים להצביע באסיפה והצביעו בה, כאשר במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים.

5.2. הרוב הדרוש באסיפה לאישור ההחלטה המפורטת בסעיף 3.4 שעל סדר היום לעיל הינו רוב רגיל בהצבעה במניין הקולות ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

א. במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי ענין אישי² באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

² על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 11.6 לדוח זימון האסיפה.

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה א' לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

5.3. הרוב הדרוש באסיפה לאישור ההחלטות המפורטות בסעיף 3.5 שעל סדר היום לעיל הינו רוב רגיל בהצבעה במניין הקולות ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

א. במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי ענין אישי³ באישור המינוי למעט ענין אישי שאינו כתוצאה מקשרים על בעלי השליטה בחברה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה א' לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

6. אופן ההצבעה באסיפה

בעל מניה זכאי להצביע באסיפה בעצמו, באמצעות בא-כוח, ובאמצעות כתב הצבעה זה ("כתב הצבעה"). בנוסף, בעל מניה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות (קרי- מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על- שם חברה לרישומים ("בעל מניות לא רשום")) זכאי גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק 2 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("הצבעה אלקטרונית", "מערכת ההצבעה האלקטרונית" ו- "כתב הצבעה אלקטרוני", בהתאמה). בהתאם להוראות סעיף 83(ד) לחוק החברות, הצביע בעל מניה ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת; לענין זה, הצבעה של בעל מניה בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה. לגבי כל מועמד לכהונת דירקטור תיעשה בנפרד.

7. תוקף כתב ההצבעה

לכתב ההצבעה יהיה תוקף רק אם צורפו לו המסמכים הבאים ואם הוא הומצא לחברה (לרבות באמצעות דואר רשום) עד ארבע (4) שעות לפני מועד האסיפה, קרי, עד יום ה'יג', 18 ביולי 2024 באוגוסט 2024, בשעה 05:00.

בעל מניות לא רשום⁴ - אישור בעלות (ראה סעיף 13 להלן). לחלופין, בעל מניות יהיה רשאי לשלוח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית עד מועד נעילת מערכת ההצבעה האלקטרונית שש (6) שעות לפני מועד האסיפה, קרי, עד יום ה'יג', 18 ביולי 2024 באוגוסט 2023, בשעה 03:00.

בעל מניות רשום⁵ - צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

כתב הצבעה שלא הומצא בהתאם לאמור בסעיף זה יהיה חסר תוקף.

לענין זה "מועד ההמצאה" הינו המועד בו הגיע כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, למשרדי עורכי הדין החיצוניים.

8. מען החברה למסירת כתבי ההצבעה והודעות העמדה

משרדי עורכי הדין החיצוניים (לידי: עו"ד נעם בוקצ'ין, בפקס: 03-6400650 או במייל: nbukchin@barlaw.co.il).

9. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על-ידי בעלי המניות

עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה, קרי, עד יום ב'שבת, 8 ביולי 10 באוגוסט 2024.

10. המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות העמדה

עד חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה, קרי, עד יום ב'שבת, 13 ביולי 15 באוגוסט 2024.

11. כתובות אתרי האינטרנט בהם ניתן למצוא את כתבי ההצבעה והודעות העמדה

אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: <http://www.magna.isa.gov.il>

אתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ: <http://maya.tase.co.il>

12. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לענין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

³ על מי שיש לו ענין אישי יחולו הוראות סעיף. Error! Reference source not found. להלן.

⁴ מי שלזכותו רשומות מניות אצל חבר בורסה ואותן מניות נכללות בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים.

⁵ בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה.

13. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל בדואר אלקטרוני בלא תמורה קישורית לנוסח כתב הצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה) באתר ההפצה, מאת חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו, אלא אם כן הוא הודיע לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור או שהוא מעוניין לקבל כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום; הודעתו לעניין כתבי הצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות העמדה.

14. בעל מניות אחד או יותר המחזיק במועד הקובע מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי: ~~428,863~~429,104 מניות), וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה אשר אינן מוחזקות בידי בעל שליטה בחברה, כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות ("בעל השליטה") (קרי: ~~253,407~~253,648 מניות), זכאי בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין במשרדי החברה, בשעות העבודה המקובלות, בכתבי ההצבעה כמפורט בתקנה 10 לתקנות הצבעה בכתב.

החזקה של 287,259 מניות רגילות של החברה מהווה שיעור החזקה של 5% מכלל זכויות ההצבעה בחברה:

לאחר פרסום כתב ההצבעה ייתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, וניתן יהיה לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות עמדה שהתפרסמו בדיווחי החברה השוטפים שבאתר ההפצה.

כתב הצבעה מתוקן, ככל שיידרש בעקבות שינויים בהחלטות שעל סדר היום, יפורסם על-ידי החברה באתר ההפצה בד בבד עם פרסום השינויים בהחלטות כאמור, וזאת לא יאוחר מהמועדים המפורטים בתקנה 25. לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000, קרי, עד יום ה', 27 ביוני 2024.

בעל מניות יציין את אופן הצבעתו לגבי הנושא שעל סדר היום בחלקו השני של כתב הצבעה זה.

3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ ("החברה")

כתב הצבעה על-פי תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005

חלק שני

שם החברה:

3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ

מען החברה

(למסירה ומשלוח כתבי הצבעה):

משרדי עורכי הדין ברנע, ג'פה, לנדה ושות', ברחוב הרכבת 58 תל-אביב
(קומה 21) (לידי: עו"ד נעם בוקצ'ין, בפקס: 03-6400650 או במייל:
nbukchin@barlaw.co.il)

מס' החברה:

515512580

מועד האסיפה:

18 ביולי 20 באוגוסט 2024

סוג האסיפה:

אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

המועד הקובע:

20 ביוני 2024

פרטי בעל המניות

שם בעל המניות:

מס' זהות:

אם אין לבעל המניות תעודת זהות ישראלית –

מס' דרכון:

המדינה שבה הוצא:

בתוקף עד:

אם בעל המניות הוא תאגיד –

מס' תאגיד:

מדינת ההתאגדות:

נא ציין אם הינך בעל עניין, נושא משרה בכירה ו/או משקיע מוסדי -

האם הינך בעל עניין בחברה?⁶ כן לא

האם הינך נושא משרה בכירה כן לא
בחברה?⁷

האם הינך משקיע מוסדי?⁸ כן לא

⁶ כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

⁸ כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (השתתפות חברה מנהלת באסיפה כללית), התשס"ט-2009, וכן מנהל קרן להשקעות משותפות בנאמנות כמשמעותו בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994.

אופן ההצבעה

מס' הנושא על סדר היום	הנושא שעל סדר היום	אופן ההצבעה ⁹			האם אתה בעל עניין אישי ¹⁰ בהחלטה? ¹¹	
		בעד	נגד	נמנע	כן ¹²	לא
3.1.1	לאשר את מינויו מחדש של מר אסטורה מודנה כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד המוקדם מבין המועדים שלהלן: תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה או מועד ההשלמה או סיום הכהונה בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון ההתאגדות של החברה					
3.1.2	לאשר את מינויו מחדש של מר הרולד וינר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד המוקדם מבין המועדים שלהלן: תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה או מועד ההשלמה או סיום הכהונה בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון ההתאגדות של החברה					
3.1.3	לאשר את מינויו מחדש של מר דניאל מאיר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד המוקדם מבין המועדים שלהלן: תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה או מועד ההשלמה או סיום הכהונה בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון ההתאגדות של החברה					
3.1.4	לאשר את מינויו מחדש של מר עידו אילון כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת עד למועד המוקדם מבין המועדים שלהלן: תום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה או מועד ההשלמה או סיום הכהונה בהתאם להוראות חוק החברות או תקנון ההתאגדות של החברה					
3.1.5	לאשר את מינויו מחדש של מר אורי מור כדירקטור בחברה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה, אלא אם כן הכהונה הסתיימה קודם להתאם להוראות חוק החברות או תקנון החברה					

⁹ אי סימון ייחשב כהימנעות מהצבעה באותו נושא.

¹⁰ כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות.

¹¹ בעל מניה שלא יסמן טור זה או שיסמן "כן" ולא יפרט, הצבעתו לא תבוא במניין.

¹² פרט בהמשך.

מס' הנושא על סדר היום		הנושא שעל סדר היום			אופן ההצבעה ⁹		האם אתה בעל עניין אישי ¹⁰ בהחלטה? ¹¹	
					נמנע	נגד	בעד	לא
3.2		לאשר את מינויו מחדש של משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' - A Firm in the Deloitte Global Network, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה						
3.3		לאשר את התקשרות החברה בהסכם, וכן, לאשר את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סולרום, על דרך של החלפת מניות, כנגד הקצאה פרטית לבעלי מניות סולרום של מניות חדשות של החברה, שיהוו, לאחר הקצאתן, 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כהקצאה פרטית חריגה שמטרתה, בין היתר, להקנות 45% ומעלה מזכויות ההצבעה בחברה, כשאין בחברה אדם המחזיק 45% מזכויות ההצבעה בה, בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, וכן, הקצאת מניות חדשות של החברה ליזמי העסקה, שיהוו, לאחר הקצאתן, 0.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן, לאשר את כל ההתקשרויות הכרוכות בעסקה על-פי ההסכם וההחלטות, כמפורט בסעיף 4 לדוח זימון האסיפה, ובכלל זה לאשר את שינוי שמה של החברה, לאשר את מינוי הדירקטורים החדשים, לאשר את התקשרות החברה עם מר דוד מימון בהסכם למתן שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את התקשרות החברה עם מר איתי מולדבסקי בהסכם למתן שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את מתן כתבי השיפוי והפטור לכלל הדירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכחנו בה מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה, לאשר מתן התחייבות לשיפוי ולפיצוי על-ידי החברה כלפי בעלי מניות סולרום, ולאשר את ביצוע כל הפעולות הנלוות הנדרשות להשלמת העסקה והוצאתה אל הפועל על-פי תנאיה, הכל כמפורט בחלק ב' לדוח זימון האסיפה						

				לאשר הענקת מענק מיוחד למר עידו אילון, בסך של 180,000 ש"ח, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, אשר ישולם לו, בכפוף להשלמת העסקה ולכך שיכהן כמנכ"ל החברה עד לאותו המועד, במועד ההשלמה	3.4
				למנות את גב' אורלי גרטי-סרוסי כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024, <u>בתוקף ממועד אישור האסיפה</u>	3.5.1
				למנות את גב' אורית צחר כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים, החל מיום 10 באוגוסט 2024, <u>בתוקף ממועד אישור האסיפה</u>	3.5.2

לבעלי מניות המחזיקים במניות באמצעות חבר בורסה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות – כתב הצבעה זה תקף רק בצירוף אישור בעלות.

לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה לפי סעיף 177(2) לחוק החברות – כתב ההצבעה תקף רק בצירוף צילום תעודת הזהות / דרכון / תעודת התאגדות.

פרטים אודות מהות העניין האישי באישור ההחלטה שעל סדר היום (ככל שרלוונטי):

חתימה

תאריך