



סולרום החזקות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2024

- פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- פרק ג' - דוחות כספיים מאוחדים
- פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' - הצהרת מנהלים

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

החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ביום 22 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ כל ההקלות שניתנו ל"תאגידים קטנים" המפורטות בתקנה 5 לתקנות הדוחות, לרבות דיווח לפי מתכונת דיווח חצי שנתית. נכון ליום 1 בינואר 2025 החברה עומדת בתנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן" בהתאם לתקנה 5 לתקנות הדוחות. עם זאת, ביום 10 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה, כי החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2025, תדווח החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית.



פרק א'

תיאור עסקי התאגיד



תוכן עניינים

<u>סעיף</u>	<u>עמוד</u>
פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
1	פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה
2	תחום הפעילות של הקבוצה
3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
4	חלוקת דיבידנדים
פרק שני - מידע אחר	
5	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה
6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
פרק שלישי - תיאור תחום הפעילות של הקבוצה	
7	מידע כללי על תחום הפעילות
8	מוצרים ושירותים
9	פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים בתחום הפעילות
10	לקוחות
11	שיווק והפצה
12	צבר הזמנות
13	תחרות
14	כושר ייצור
פרק רביעי - עניינים הנוגעים לחברה בכללותה	
15	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
16	מחקר ופיתוח
17	נכסים לא מוחשיים
18	הון אנושי
19	חומרי גלם וספקים
20	הון חוזר
21	מימון
22	מיסוי
23	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
24	מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה
25	הסכמים מהותיים
26	הליכים משפטיים
27	יעדים ואסטרטגיה עסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה
28	דיון בגורמי סיכון



הגדרות:

למונחים ולשמות במתאר תהיה המשמעות המופיעה לצידן להלן:

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, המצורף כפרק ב' לדוח השנתי לשנת 2024.	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים לפרק ד' לדוח השנתי לשנת 2024.	"הדוחות הכספיים"
סולרום החזקות בע"מ.	"החברה"
סולרום אלקטרוניקה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	"סולרום אלקטרוניקה"
החברה, סולרום אלקטרוניקה וישראלטק.	"הקבוצה"
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"
ישראלטק - הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של סולרום אלקטרוניקה.	"ישראלטק"
כהגדרתו בסעיף 10.2 להלן.	"לקוח א'"
כהגדרתו בסעיף 10.2 להלן.	"לקוח ב'"
12 במרץ 2025.	"מועד פרסום הדוח"



פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בתקופה של שנים עשר חודשים שנתייה ביום 31 בדצמבר 2024 ("תקופת הדוח"). נתונים המופיעים בדוח זה נכונים למועד הדוח, אלא אם צוין אחרת.

פרק תיאור עסקי התאגיד כולל נתונים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי למעט אם נאמר אחרת במפורש, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בפרק תיאור עסקי התאגיד, ומידע זה הינו מידע אשר נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

1. פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה

1.1 שנת התאגדות החברה וצורת ההתאגדות

1.1.1 החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 24 באוגוסט 2016 תחת השם 3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ. ביום 17 ביוני 2021 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה בבורסה על-פי תשקיף להשלמה מיום 10 ביוני 2021 והודעה משלימה לו מיום 16 ביוני 2021. ביום 21 ביוני 2021 החלו מניות החברה להיסחר בבורסה.

1.1.2 ביום 10 בספטמבר שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

1.2 אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים

1.2.1 ממועד היווסדה החברה עסקה במחקר ופיתוח של ראש אלומה מבוסס לייזר, המיועד לשימוש במדפסות תלת מימד וכן, בפיתוח מדפסות תלת מימד לצרכי ייצור תעשייתי.

1.2.2 ביום 20 בנובמבר 2023 החליטה החברה, כי לצד מיקוד משאבים בטווח המיידי והקצר בהמשך פעילות המחקר והפיתוח, תפעל הנהלת החברה, במקביל, לבחינת דרכי פעולה חלופיות ובכלל זה, השגת מקורות מימון נוספים, בין אם באמצעות גיוס הון, מענקים או בדרך אחרת, וכן, איתור הזדמנויות עסקיות העשויות לכלול, בין היתר, שיתופי פעולה, מיזמים משותפים, השקעה של שותף אסטרטגי, מיזוג עם צד שלישי ו/או מכירה של נכסים, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי השוק ונסיבות העניין.

1.2.3 בעקבות החלטת דירקטוריון החברה מיום 20 בנובמבר 2023, התקשרה החברה ביום 10 במרץ 2024 במזכר עקרונות עם סולרום אלקטרוניקה ובעלי מניות סולרום אלקטרוניקה ("בעלי מניות סולרום"), בקשר עם רכישת סולרום אלקטרוניקה, בתמורה להקצאת מניות החברה לבעלי מניות סולרום ("מזכר העקרונות").¹

1.2.4 לאור החלטת דירקטוריון החברה מיום 20 בנובמבר 2023 ועל רקע ההתקשרות במזכר העקרונות, ביום 14 במרץ 2024 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על צמצום פעילות החברה, הקפאת פעילות המחקר והפיתוח של מדפסות תלת מימד לצרכי ייצור תעשייתי והתמקדות בתחום המחקר והפיתוח של לייזרים מסוג QCL (Quantum cascade laser), אותם מפתחת החברה מיום היווסדה, המיועדים, בין היתר, לשימוש בתעשיות הביטחוניות.²

1.2.5 בהמשך לחתימת מזכר העקרונות, ביום 30 באפריל 2024 התקשרה החברה עם סולרום אלקטרוניקה ועם בעלי מניות סולרום בהסכם מחייב ("הסכם המיזוג"), לפיו, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, שנקבעו בהסכם המיזוג, תרכוש החברה את כל מניות סולרום אלקטרוניקה מבעלי מניות סולרום בתמורה להקצאת מניות של החברה ("עסקת המיזוג").

¹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 11 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024222), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 17 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-026688), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



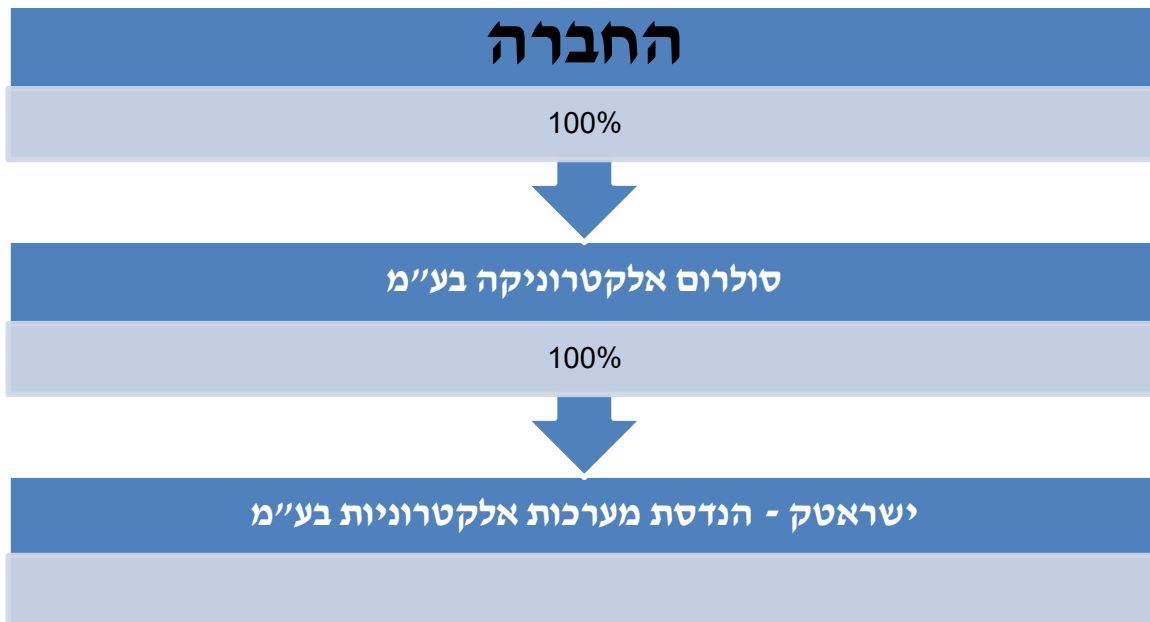
1.2.6 ביום 10 בספטמבר 2024 הושלמה עסקת המיזוג, במסגרתה רכשה החברה את כל הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה, וזאת בתמורה להקצאת 25,392,793 מניות רגילות של החברה לבעלי מניות סולרום ("המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום"), בחלוקה ביניהם לפי חלקם היחסי במניות סולרום אלקטרוניקה טרם השלמת עסקת המיזוג. המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום היוו, לאחר הקצאתן, 74% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.³

1.2.7 כתוצאה מהשלמת עסקת המיזוג, בתקופת הדוח הועברה השליטה בחברה וכן, שונה תחום פעילות החברה. עם זאת, דוח תקופתי זה מתייחס לפעילות החברה המאוחדת, קרי –כאילו פעילות סולרום אלקטרוניקה הייתה חלק מהחברה במהלך כל תקופת הדוח.

1.3 תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה

1.3.1 בעלת השליטה בחברה הינה חברת אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח ולמיטב ידיעת החברה, בכ-53% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("בעלת השליטה"). למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בבעלת השליטה הינם ה"ה דוד מימון ואיתי מולדבסקי, בחלקים שווים ביניהם, כל אחד מהם באמצעות תאגיד בשליטתו המלאה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, מר מולדבסקי מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ומר מימון מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל.

1.3.2 להלן תרשים מבנה האחזקות של הקבוצה למועד הדוח:



2. תחום הפעילות של הקבוצה

2.1 כאמור, ממועד היווסדה החברה עסקה במחקר ופיתוח של ראש אלומה מבוסס לייזר, המיועד לשימוש

³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 11 בספטמבר 2024 (אסמכתא: 602487-01-2024), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



במדפסות תלת מימד. כאמור לעיל, על רקע התקשרות החברה במזכר העקרונות, החליט דירקטוריון החברה למקד את המחקר והפיתוח של החברה בלייזרים מסוג QCL, והתקנים המבוססים על לייזרים מסוג זה, בין היתר, לתעשייה הביטחונית, בה יש לטכנולוגיה של החברה יתרונות ושימושים, ושבה קיים צורך בטכנולוגיית לייזר באורכי גל שונים שמתאימים לפיתוח וייצור באמצעות הטכנולוגיה והידע של החברה.

2.2 נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום פעילות אחד, אשר מהווה מגזר כספי בדוחותיה הכספיים - פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרוניקה, האלקטרוניקה, האלקטרוניקה והמכניקה ("תחום הפעילות").

2.3 במסגרת תחום הפעילות, הקבוצה 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.

2.4 במסגרת תחום הפעילות, הקבוצה מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרוניקה ומערכות אלקטרוניקה 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.

2.5 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.

2.6 הקבוצה מתמחה בתכנון וייצור בזמן תגובה מהיר, מתן מענה מקיף לצרכי הלקוח ובמתן פתרונות מתקדמים ומלאים, המותאמים באופן ייחודי לצרכיהם של לקוחותיה, ומוצריה מתאימים עבור מגוון רחב של יישומים צבאיים - באוויר, ביבשה ובים.

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

2.8 סולרום אלקטרוניקה וישראלטק הן יצרניות של מערכות חשמל, אלקטרוניקה ובקרה לחטיבות הים, היבשה, האוויר והחלל בפרויקטים המפותחים כיום בישראל. המוצרים והמערכות מתוצרת הקבוצה משמשים חברות ביטחוניות וגופי ביטחון מדיניים.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו סעיף 7 להלן.

לאור כך שהחברה פועלת בתחום הפעילות, בין היתר, באמצעות סולרום אלקטרוניקה וישראלטק, "תיאור עסקי החברה" ייעשה ברמת הקבוצה, אלא אם צוין אחרת.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

לפרטים נוספים אודות עסקאות במניות החברה, ראו סעיף 1.2.6 לעיל.

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו עסקאות מהותיות במניות החברה על-ידי בעלי עניין בחברה מחוץ לבורסה למעט כמפורט להלן:



תאריך	מהות הפעולה	כמות המניות נשוא הפעולה	השער בו בוצע הפעולה
16 באפריל 2024	מכירה ⁴	640,000	180.55 אג'
16 באפריל 2024	רכישה ⁵	584,615	180 אג'
30 בספטמבר 2024	מכירה ⁶	84,929	425 אג'
30 בספטמבר 2024	רכישה ⁷	84,929	425 אג'

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 2024, בכ-24,449 אלפי ש"ח. הרווח המצטבר לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, הינו כ-19,449 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.

⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 באפריל 2024 (אסמכתא: 2024-01-038395), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 באפריל 2024 (אסמכתא: 2024-01-038401), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁶ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בספטמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-606820), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁷ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בספטמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-606820), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



פרק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה

להלן מידע כספי אודות תחום הפעילות של הקבוצה בשנים 2022, 2023 ו-2024 מתוך הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

ליום או לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
51,097	69,175	65,231	הכנסות
41,119	53,846	48,581	עלות ההכנסות
9,978	15,329	16,650	רווח גולמי
4,875	5,848	11,007	הוצאות תפעוליות
5,103	9,481	5,643	רווח תפעולי
4,116	7,592	5,243	רווח לשנה מפעילות נמשכת
5,957	-	-	רווח לשנה מפעילות שהופסקה
66,599	96,133	95,601	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
60,054	79,504	88,866	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

הנתונים הכספיים המובאים בסעיף זה אינם כוללים רווח נקי בגין נדל"ן להשקעה בסך של 8,058 אלפי ש"ח. כמו-כן, בשנת 2024 לחברה נוצרו עלויות חד פעמיות בגין עסקת המיזוג בסך 2,388 אלפי ש"ח וכן, עלויות של חברה ציבורית בסך של כ-747 אלפי ש"ח, אשר לא משתקפות במספרי ההשוואה. לצורך נוחות ההשוואה, יובהר, כי אלמלא ההוצאות המתוארות לעיל, הרווח התפעולי מפעילות בשנת 2024 היה עומד על 8,778 אלפי ש"ח לעומת 5,643 אלפי ש"ח בטבלה שלעיל, והרווח הנקי מפעילות בשנת 2024 היה עומד על 8,378 אלפי ש"ח לעומת 5,243 אלפי ש"ח בטבלה שלעיל. להסבר בדבר התפתחויות בנתונים הכספיים, ראו סעיפים 1.3-1.5 לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו-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:

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', מלקוח ב' 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"

מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023, 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, תנודתיות בשערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, בשער השקל אל מול מטבעות זרים וכיוצא בזה.

ביום 6 בינואר 2025 פרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל תחזית המקרו-כלכלית (בסעיף 6 זה: "התחזית")⁸, שגובשה, בין היתר, לאור המלחמה. התחזית מבוססת על ההנחה, שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של שנת 2025.

החל מפרוץ המלחמה, הקבוצה פועלת בעצמות 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 ערוכה לתרחיש בו תידרש לסגור את אחד המפעלים או יותר ככל והמצב הביטחוני בצפון יסלים, לרבות העברת הפעילות בין מפעלי הקבוצה האחרים. לשם כך, הקבוצה התארגנה מראש וביצעה 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.

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 כך הגדלת תקציבי הביטחון באופן שעשוי

⁸ ראו בקישור להלן: [קישור לתחזית](#).



לתמוך בהזמנות חדשות למוצרי הקבוצה.

במהלך שנת 2024 ובתחילת שנת 2025 השפעת המלחמה באה לידי ביטוי בגידול בביקושים בתעשייה הביטחונית בכלל ובביקושים למוצרי ולמערכות החברה המשולבים בפרויקטים אסטרטגיים בתעשייה הביטחונית, אשר מתבטאים בגידול בצבר ההזמנות של החברה. לצד הגידול בביקושים, החברה מתמקדת במימוש האסטרטגיה אותה היא מיישמת בהצלחה בשנים האחרונות, למעבר הדרגתי מקבלנות ייצור לפיתוח ותכנון של אבי טיפוס, רכיבים ומערכות מורכבות, בשיעורי רווחיות התואמים את מדיניות החברה.

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. להערכת הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח, בכל תרחיש של צמצום אספקת סחורות, פגיעה בשרשרת האספקה וצמצום 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, עדיין קיים חוסר וודאות 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.

כלכלת מדינת ישראל

6.4

התחזית מנתחת את השינויים בעולמות האינפלציה והריבית תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025. הנחה זו מגלמת רמת עצימות מתונה של הלחימה גם בתחילת 2025. על-פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 4% ו-4.5% במהלך השנים 2025 ו-2026 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.6% ו-2.3% (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על טווח של בין 4% ל-4.25% בממוצע ברבעון הרביעי של 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 לקראת סוף שנת 2024, כאשר מדד חודש נובמבר ירד ב-0.4% ומצביע על קצב אינפלציה שנתי של 3.4%⁹.

בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג Moody's הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, הורידה את הדירוג ל-'A2' מדירוג 'A1', שינתה את תחזית הדירוג לשלילית. בחודש מאי 2024 אישרה Moody's את הדירוג, ובהמשך לכך, בחודש ספטמבר 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'Baa1' עם תחזית שלילית.

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 ובחודש אוגוסט 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'A' והותירה את תחזית הדירוג השלילית.

גם חברת הדירוג S&P הורידה בחודש אפריל 2024, את דירוג האשראי של ישראל לדירוג 'A+' מדירוג של 'AA-' והותירה את תחזית הדירוג השלילית. בחודש אוקטובר 2024 הורידה S&P את דירוג הטווח הארוך של ישראל ל-'A'.

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

⁹ ראו בקישור שלהלן: [החלטת הוועדה המוניטרית](#).



6.5 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.

6.6 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.

ההתייחסות באשר להערכות הקבוצה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה המקרו-כלכלית שבה היא פועלת ובהשלכות והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוססות 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 המקרו-כלכלית המפורטת והחלטות ופרסומים של 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 28 להלן.



פרק שלישי - תיאור תחום הפעילות של הקבוצה

7. מידע כללי על תחום הפעילות

למועד הדוח תחום הפעילות של הקבוצה הוא פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרומכניקה, האלקטרוניקה, האלקטרואופטיקה והמכניקה. במסגרת תחום פעילות זה, הקבוצה מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרומכני ומערכות אלקטרואופטיות 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. במסגרת המערכות האלקטרואופטיות החברה מפתחת ומייצרת לייזרי מפל קוונטי (QCL - Quantum Cascade Lasers) ("QCL") בהספק גבוה של מספר ואטים. QCL הם סוג מתקדם של לייזרים, המבוססים על עקרונות של מכניקת הקוונטים. ה-QCL הם לייזרים מוליכים למחצה. הם פועלים בתחום האינפרא-אדום הבינוני והרחוק (אורכי גל 3.8-12 מיקרון).

שוק הלייזרים מסוג QCL ליישומים ביטחוניים צומח בשנים האחרונות לאור הגידול בתקציבי הביטחון הגלובליים והיתרונות בשימוש בלייזרים אלה, מוליכים למחצה המייצרים קרינת Infra-Red באורכי גל שונים, על פני לייזרים מסורתיים, ומשמשים למגוון רחב של שימושים ביטחוניים כדלהלן:

גילוי והתרעה מפני חומרים מסוכנים:

- QCL מאפשרים זיהוי מדויק של חומרים כימיים וביולוגיים ממרחק בטוח.
- ניתן לזהות גזי עצבים, חומרי לחימה כימיים וביולוגיים בריכוזים נמוכים מאוד.
- מערכות ניידות יכולות להתריע בזמן אמת על נוכחות חומרים מסוכנים בשטח הלחימה.

מערכות הנחייה והכוונה:

- QCL משמשים במערכות סימון מטרות (target designation).
- ניתן לשפר את הדיוק בהנחיית טילים וחימוש מדויק, במיוחד בתנאי מזג אוויר מאתגרים.
- ניתן לפעול בטווחי תדרים שפחות מושפעים מהפרעות אטמוספיריות.

מערכות נגד-אמצעים (Counter-Measures):

- QCL יכולים לשמש במערכות להגנה על מטוסים וכלי טיס מפני טילים מונחי חום.
- QCL יכולים לשבש מערכות חישה וגילוי של האויב.
- QCL בעלי יכולת לייצר "מסך עשן" אינפרא-אדום שמקשה על מעקב.

חישה ומודיעין:

- QCL מאפשרים ראיית לילה מתקדמת עם רזולוציה גבוהה יותר.
- QCL משמשים למערכות מעקב וניטור.

תקשורת מאובטחת:

- תקשורת אופטית באמצעות QCL מציעה אבטחה גבוהה יותר מתקשורת רדיו מסורתית.
- אפשרות לתקשורת קוונטית מאובטחת בין יחידות ופלטפורמות צבאיות.
- קשה יותר ליירט או לשבש בהשוואה לשיטות תקשורת אחרות.

מערכות להגנה אקטיבית:

- פיתוח מערכות לנטרול רחפנים וכלי טיס בלתי מאוישים.
- שימוש בעוצמה גבוהה להסטת או עיוור חיישנים אופטיים של האויב.



יתרונות טכנולוגיים:

- צריכת אנרגיה נמוכה יחסית, המאפשרת שימוש במערכות ניידות וקומפקטיות.
- אפשרות לכוונון מדויק של אורך הגל, המאפשר התאמה למשימות ספציפיות.
- יכולת פעולה בתנאי טמפרטורה משתנים, המתאימים לשימוש בסביבות מבצעיות מגוונות.
- QCL עמידים בתנאי סביבה קשים משום שהם מבוססים על מוליכים למחצה ונארזים באריזה הרמטית לשמירה מתנאי סביבה.

לטכנולוגיית ה-QCL של החברה עוצמה גבוהה, תמחור תחרותי ויעילות ייצור גבוהה ביחס לטכנולוגיות QCL אחרות בשוק, המאפשרים לה לספק מענה מדויק ויעיל כלכלית למגוון מערכות, כגון: שבשים (DIRCM), סנסורים, סמני לייזר ומערכות תצפית במגוון כלים באוויר, ביבשה ובים.

נכון למועד הדוח, פיתוח הלייזר מתבצע במפעל נוסף (רביעי) בראש העין.

החברה מצויה במגעים לשיתופי פעולה עם לקוחות קיימים וחדשים בסקטור הביטחוני ורואה בפעילות זו זרוע טכנולוגיה וחדשנות שלהערכתה עשויה להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברה בשנים הקרובות.

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.

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.

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.

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 ובחו"ל.

הערכות החברה לעיל בעניין טכנולוגיית ה-QCL, ובכלל זה, בנוגע להגדלת התחרותיות בתחום, הרחבת קהל הלקוחות הפוטנציאליים והיישומים בהם ניתן יהיה לעשות בו שימוש, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על-ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה וביניהם אי-הגעה לסף הטכנולוגי הדרוש להצדקת הערך של מוצרי החברה בשוק.

7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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 ובליוי מערכתי של הלקוח משלבי הפיתוח והתכנון דרך שלבי הייצור ועד שלבי התחזוקה של מוצריה.



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

ראו סעיף 24 להלן.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

לאורך השנים ניכרת עליה בביקוש למוצרי הקבוצה, בין היתר, לאור הגידול בעימותים צבאיים, כמו מלחמת רוסיה-אוקראינה, אשר לה השלכות גלובליות, מלחמת "חרבות ברזל" (כמפורט בסעיף 6 לעיל) וכיו"ב. היקף ההוצאות הגלובליות לצרכי ביטחון עלו באופן עקבי בשנים האחרונות והגיעו לכ-2.44 טריליון דולר אמריקאי בשנת 2023.¹⁰

בהתאם לכך ולמגמות המצביעות על השקעה הולכת וגוברת בקרב מדינות רבות במערכות ביטחוניות, באופן המייצר הזדמנויות חדשות לשיווק מוצרי הקבוצה, מעריכה הקבוצה, כי מגמות אלה עשויות לקדם את יכולתיה לשלב את מוצריה במערכות שונות.

הערכות הקבוצה בדבר שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו 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 המקור-כלכליות הבינלאומיות בשווקי הפעילות ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 28 להלן.

7.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות של

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.

7.5 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

ביום 13 באוקטובר 2024 התקבלה בידי החברה הזמנה מחייבת של מוצרים מלקוח א' לרכישת מוצרי לייזר מסוג QCL המיוצרים על-ידי החברה (בסעיף זה: "**ההזמנה**" או "**המוצרים**"), לפי העניין). בהתאם לתנאי ההזמנה, התמורה בעבור המוצרים בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח תהיה כפופה לעמידה באבני דרך מצד החברה ותשולם בצורה חלקית החל מאוקטובר 2024 ועד להשלמת מלוא תשלום התמורה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025.

ביום 25 בפברואר 2025 הודיעה החברה על השגת אבן דרך משמעותית בפיתוח הלייזר מסוג QCL. להערכת החברה, מדובר בשיפור משמעותי של ההספק הקיים, אשר מגדיל את התחרותיות שלה בתחום זה, ועשוי לאפשר לחברה להרחיב את קהל הלקוחות הפוטנציאליים וכן, לאפשר שימוש בלייזר מסוג QCL ביישומים חדשים, בהם נדרש הספק לייזר משמעותי.¹¹

החברה מצויה במגע עם לקוחות נוספים, קיימים וחדשים, בסקטור הבטחוני ורואה בפעילות זו זרוע טכנולוגיה וחדשנות שלהערכתה עשויה להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברה בשנים

¹⁰ ראו בקישור שלהלן: [קישור לדוח](#).

¹¹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-012792), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



הקרובות.

הערכות החברה לעיל בעניין השפעת השיפור בהספק הלייזר מסוג QCL, ובכלל זה, בנוגע להגדלת התחרותיות בתחום, הרחבת קהל הלקוחות הפוטנציאליים והיישומים בהם ניתן יהיה לעשות בו שימוש, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על-ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה וביניהם אי-הגעה לסף הטכנולוגי הדרוש להצדקת הערך של מוצרי החברה בשוק.

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

7.6

לדעת הנהלת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות 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, האלקטרוניקה והאלקטרואופטיקה 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.

שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

7.7

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 2024 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.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

7.8



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 ליעל תהליכים ולדייק את המערכות בהתאם לצרכים המבצעיים המשתנים מעת לעת. בנוסף, כאמור לעיל, השיפור משמעותי בהספק הקיים של ה-QCL, עשוי להגדיל את התחרותיות של הקבוצה בתחום זה.

לפרטים נוספים אודות המתחרים של הקבוצה ראו סעיף 13 להלן.

הערכות הקבוצה בדבר התפתחויות העשויות להביא להגדלת היקף הפעילות ולרווחים נוספים וכן, לגידול בביקושים למערכות בדיקה מהסוג הנמכר על-ידי הקבוצה ולמערכות האלקטרואופטיות 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 בשווקי הפעילות, אי-הגעה לסף הטכנולוגי הדרוש להצדקת הערך של מוצרי החברה בשוק ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 28 להלן.

מוצרים ושירותים

8.

הקבוצה עוסקת בייצור מוצרי ומערכות אלקטרומכניקה, האלקטרואופטיקה ואלקטרוניקה ולוקחת 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 שייט. 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 7.3, 7.5 ו-7.6.6 לעיל.

8.1 תהליכי ייצור

מוצרי ושירותי הקבוצה מיוצרים באמצעות מגוון טכנולוגיות בתחומי האלקטרומכניקה, האלקטרואופטיקה 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 בדיקות 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 כיצורן 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.

8.3.6 מוצרי לייזר מסוג QCL:

תכנון וייצור של התקני לייזר מסוג QCL לצרכים ספציפיים של שוק התעשיות הביטחוניות.

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, החברה 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 כתוצאה מהיעדר הגילוי בקשר עם המידע החוסה תחת הפטור האמור.

9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים בתחום הפעילות

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

קבוצת מוצרים			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		
מכירות	שיעור מסך המכירות	שיעור רווח גולמי	מכירות	שיעור מסך המכירות	שיעור רווח גולמי	מכירות	שיעור מסך המכירות	שיעור רווח גולמי
מכירות	66.9%	23.4%	מכירות	76.6%	17.5%	מכירות	66.9%	23.4%
43,701	66.9%	23.4%	52,999	76.6%	17.5%	43,701	66.9%	23.4%
מכירות	32.1%	30.7%	מכירות	22.4%	34.8%	מכירות	32.1%	30.7%
20,944	32.1%	30.7%	15,540	22.4%	34.8%	20,944	32.1%	30.7%

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 שלעתים 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, ההכנסות ממנו היוו כ-52.6% מסך כל הכנסות החברה בשנת 2023 וכ-35.9% מסך הכנסות החברה בשנת 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 בקורות 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-8.9% מסך כל הכנסות החברה בשנת 2023 וכ-11.2% מסך הכנסות החברה בשנת 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 מיידיים ותקופתיים. במסגרת הפטור האמור, 36ג(ב) 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 המונית שהקבוצה צברה במהלך שנים אלו.

12. צבר הזמנות

נכון לימים 31 בדצמבר 2023, 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד תאריך הדוח, סך צבר ההזמנות של הקבוצה, המבוסס על הסכמים ו/או הזמנות חתומים בלבד ואשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים, עמד על סך של כ-35,500 אלפי ש"ח, כ-54,828 אלפי ש"ח וכ-70,814 אלפי ש"ח, בהתאמה. להלן פרטים אודות התפלגות צבר ההזמנות בתחום הפעילות לימים 31 בדצמבר 2023, 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד תאריך הדוח:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר ההזמנות לתחילת חודש מרץ 2025 (סמוך למועד פרסום הדוח) (באלפי ש"ח)	צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)
רבעון ראשון 2025	1,803	9,204
רבעון שני 2025	23,149	9,157
רבעון שלישי 2025	17,002	4,208
רבעון רביעי 2025	15,176	6,654
שנת 2026 ואילך	13,685	25,605
סה"כ	70,814	54,828

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.

13. תחרות

מתחרותיה העיקריות של הקבוצה בתחום הפעילות נבחנות בעיקר על בסיס ביצועי המוצרים הנמכרים על-ידן, איכות ודיוק המוצר, היכולת לשלב במערכות מבצעיות 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, סג שלמה אלקטרוניקה ייצור חיווט והרכבת מכשירים בע"מ, פלקס 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 משרדי החברה בראש העין

חלק מפעילותה של החברה מתבצעת במשרדים בפארק התעשייה אפק בראש העין אותם שוכרת החברה בשטח של כ-300 מ"ר ("המושכר"). הסכם השכירות הינו לתקופה של 60 חודשים החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 30 ביוני 2025 ("תקופת השכירות הראשונה") בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 16.5 אלפי ש"ח וכן, דמי ניהול בסך 16.5 ש"ח למ"ר, בתוספת מע"מ (גובה דמי הניהול נקבע בשיטת עלות + 15%) ("הסכם השכירות"). הסכם השכירות כולל אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה ב-36 חודשים נוספים, במתן הודעה למשכיר 180 יום מראש לפני תום תקופת השכירות הראשונה ("תקופת האופציה"). בהסכם השכירות נקבע, כי במהלך תקופת האופציה דמי השכירות יעלו בשיעור של 5% בהשוואה לתקופת השכירות הראשונה.

ביום 31 באוקטובר 2021 נחתמה בין החברה לבין המשכיר תוספת להסכם השכירות, לפיה החל מיום 15 בנובמבר 2021 נוסף למושכר שטח של 240 מ"ר ברוטו בעלות של 60 ש"ח למ"ר ברוטו בתוספת מע"מ והצמדה, לכל חודש שכירות בתקופת השכירות הראשונה ("השטח הנוסף"). כן הוסכם בין הצדדים במסגרת התוספת להסכם, כי החברה תשכור את המושכר, לרבות השטח הנוסף, לתקופה בת 60 חודשים, החל מיום 15 בנובמבר 2021 ועד ליום 14 בנובמבר 2026 ("תקופת השכירות החדשה"). על-פי התוספת, לחברה אופציה להארכת תקופת השכירות החדשה בתקופת שכירות נוספת בת 36 (חודשים שתחל בתום תקופת השכירות החדשה, קרי - החל מיום 15 בנובמבר 2026 ועד ליום 14 בנובמבר 2029 ("תקופת השכירות השנייה").

בחודש יולי 2022 נחתמה בין הצדדים תוספת נוספת להסכם השכירות, במסגרתה שכרה החברה במושכר שטח משרדים נוסף בשטח של כ-110 מ"ר החל מיום 1 באוקטובר 2022, בדמי שכירות של 55 ש"ח למ"ר ברוטו, בתוספת מע"מ והצמדה, לכל חודש שכירות ("שטח המשרדים הנוסף"). בהתאם להסכמה בין הצדדים, תקופת השכירות בגין שטח המשרדים הנוסף הסתיימה ביום 1 באוקטובר 2024.

להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם השכירות, הפקידה החברה בידי המשכיר ערבות בנקאית אוטונומית בסך כולל של 164 אלפי ש"ח. דמי השכירות ששילמה החברה החל ממועד השלמת עסקת המיזוג ועד ליום 31 בדצמבר 2024, בגין משרדי החברה בראש העין הסתכמו בכ- 169 אלפי ש"ח.

15.2 הסכמי שכירות של יתר חברות הקבוצה

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

ביולי 2017 חתמה סולרם אלקטרוניקה על הסכם לשכירות שטח של 3,250 מ"ר, עליו בנוי מבנה בשטח של כ-1,550 מ"ר, אשר נמצא באזור התעשייה צ.ח.ר ומשמש כמפעל של סולרם אלקטרוניקה. הסכם השכירות היה לתקופה של 51 חודשים החל מאפריל 2018 ועד לחודש יולי 2022 כאשר לסולרם אלקטרוניקה הייתה קיימת אופציה בת שנה אחת להארכת חוזה השכירות עד ליולי 2023. דמי השכירות החודשיים עמדו 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.

בינואר 2023 חתמה סולרם אלקטרוניקה על הסכם לשכירת מבנה נוסף בשטח של 1,550 מ"ר, אשר נמצא באזור התעשייה צ.ח.ר ומשמש כמפעל של סולרם אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 חודשים החל ממאי 2024 ועד לחודש מאי 2025. דמי השכירות החודשיים עומדים על סך של 50,000 ש"ח (כולל מע"מ).

15.2.2 הסכם שכירות מבנה בכפר מסריק



בינואר 2020 חתמה סולרומ אלקטרוניקה על הסכם לשכירות מבנה בשטח של 1,500 מ"ר, אשר נמצא בכפר מסריק ומשמש כמפעל של סולרומ אלקטרוניקה. 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, ובתקופות האופציה על 33,075 ש"ח, בתוספת מע"מ. הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן.

הסכם שכירות מבנה ביבנה

15.2.3

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, ובתקופות האופציה על 35,000 ש"ח, בתוספת מע"מ. קיימת בטוחה של ערבות בעלים והסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן.

הסכם השכרת מבנים בצ.ח.ר

15.2.4

סולרומ אלקטרוניקה סיימה את הליכי הבנייה של שלושה מבנים באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה, אשר נבנו על מגרש בגודל של 14,654 מ"ר, שהתקבל, בהתאם להמלצת משרד הכלכלה לפטור ממכרז למטרת "הרכבת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה" ובגינו נחתם בין סולרומ אלקטרוניקה לבין רשות מקרקעי ישראל חוזה פיתוח ביום 29 בינואר 2018. לפרטים נוספים, ראו סעיף 25.1 להלן.

ביוני 2024 נחתם הסכם שכירות בין סולרומ אלקטרוניקה 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 יידרשו 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-504 אלפי ש"ח (עבור שלושת המבנים), בתוספת 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.

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, שהתקיימו במהלך שנת 2024, והוא חל 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.



- 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.
- ג. אישור הסכם השכירות על-ידי מליאת השוכר.

15.3 רכוש קבוע בבעלות החברה

הרכוש הקבוע שבבעלות החברה הינו בעיקר ציוד מעבדה, ריהוט ומחשבים. בשנת 2024 צרכי ההשקעה של החברה ברכוש קבוע עמדו על כ-6,824 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים.

16. מחקר ופיתוח

16.1 פעילות המחקר והפיתוח של החברה

כאמור, החברה מפתחת ומייצרת לייזרים מסוג QCL. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7 לעיל.

16.2 השקעות במחקר ופיתוח

הוצאות מחקר ופיתוח נזקפות לרווח והפסד בעת התהוותן. החברה לא מהוונת הוצאות פיתוח כנכס בלתי מוחשי במאזן. עיקר הוצאות המחקר ופיתוח מורכבות מהוצאות שכר לפיזיקאים והוצאות פחת.

16.3 מענקי מחקר ופיתוח

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך ההתחייבויות הרשומות בספרי החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בגין מענקים הינו 2,598 אלפי ש"ח. להלן טבלה מרכזת של מענקים שקיבלה החברה מרשות החדשנות מהקמתה ועד למועד הדוח:

מענק רשות החדשנות		סכום שהתקבל למועד הדוח מתוך המענק (אלפי ש"ח)			
מענק ראשון בשנת 2016 עבור הוכחת היתכנות טכנולוגית של לייזר QCL להדפסת תלת מימד		2,125 (100%)			
מענק שני בשנת 2018 הוכחת היתכנות טכנולוגית של ראש הדפסה עם ארבע אלומות לייזר במקביל		1,899 (100%)			
מענק שלישי בשנת 2020 עבור פיתוח ראש הדפסה מסחרי		3,972 (100%)			
מענק רביעי בשנת 2023		סך המענק : 1,279 סך שהתקבל למועד הדוח : 462 (התוכנית הסתיימה)			
סה"כ למועד הדוח		8,446			
פילוח מענקים שהתקבלו מרשות החדשנות לפי שנים (אלפי ש"ח)					
מענקים שהתקבלו עד שנת 2019 (כולל)	מענקים שהתקבלו בשנת 2020	מענקים שהתקבלו בשנת 2021	מענקים שהתקבלו בשנת 2022	מענקים שהתקבלו בשנת 2023	מענקים שהתקבלו בשנת 2024 למועד הדוח
3,521	2,171	553	1,334	867	-

- 16.3.1 מכח תוכניות המענקים של רשות החדשנות (לשעבר: "לשכת המדען הראשי"), החברה כפופה לתנאים שנקבעו באישורי רשות החדשנות ובכתבי ההתחייבויות של החברה לפי חוק לעידוד מחקר, פיתוח וחדשנות טכנולוגית בתעשייה, תשמ"ד-1984 ("חוק החדשנות"), ולתקנות על-פיו, וכן, לכללים, להוראות ולחוזרים שפורסמו על-ידי רשות החדשנות.



16.3.2 ככלל, חברות המקבלות את תמיכת רשות החדשנות חייבות בתשלום תמלוגים מהכנסותיהן בשיעורים הקבועים בחוק החדשנות ובתקנות על-פיו, וזאת עד לתשלום סך התמיכה שקיבלו מרשות החדשנות בתוספת ריבית הליבור והצמדה לשער הדולר, או למעלה מזה במקרים מסוימים. לדוגמה, במקרים של העברת ידע לחו"ל, עשוי לחול על החברה תשלום נוסף, שכתוצאה ממנו סך ההחזר לרשות החדשנות יכול להגיע עד למקסימום של פי שישה מסכום תמיכת הרשות בתוספת ריבית (ולא פחות מסך המימון שהתקבל בפועל, בתוספת ריבית, ובניכוי התמלוגים ששולמו לרשות החדשנות) או במקרים של העברת ייצור מחוץ לישראל, עשוי לחול תשלום נוסף שכתוצאה ממנו סך ההחזר יכול להגיע עד למקסימום של פי שלושה מסכום תמיכת הרשות, בתוספת ריבית. למועד הדוח, החברה שילמה תמלוגים לרשות החדשנות בסך של 13 אלפי ש"ח אשר שולמו בחודש פברואר 2025.

16.3.3 בנוסף, חלות על החברה הוראות מיוחדות לגבי הזכויות והשימוש בידע הקשור בתמיכת רשות החדשנות, במישרין או בעקיפין ("**ידע נתמך**"), לרבות מגבלות בכל הנוגע להעברת הידע הנתמך מחוץ לישראל וכן, חובות דיווח שונות. לעניין זה, במסגרת תוכניות המענקים התחייבה החברה למלא אחר כל הוראות מסלולי ההטבה שאושרו לה על-ידי רשות החדשנות בכל אחת מתוכניות המענקים וכן, לא להעביר לצדדים שלישיים (ישראלים או זרים) את הידע הנתמך ו/או את הזכויות עליו ו/או את זכויות הייצור שיופקו על-ידה מהמחקר והפיתוח במסגרת התוכניות ללא אישור ועדת המחקר ברשות החדשנות ובכפוף לתנאים שייקבעו על-ידה. במקרה של העברת ידע נתמך ו/או זכויות כאמור לצד שלישי באישור רשות החדשנות, עשויה החברה, בהתאם למקרה, לחדול להיות כפופה לחוק החדשנות. כמו כן, על החברה ועל בעל השליטה או בעל העניין (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), לפי העניין, לדווח, בין היתר, על כל: (1) שינוי בשליטה בחברה; (2) שינוי בהחזקה באמצעי השליטה בחברה אשר הופך את מי שאינו אזרח ישראלי או תושב ישראל או תאגיד המואגד בישראל, לבעל עניין במישרין בחברה. עם הדיווח כאמור יחתום בעל העניין על כתב התחייבות בנוסח שנקבע על-ידי רשות החדשנות.

16.4 השקעות צפויות במחקר ופיתוח
בתקופה של 12 חודשים ממועד הדוח, בכוונת החברה להמשיך ולהשקיע במחקר ופיתוח לצורך הסבת הלייזרים מסוג QCL ליישומים ביטחוניים. עיקר הוצאות המחקר והפיתוח הינן עבור הוצאות שכר עבור מדענים בתחום הפיזיקה.

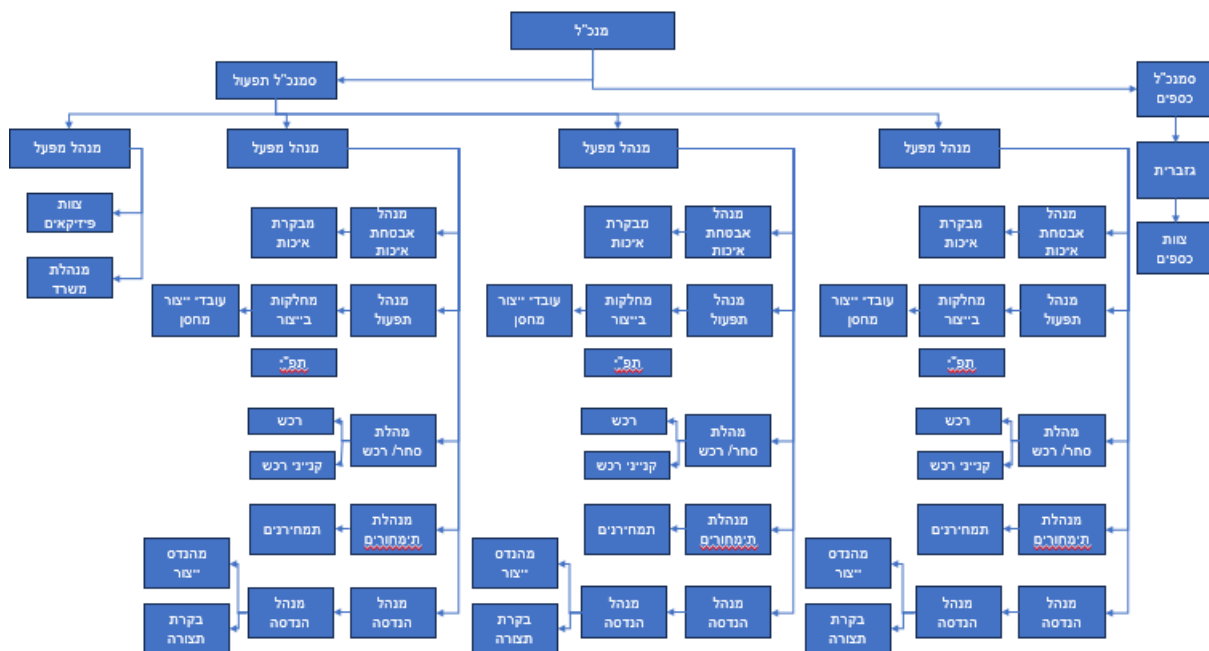
17. נכסים לא מוחשיים
17.1 החברה לא הכירה בנכסים בלתי מוחשיים בדוחות הכספיים עבור עלויות מחקר ופיתוח.
17.2 למועד הדוח לחברה זכות בעלות בפטנט רשום בארה"ב וכן, בקשות תלויות ועומדות לרישום פטנט, אשר אינן מהותיות לפעילות החברה.
17.3 סימני מסחר: למועד הדוח, לחברה אין סימני מסחר רשומים כלשהם ולא הוגשו על ידה בקשות לרישום סימני מסחר.
17.4 הסכמי סודיות: החברה מתקשרת בהסכמי סודיות עם צדדים שלישיים הנחשפים למידע סודי של החברה, כולו או חלקו, לרבות עם ספקיה ועובדיה. במסגרת הסכמי שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים שומרת החברה באמצעות הסכמי הסודיות על כל זכויותיה בנכסיה הלא מוחשיים.

18. הון אנושי
18.1 מצבת כוח אדם



תחומי העסקה	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
ייצור	138	-
כספים ומנהלה	10	3
מחקר ופיתוח	4	8
סה"כ	152	11

18.2 המבנה הארגוני של החברה נכון למועד הדוח:



18.3 תלות מהותית בעובד מסוים

למועד הדוח, להערכת החברה, לעניין פיתוח המערכות האלקטרואופטיות, קיימת לחברה תלות בעובד החברה, המועסק בה כפיזיקאי ואמון על פיתוח מערכת הלייזר של החברה, בעל דוקטורט בפיזיקה ממכון ויצמן למדע ובעל ניסיון של למעלה מ-20 שנה בתעשיית פיתוח הרכיבים האלקטרואופטיים.

18.4 תכנית אופציות לעובדים

בחברה קיימת תכנית אופציות לא סחירות לעובדים, מכוחה מקצה החברה, מעת לעת, ובאישור האורגנים המוסמכים, הענקת אופציות לנושאי משרה, נותני שירותים, יועצים ועובדים של החברה.

18.5 הדרכות

החברה מקיימת מעת לעת הדרכות פנימיות לעובדים בנושאים שונים. במהלך תקופת הדוח קיימה החברה הדרכות לעובדים בנושאים בטיחות בעבודה וסייבר.



18.6 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.

תנאי העסקה של עובדי ההנהלה הבכירה

החברה נוהגת לתגמל את עובדיה הבכירים במענק שנתי, בהתאם ליעדים אשר נקבעים מעת לעת, בהתאם לתוצאות הפעילות של החברה ולשיקול דעת הנהלת הקבוצה. מתכונת התגמול בהקשרים אלו, ככלל, אינה קבועה ועשויה להשתנות משנה לשנה.

לפרטים אודות תנאי העסקתם של מנכ"ל החברה ונושאי משרה בכירה נוספים וכן, פרטים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה והסדרי פטור ושיפוי, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

19. חומרי גלם וספקים

19.1 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.

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

19.3 הספק העיקרי של החברה הינו בתחום רכישת קונקטורים, במסגרת התקשרות של שוטף + 98 יום, כאשר הקניות מספק זה בשנים 2023, 2024 הינו – 12.8% ו-15.5%, בהתאמה. לקבוצה אין תלות בספק מסוים או ספק עיקרי בתחום הפעילות.

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

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

20. הון חוזר

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

20.1.1 מספר ימי המלאי הממוצע בשנים 2023 ו-2024 עמד על 113 ימים, ו-140 ימים, בהתאמה. הגידול בימי המלאי בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקר מגידול בצבר ההזמנות של החברה.

20.1.2 תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנים 2023 ו-2024 עמדה על 158 ימים ו-154 ימים, בהתאמה.

20.1.3 תקופת האשראי הממוצעת ללקוחות מפעילות בשנים 2023 ו-2024 עמדה על 68 ימים ו-94 ימים, בהתאמה. הגידול בימי הלקוחות נובע מקיטון בהכרה בהכנסה הנובע מכך שהחברה פרויקטאלית ומכירה בהכנסה לאורך זמן בהתאם לשיעור ההשלמה של הפרויקט.

20.2 ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2024, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 22.6 מיליון ש"ח ו-4.9 מיליון ש"ח, בהתאמה.



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

21. מימון

עיקר המקורות למימון פעילותה של הקבוצה נובעים מההון העצמי של חברות הקבוצה, אשראי ספקים ומסגרות 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.

21.1 מסגרות אשראי

להלן פרטים אודות מסגרות האשראי הכלליות העומדות לרשות הקבוצה (במאוחד) ואודות האשראי המנוצל בפועל מכוח מסגרות אלה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2024:

31.12.2023		31.12.2024		
אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	מסגרות אשראי (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	מסגרות אשראי (אלפי ש"ח)	
9,833	9,700	8,306	8,450	סכומים

21.2 הלוואות בריבית משתנה (באלפי ש"ח)

נכון ליום 31.12.2023			נכון ליום 31.12.2024			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	
27,590	פריים + - 1.25% פריים + 3.8%	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים	15,182	פריים + - 0.9% פריים + 2.5%	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים
483	פריים + - 1.5% פריים + 3.25%	הלוואות לזמן ארוך צמודות פריים	21,517	פריים + 1.6%	הלוואות לזמן ארוך צמודות פריים	הלוואות לזמן ארוך צמודות פריים

21.3 שיעורי ריבית

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

סוג הלוואה	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	ריבית (ממוצע משוקלל)	ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	ריבית (ממוצע משוקלל)	ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל)
ליום 31.12.2023			ליום 31.12.2024			תאגידים בנקאיים
	38,999	פריים + 2%	פריים + 2%	28,333	פריים + 2.45%	פריים + 2.45%



21.4 הסכמי אשראי

להלן פירוט עיקרי ההלוואות והאשראי שנטלה הקבוצה נכון למועד הדוח :

סולרום אלקטרוניקה								
המלווה	סכום ההלוואה (בש"ח)	יתרת ההלוואה (בש"ח) נכון למועד הדוח	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מידי	תנאים לפדיון מוקדם
בנק הפועלים	9,000,000	9,013,770	הלוואה מתחדשת, אשר נלקחת בכל חודש ונפרעת בחודש העוקב.	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 :	התנאים המקובלים על-ידי מוסדות פיננסיים בישראל. סכום הפירעון המוקדם לא יפחת מסכום של 10% מסכום היתרה. מסירת הודעה מוקדמת.
	4,000,000	4,012,819					חל איסור על שינוי שליטה ו/או שינוי במבנה ו/או קבלת החלטה על שינוי מבנה החברה.	
	17,000,000	16,500,267	הלוואה נפרעת בכל חודש, כאשר התשלום הינו קרן ואחוז הריבית.	1. כל הכספים והזכויות שמגיעים לחברה מאת מוצרי בע"מ.	פריים + 1.6%	ב-25 לכל חודש עד ליום 25 בפברואר 2039	על איסור על שינוי מבנה החברה.	
	2,100,000	182,106		2. ציוד החברה	פריים + 1.75%	ב-10 לכל חודש עד ליום 10 בינואר 2025	על איסור על שיעבוד נוסף על אותם	



סולרום אלקטרוניקה								
המלווה	סכום ההלוואה (בש"ח)	יתרת ההלוואה (בש"ח) נכון למועד הדוח	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מיד	תנאים לפדיון מוקדם
				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 המשועבד. וכן, כל זכות לפטור, הנחה, ניכוי המפחית מס או זכות לקיזוז הפסדים מהרכוש המשועבד.			הנכסים ללא אישור הבנק. אי יכולת פירעון. מינוי כונס נכסים.	



סולרום אלקטרוניקה								
המלווה	סכום ההלוואה (בש"ח)	יתרת ההלוואה (בש"ח) נכון למועד הדוח	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מיד	תנאים לפדיון מוקדם
				6. כל הכספים והזכויות המגיעים/יגיעו לממשכן מאת לקוחות מסוימים. 7. כל זכויות הממשכן על-פי הסכם פיתוח 21405161 א מיום 29 לינואר 2018 לרבות כל הסכם שיבוא במקומו. 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.				



סולרום אלקטרוניקה								
המלווה	סכום ההלוואה (בש"ח)	יתרת ההלוואה (בש"ח) נכון למועד הדוח	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מידי	תנאים לפדיון מוקדם
בנק הפועלים	5,000,000	5,016,612	הלוואה שנלקחה ביום 16 בדצמבר 2024 הנפרעת ב- 180 תשלומים חודשיים של קרן וריבית עד ליום 11 בדצמבר 2039		פריים + 1.6%	ב-11 בכל חודש		
כלמוביל פתרונות מימון בע"מ	95,760	44,760	הלוואה לצורך מימון רכישת רכב על-ידי החברה. איסור על שינוי שליטה בתאגיד לעומת המצב הקיים בזמן לקיחת המימון.	רכב מסוג יונדאי IONIQ שנת 2020	6.75%	ב-1 לכל חודש עד ליום 1 בפברואר 2026	התנאים הנהוגים להעמדה לפירעון מייד, כגון: 1. חשש לאי יכולת פירעון ההלוואה.	אין



סולרום אלקטרוניקה								
המלווה	סכום ההלוואה (בש"ח)	יתרת ההלוואה (בש"ח) נכון למועד הדוח	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מיד	תנאים לפדיון מוקדם
	262,618	146,166	הלוואה לצורך מימון רכישת רכב על-ידי החברה	רכב מסוג מרצדס בנץ שנת 2023	7.25%	ב-20 לכל חודש עד ליום 20 בפברואר 2028	2. הפרה יסודית של מסמכי ההלוואה. 3. מינוי כונס נכסים לחברה. 4. מצג לא נכון. 5. אי ביצוע פוליסת ביטוח כנדרש.	



ישראלטק								
המלווה	סכום ההלוואה	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	בטחונות עיקריים	שיעור ריבית	מועדי פירעון	עילות להעמדה לפירעון מידי	תנאים לפדיון מוקדם
הבנק הבינלאומי	1,750,000	1,756,909	איסור על יצירת שעבוד נוסף על הרכוש המשועבד. איסור על יצירת הלוואה כלפי בעלי המניות של הממשכן וחל איסור לפרוע הלוואות של בעלי המניות.	הנכסים המשועבדים לטובת הבנק הבינלאומי הם ללא הגבלת סכום – להבטחת כלל הסכומים המגיעים לבנק בקשר עם מתן שירותים בנקאיים לישראלטק או בקשר לחבויות אחרות של ישראלטק כלפי הבנק: 1. כל הנכסים, הכספים, ניירות ערך, הון המניות שטרם נפרע, מוניטין רכוש, כל זכות שיש או תהיה לישראלטק. 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.	פריים + 2.5%	ההלוואה נפרעת מידי חודש עד ליום 5 למרץ 2025	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.	התנאים המקובלים על-ידי הבנקים. הודעה מוקדמת של לפחות 10 ימים. רשות סירוב של הבנק (סירוב סביר). עמלות פירעון.
	2,300,000	2,300,534			8.5%	נפרעת כל חודש		
	810,000	215,992			פריים + 2.5%	ההלוואה נפרעת מידי חודש עד ליום 26 ביוני 2025		



22. מיסוי

לפרטים בדבר שיעורי המס החלים על החברה, ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים השנתיים.

23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

23.1 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.

23.2 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.

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

24. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

24.1 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.

24.2 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.

24.3 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.

24.4 חוק עידוד השקעות הון

מטרת החוק היא לעודד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח, כאשר מפעלי סולריום אלקטרוניקה 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 סולריום אלקטרוניקה 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 סולרום אלקטרוניקה, 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 – סולרום אלקטרוניקה) יוכל להנות מהטבות חוק עידוד השקעות הון ולהיות זכאית לשיעור מס מופחת בגובה 7.5%.

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

24.6 בנוסף, סולרום אלקטרוניקה 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.

24.7 פעילות החברה כפופה לתקנות הבטיחות בעבודה (גהות תעסוקתית ובטיחות העוסקים בקרינת לייזר), תשס"ה-2005, ומכוחן היא נדרשת להעסיק יועץ בטיחות לייזר חיצוני.

24.8 פעילות החברה בכל הנוגע למחקר והפיתוח יכול ותהיה כפופה לדיני הקניין הרוחני המקומיים והבינלאומיים.

24.9 כמו כן, למועד הדוח, לאור התמיכה שקיבלה החברה מרשות החדשנות, חלות עליה מגבלות חקיקה ותקינה מכוח חוק החדשנות והתקנות על-פיו, וכן, מכח הכללים, ההוראות והחוזרים שפורסמו על-ידי רשות החדשנות.

25. הסכמים מהותיים

25.1 הסכם הפיתוח

הסכם הפיתוח מיום 29 בינואר 2018 שנחתם בין סולרום אלקטרוניקה 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 לסולרום אלקטרוניקה את המגרש בתנאי מוקדם ורק לאחר שסולרום אלקטרוניקה 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 מבוניים.

כמו כן, אם סולרום אלקטרוניקה תוכר על-ידי הרשות כקבלן, כהגדרתו בהסכם הפיתוח, הרשות תסכים כי היא תהיה רשאית תוך שנה מתם תקופת הפיתוח להעביר את זכויותיו למי שסולרום אלקטרוניקה בנתה עבורו את המבנים, וזאת בכפוף לתנאי ההסכם, ובכפוף להמלצה של משרד התעשייה והמסחר. בנוסף, קיימת משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות סולרום אלקטרוניקה, 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 פיתוח, שנכרת ביום 29 בינואר 2018, בין רשות מקרקעי ישראל לבין סולרום אלקטרוניקה, 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. להסכם הפיתוח נוספו מספר תוספות, שהאחרונה שבהן



נחתמה ביום 17 ביולי 2023, ובה נקבע, כי תקופת הפיתוח תסתיים ביום 1 ביולי 2024.

25.2 הסכם שכירות בין החברה לבין מועצה אזורית הגליל העליון

לפרטים נוספים, ראו סעיף 15.2.4 לעיל.

25.3 הסכם קבלן לביצוע עבודות בניה, גמר ופיתוח

ביום 13 בינואר 2022 נחתם הסכם בין סולרום אלקטרוניקה 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 ואו למשרדים מעל קומות מרתף וזאת בתמורה פאושלת 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 לסולרום אלקטרוניקה 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-11,700,000 ש"ח.

26. הליכים משפטיים

כנגד החברה מתנהלות מספר תביעות, בגין לחברה קיימת פוליסת ביטוח. בהתאם להערכת הנהלת החברה ובהסתמך על יועציה המשפטיים, לא נדרשת הפרשה בדוחות הכספיים.

27. יעדים ואסטרטגיה עסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה

27.1 הקבוצה בוחנת את האסטרטגיה והיעדים שלה מעת לעת בהתאם להתפתחויות בשווקים, התפתחויות טכנולוגיות, התפתחויות כלכליות והתפתחויות רגולטוריות בהם הקבוצה פועלת. במהלך שנת 2024 ובתחילת שנת 2025, השפעת המלחמה באה לידי ביטוי בגידול בביקושים בתעשייה הביטחונית בכלל ובביקושים למוצרי ולמערכות החברה המשולבים בפרויקטים אסטרטגיים בתעשייה הביטחונית, אשר מתבטאים בגידול בצבר ההזמנות של החברה.

27.2 לצד הגידול בביקושים, החברה מתמקדת במימוש האסטרטגיה, אותה היא מיישמת בהצלחה בשנים האחרונות, למעבר הדרגתי מקבלנות ייצור לפיתוח ותכנון של אבי טיפוס, רכיבים ומערכות מורכבות, בשיעורי רווחיות התואמים את מדיניות החברה.

27.3 במקביל, החברה פועלת ליישום אסטרטגיית צמיחה באמצעות מיזוגים ורכישות של פעילויות המשיקות לתחום פעילותה בשוק הביטחוני, אשר מטרתה להוביל להגדלת נפח הפעילות העסקית ושיעורי הרווחיות בהתאם למדיניות החברה. זאת תוך יצירת סינרגיה בין כלל החברות השותפות בקבוצה, הן ברמת האסטרטגיה והן ברמת המבנה התפעולי של הקבוצה.

27.4 לצורך הגשמת יעדים אלה 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 ואו בתחומים משיקים, בישראל ובחו"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.

- בחינת המשך פיתוח יישומים והתקנים המבוססים על לייזרים מסוג QCL באורכי גל ספציפיים התעשיות הביטחוניות, לפי מפרט של לקוחות פוטנציאליים; פיתוח לייזר מסוג QCL שהינו רב עוצמה ביחס למקובל היום בשוק וביחס לפיתוחים קודמים של החברה תוך שמירה על עלות ייצור נמוכה.

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 בשווקי הפעילות ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 28 להלן.

28. 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.

28.1 סיכונים מאקרו כלכליים

28.1.1 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.

28.1.2 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.

28.1.3 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 בשווקי 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.

28.2 סיכונים ענפיים

28.2.1 חשיפה לסיכונים סייבר

במסגרת פעילותה העסקית מחזיקה הקבוצה מידע רגיש בהתייחס, בין היתר, לפעילויות ופרויקטים של הקבוצה ולקוחותיה (ובכלל כד גופי ביטחון), עובדי החברה, קנין 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, 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.

28.2.2 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 גופי ביטחון מדיניים והחברות הביטחוניות המקומיות ועלול להשפיע לרעה על תוצאות העתידיות של הקבוצה ותזרים המזומנים שלה.

28.2.3 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.

28.2.4 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. כמו כן, לעניין פיתוח המערכות האלקטרואופטיות, קיימת לחברה תלות בעובד החברה, המועסק בה כפיזיקאי ואמון על פיתוח מערכת הלייזר של החברה.

סיכון מימון וריבית 28.2.5

חלק מפעילות הקבוצה מבוססות על מימון בנקאי, כאשר חלק מההלוואות תלויות בתנאים המקור - 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.

אובדן לקוחות מהותיים 28.2.6

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.

גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה 28.3

עיכובים בשרשרת אספקה 28.3.1

על מנת לייצר את הסחורות והשירותים שמציעה הקבוצה ללקוחותיה, נעשה שימוש בחומרי גלם המיוצרים בחו"ל ומגיעים לישראל בשרשרת אספקה. מלחמות בעולם, ובמיוחד 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.

אי-הגעה לסף הטכנולוגי הדרוש להצדקת הערך של המוצרים האלקטרואופטיים בשוק 28.3.2

למועד הדוח, פיתוח הלייזר מסוג QCL עדיין נמצא בשלב המו"פ. אין וודאות כי החברה תצליח להשלים את שלב המו"פ כאמור בהתאם ליעדי הפיתוח שקבעה, וככל ששלב הפיתוח יושלם בהצלחה, אין וודאות כי החברה תצליח למסחר את הטכנולוגיה ואת המוצרים המבוססים עליה. לשם כך, שמה החברה דגש כבר בשלב הפיתוח, על פיתוח לייזרים בהספקים גבוהים, שיאפשרו תמחור תחרותי ויעילות ייצור גבוהה ביחס לטכנולוגיות QCL אחרות בשוק.

עיכובים בתהליך המחקר והפיתוח 28.3.3

עיכובים מצד ספקים וקבלני משנה המספקים לחברה שירותים במסגרת תהליכי המחקר והפיתוח, עלולים לגרום לעיכוב בלוח הזמנים המתוכנן לעמידה ביעדי מו"פ שונים. החברה פועלת למיפוי ויצירת קשר עם ספקים וקבלני משנה חלופיים על מנת להיערך לתרחישים שונים בעניין



זה.

28.3.4 מעבר מפיתוח לייצור

ככל שתידרש החברה למסחור מוצרי האלקטרואופטיקה השונים, יהיה צורך במעבר לייצור בנפח גדול יותר, ובהזירות גבוהה. למועד הדוח ייצרה החברה כמויות קטנות בלבד לצרכי הפיתוח השונים, ועתידה להתמודד עם אתגרים הקשורים בייצור בכמויות גדולות. החברה נתמכת בקבלני משנה לעניין זה, ומיפתה קבלני משנה אפשריים נוספים אשר ביכולתם להגדיל משמעותית את כושר הייצור.

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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מאקרו כלכליים			
		X	שינויים בשערי חליפין
		X	שינויי חקיקה ורגולציה
		X	המצב הפוליטי והביטחוני בישראל
סיכונים ענפיים			
		X	חשיפה לסיכונים סייבר
		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
	X		אי-הגעה לסף הטכנולוגי הדרוש להצדקת הערך של המוצרים האלקטרואופטיים בשוק
	X		עיכובים בתהליך המחקר והפיתוח
		X	מעבר מפיתוח לייצור

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 הדוח. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.



פרק ב'

**דוח הדירקטוריון על מצב
עסקי התאגיד**

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

דוח הדירקטוריון סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח. מובהר, כי התיאור הנכלל בדוח דירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024.

1.1 תיאור החברה וסביבתה העסקית

1.1.1 החברה התאגדה כחברה פרטית מוגבלת במניות בישראל ביום 24 באוגוסט 2016 על-פי חוק החברות תחת השם 3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ. ביום 17 ביוני 2021, השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ וביום 21 ביוני 2021 החלו מניות החברה להיסחר בבורסה.

1.1.2 ביום 13 ביוני 2024, הודיעה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת בנוגע לאישור התקשרות החברה עם סולרום אלקטרוניקה ובעלי מניות סולרום אלקטרוניקה, לפיו, בכפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים, תרכוש החברה את כל מניות סולרום אלקטרוניקה מבעלי מניות סולרום אלקטרוניקה בתמורה להקצאת מניות של החברה לבעלי מניות סולרום אלקטרוניקה ("עסקת המיזוג").¹ ביום 11 בספטמבר 2024, הודיעה החברה כי הושלמה עסקת המיזוג.² כתוצאה מהשלמת עסקת המיזוג, בתקופת הדוח הועברה השליטה בחברה וכן, שונה תחום פעילות החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024.

עסקת המיזוג מהווה אירוע פרופורמה, ובהתאם, מצורפים לדוח זה, בסעיף 1.6 להלן, דוחות כספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024.

1.1.3 ביום 10 בספטמבר 2024, שונה שם החברה לשמה הנוכחי, זאת בהמשך להשלמת עסקת המיזוג כאמור.

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

1.1.4 הקבוצה פועלת בתחום פעילות אחד, אשר מהווה מגזר פעילות בדוחותיה הכספיים - פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרוניקה, האלקטרוניקה, האלקטרואופטיקה והמכניקה ("פעילות המוצרים"). במסגרת תחום פעילות המוצרים, הקבוצה 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 וכן מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרומכני

¹ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 13 ביוני ו-20 באוגוסט 2024, (מספרי אסמכתאות: 2024-01-087067 ו-2024-01-090799, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

² לפרטים נוספים ראו דוח מיידים של החברה מיום 11 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-602487), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ומערכות אלקטרואופטיות 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.

במסגרת המערכות האלקטרואופטיות, החברה מפתחת ומייצרת לייזרי מפל קוונטי (QCL - Quantum Cascade Lasers) מסוג QCL ("לייזרים QCL") לשימושים בתעשיות הביטחוניות, בד בבד עם שיפור הטכנולוגיה הקיימת בחברה והסבתה לשימושים ביטחוניים.

לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024.

ביום 13 באוקטובר 2024 התקבלה בידי החברה הזמנה מחייבת של מוצרים מלקוח, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, לרכישת מוצרי לייזרים QCL ("ההזמנה" או "המוצרים", לפי העניין). בהתאם לתנאי ההזמנה, התמורה בעבור המוצרים בסך של כ- מיליון וחצי ש"ח תהיה כפופה לעמידה באבני דרך מצד החברה ותשולם בצורה חלקית החל מאוקטובר 2024 ועד להשלמת מלוא תשלום התמורה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 באוקטובר 2025, (מס' אסמכתא: 2024-01-610248), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 25 בפברואר 2025, הודיעה החברה על השגת אבן דרך משמעותית בפיתוח הלייזרים QCL. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2 להלן.

החברה מצויה במגעים לשיתופי פעולה עם לקוחות נוספים בסקטור הבטחוני והיא רואה בפעילות המחקר והפיתוח של לייזרים QCL פעילות שלהערכתה עשויה להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברה בשנים הקרובות.

הערכות החברה לעיל בעניין פעילות המחקר והפיתוח של לייזרים QCL, ובכלל זה, בנוגע לכך שפעילות זו עשויה להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברה בשנים הקרובות הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים עתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהוערך על-ידי החברה, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה וביניהם אי-הגעה לסף הטכנולוגי הדרוש להצדקת הערך של מוצרי החברה בשוק.

1.2 אירועים לאחר מועד הדוח

1.2.1 ביום 12 בפברואר 2025, הודיעה החברה כי התקבלה בידי סולרם אלקטרוניקה הזמנה מחייבת לפיתוח אבי טיפוס וייצור סדרתי של מערכות חשמל מלקוח של סולרם אלקטרוניקה, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל בסך של כ-13.1 מיליון שקלים, אשר ישולמו בתנאי שוטף +60 יום ממועד אספקת המוצרים. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 12 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010332), המובא בדוח על דרך ההפניה.

1.2.2 ביום 25 בפברואר 2025, הודיעה החברה כי כחלק מתהליכי שיפור של לייזרים QCL לשימושים בתעשיות הביטחוניות, החברה הצליחה לשפר את ביצועי הלייזר באופן שהגדיל את הספק הלייזר בכ-30% לעומת ההספק שהושג עד כה. לצורך תיקוף התוצאות, נבדקו 10

לייזרים אשר הופעלו בהצלחה במשך מעל 110 שעות בהספק מקסימלי והדגימו כולם ביצועים משופרים בשיעור המדובר.

לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 25 בפברואר 2025, (מס' אסמכתא: 2025-01-012792), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3 ביום 2 במרץ 2025 חל שינוי בהחזקות אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, בעלת השליטה הנוכחית, לאחר שזו רכשה 200,000 מניות רגילות של החברה בעלות ע"נ 0.01 כל אחת מ- טרהלאב ונצ'רס שותפות מוגבלת, בעלת השליטה לשעבר ("טרהלאב"). בעקבות מכירת המניות חדלה טרהלאב מלהיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 2 במרץ 2025, (מספרי אסמכתאות: 2025-01-013716 ו-2025-01-013717), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.4 ביום 2 במרץ 2025 התקבלה בידי סולרום אלקטרוניקה הודעה מאת לקוח של סולרום אלקטרוניקה, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, בדבר זכייתה של סולרום אלקטרוניקה במכרז לפיתוח אבי טיפוס וייצור סדרתי של מערכות חשמל, בסכום של כ-4.9 מיליון שקלים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 במרץ 2025, (אסמכתא: 2025-01-014033), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.5 ביום 6 במרץ 2025 התקבלה בידי סולרום אלקטרוניקה הודעה מאת לקוח של סולרום אלקטרוניקה, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, בדבר זכייתה של סולרום אלקטרוניקה בשני מכרזים לייצור מערכות חשמל, שמתבססות על אבי טיפוס שפיתחה סולרום אלקטרוניקה, בסכום כולל של כ-10.1 מיליון שקלים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 9 במרץ 2025, (אסמכתא: 2025-01-015308), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדוח ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

1.3 המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם בדוח השנתי:

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים
מזומן	147	36	הגידול במזומן הושפע מתזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של 14,003 אלפי ש"ח, וקוֹזֵז בחלקו עקב תזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של 12,498 אלפי ש"ח ותזרים שלילי מפעילות מימון בסך של 1,394 אלפי ש"ח. הגידול במזומן שימש בעיקר להשלמת המבנה בראש פינה (תחת סעיף נדל"ן להשקעה) כאמור להלן וכן לשירות החוב של החברה.
מלאי	18,670	16,619	מלאי החברה מורכב ממלאי חומרי גלם בסך של 8,256 אלפי ש"ח ומלאי בתהליך בסך של 10,414 אלפי ש"ח. עיקר הגידול במלאי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מרכישת מלאי כתוצאה מגידול בצבר ההזמנות של החברה בתקופת הדוח. לפרטים אודות צבר ההזמנות של החברה ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024.

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים
נדל"ן להשקעה	53,423	-	במהלך שנת 2024 החברה השלימה את בניית המבנה בראש פינה (להלן: "המבנה") אשר מסווג כנדל"ן להשקעה ומושכר לצדדים שלישיים. היקף ההשקעה במבנה בשנת 2024 הסתכם לסך של 19,781 אלפי ש"ח. יצוין כי בתקופות קודמות הנדל"ן להשקעה הוצג כרכוש קבוע, ובמהלך שנת הדו"ח שונה הסיווג בעקבות השכרתו לצדדים שלישיים כאמור.
טכנולוגיה, נטו	6,302	-	הטכנולוגיה הוכרה לראשונה בדוחותיה הכספיים של החברה עקב השלמת המיזוג בין סולרום אלקטרוניקה לחברה בהתאם לעבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) (אשר מצורפת כנספח לדוח דירקטוריון זה). בהתאם לעבודת ה-PPA הטכנולוגיה מופחתת על פני 5 שנים החל ממועד המיזוג.
מוניטין	22,107	-	המוניטין הוכר לראשונה במסגרת השלמת המיזוג בין סולרום אלקטרוניקה לחברה בהתאם לעבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA).
נכסים אחרים	48,375	79,478	עיקר הקיטון נובע משינוי סיווג המבנה המשמש כנדל"ן להשקעה מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה כאמור לעיל.
סה"כ נכסים	149,024	96,133	
סה"כ התחייבויות	88,866	79,504	עיקר ההתחייבויות מורכבות מהלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים המהווים סך של 47,670 אלפי ש"ח מסך ההתחייבויות ומיועדות בעיקרן למימון בניית המבנה בראש פינה. עיקר הגידול בסך ההתחייבויות נובע מגידול בהכנסות הנדחות בסך של 5,438 אלפי ש"ח אשר נובע מתקבולים בגין השכרת נדל"ן להשקעה. כמו-כן הגידול נובע מהכרה בהתחייבויות בגין מענקים מהרשות לחדשנות של 2,378 אלפי ש"ח הנובע מהשלמת המיזוג, וגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 9,504 אלפי ש"ח. כמו כן הגידול כאמור קוּוּז בחלקו על ידי קיטון של 8,074 אלפי ש"ח בהלוואות מצדדים קשורים.
סה"כ הון	60,158	16,629	עיקר הגידול בהון נובע מהנפקת הון שהתרחשה אגב עסקת המיזוג, במסגרת המיזוג החברה הכירה בגידול בהון בסך של 32,440 אלפי ש"ח. כמו כן, הגידול בהון נובע מגידול ביתרת הרווח בסך של 9,878 אלפי ש"ח אשר מהווה את הרווח הכולל השנה.

תוצאות הפעילות

1.4

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם בדוח השנתי:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים
הכנסות	65,231	69,175	51,097	עיקר הקיטון בהכנסות נובע מהפרשי עיתוי ומכך שהחברה הינה חברה פרויקטאלית המכירה בהכנסה לאורך זמן על פי תפוקות וקצב התקדמות ביצוע הפרויקטים. צבר ההזמנות של החברה לימים 31 בדצמבר 2023, 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח הסתכם ל-35,500 אלפי ש"ח, 54,828 אלפי ש"ח ו-70,814 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים אודות צבר ההזמנות של החברה נכון ל-31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024.
הכנסות משכירות	11,751	231	598	עיקר הגידול בהכנסות נובע מהכרה לראשונה בהכנסות שכירות מהנדל"ן להשקעה בראש פינה בסך של 11,631 אלפי ש"ח. ההכנסות משכירות מורכבות מ-3,528 אלפי ש"ח בגין שכירות המבנים ו-8,103 אלפי ש"ח בגין התאמת מבנים.
סך הכנסות	76,982	69,406	51,695	
עלות המכירות והשירותים	48,581	53,846	41,119	עיקר הקיטון בעלות המכירות נובעת מקיטון בסעיף הקניות בסך של 6,334 אלפי ש"ח אשר נובע מהתייעלות של החברה בנושא הרכש וכן מקיטון בהכנסות כאמור לעיל.
עלות שכירות	1,286	-	-	מייצג הכרה בהוצאות פחת בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בהתאם למודל העלות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40.
סך עלות המכירות והשירותים	49,867	53,846	41,119	
רווח גולמי מפעילות	16,650	15,329	9,978	הרווח הגולמי מפעילות בשנת 2024 עלה בכ-8.5% בהשוואה ל-2023. שיעור הרווח הגולמי מפעילות בשנת 2024 עמד על 25.4% בהשוואה ל-22.2% בשנת 2023.
רווח גולמי משכירות	10,465	231	598	
סך רווח גולמי	27,115	15,560	10,576	
הוצאות הנהלה וכלליות	9,463	5,848	4,875	עיקר הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים בגין השלמת עסקת המיזוג וכן

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים
				מעלויות חד פעמיות בסך של 2,388 אלפי ש"ח הכרוכות בעסקת המיזוג, לרבות הוצאות ליועצים מקצועיים.
הוצאות מחקר ופיתוח	1,544	-	-	הוצאות המו"פ נובעות מהוצאות בגין פיתוח מערכות הלייזר QCL של החברה. מתוך סכום זה, סך של 451 אלפי ש"ח מיוחס להוצאות פחת.
(הכנסות) הוצאות אחרות	404	(3,310)	21	הרווח שהוכר בשנת 2023 נבע ממכירת המבנה בראש פינה.
רווח תפעולי	15,704	13,022	5,680	
הוצאות מימון, נטו	2,764	2,066	1,389	עיקר הגידול נובע מהפסקת היוון עלויות אשראי לנכס כשיר בחודש מאי 2024 בעקבות השלמת בניית המבנה בראש פינה. וכן מגידול בעלויות בגין עמלות וריביות לתאגידים בנקאיים בסך של 693 אלפי ש"ח. גידול זה קוזז בחלקו על ידי גידול בהכנסות בגין מענקים בסך של 1,097 אלפי ש"ח אשר נובע משערוך של המענקים מהרשות לחדשנות.
רווח לפני מיסים על ההכנסה	12,940	10,956	4,291	
מיסים על ההכנסה	3,062	1,385	683	עיקר הגידול נובע מגידול בהכנסות משכירות אשר חייבות במס בשיעור מס מלא ולא לפי שיעור מס מוטב.
רווח נקי מפעילות נמשכת	9,878	9,571	3,608	
רווח נקי מפעילות שהופסקה	-	-	5,957	רווח מפעילות שהופסקה בשנת 2022 נבע ממכירת ההחזקה בחברה כלולה.
EBITDA^[א]	21,016	15,343	8,281	EBITDA – רווח לפני ריבית, מיסים, תשלום מבוסס מניות, פחת והפחתות. וכולל את התוצאות שנוצרו לחברה כתוצאה מהסכם השכירות האמור לעיל.

[א] נתון ה- EBITDA הוא הרווח התפעולי החשבונאי לתקופה לפני ריבית, מיסים, תשלום מבוסס מניות, פחת והפחתות. הנתון נחשב מדד חשוב ומקובל למדידת תוצאות הפעילות בחברות דומות, והוא נכלל בדו"ח בשל המידע שהוא מספק על תוצאות פעולות החברה, היות והוא מנטרל מהרווח התפעולי הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים. יודגש, כי הנתון המוצג אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

1.5 נזילות ומקורות מימון

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על תזרימי המזומנים בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם בדוח השנתי:

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים
	2022	2023	2024	
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ/לפעילות שוטפת	(3,733)	2,980	14,003	הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מהמשך הגידול ברווח הנקי של החברה.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת	(5,458)	(9,762)	(12,498)	התזרים השלילי מפעילות השקעה נמשכת בשנת 2024, נובע בעיקר מהשקעה ברכוש קבוע בסך של 7,868 אלפי ש"ח ו-השקעה בנדל"ן להשקעה בסך 13,354 אלפי ש"ח אשר נובע בעיקר מהשקעה במבנה בראש פינה. הירידה קווצה חלקית בעקבות השלמת עסקת המיזוג במהלך 2024 אשר הגדילה את יתרת המזומן בכ- 6,671 אלפי ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מ/לפעילות השקעה שהופסקה	7,778	-	-	התזרים החיובי בשנת 2022, נובע ממכירת החזקה בחברה כלולה.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מולפעילות מימון	1,296	6,758	(1,394)	התזרים השלילי מפעילות מימון בשנת 2024, נובע בעיקר מהחזר הלוואות בעלים בסך של 8,062 אלפי ש"ח והחזר הלוואות לזמן קצר בסך של 12,012 אלפי ש"ח, ירידה זה קווצה על ידי נטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של 21,764 אלפי ש"ח.

1.5.1 להלן יפורטו יתרות אשראי ליום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2023	2024	
הגידול באשראי לזמן ארוך נובע מכך שבמהלך 2024 החברה המירה חלק מהותי מהלוואות שנטלה מזמן קצר לזמן ארוך בסך של כ-22 מיליון ש"ח אשר ייפרעו עד לשנת 2039.	743	20,880	אשראי לזמן ארוך
הקטיון באשראי לזמן קצר נובע מהמרת הלוואות מזמן קצר לזמן ארוך וכן מניהול תזרים המזומנים השוטף של החברה.	37,423	26,790	אשראי לזמן קצר

1.6 נתוני פרופורמה

החברה צירפה לדוחותיה הכספיים דוחות כספיים פרופורמה מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, שמטרתם לשקף את תוצאות פעילותה של החברה וחברות הקבוצה, תחת ההנחה שעסקת המיזוג נעשתה כבר ביום 1 בינואר 2022. לפרטים אודות ההתאמות שבוצעו ראו דוח מאוחד פרופורמה המצורף לדוח זה.

להלן תמצית תוצאות הפעולות מדוחות רווח והפסד פרופורמה מאוחד (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	2022	2023	2024	
עיקר הקיטון בהכנסות נובע מהפרשי עיתוי ומכך שהחברה הינה חברה פרויקטאלית המכירה בהכנסה לאורך זמן על פי תפוקות וקצב התקדמות ביצוע הפרויקטים. צבר ההזמנות של החברה לימים 31 בדצמבר 2023, 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח הסתכם ל-35,500 אלפי ש"ח, 54,828 אלפי ש"ח ו- 70,814 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים אודות צבר ההזמנות של החברה נכון ל-31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2024.	51,097	69,175	65,381	הכנסות
עיקר הגידול בהכנסות נובע מהכרה לראשונה בהכנסות שכירות מהנדל"ן להשקעה בראש פינה בסך של 11,631 אלפי	598	231	11,751	הכנסות משכירות

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	2022	2023	2024	
ש"ח. ההכנסות משכירות מורכבות מ- 3,528 אלפי ש"ח בגין שכירות המבנים ו-8,103 אלפי ש"ח בגין התאמת מבנים.				
	51,695	69,406	77,132	סך הכנסות
עיקר הקיטון בעלות המכירות נובעת מקיטון בסעיף הקניות בסך של 6,334 אלפי ש"ח אשר נובע מהתייעלות של החברה בנושא הרכש וכן מקיטון בהכנסות כאמור לעיל. כמו כן נתוני הפרופורמה כוללים הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בסך של 1,338 אלפי ש"ח.	42,460	55,187	49,529	עלות המכירות והשירותים
מייצג הכרה בהוצאות פחת בגין נדל"ן להשקעה הנמדד בהתאם למודל העלות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40.	-	-	1,286	עלות השכירות
	42,460	55,187	50,815	סך עלות המכירות והשירותים
	9,235	14,219	26,317	רווח גולמי

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	2022	2023	2024	
עיקר הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מגידול בהוצאות שירותים מקצועיים בגין השלמת עסקת המיזוג	9,663	9,296	11,522	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הקיטון בהוצאות מחקר ופיתוח נובע בעיקר מירידה בתשלום מבוסס מניות, קבלני משנה וחומרים ששימשו לפיתוח.	10,498	9,699	4,288	הוצאות מחקר ופיתוח
הרווח שהוכר בשנת 2023 נבע ממכירת המבנה בראש פינה.	21	(3,310)	404	(הכנסות) הוצאות אחרות
	(10,947)	(1,466)	10,103	רווח (הפסד) תפעולי
עיקר הגידול נובע מהפסקת היוון עלויות אשראי לנכס כשיר בחודש מאי 2024 בעקבות השלמת בניית המבנה בראש פינה. וכן מגידול בעלויות בגין עמלות וריביות לתאגידיים בנקאיים בסך של 693 אלפי ש"ח. גידול זה קוֹזַז בחלקו על ידי גידול בהכנסות בגין מענקים בסך של 1,097 אלפי ש"ח	1,933	639	3,249	הוצאות מימון, נטו

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	2022	2023	2024	
אשר נובע משערוך של המענקים מהרשות לחדשנות.				
	(12,880)	(2,105)	6,854	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
עיקר הגידול נובע מגידול בהכנסות משכירות אשר חייבות במס בשיעור מס מלא ולא לפי שיעור מס מוטב.	683	1,385	3,062	מיסים על ההכנסה
	(13,563)	(3,490)	3,792	רווח נקי (הפסד) מפעילות נמשכת
רווח מפעילות שהופסקה בשנת 2022 נבע ממכירת ההחזקה בחברה כלולה.	5,957	-	-	רווח נקי מפעילות שהופסקה

1.7 מדיניות מתן תרומות

בהתאם לתקנון החברה, החברה רשאית לתרום תרומות בסכומים סבירים ולמטרות ראויות, באישור הדירקטוריון. במהלך תקופת הדוח לא ניתנו תרומות על ידי החברה ולא נקבעה מדיניות תרומות.

1.8 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי מספר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית לא יפחת מאחד (1). למועד הדוח, החברה רואה בדירקטורים אורי מור ואורלי גרטי-סרוסי כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וזאת לאור הצהרותיהם וסוגם כאמור על ידי הדירקטוריון. לדעת החברה, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. לפרטים נוספים אודות כישוריהם, השכלתם ניסיונם והידע של דירקטורים אלה, אשר בהסתמך עליהם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח השנתי לשנת 2024.

1.9 דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד פרסום הדוח, בדירקטוריון החברה מכהנות 2 דירקטוריות אשר סווגו על ידי החברה כדירקטוריות בלתי תלויות. למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספרם המזערי

של הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים נוספים אודות חברי הדירקטוריון ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח השנתי לשנת 2024.

1.10 גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

1.10.1 שם רואה החשבון המבקר: רוי"ח דורון רוזנבלום.

1.10.2 תאריך תחילת כהונה: 25 באוגוסט 2021.

1.10.3 הכישורים המכשירים את רוי"ח רוזנבלום לביצוע התפקיד: רוי"ח רוזנבלום הינו בוגר תואר ראשון בחוג לחשבונאות ובוגר תואר שני במנהל עסקים, מבקר פנים מוסמך מלשכת המבקרים הפנימיים בארה"ב ומבקר מערכות מידע מוסמך מלשכת המבקרים מערכות מידע בארה"ב. כמו כן, מר רוזנבלום שותף במשרד עזרא יהודה-רוזנבלום משנת 2012 ולפני כן היה שותף במשרד שיף, הזנפרץ ושות'. לפרטים נוספים אודות מר רוזנבלום ראו דיווח החברה אודות המינוי מיום 25 באוגוסט 2021 (אסמכתה מס': 2021-01-138240).

1.10.4 עמידת המבקר הפנימי בהוראות הדין: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית. לעניין זה, למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, נושא משרה אחרת בחברה ואו קרוב של כל אחד מאלה וכן אינו רואה החשבון המבקר של החברה או מי מטעמו. המבקר הפנימי לא ממלא תפקיד נוסף בחברה ואינו ממלא בכל גוף אחר תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה וכן, למיטב ידיעת החברה, אינו מחזיק בניירות הערך של החברה. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף הקשור אליה. המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית לחברה כספק חיצוני ואינו עובד החברה.

1.10.5 דרך מינוי המבקר הפנימי: ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 22 באוגוסט 2021 וביום 25 באוגוסט 2021, בהתאמה, את מינוי המבקר הפנימי. מינוי המבקר הפנימי אושר לאחר בחינת השכלתו וניסיונו רב השנים ולאחר פגישות שנערכו עימו והתרשמות בלתי אמצעית ממנו על ידי חברים בוועדת הביקורת. מר רוזנבלום נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה ובניסיונו בעריכת דוחות ביקורת פנים בחברות דומות.

1.10.6 זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: יו"ר הדירקטוריון.

1.10.7 תוכנית העבודה: על פי החלטת דירקטוריון החברה, הגורם בחברה שמקבל את תכנית העבודה בתחום ביקורת הפנים ומאשר אותה הינה ועדת הביקורת. תכנית העבודה הינה רב שנתית, מבוססת על הערכת סיכונים שנקבעו, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2024, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י אורגני החברה, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות ונבנתה ב"שיטה מעגלית" כך שמירב הנושאים המהותיים יבדקו בביקורת הפנימית על פני זמן. סדר הקדימויות של הנושאים מתבסס על דירוג הסיכון הגלום בהם..

מבקר הפנים אינו רשאי לסטות מתוכנית העבודה שאושרה, אלא בכפוף לאישור מראש של ועדת הביקורת.

1.10.8 היקף העסקה: במהלך שנת הדוח ולמועד הדוח בוצעו בחברה פעולות ביקורת פנים על ידי מבקר הפנים בהיקף של 85 שעות עבודה. היקף העסקתו של מבקר הפנים בשנת הדוח הינו בשים לב לגודלה, תחום והיקף פעילותה של החברה. שעות ביקורת הפנים בתקופת הדוח הושקעו בביקורת ביחס לחברה בלבד ולגבי פעילות החברה בישראל.

1.10.9 עריכת הביקורת: על פי הודעת המבקר הפנימי והסבריו לחברי ועדת הביקורת, הניח דירקטוריון החברה את דעתו כי עבודת הביקורת הפנימית התבצעה על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל פי חוק הביקורת הפנימית.

1.10.10 גישה למידע: בהתאם לחוק הביקורת הפנימית המבקר הפנימי (לרבות עוזריו וכל אדם הפועל מטעמו) מקבל, לפי דרישתו, כל מסמך וכל מידע שברשות החברה או שברשות אחד מעובדיה, ושלדעת המבקר הפנימי דרוש לביצוע תפקידו. למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית, למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים, למידע ולמסמכים הקשורים והנוגעים לחברה והדרושים לו לצורך עבודת הביקורת הפנימית.

1.10.11 דוח המבקר הפנימי: בתקופת הדוח ולמועד הדוח ערך המבקר הפנימי סקר סיכונים לביסוס תוכנית עבודה רב שנתית, במסגרתו נבחנו, בין היתר, סיכונים מקרו כלכליים, סיכונים ענפיים וסיכונים ייחודיים לחברה ("**סקר הסיכונים**"). סקר הסיכונים הוגש ליו"ר הדירקטוריון שהעבירם לוועדת הביקורת וביום 12 בינואר 2025 התקיים דיון בוועדת הביקורת בסקר הסיכונים.

1.10.12 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. ועדת הביקורת, בשיתוף עם הנהלת הקבוצה והמבקר הפנימי, בוחנים מדי שנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית.

1.10.13 תגמול: גמול המבקר הפנימי הינו 215 ש"ח לכל שעת עבודה בתוספת מע"מ. בשנת 2024 הכירה החברה בהוצאות בגין ביקורת פנים בסך של כ- 25 אלפי ש"ח מתוכם סך 18 אלפי ש"ח טרם שולם נכון ליום 31 בדצמבר 2024. להערכת דירקטוריון החברה, התגמול לו זכאי המבקר הפנימי הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה וזאת, בין היתר, בשים לב לאופן בו המבקר הפנימי מבצע את מלאכת ביקורת הפנים בחברה, ומידת הפירוט וההעמקה של דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על ידו עד כה.

1.11 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

1.11.1 שם רואה החשבון המבקר: בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון (Deloitte).

1.11.2 שכר טרחה של רואה החשבון המבקר: שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת וסקירה ביחס לשנת 2024 וכן עריכת דוחות מס לשנת 2023 הסתכם לסך של 400 אלפי

ש"ח. לא שולם לרואה החשבון המבקר שכר טרחה בגין שירותים אחרים שאינם שירותי ביקורת בשנים 2023 ו-2024.

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 ובהתייחס להשוואת שכר טרחת רואי חשבון חיצוניים בחברות ציבוריות הדומות לחברה בכל הקשור להיקף הפעילות שלהן, בהתייחס לשכר שהיה נהוג בשנים קודמות וכן, בהתייחס להיקף עבודת פעילות הביקורת הצפויה בשנת הדיווח ולאחר קבלת עמדתה של ועדת הביקורת של החברה, כי השכר ששולם לרואה החשבון המבקר במהלך תקופת הדוח הינו נאות.

1.11.4 שכר טרחת רואה החשבון המבקר אושר על-ידי דירקטוריון החברה.

1.12 הערכות שווי ואומדנים חשבונאיים

1.12.1 החברה ערכה הערכות שווי מהותיות מאוד כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים. הערכות השווי מצורפות כנספח א' לפרק ב' לדוח התקופתי.

1.12.2 להלן יובאו פרטים נדרשים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות:

זיהוי נושא ההערכה	הקצאת עלות הרכישה – PPA
עיתוי ההערכה	10.9.24
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	לא רלוונטי
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	נכסי זכות שימוש – 171 אלפי ש"ח התחייבויות בגין חכירה – (18) אלפי ש"ח התחייבויות בגין מענקים (214) אלפי ש"ח טכנולוגיה – 6,691 אלפי ש"ח מוניטין – 22,107 אלפי ש"ח שווי אופציות – 43 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה, תלות בחברה	מר כפיר קלדרון, רו"ח הוא בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב במגמות שיווק, יזמות ואסטרטגיה. למר קלדרון ניסיון רב בביצוע חוות דעת כלכליות והן בביקורת וסקירה של עבודות כלכליות של מומחים אחרים בפרוייקטים רחבי היקף, בדיקות כלכליות לבתי משפט, כדאיות פיננסיות וכיו"ב. למר קלדרון אין עניין אישי בחברה או בבעלי העניין בה ולא מתקיימת תלות בינו לבין החברה, הפעילויות ובעלי העניין בהן. שכר הטרחה המשולם בגין הכנת הערכות השווי אינו מותנה בתוצאות הערכות השווי.
מתן שיפוי למעריך השווי	מוסכם בין מעריך השווי לחברה, כי למעט במקרים בהם ייקבע על ידי בית המשפט שמעריך השווי פעל ברשלנות רבתי או בזדון, לא יישא מעריך השווי בכל אחריות כלפי החברה או לחילופין כלפי צד שלישי. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי

בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה שישולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 ימים מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.	
מודל הערכה	בלאק אנד שולס להערכת האופציות, שיטת היוון הרווחים העודפים להערכת הטכנולוגיה, שיטת היוון תזרימי המזומנים להערכת שווי החכירה וההתחייבות לתמלוגים.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	מודל בלאק רנד שולס – מחיר מניה 3.78 ש"ח, שיעור דיבידנד - 0%, ריבית חסרת סיכון – מבוססת על תשואות אג"ח ממשלתי לא צמודה בריבית קבועה. שיעור היוון לטכנולוגיה – 18%. שיעור ההיוון לחכירה – 6%. שיעור היוון לתמלוגים – 22%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי הוגן נדל"ן להשקעה
עיתוי ההערכה	31.12.24
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	53,423
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה	45,800 אלפי ש"ח* *נכון למועד הדוח הכספי, סך של כ-12.6 מיליון ש"ח טרם הוכרו כהכנסות שכירות. הערכת השווי אינה כוללת סכום זה.
זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה, תלות בחברה	רון מזור, רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2000, בוגר החוג ללימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול סיכונים מאוניברסיטת תל-אבי, מוסמך במנהל עסקים בהתמחות במימון נדל"ן מהאוניברסיטה העברית בירושלים, בוגר בהצטיינות החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, חבר האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל. למר מזור ניסיון רב בביצוע חוות דעת כלכליות בתחום הנדל"ן. למר מזור אין עניין אישי בחברה או בבעלי העניין בה ולא מתקיימת תלות בינו לבין החברה, הפעילויות ובעלי העניין בהן. שכר הטרחה המשולם בגין הכנת הערכות השווי אינו מותנה בתוצאות הערכות השווי.
מתן שיפוי למעריך השווי	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 לנזקים 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.	
היוון תזרימי מזומנים בתוספת יתרון הכלכלי שבהשכרת הנכס לשוכר הקיים לתקופה מוגדרת, וכן שווי יתרת זכויות הבנייה.	מודל הערכה
רווח יזמי – 10% שיעור היוון – 7%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

1.12.3 שימוש באומדנים חשבונאיים מהותיים

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנסוני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא 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 והשינוי 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.

לפרטים אודות אומדנים חשבונאיים קריטיים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדוח תקופתי זה.

1.12.4 רכישות עצמאיות

לחברה אין תכנית רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, כהגדרת המונח "רכישה" בתקנה 10(ב)(2)(ט) לתקנות הדוחות. בתקופת הדיווח ולמועד הדוח, לחברה אין תכנית רכישה עצמית כאמור בתוקף ולא דיווחה על תכנית לרכישה עצמית כאמור.

1.13 אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים

לאור תיקון מס' 2, התשפ"ב-2022 לתקנות הדוחות, החברה אינה מחויבת בצירוף דו"ח כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות הדוחות.

1.14 מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצבת התחייבות של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מתפרסמת בד בבד עם פרסום הדוח השנתי לשנת 2024.

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

מתן יוסף רבין, מנכ"ל

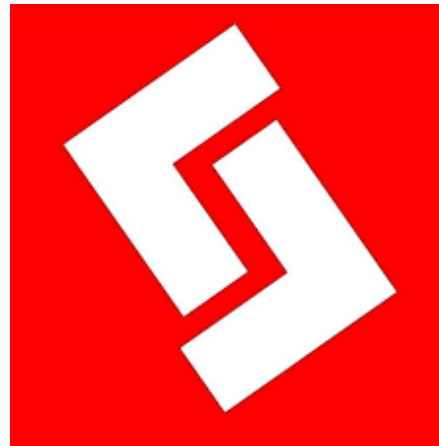
איתי מולדבסקי, יו"ר הדירקטוריון

נחתם ביום 10 במרץ 2025

נספח א'

הערכות השווי

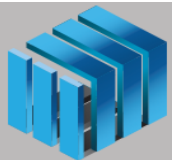
סולרום החזקות בע"מ



הערכת הנכסים הבלתי מוחשיים של חברת סולרום החזקות בע"מ

במסגרת צירוף עסקים

פברואר 2025



Valuations



Litigation support



Financial reporting



Solvency



Business Plans

23/02/2025

לכבוד :

הנהלת חברת סולרום החזקות בע"מ

הנהלה נכבדה,

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

בהתאם לבקשתכם, C-Value (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח בקשר לשווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים והקצאת עלות הרכישה של חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר 3 דיאם), נכון ליום 10 בספטמבר 2024 (להלן: "מועד ההערכה") למטרת דיווח חשבונאי.

מטרה והיקף

מטרת התקשרות זו היא לזהות ולהעריך את שוויים של הנכסים הבלתי מוחשיים של חברת סולרום החזקות בע"מ בעקבות רכישת מניות ע"י סולרום אלקטרוניקה בע"מ ובהתאם ל-IFRS. 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 סולרום אלקטרוניקה בע"מ וסולרום החזקות בע"מ ותחזית הפעילות הצפויה שלהן ;
- בחינת נתונים ומסמכים רלוונטיים והבנה של היקף ומבנה העסקה ;
- בחינת סקירות שוק ומידע ענפי רלוונטי ;
- ניתוח דוחות כספיים היסטוריים, תחזיות עתידיות ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לחברות הנבחנות ;
- זיהוי הנכסים הבלתי מוחשיים שנרכשו בעסקה ;
- הכנת דו"ח המסכם את המלצותינו לשווי הוגן, יחד עם המידע וההנחות העיקריות שהיוו בסיס לשווי הוגן.

תקציר הממצאים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, לדעתנו השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים והמוניטין, נכון לתאריך ההערכה, מוערך כדלהלן :

סיכום שווי הוגן מוניטין	ש"ח
שיעור החזקה	100%
תמורה	32,440,433
נכסים מוחשיים	
הון עצמי	3,703,348
נכסי זכות שימוש, נטו	170,974
התחייבויות בגין חכירה	(18,726)

ק. נ. נ.

(213,911)	התחייבויות בגין מענקים
3,641,685	סה"כ נכסים מוחשיים
	<u>נכסים בלתי מוחשיים</u>
6,691,909	טכנולוגיה
-	מס נדחה 23%
6,691,909	סה"כ נכסים בלתי מוחשיים
22,106,839	מוניטין P.N

הערכת השווי הוכנה על בסיס תחזיות הנהלה ומתודולוגיות הערכת שווי מקובלות. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה עבודתנו, כלולים כחלק מדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם למכתב ההתקשרות ולמכתב הנלווה לעיל, עבודתנו כפופה לתנאים הכלולים בפרק "הצהרה אודות תנאים מגבילים" הנלווה לדוח זה. 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 הנכסים הבלתי מוחשיים מתבסס בין היתר על הדוחות הכספיים של הפעילות ועל תחזיות הפעילות, במידה שיהיו שינויים, שווי הנכסים 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,

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 אמין; 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 יעוץ 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. את תוכנו של דוח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורים מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי. למרות האמור לעיל, אנו נותנים את הסכמתנו לצירוף הדוח, במידה ותידרשו בהתאם לתקנות והנחיות הרשות לניירות ערך, לדוחותיה הכספיים של החברה.

קיצורים:

10/09/2024	מועד ההערכה / מועד השלמת העסקה
30/04/2024	מועד ההתקשרות
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	סולרום אלקטרוניקה
סולרום החזקות בע"מ (לשעבר 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ)	סולרום החזקות
C- Value Business Consulting	מעריך השווי או C-Value
Purchase Price Allocation – הקצאת עלות הרכישה	PPA
International Financial Reporting Standards/תקן דיווח כספי בין לאומי	IFRS
Discount Cash Flow – שיטת היוון תזרימי המזומנים	DCF
Multi-Period Excess Earning Method – שיטת היוון הרווחים העודפים	MEEM
Tax Amortization Benefit	TAB
Weighted Average Cost of Capital – ממוצע משוקלל של עלות ההון	WACC
Capital Asset Pricing Model	CAPM

1.סקירת חברות.....	7
1.1. חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ.....	7
1.2. חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר חברת 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ).....	7
2. תיאור העסקה.....	8
2.1. תיאור התמורה.....	8
2.2. רציונל העסקה.....	8
3. סקירת שוק האלקטרוניקה.....	8
4. ניתוח דוחות כספיים חברת סולרום החזקות.....	10
5. נכסים בלתי מוחשיים.....	15
5.1. נכסים בלתי מוחשיים שזוהו.....	15
5.2. נכסים שנבחנו ולא זוהו כנכסים בלתי מוחשיים.....	15
6. חישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים.....	16
6.1. חישוב השווי ההוגן של הטכנולוגיה.....	16
7. שווי הנכסים המוחשיים של החברה.....	18
8. סיכום שווי נכסים בלתי מוחשיים.....	18
נספח א – חישוב שווי אופציות.....	19
נספח ב' - מתודולוגיות בהערכות שווי.....	23
נספח ג'- שווי כח עבודה.....	25
נספח ד' – דירוג החברה.....	26
נספח ה'- חישוב חיובים תורמים.....	32
נספח ו' - שיעור ההיוון (WACC).....	33
נספח ז' – תחזית הכנסות מטכנולוגיה.....	35
נספח ח' – חישוב שיעור ההיוון עבור נכסי החברה.....	36
נספח ט' - שיעור ההיוון (WACC) למענקי מדען.....	37

נכון למועד הערכת השווי, ישראלטק הינה חברה בבעלות מלאה של סולרום אלקטרוניקה. החברה מונה כ-140 עובדים ומשרדיה ממוקמים בכפר מסריק.

1.2. חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר חברת 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ)

חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ) היא חברה הזנק ישראלית שנוסדה בשנת 2016 על ידי ד"ר דניאל מאיר, פיזיקאי בהכשרתו. החברה עסקה בפיתוח ראשי הדפסה מבוססי לייזר להדפסת תלת-ממד של מוצרים תעשייתיים וכן פיתחה מקור אור לייזר מוליך למחצה ברזולוציה גבוהה, המהווה פתרון מיטבי להדפסת SLS (Selective Laser Sintering) כמעט לכל חומר תרמופלסטי. בנוסף, החברה שיווקה מדפסות תלת-ממד.

בשנת 2021 הפכה החברה לציבורית ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב תחת הסימול 3DM. נכון למועד הערכת השווי, החברה מעסיקה 2 עובדים ומשרדיה ממוקמים ברחוב העמל 13, ראש העין.

הטכנולוגיה המפותחת ביותר של החברה הינה טכנולוגיית QCL², מדובר בלייזר המוליך למחצה שפועל בתחום הספקטרום האמצעי של אינפרא אדום. מאפייניו המרכזיים של הלייזר הינם :

- פליטה ב-IR – mid : בעקבות היכולת לפליטת אור בתחום האמצעי של אינפרא אדום, הדבר מאפשר לו להיות מדויק ובעל שימושים רבים.
- עוצמה גבוהה ויעילות: הטכנולוגיה מסוגלת להפיק קרן לייזר בעוצמה גבוהה יחסית תוך שמירה על יעילות אנרגטית.

1. סקירת חברות

1.1. חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ

חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ נוסדה בשנת 1987 על ידי מר אורי שינדלר כחברה פרטית בישראל. נכון למועד הערכת השווי, החברה מתמקדת בפיתוח וייצור מערכות אלקטרוניות בטווח טכנולוגיות רחב, המיועדות לשווקים צבאיים וביטחוניים. הנהלת החברה בעלת ניסיון רב שנים בתחום, ולקוחותיה כוללים בעיקר חברות ביטחוניות וגופי ביטחון מדיניים.

סולרום מספקת פתרונות ייצור והרכבה מקיפים ללקוחותיה, החל מתכנון הנדסי, פיתוח ואספקה ישירה לאתר הלקוח. החברה מחזיקה בידע, טכנולוגיות וציוד מתקדמים, המאפשרים הרכבת לוחות אלקטרוניים ברמה גבוהה ובהתאמה מלאה לדרישות הלקוח.

מוצרי החברה כוללים מערכות ורתמות, רכיבים אלקטרוניים ואלקטרומכניקה מתקדמת המיועדים למערכות נשק, לצד תכנון וייצור כבלים ומערכות אלקטרומכניות לתעשיות הביטחון, התעופה והחלל. החברה מתמחה בביצוע פרויקטים רחבי היקף, כגון Turnkey הכוללים את כל שלבי התכנון והייצור, ופרויקטי BTS¹ המתאימים לצרכים ייחודיים של לקוחותיה.

ביום 16 בינואר 2020 נחתם הסכם לרכישת חברת ישראלטק הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ.

¹ BTS - Build-to-Suit

² Quantum Cascade Laser

כמו כן, לחברת סולרום החזקות קיימות אופציות אשר העונקו לעובדים ולמשקיעים. בהתאם, התבקשנו להעריך את שווי האופציות אשר הבשילו עד למועד הערכת השווי. שווי האופציות אשר נוספו לתמורת הרכישה הינם 43 אלפי שקלים.

2.2 רציונל העסקה

רכישת חברת סולרום החזקות על ידי סולרום אלקטרוניקה

כמוזכר, סולרום החזקות מתמחה בטכנולוגיות מתקדמות, בעיקר בטכנולוגיית לייזר מסוג QCL. רכישת חברת סולרום החזקות מאפשרת לסולרום אלקטרוניקה לנצל את יתרונות הטכנולוגיה והשילוב של יכולות החברה בתחומים שבהם פועלת סולרום החזקות.

שילוב הטכנולוגיה המתקדמת של סולרום החזקות בפעילותה של סולרום אלקטרוניקה, לצד שיווק הפתרונות בשוקי היעד של סולרום אלקטרוניקה, צפוי להגדיל את כוחותיהן של שתי החברות בשוק, ולספק להן הזדמנויות לפיתוח מוצרים חדשים ולכניסה לשווקים נוספים.

בנוסף, אחת הסיבות המרכזיות לרכישת סולרום החזקות היא העובדה שהיא חברה ציבורית. רכישת חברה ציבורית מאפשרת לסולרום אלקטרוניקה גישה לשוק ההון הציבורי, מהלך שמעניק לה יתרונות אסטרטגיים משמעותיים. בחברה הנסחרת בבורסה, סולרום החזקות נהנית משקיפות גבוהה ומהליכי דיווח קפדניים, המגבירים את אמון המשקיעים ומאפשרים גיוס הון ביעילות.

3. 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.

- מונח רחב: טכנולוגיה זו ניתנת לתכנון פעולה בטווח רחב של אורכי גל.
- גודל: גודלו של הלייזר קטן יחסית, מה שמאפשר לשלב אותו במערכות שונות.

טכנולוגיה זו מיועדת לשימוש במגוון תחומים כגון ניתוח גזים, ניטור סביבתי, אבחון רפואי, יישומים צבאיים, מערכות חישה, הדמיה רפואית ועיבוד חומרים.

2. תיאור העסקה

רכישת מניות סולרום החזקות על ידי סולרום אלקטרוניקה

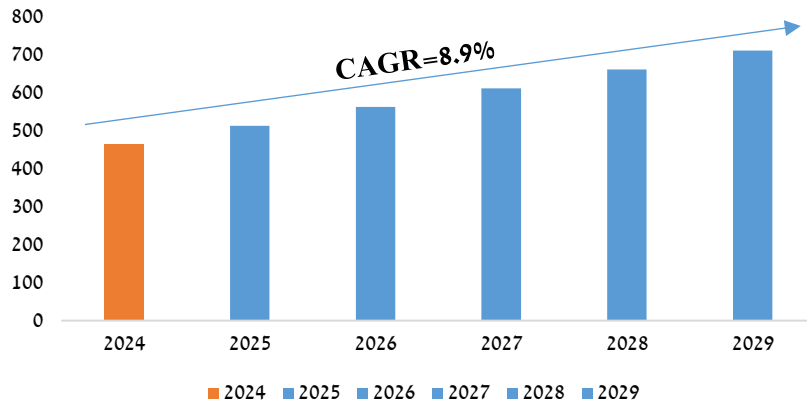
בהתאם להסכם שנחתם ביום 30 באפריל 2024, בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין סולרום החזקות בע"מ, חברת סולרום החזקות רכשה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה. בתמורה, הקצתה סולרום החזקות לבעלי המניות של סולרום אלקטרוניקה מניות חדשות שמהוות 75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

בהתאם לעסקת המיזוג, חברת סולרום החזקות, שהיא הרוכשת המשפטית, רכשה את חברת סולרום אלקטרוניקה. עם זאת, על פי כללי החשבונאות, בשל ערכה הגבוהה של חברת סולרום אלקטרוניקה ביחס לסולרום החזקות, המיזוג נחשב לרכישה במהופך. לפיכך, סולרום אלקטרוניקה מסווגת כרוכש חשבונאי, והערכת שווי הנכסים הבלתי מוחשיים נערכה עבור נכסי חברת סולרום החזקות.

2.1 תיאור התמורה

שווי חברת סולרום החזקות הוערך על בסיס שוויה של החברה נכון לערב המיזוג, קרי 10 בספטמבר 2024 בכ- 32,397 אלפי שקלים. בהתאם לכך, שווי התמורה ששולמה עבור 100% מהחברה נעמדה על 32,397 אלפי שקלים.

תחזית גודל שוק האלקטרוניקה לשנים 2024-2029
במיליארדי דולרים



על פי נתוני חברת Statista⁴, 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 נוצר בעיקר בשל התקדמות 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 האלקטרוניקה כדוגמת סמארטפונים ומוצרי בית חכם.

בראייה מרחבית על שוק האלקטרוניקה, ישנן מגמות⁵ אשר הולכות וגוברות

שוק האלקטרוניקה כולל מגוון רחב של שירותים המשמשים ארגונים צבאיים 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 האלקטרוניקה³:

- 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:

⁵ Startus- insights, 2024

³Brian Beers, Investopedia, September 2022.

⁴ Statista, Electronics-Worldwide, March 2024

בחלק מהתחומים, ישנו מספר מתחרים רב. יחד עם זאת, ניתן למנות שחקני מפתח מרכזיים בשוק כגון Infineon Technologies AG , NXP Semiconductors NV , Texas Instruments, Inc. , TE Connectivity Ltd

4. ניתוח דוחות כספיים חברת סולרום החזקות

להלן ניתוח דוחות הרווח והפסד והמאזן של חברת סולרום החזקות אשר התקבלו מהחברה הרוכשת. הדוחות התקבלו עבור השנים 2022, 2023 ולתקופה 01/01/2024-10/09/2024 :

דוח רווח והפסד :

01/01-10/09/2024	2023	2022	דוח רווח והפסד באלפי שקלים
150	0	0	הכנסות
2,741	9,656	10,455	הוצאות מחקר ופיתוח, נטו
2,191	3,448	4,788	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,782)	(13,104)	(15,243)	הפסד תפעולי
460	(1,430)	539	הוצאות מימון (הכנסות), נטו
(5,242)	(11,674)	(15,782)	הפסד לפני מס
0	0	0	מיסים על ההכנסה
(5,242)	(11,674)	(15,782)	הפסד נקי

הכנסות

הכנסות החברה בשנת 2024 נובעות מהשכרת המכונה ליצרן מוצרי הצריכה עימו התקשרה החברה.

בהתאם, הכנסות החברה הסתכמו לכ- 0, 0 ו- 150 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הוצאות מחקר ופיתוח, נטו

בשוק זה כדלהלן :

- הזערה - התהליך של להפוך חפץ כלשהו למימדים 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 ולמידת מכונה - הטמעה של יכולות בינה מלאכותית ולמידת מכונה משפרת ומייעלת 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 הוא 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 המתאימות לתמיכה באותן רשתות.
- בבחינת מנועי צמיחה של שוק האלקטרוניקה, הצמיחה מבוססת בעיקר על חדשנות טכנולוגית, עלייה בביקוש למוצרי אלקטרוניקה וריבוי מכשירי IOT. טכנולוגיות 5G 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

סעיף זה הסתכם בכ-0 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

נכון למועד הערכת השווי, לאחר המיזוג, יתרת הפסד המס של חברת סולרום החזקות הועברה לחברת סולרום אלקטרוניקה.

מאזן:

<u>באלפי שקלים</u>	2022	2023	01/01-10/09/2024
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	12,226	11,219	6,672
פקדונות לזמן קצר	9,125	0	0
חייבים ויתרות חובה	895	283	146
סה"כ נכסים שוטפים	22,246	11,502	6,817
נכסים שאינם שוטפים			
נכסי זכות שימוש, נטו	1,838	1,557	318
מזומנים מוגבלים לשימוש	164	292	294
רכוש קבוע, נטו	1,251	1,053	872
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	3,253	2,902	1,485
סה"כ נכסים	25,499	14,404	8,301
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה	254	267	233
ספקים ונותני שירות אחרים	268	124	38
זכאים ויתרות זכות	1,146	1,061	608
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,668	1,452	879
התחייבויות שאינן שוטפות			
התחייבויות בגין חכירה	1,676	1,464	238

הוצאות המחקר ופיתוח של החברה כוללות הוצאות שכר נלוות, תשלום מבוסס מניות, קבלני משנה וייעוץ מחקרי, מיסים ואגרות, פחת בגין זכות שימוש בנכס, שכר דירה, דמי ניהול ואחזקה, פטנטים, משרדיות והשתתפות בהוצאות ממענקים.

בהתאם, סך הוצאות מחקר ופיתוח של החברה הסתכם בכ-10,455 , 9,656 ו-2,741 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה כוללות הוצאות שכר ונלוות, שירותים מקצועיים, תשלום מבוסס מניות, שיווק וביטוחים.

בהתאם, סך הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה הסתכם בכ-4,788 , 3,448 ו-2,191 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון של החברה כוללות ריביות ועמלות בנקאיות, הוצאות מימון בגין התחייבויות עבור מענקים, מימון בגין חכירה והפרשי שער.

בהתאם, הוצאות המימון של החברה הסתכמו בכ-539 , (1,430) ו-460 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

סעיף הטבת מס (מיסים על ההכנסה) מתייחס לסכומים שהחברה מצליחה לחסוך או לקבל החזר עליהם ממס ההכנסה. סעיף זה יכול לכלול זיכויי מס, הפחתת מיסים על בסיס הפסדים שהחברה חוותה, או הטבות אחרות שמקנה רשות המיסים.

בהתאמה.

נכסי זכות שימוש, נטו

סעיף נכסי זכות שימוש מתייחסים לשטח משרדים על סך של כ- 540 מ"ר אשר שוכרת החברה בראש העין.

בהתאם, סעיף זה הסתכם לכ- 1,838 , 1,557 ו- 318 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

מזומנים מוגבלים לשימוש

יתרת מזומנים מוגבלים לשימוש של החברה הסתכמה לכ- 164 , 292 ו- 294 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

רכוש קבוע

סעיף רכוש קבוע במאזן מתייחס לנכסים שאינם נזילים ומשמשים את החברה לאורך זמן, בדרך כלל מעל שנה. סעיף זה כולל בעיקרו ציוד מעבדה, ריהוט ומחשבים.

בהתאם, סעיף זה הסתכם לכ- 1,251 , 1,053 ו- 872 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה

סעיף חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה מתייחס לשטח משרדים על סך של כ- 540 מ"ר אשר שוכרת החברה בראש העין.

בהתאם, סעיף זה הסתכם בכ- 254 , 267 ו- 233 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

ספקים ונותני שירות אחרים

התחייבויות בגין מענקים	3,679	2,931	3,481
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	5,355	4,395	3,718
סה"כ התחייבויות	7,023	5,847	4,598
הון	18,476	8,557	3,703
סך המאזן	25,499	14,404	8,301

מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים ושווי המזומנים של החברה מכילים בעיקרם יתרה ממתבע ישראלי וממתבע זר (דולר, ליש"ט ואירו).

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה הסתכמה לכ- 12,226 , 11,219 ו- 6,672 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

פיקדונות לזמן קצר

סעיף הפיקדונות לזמן קצר של החברה כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר ומתייחס לסכומים שהחברה הפקידה בבנקים או במוסדות פיננסיים למשך פרק זמן קצר, בדרך כלל עד שנה.

יתרת סעיף הפיקדונות לזמן קצר של החברה הסתכמה לכ- 9,125 , 0 ו- 0 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

חייבים ויתרות זכות

סעיף החייבים ויתרות זכות של החברה כולל בעיקר מוסדות, הכנסות לקבל מרשות החדשנות והוצאות מראש.

יתרת החייבים ויתרות זכות של החברה הסתכמה לכ- 895 , 283 ו- 146 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024,

הון עצמי

ההון העצמי של החברה כולל הון מניות פרמיה, קרנות הון, תשלום מבוסס מניות ויתרת הפסד.

יתרת ההון העצמי של החברה הסתכמה בכ- 18,476, 8,557 ו- 3,703 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

גישה כללית להקצאת עלות הרכישה

צירוף עסקים

IFRS 3 מגדיר את הדיווח החשבונאי של ישות כאשר זו מבצעת צירוף עסקים. צירוף עסקים מהווה חיבור ישויות או עסקים נפרדים לישות מדווחת אחת. IFRS 3 קובע שכל צירופי העסקים יטופלו באמצעות יישום שיטת הרכישה. יישום שיטת הרכישה מצריך את הצעדים הבאים:

- ◀ זיהוי הרוכש.
- ◀ מדידת עלות של צירוף העסקים.
- ◀ הקצאת העלות של צירוף העסקים במועד הרכישה לנכסים שנרכשו, להתחייבויות ולהתחייבויות התלויות שניטלו.

הטיפול החשבונאי לצירוף עסקים נקבע באופן סופי בסוף התקופה שבה בוצע הצירוף, תוך קביעת השווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי של הגוף שנרכש, וכן של עלות הצירוף. הרוכש יטפל בצירוף תוך שימוש בערכים שנקבעו במסגרת עבודת ההערכת השווי הסופית. במקרים בהם נדרש לבצע התאמות לערכים בעקבות מידע חדש הרלוונטי למועד הרכישה, ניתן לבצע זאת בתוך 12 חודשים ממועד הצירוף.

מדידת הנכסים וההתחייבויות בצירוף עסקים

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

בהתאם, סעיף זה הסתכם לכ- 268, 124 ו- 38 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

זכאים ויתרות זכות

סעיף הזכאים ויתרות זכות של החברה כולל עובדים בגין שכר ונלוות, הוצאות לשלם וזכאים אחרים.

בהתאם, סעיף זה הסתכם בכ- 1,146, 1,061 ו- 608 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

התחייבויות בגין חכירות

סעיף ההתחייבויות בגין חכירות של החברה מתייחס להתחייבויות של החברה הנובעות מהסכמים לחכירת נכסים, כגון מבנים, ציוד או כלי רכב.

בהתאם, סעיף ההתחייבויות בגין חכירות של החברה הסתכם בכ- 1,676, 1,464 ו- 238 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

התחייבויות בגין מענקים

סעיף ההתחייבויות בגין מענקים של החברה מתייחס להתחייבויות של החברה הנובעות מהסכמים בגין מענקים מרשות החדשנות. סעיף זה כולל הוצאות מימון בגין ערך הזמן, הכנסות מימון בגין עדכון תחזית ותוספות בגין הכרה לראשונה.

בהתאם, סעיף ההתחייבויות בגין מענקים של החברה הסתכם בכ- 3,679, 2,931 ו- 3,481 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

בהתאם לעסקת המיזוג, חברת סולרום החזקות, שהיא הרוכשת המשפטית, רכשה את חברת סולרום אלקטרוניקה. עם זאת, על פי כללי החשבונאות, בשל ערכה הגבוהה של חברת סולרום אלקטרוניקה ביחס לסולרום החזקות, המיזוג נחשב לרכישה במהופך. לפיכך, סולרום אלקטרוניקה מסווגת כרוכש חשבונאי, והערכת שווי הנכסים הבלתי מוחשיים נערכה עבור נכסי חברת סולרום החזקות.

מדידת העלות של צירוף העסקים

לפי התקן IFRS 3 עלות צירוף העסקים תימדד כסיכום מצרפי של:

◀ שוויים ההוגן, נכון למועד ההחלפה, של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו או שניטלו על ידי הרוכש ומכשירים הוניים שהופקו על ידי הרוכש, בתמורה לשליטה על הגוף שנרכש; ועוד

◀ במקרים בהם עלות צירוף העסקים נתונה לתיאום התלוי באירועים עתידיים, התמורה המותנית תירשם כבר במועד ההכרה הראשוני בצירוף העסקים על פי שווי ההוגן כנגד התחייבות או כנגד הון עצמי.

עלויות הקשורות לרכישה מוגדרות כעלויות המתהוות לרוכש כדי לבצע צירוף עסקים. על פי התקן, הרוכש יטפל בעלויות הקשורות לרכישה כהוצאות בתקופות שבהן העלויות מתהוות והשירותים מתהווים, למעט עלויות להנפקת ניירות ערך המהווים חוב וניירות ערך הוניים.

תהליך הקצאת עודף עלות הרכישה

על פי שיטת הרכישה, הרוכש יקצה במועד הרכישה את העלות של צירוף העסקים ע"י הכרה בנכסים, התחייבויות והתחייבויות תלויות הניתנים לזיהוי של הגוף הנרכש לפי שוויים ההוגן.

אופן הקצאת המוניטין בין היחידות מניבות המזומנים

לפי IFRS 3 הרוכש יכיר בכל הנכסים וההתחייבויות של התאגיד הנרכש על פי שוויים ההוגן ללא קשר לאחוז הרכישה בפועל. לפיכך, במאזן המאוחד, כל הנכסים וההתחייבויות יוצגו על פי שוויים ההוגן לתאריך צירוף העסקים, וסעיף זכויות המיעוט יכלול את חלקו בהפרשים המקוריים שחושבו על הנכסים וההתחייבויות.

זיהוי הרוכש

יש לזהות רוכש בכל צירופי העסקים. לפי IFRS 3 הרוכש הוא הישות המצטרפת המשיגה שליטה על הישויות או העסקים המצטרפים האחרים. שליטה מוגדרת ככוח לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות או עסק כדי להשיג הטבות מפעילויותיהם.

ישות מצטרפת תחשב לכזו שהשיגה שליטה על ישות מצטרפת אחרת כאשר היא רוכשת יותר ממחצית זכויות ההצבעה בישות האחרת, אלא אם ניתן להראות שבעלות כזו אינה מהווה שליטה. גם אם אחת הישויות המצטרפות אינה רוכשת יותר ממחצית מזכויות ההצבעה בישות מצטרפת אחרת, יתכן שהיא קיבלה שליטה על הישות האחרת אם, כתוצאה מהצירוף, היא משיגה אחד מאלה:

◀ הכוח להפעיל יותר ממחצית מזכויות ההצבעה בישות האחרת מכוח הסכם עם משקיעים אחרים; או

◀ הכוח לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של הישות האחרת בהתאם לתקנון או להסכם; או

◀ הכוח למנות או להדיח את מרבית חברי הדירקטוריון או גוף הממלא תפקיד מקביל בישות האחרת; או הכוח להכריע בשיבות הדירקטוריון או בגוף הממלא תפקיד מקביל של הישות האחרת.

להחליפו, בנפרד או יחד עם חוזה קשור, נכס ניתן לזיהוי קשור או התחייבות קשורה ללא קשר אם הישות מתכוונת לעשות כן; או

4. נובע מזכויות חוזיות או מזכויות משפטיות אחרות, מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהישות או מזכויות וממחויבויות אחרות."

בנוסף, קובע IAS 38 סעיף 21 (ב), כי "נכס בלתי מוחשי יזוהה אם השווי ההוגן שלו ניתן למדידה באופן מהימן".

5.1 נכסים בלתי מוחשיים שזוהו

טכנולוגיה –

כאמור, במסגרת עסקת הרכישה וכחלק מרציונל הרכישה, הועברה לסולרום אלקטרוניקה טכנולוגיית הלייזר של סולרום החזקות. מדובר בטכנולוגיית לייזר מסוג QCL⁶, לייזר זה מפיק קרני תת-אדום אשר מוליכים למחצה. לייזר זה מותאם במיוחד ליישומים צבאיים בשל עוצמתו הגבוהה, דיוקו ויכולתו לפעול בתנאים קשים. שילובה של טכנולוגיה עם הידע הקיים של חברת סולרום אלקטרוניקה יכול לייצר רווח.

בהתאם, מכיוון שניתן להפריד את הטכנולוגיה מחברת סולרום החזקות, זיהינו סעיף זה כחלק נפרד מסעיף המוניטין.

5.2 נכסים שנבחנו ולא זוהו כנכסים בלתי מוחשיים

IP R&D (מו"פ בתהליך) –

לפי IFRS 3 יש להכיר במוניטין הפעילות כהפרש שבין הנכסים הניתנים לזיהוי, מוחשיים ובלתי מוחשיים, לבין מחיר המכירה לכל אחת מהיחידות המניבות המזומנים בחברה. כפי שנמסר מהנהלת הרוכשת, בפעילות קיימת יחידה מניבת מזומנים אחת ונקצה לה את המוניטין.

5. נכסים בלתי מוחשיים

הגדרת המושג נכס בלתי מוחשי

הזיהוי והערכת הנכסים הבלתי מוחשיים נעשו לפי IFRS 3, IAS 38 ובהתאם לתקנה הבינלאומית.

IAS 38 מגדיר נכס בלתי מוחשי כ"נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית".

על מנת לקבוע אילו נכסים בלתי מוחשיים נדרש לזהות ולהעריך, בחנו תחילה את הנכסים הבלתי מוחשיים הפוטנציאליים של הפעילות, בהתבסס על הבנתנו את העובדות ונסיבות העסקה, תוך שימוש כבסיס בנספח הדוגמאות להמחשה של IFRS 3.

קריטריונים לזיהוי נכס בלתי מוחשי

נכס בלתי מוחשי יזוהה אם הוא מקיים את קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרת נכס בלתי מוחשי ב- IAS 38:

"נכס ניתן לזיהוי אם הוא:

3. ניתן להפרדה, כלומר ניתן להפריד אותו או לפצל אותו מהישות ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או

⁶ Quantum Cascade Laser

על פי הנהלת החברה, נכון למועד הערכת השווי, אין לחברה הסכמים עתידיים חתומים עם לקוחות.

בהתאם, נכון למועד העסקה, לא זיהינו את צבר ההזמנות כנכס בלתי מוחשי של הפעילות.

6. חישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים

6.1 חישוב השווי ההוגן של הטכנולוגיה

כפי שצוין לעיל, החברה פיתחה טכנולוגיית לייזר מתקדמת אשר מתאימה לפיתוח בתחום הצבאי וההגנתי, בתחום שבו פועלת סולרום אלקטרוניקה.

מתוך שלוש הגישות העיקריות להערכת שווי (הכנסה, השוואה ועלות) והשיטות אשר נכללות בגישות אלו, אנו מעריכים כי גישת ההכנסה, ספציפית שיטת היוון הרווחים העודפים (Multi Period Excess Earning Method), הינה המתאימה ביותר לצורך הערכת שווי הטכנולוגיה.

שיטה זו מבוססת על ההנחה כי ערך של נכס הינו סכום מצטבר של שווי כל תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהנכס הבלתי מוחשי.

שיטת היוון הרווחים העודפים (Multi Period Excess Earning Method) היא יישום פרטני של שיטת תזרים המזומנים המהוון. בשיטה זו מוערך נכס בלתי מוחשי באמצעות היוון תזרימי מזומנים עתידיים אשר צפויים להיווצר לחברה הרוכשת בגין הנכס. לפיכך, "הרווחים העודפים" שנכס בלתי מוחשי מייצר לאורך חייו החזויים, מהווים בשיעור היוון אשר משקף את הסיכון הגלום בהפעלת הנכס.

"הרווחים העודפים" מוגדרים כיתרת התזרים הצפויה מהנכס לאחר מס ולאחר שנוכו ממנו חיובים בגין יתר הנכסים התורמים לפעילות, הכוללים נכסים מוחשיים (הון חוזר, רכוש קבוע וכו'), ונכסים בלתי מוחשיים (מותגים, כוח עבודה מיומן וכו').

מכיוון שהחברה פועלת בתחום המדפסות התלת מימדיות ועל פי החלטה אסטרטגית בחברה, זו אינה משקיעה סכומי כסף משמעותיים בפיתוח יכולות טכנולוגיות עתידיות מלבד שדרוג הטכנולוגיה הקיימת.

בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, לא זיהינו מחקר ופיתוח כנכס בלתי מוחשי בנפרד מהמוניטין.

מותג-

במסגרת פעילותה, מוכרת החברה את שירותיה ללקוחותיה ואלו משתמשים בהם במסגרת פעילותה. כאמור, פעילות החברה הינה בעיקר בתחום המדפסות. לאור זאת, נראה שככל שקיים מותג למוצרי החברה, הוא אינו מהותי והרוכשת איננה מתכוונת להשתמש במותג זה.

בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, לדעתנו מותג החברה אינו עומד בקריטריונים להכרה כנכס בלתי מוחשי בנפרד מהמוניטין.

קשרי לקוחות-

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, לחברה אין יתרת לקוחות. על פי המידע שקיבלנו מהחברה הרוכשת, סולרום אלקטרוניקה מתכננת להשתמש בטכנולוגיה לצורכי צבא והגנה ולכן הלקוחות העיקריים של החברה הם אותם גורמים הקשורים לחברת סולרום אלקטרוניקה ולא ישירות לסולרום החזקות.

בהתאם, נראה שככל שקיים ערך לקשרי הלקוחות של החברה, הוא אינו מהותי והרוכשת איננה מתכוונת להשתמש בקשרי לקוחות אלו.

נכון למועד הערכת השווי, לדעתנו קשרי הלקוחות של החברה אינם עומדים בקריטריונים להכרה כנכס בלתי מוחשי בנפרד מהמוניטין.

צבר הזמנות –

ב. הון חוזר – ההון החוזר של החברה מייצג את הכספים הדרושים לפירמה לשם מימון עסקיה השוטפים ולגישור על פערי הזמן שבין מועד הוצאת הכספים לבין מועד קבלת התשלומים. שיעור החיוב כלל את ימי הספקים בחברה ובהתאם, שיעור החיוב נקבע בהתאם לציטוטי ריבית של הלוואה שנטלה החברה לזמן ארוך והותאמה לטווח קצר. שיעור החיוב בגין ההון החוזר הסתכם לכ- (0.04%).

ג. רכוש קבוע – לחברה ישנו רכוש קבוע אשר כולל בעיקר ציוד מעבדה, מחשבים וציוד היקפי, שיפורים במושכר וריהוט. שיעור החיוב נקבע לפי הריבית לטווח ארוך, בהתבסס על דירוג החברה. שיעור החיוב בגין הרכוש הקבוע הסתכם לכ- 1.10%.

לפירוט אודות חישוב דירוג החברה, ראה נספח ד'.

סה"כ שיעור החיוב התורם של הטכנולוגיה הינו כ- 2.01%.

לפירוט אודות חישוב החיובים התורמים ראה נספח ה'.

מס- תשלומי המס נלקחו בתחזית לפי שיעור מס החברות הנהוג במדינת ישראל, נכון למועד ההערכה, המסתכם לכ- 23%.

שיעור הון – שיעור ההיוון של החברה נאמד על 18.00%, אשר לדעתנו משקף את רמת הסיכון הגלומה של החברה.

לפירוט אודות חישוב שיעור ההיוון ראה נספח ו'.

הטבת מס (TAB) - השווי ההוגן כולל הטבת מס שחושבה לפי שיעורי מס החברות הצפויים, כפי שמוכרים במועד הערכת השווי. ההפחתה לצורכי מס הינה חשבונאית בלבד ומבוצעת לתקופה של 8 שנים, בשיעור היוון אחיד של 18%.

השווי ההוגן של הטכנולוגיה

לצורך הערכת השווי, הנהלת החברה הרוכשת מסרה לנו מידע עבר על החברה, דוחות כספיים, נתונים בדבר ההכנסות וכן העלויות השונות הנגרמות בשל ייצור ההכנסה והערכות לגבי הכנסות והוצאות של הטכנולוגיה בעתיד.

לפירוט אודות הגישות והשיטות להערכת שווי נא ראה/ה נספח ב'.

הנחות עיקריות

הכנסות – ההכנסות משימוש בטכנולוגיה מבוססות על מודל הרכישה ומהוות את עיקר ההכנסות של החברה. שיעור ההכנסות היחסי מהטכנולוגיה מכלל הכנסות החברה הסתכם לכ- 100%, שכן עיקר עסקת הרכישה מתמקדת בטכנולוגיה.

אורך חיים – על פי הערכת הנהלת החברה, אורך החיים שנקבע לצורך התחזיות הינו כ- 5 שנים, בשל התקופה הצפויה עד לכניסת טכנולוגיה מתקדמת יותר לשוק.

ראוי לציין כי, על המידעים שהתקבלו לידינו מהנהלת החברה, כי כבר היום החברה מפתחת טכנולוגיה מתקדמת יותר כאשר זו תוטמע באופן מיד, ללא אינטגרציה מיוחדת, עם סיום השימוש בטכנולוגיה הנוכחית.

חיובים תורמים - במסגרת הערכת השווי של הטכנולוגיה אשר הוערכה בשיטת MEEM, כללנו "חיובים תורמים" בתזרים המזומנים של רישיון תחנת המעבר בגין הנכסים הבאים:

5. כוח אדם – כאמור, כלל העובדים של החברות מיועדים להמשיך ולעבוד גם לאחר השלמת הרכישות. בהתאם, נבחנו עלויות גיוס והכשרה של עובדים אלו. לצרכי חישוב שיעור החיוב התורם, נעשה שימוש בשיעור ההיוון. שיעור החיוב הסתכם לכ- 0.96%.

לפירוט אודות חישוב עלות כח עבודה ראה נספח ג'.

170,974	נכסי זכות שימוש, נטו
(18,726)	התחייבויות בגין חכירה
(213,911)	התחייבויות בגין מענקים
3,641,685	סה"כ נכסים מוחשיים
	<u>נכסים בלתי מוחשיים</u>
6,691,909	טכנולוגיה
-	מס נדחה 23%
6,691,909	סה"כ נכסים בלתי מוחשיים
22,106,839	מוניטין P.N

כמשתקף מהטבלה מעלה, שווי נכס המוניטין הסתכם לכ- 22,106 אלפי שקלים.

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, לדעתנו השווי ההוגן של הטכנולוגיה של חברת סולרום החזקות, נכון למועד ההערכה, הינו כ- 6,691 אלפי שקלים.

לפירוט אודות הערכת שווי הטכנולוגיה ראה נספח ז'.

7. שווי הנכסים המוחשיים של החברה

בהתאם לבקשת החברה ולצורך ביצוע הערכת שווי לנכסים המוחשיים של החברה, ביצענו הערכה של שיעורי הריבית המתאימים להיוון נכסי זכות השימוש של החברה, התחייבויות בגין חכירה וכן התחייבויות בגין מענקים, כאשר שיעור ריבית זה הועבר לידי הנהלת החברה.

לפירוט אודות חישוב שיעור היוון עבור נכסי החכירה, ראה נספח ח'.

לפירוט אודות חישוב שיעור ההיוון עבור התחייבויות בגין מענקים, ראה נספח ט'.

בהמשך, החברה העבירה לידינו את הערכת השווי ההוגן של הנכסים והתחייבויות האמורים. על בסיס מידע זה, ביצענו חישוב של ההפרש בין השווי ההוגן שסופק לבין השווי בספרים.

8. סיכום שווי נכסים בלתי מוחשיים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, לדעתנו השווי ההוגן של המוניטין הינו כדלהלן:

סיכום שווי הוגן מוניטין	ש"ח
שיעור החזקה	100%
תמורה	32,440,433
<u>נכסים מוחשיים</u>	
הון עצמי	3,703,348

כל המודלים לתמחור אופציות מביאים בחשבון, לפחות, את הגורמים הבאים:

- מחיר מימוש האופציה;
- משך חיי האופציה;
- מחיר נכס הבסיס (מחיר המניה);
- תנודתיות צפויה של מחיר המניה;
- הדיבידנדים הצפויים בגין המניות;

ערך הזמן של הכסף-ריבית חסרת סיכון לתקופת האופציה.

הגישה הנבחרת להערכת שווי אופציות

לצורך הערכת השווי, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה.

מאחר שהאופציות המוענקות אינן כוללות מחירים מותנים או מרכיבים פיננסיים מורכבים, בחרנו להשתמש במודל B&S.

נוסחת B&S מחושבת כדלהלן:

$$C = Se^{-qT} N(d1) - Ke^{-rT} N(d2)$$

$$d(1) = \frac{\ln(S/K) + (r - q + \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d(2) = d1 - \sigma\sqrt{T}$$

כאשר:

נספח א – חישוב שווי אופציות

גישות להערכת שווי אופציות

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 תשלום מבוסס מניות, קובע כי הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל. אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, ישות קובעת שווי הוגן ע"י שימוש בטכניקות הערכה.

מטרת השימוש בטכניקת הערכה היא לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים.

טכניקות הערכה כוללות שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון הפועלים בצורה מושכלת, שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, אם קיימות עסקאות כאלה, התייחסות לשווי ההוגן השוטף של מכשיר אחר שהוא באופן מהותי זהה, ניתוח תזרים מזומנים מהוון ומודלים להמחרת אופציות.

מודלים לתמחור אופציות- קיימות שתי משפחות מודלים המקובלות לצורך הערכת שווי אופציות:

- מודלים סגורים (Closed-form Models) אשר נוסחת Black&Scholes ("B&S") היא הדוגמה הרווחת והמקובלת ביותר וכוללת גורמי בסיס המשפיעים על מחירי האופציות.

- מודלים גמישים (Lattice Models), כדוגמת המודל הבינומי, הטרינומי, מונטה-קרלו וכד', אשר מאפשרים לשכלל גורמים נוספים לגורמי הבסיס.

התקינה הבינלאומית קובעת כי הישות תשקול את כל הגורמים שמשותפים מרצון בשוק, הפועלים בצורה מושכלת בבחירת המודל שיושם לתמחור אופציות ושהמודל יהיה עקבי עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת אופציות.

834	1,667	כמות הבשלה 6
12/07/2025	04/10/2024	מועד הבשלה 7
834	1,667	כמות הבשלה 7
12/10/2025	04/01/2025	מועד הבשלה 8
834	1,667	כמות הבשלה 8
12/01/2026	04/02/2025	מועד הבשלה 9
828	1,664	כמות הבשלה 9
10,000	20,000	סה"כ

בנוסף, העניקה החברה אופציות למשקיעים בשני מועדים, ביום 25/03/2021 ו- 18/04/2021. על פי הנהלת החברה, לאופציות אלה אין תקופת הבשלה. להלן פירוט תנאי האופציות שהוענקו למשקיעים:

ניצע	מחיר מימוש	כמות	מועד הענקת	מועד פקיעה
ויקטור תשובה	11.69	61,821	25/03/2021	25/03/2026
אסף לוי	11.69	47,923	25/03/2021	25/03/2026
פונטיפקס	11.69	76,677	25/03/2021	25/03/2026
Alagos Holdings	11.69	76,677	25/03/2021	25/03/2026
ברק רוזן	11.69	47,923	25/03/2021	25/03/2026
אסף טוכמאיר	11.69	47,923	25/03/2021	25/03/2026
עוזי פנחסי	11.69	57,508	25/03/2021	25/03/2026
מיכאל הר צבי	11.69	28,754	25/03/2021	25/03/2026
הרמטיק נאמנות	11.69	28,754	25/03/2021	25/03/2026
ליאת טולדנו	11.69	28,754	25/03/2021	25/03/2026
עודד מור	11.69	19,169	25/03/2021	25/03/2026
דין מילר	11.69	14,377	25/03/2021	25/03/2026
אייל ססלר	11.69	19,169	25/03/2021	25/03/2026
מני מור	11.69	19,169	25/03/2021	25/03/2026
אלדר אברס	11.69	7,668	25/03/2021	25/03/2026
יהונתן לאון	11.69	4,793	25/03/2021	25/03/2026
שני מעודד	11.69	2,396	25/03/2021	25/03/2026

C- שווי אופציית Call
S- מחיר נכס הבסיס (המניה)
q- תשואת דיבידנד
X- מחיר המימוש של האופציה
r- ריבית חסרת סיכון רציפה
σ - סטיית תקן שנתית של המניה
T- תקופה למימוש (בשנים)

תיאור האופציות שהוענקו

בהתאם למידע שקיבלנו מהחברה, ביום 4 באפריל, 2022 העניקה החברה כ- 20,000 אופציות לעובדת ריקי הינאשוולי (1) במחיר מימוש של כ- 9.075 ש"ח. בנוסף, ביום 12 בינואר, 2023 העניקה החברה לעובדת ריקי הינאשוולי (2) כ- 10,000 אופציות במחיר מימוש של כ- 3.174 ש"ח. נציין כי תנאי ההבשלה של שתי ההענקות שונות אחת מהשניה. להלן פירוט מועדי ההבשלה וכמות האופציות:

מס' מזהה	04/04/2022	12/01/2023
תחילת הבשלה	04/04/2022	12/01/2024
מועד הבשלה 1	04/04/2023	12/01/2024
כמות הבשלה 1	6,666	3,334
מועד הבשלה 2	04/07/2023	12/04/2024
כמות הבשלה 2	1,667	834
מועד הבשלה 3	04/10/2023	12/07/2024
כמות הבשלה 3	1,667	834
מועד הבשלה 4	04/01/2024	12/10/2024
כמות הבשלה 4	1,667	834
מועד הבשלה 5	04/04/2024	12/01/2025
כמות הבשלה 5	1,667	834
מועד הבשלה 6	04/07/2024	12/04/2025

מחיר המניה - מחיר המניה של החברה בהתאם למועד השיעור, 10/09/2024, הסתכם לכ- 3.78 שקלים. מחיר המניה מבוסס על נתוני המסחר של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מחיר המימוש - מחיר המימוש של הענקה 1 הינו 9.08 שקלים. מחיר המימוש של הענקה 2 הינו 3.17 שקלים.

שיעור הדיבידנד - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זו אינה עתידה לחלק דיבידנד בטווח הנראה לעין. בהתאם, לא בוצעה התאמה לדיבידנד.

אורך תקופת האופציה - אורך חיי האופציות שהוענקו לעובדים חושבו בהתאם לממוצע בין מועד הערכת השווי לבין מועד פקיעת האופציות.

ריבית חסרת סיכון - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על תשואת אג"ח ממשלתית שקלית לא צמודה בריבית קבועה, בהתאם לתקופת אורך חיי האופציות נכון למועד הערכת שווי.

תנודתיות - תנודתיות החברה מבוססת על תנודתיות חברות דומות בענף הפעילות בו פועלת החברה ובהתאם לשיעור התנודתיות אשר חושב על ידי החברה על פי נתוני עבר של חברות ההשוואה.

יישום הערכת שווי האופציות - משקיעים

בהתאם להנחיות IFRS 2, ביצענו את הערכת שווי האופציות למועד ההערכה על פי מודל B&S.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

מחיר המניה - מחיר המניה של החברה בהתאם למועד השיעור, 10/09/2024, הסתכם לכ- 3.78 שקלים. מחיר המניה מבוסס על נתוני המסחר של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מחיר המימוש - מחיר המימוש של האופציות הינו 11.69 שקלים.

25/03/2026	25/03/2021	3,355	11.69	חנה מילר
25/03/2026	25/03/2021	1,438	11.69	רעות גולדמן
25/03/2026	25/03/2021	404,153	11.69	Gal Erez+Naama
25/03/2026	18/04/2021	199,680	11.69	public
25/03/2026		1,198,081		סה"כ

יישום הערכת שווי האופציות - עובדים

בהתאם להנחיות IFRS 2, ביצענו את הערכת שווי האופציות למועד ההערכה על פי מודל B&S.

ראוי לציין כי חישוב שווי האופציות של עובדת החברה בוצעה על ידי יישום שיטת הסימפליפייד. שיטת הסימפליפייד בחישוב שווי אופציות היא גישה פשטנית המשמשת להערכת אורך החיים הצפוי של אופציות לעובדים, במיוחד כאשר אין נתונים היסטוריים מספקים על דפוסי מימוש. במסגרת שיטה זו, אורך החיים הצפוי מחושב כממוצע בין הזמן עד למועד ההבשלה לבין תקופת התוקף המלאה של האופציה. שיטה זו מוכרת על ידי גופי תקינה, כמו ה-SEC, במקרים של חוסר ודאות או היעדר נתונים מספקים, ומספקת פתרון פשוט לחישוב שווי אופציות בדוחות כספיים תוך שמירה על פשטות והיענות לדרישות רגולטוריות.

בנוסף, לא בוצעה התאמה בחישוב שווי האופציות, מאחר שקיים מנגנון המבטיח התאמה אוטומטית ליחס ההאצה של האופציות בהתאם ליחס המיזוג שנקבע בעסקה. כתוצאה מכך, השווי הכלכלי של האופציות נותר ללא שינוי, ואין צורך בביצוע חישוב נוסף לצורך התאמות הקשורות למנגנון המיזוג.

נציין, כי לצורך הערכת שווי התמורה, נלקחו בחשבון האופציות אשר הבשילו עד למועד הערכת השווי.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

691	אסף טוכמאיר
829	עוזי פנחסי
415	מיכאל הר צבי
415	הרמטיק נאמנות
415	ליאת טולדנו
276	עודד מור
207	דין מילר
276	אייל טסלר
276	מני מור
111	אלדר אברס
69	יהונתן לאון
35	שני מעודד
48	חנה מילר
21	רעות גולדמן
5,829	Gal Erez+Naama
2,880	public

שיעור הדיבידנד - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זו אינה עתידה לחלק דיבידנד בטווח הנראה לעין. בהתאם, לא בוצעה התאמה לדיבידנד.

אורך תקופת האופציה - אורך חיי האופציות שהוענקו למשקיעים חושבו בהתאם לממוצע בין מועד הערכת השווי לבין מועד פקיעת האופציות.

ריבית חסרת סיכון - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על תשואת אג"ח ממשלתית שקלית לא צמודה בריבית קבועה, בהתאם לתקופת אורך חיי האופציות נכון למועד הערכת שווי.

תנודתיות - תנודתיות החברה מבוססת על תנודתיות חברות דומות בענף הפעילות בו פועלת החברה ובהתאם לשיעור התנודתיות אשר חושב על ידי החברה על פי נתוני עבר של חברות ההשוואה.

סיכום שווי אופציות

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו, לדעתנו השווי ההוגן של האופציות של סולרום החזקות, נכון למועד ההערכה, הינו כדלהלן:

עובדים:

שם הניצע	סה"כ שווי אופציות לתמורה
Dr. Riki Hihinashvili 1	10,381
Dr. Riki Hihinashvili 2	15,772

משקיעים:

שם הניצע	סה"כ שווי אופציות לתמורה
ויקטור תשובה	892
אסף לוי	691
פונטיפקס	1,106
Alagos Holdings	1,106
ברק רוזן	691

נספח ב' - מתודולוגיות בהערכות שווי

ביצענו את הערכת השווי של הנכסים הבלתי מוחשיים בהתאם למתודולוגיות הערכת שווי מקובלות, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים ועל בסיס מידע, הנחות ואומדנים אשר התקבלו מהנהלת החברה הרוכשת. על מנת להגיע לאומדנים שלנו בנוגע לערך, לקחנו בחשבון את שלוש הגישות המקובלות להערכת שווי, אשר מתוארות בחלק הבא.

גישות להערכת שווי:

להלן הגישות המרכזיות המקובלות להערכת שווי חברות:

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

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

גישת ההשוואה:

עסקאות צד ג' בהן החברה בדרך כלל מייצגות את האומדן הטוב ביותר לשווי ההוגן, אם הן נעשות בתנאי שוק. באם לא קיימים 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 שווייה.

- **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 העתידית 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.

שיטות מקובלות לניתוח תזרים מזומנים לפי גישת ההכנסה כדלהלן:

שיטת היוון הרווחים העודפים (Multi Period Excess Earning method)

שיטה זו היא יישום פרטני של שיטת תזרים המזומנים המהוון. בשיטה זו מוערך נכס בלתי מוחשי באמצעות היוון תזרימי מזומנים עתידיים אשר צפויים להיווצר לחברה הרוכשת בגין הנכס. לפיכך, "הרווחים העודפים" שנכס בלתי מוחשי מייצר לאורך חייו החזויים, מהוונים בשיעור היוון אשר משקף את הסיכון הגלום בהפעלת הנכס. "הרווחים העודפים" מוגדרים כיתרת התזרים הצפוי מהנכס לאחר מס לאחר שנוכו ממנו חיובים בגין יתר הנכסים התורמים לפעילות, הכוללים נכסים מוחשיים (הון חוזר, רכוש קבוע וכו'), ונכסים בלתי מוחשיים (מותגים, קשרי לקוחות, כוח עבודה מיומן וכו').

שיטת "פטור מתמלוגים" (Relief from royalties)

העיקרון הבסיסי של שיטת ה"פטור מתמלוגים" הוא שללא הבעלות על הנכס הבלתי מוחשי הנבחן, המשתמש בנכס בלתי מוחשי זה היה חייב לשלם לבעל הנכס תמלוגים בתמורה לזכות להשתמש באותו נכס. על ידי רכישת הנכס הבלתי מוחשי, המשתמש נמנע מתשלומים אלו. לפיכך, ניתן לאמוד את שוויו ההוגן של הנכס באמצעות הערכה של סך התמלוגים אשר באופן תיאורטי היה צריך לשלם לצד ג' בגין השימוש בנכס לולא היה בבעלותו.

שיטת "עם ובל" (Comparative method)

בשיטה זו, מתבצעת השוואה בין הערך הנוכחי של תזרימי מזומנים צפויים לאחר מס מהפעילות, בהנחה שהנכס המוחשי בבעלות החברה לבין הערך הנוכחי של תזרימי מזומנים צפויים לאחר מס מהפעילות, בהנחה של העדר הבעלות על הנכס. שיטה זו מבודדת את ההשפעה של הנכס הבלתי מוחשי ומספקת בסיס להמלצה לשווי ההוגן.

גישת השווי הנכסי:

גישה שלישית להערכת שווי הינה גישה מבוססת-נכסים. הערכת שוויו 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 לשווי נכסי החברה והיא מהווה אינדיקציה לשווי בעת פירוק או שווי מינימאלי כאשר הנחת עסק חי לא מתקיימת.

נספח ג' - שווי כח עבודה

שם	מחלקה	מספר עובדים	שכר ברוטו, ממוצע	שווי סוציאליות, ממוצע	עלות חודשית, ממוצע	יעילות במהלך הכשרה	זמן הכשרה העובד בחודשים	עלויות הכשרה העובדים	עלויות גיוס העובדים	סך עלות חודשית החלפת העובדים
עובד הנהלה 1	הנהלה	1	43,300	2,986	46,286	100%	0.00	0	43,300	43,300
עובד הנהלה 2	הנהלה	1	33,603	2,189	35,792	100%	0.00	0	33,603	33,603
עובד הנהלה 3	הנהלה	1	33,868	2,206	36,074	100%	0.00	0	33,868	33,868
עובד הנהלה 4	הנהלה	1	42,674	11,053	53,727	100%	0.00	0	42,674	42,674
עובד מו"פ 1	מו"פ	1	47,209	11,774	58,983	100%	0.00	0	47,209	47,209
עובד מו"פ 2	מו"פ	1	8,486	312	8,798	100%	0.00	0	8,486	8,486
עובד מו"פ 3	מו"פ	1	30,467	7,698	38,165	100%	0.00	0	30,467	30,467
סך הכל שווי		7							239,607	239,607

הגישה הנבחרת – דירוג סינטי:

כאמור על פי תקן בינלאומי 16 ישנן שתי שיטות כגון: שיעור הריבית הגלום בחכירה ושיעור הריבית התוספתי.

שיעור הריבית הגלום בחכירה מבוסס על אופן תמחור העסקה מנקודת מבטו של המחכיר. בהתאם, לחברה כחוכר אין נתונים לגבי עלויות ישירות ראשוניות של המחכיר. על פי התקן, כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו זמין בנקל לחוכר, נעשה שימוש בשיעור ריבית תוספתי של החוכר.

על כן, לשם מדידת השווי לפי שיטת הריבית התוספתית, השתמשנו בבחינת הדירוג הסינטי לריבית החברה. דירוג סינטי זה נבחן באמצעות מתודולוגיית הדירוג של חברת מידרוג ישראל המותאמת לתאגידים לא פיננסיים. מתודולוגיה זו אומדת את הדירוג המקומי של החברה על פי קריטריונים פיננסיים ועסקיים של החברה. לאחר קביעת הדירוג, הערכנו את שיעור הריבית של החברה לפי אורך החיים שלה והדירוג הישראלי שלה, בהתאם לעקום התשואות של החברות בשוק.

בנוסף, בכדי לאמוד את מצב החברה וביצועיה ע"פ מתודולוגיית הדירוג, עשינו שימוש בדוחות הכספיים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הערכת השווי התבצעה ליום 10 בספטמבר, 2024, מתוך הנחה שלא צפוי שינוי משמעותי בדירוג החברה ולכן הסתמכנו על דוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

להלן הקריטריונים המרכזיים ומשקלם היחסי בבחינת דירוג החברה:

ענף הפעילות, 20%

מטרת תקן 16 היא "להבטיח כי חוכרים ומחכירים יספקו מידע רלוונטי באופן שמשקף נאמנה עסקאות אלה", מידע זה נותן בסיס למשתמשים בדוחות הכספיים כדי להעריך את ההשפעה שיש לחכירות על המצב הכספי, על הביצועים הכספיים ועל תזרימי המזומנים של הישות.

בהתאם, בתקן זה ישנן הנחיות באשר למדידה של התחייבויות החכירה בהכרה לראשונה ובמדידה עוקבת של אלו, כדלהלן:

במועד המדידה לראשונה, החוכר ימדוד את התחייבות החכירה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד. תשלומי החכירה יהוונו תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה, אם שיעור זה ניתן לקביעה בנקל. אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל, החוכר ישתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

התקן מזכיר את השיטות השונות:

א. שיעור ריבית גלום בחכירה

שיעור הריבית שגורם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה ושל הערך השייר שאינו מובטח להיות שווה לסכום של השווי ההוגן של נכס הבסיס ושל עלויות ישירות ראשוניות כלשהן של המחכיר.

ב. שיעור ריבית תוספתי של חוכר

שיעור הריבית שחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

אפיון ענף הפעילות בה פועלת החברה על פי ניתוח מבנה שרשת הערך בענף, מאפייני הביקושים, רמת התחרות ותמורות מבניות בהיבטים של רגולציה, טכנולוגיה, טעמי צרכנים ועוד.

פרופיל עסקי, 25%

היקף ההכנסות, 10% - היקף ההכנסות מהווה אינדיקטור לעמידות בפני שינויים בביקוש, תנודות בעלויות וכן אינדיקטור בנוגע ליכולת מיקוח מול לקוחות וספקים.

מעמד עסקי, 15% - בחינת נתחי השוק בהם מחזיקה החברה, בחינת הבידול העסקי של החברה ביחס למתחרותיה ובחינת מספר סגמנטים וריכוזיות לקוחות.

רווחיות, 10%

שולי רווח תפעולי, 10% - הרווחיות הינה פרמטר המשקף את מאפייני הענף וחסמי הכניסה של הענף בו פועלת החברה. הפרמטר המוביל לבחינת הרווחיות הינו שיעור הרווח התפעולי של החברה, פרמטר זה הינו הרווח מפעילות לפני הוצאות מיסים והוצאות מימון ביחס להכנסות מהפעילות.

פרופיל פיננסי - יחסים פיננסיים, 45%

רמת מינוף, 10% - יחס זה בוחן את שיעורי המינוף של החברה, את יכולתה לגייס הון זר בעת הצורך ואת יכולתה לנווט את פעילותה בעת שינויים כלכליים ועסקיים. יחס זה מחושב על ידי חלוקה של ההון העצמי של החברה בסך המאזן שלה.

חוב/EBITDA, 15% - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך החוב הפיננסי ברווח התפעולי לפני הוצאות פחת, מיסים ומימון. יחס זה בוחן את מידת החוב שהחברה נטלה ביחס לרווחיה השוטפים ומהווה אינדיקציה לחוזק שירות החוב של החברה.

רווח תפעולי/ הוצאות ריבית, 10% - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך הרווח התפעולי בהיקף הוצאות הריבית של החברה, פרמטר זה בוחן את יכולת החברה לשלם את הריבית מהפעילות השוטפת והוא מהווה מדד ליכולת החברה להמשיך למחזר את חובה ומעיד על גמישות פיננסית.

מדיניות פיננסית, 10% - פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של החברה על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה המשפיעה על גמישותה העסקית והפיננסית של החברה.

הערכת הדירוג של סולרום החזקות - יישום מתודולוגית הדירוג

כאמור, התבקשנו לחשב את הריבית החכירה לנכסים למועדי הערכת השווי. אולם, מכיוון שלחברת סולרום החזקות אין בדוחותיה נתונים על הלוואות או אג"ח שמהם ניתן לגזור את דירוג החברה, ביצענו דירוג סיננטי ליום 31 בדצמבר, 2023 כפי שצוין לעיל, ראוי לציין כי דירוג החברה נקבע למועד זה מטעמים מתודולוגיים אשר מחייבים לדרג את החברה הנבחנת במונחים שנתיים ועל כן הנחנו כי במהלך החודשים שממועד דוחות החברה ועד מועד הערכת השווי לא חל שינוי מהותי בחברה אשר היה עתיד להשפיע על דירוגה.

להלן ההנחות שבבסיס הערכת הדירוג של סולרום החזקות:

ההנחות המוצגות נבדקו על מצב החברה ונתוני הכספיים המעובדים על ידינו נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ובחישוב שנתי וזאת בהתאם לדרישות והקריטריונים של חברת מדרוג כדלהלן:

קריטריון 1 - ענף הפעילות, 20%

פרמטר זה בוחן את מידת הסיכון הענפי על בסיס ההכנסות והתזרימים של המנפיק בפני מחזורים מאקרו כלכליים, תחרות ושינויים במבנה השוק.

להלן סרגל הדירוג:

200-800	9	Baa.il
<=200	12	Ba.il ומטה

להלן טבלה המרכזת את הכנסות החברה ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד דירוג	הכנסות (בש"ח)	דירוג
31 בדצמבר, 2023	0	Ba.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה לא היו הכנסות 2023. בהתאם, על פי מתודולוגית הדירוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

ב. מעמד עסקי, 15%

פרמטר זה בוחן את מעמדה העסקי של סולרם החזקות ביחס למתחרותיה בענף בו היא פועלת.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aaa.il	1
Aa.il	3
A.II	6
Baa.il	9
Ba.il ומטה	12

נכון למועד הדירוג, חברת סולרם החזקות נחשבת לשחקן קטן בהשוואה למתחרי מפתח בשווקים בהם היא פועלת. שוק המדפסות הינו שוק מפותח אך בהסתכלות על החברה בלבד, לחברה אין הכנסות ואף לא יתרת לקוחות.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדורג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il** למועד הדירוג.

קריטריון 3 - רווחיות, 10%

1	Aa.il ומעלה
3	A.il
6	Baa.il
9	Ba.il ומטה

חברת סולרם החזקות עסקה בשוק מדפסות הלייזר כאשר המוצר בענף פונה בעיקר ללקוחות עסקיים גדולים. השירות בענף מושתת על הזמנות של פרויקטים לטווח הבינוני במידה הפוגמת ביציבות ההכנסות לאורך זמן.

בנוסף, מגמת הביקוש למוצר הינה נתונה לאיום מצד תחליפים ותמורות טכנולוגיות שכן השוק מאופיין בהתפתחויות חדשות כגון התקדמות בתחום הנדסת חומרים, שיפור בזמן ועלות הדפסת המוצרים.

ראוי לציין כי, הרגולציה בענף הינה גורם מכביד מכוון שהמוצר בענף עובר לא מעט ביקורות ומצריך עמידה בתקנים מסוימים שכן משווק לתחום הרפואה, התעופה והרכבים. בנוסף, הענף חשוף במידה רבה למחירי סחורות, אנרגיה, שערי חליפין או משתנים אקסוגניים בעלי מאפיינים תנודתיים.

בהתאם למתודולוגיית מדורג וניתוח הענף בו פועלת החברה, בקריטריון זה החברה קיבלה דירוג ברמת **Baa.il** למועד הדירוג.

קריטריון 2 - פרופיל עסקי, 25%

א. היקף ההכנסות, 10%

פרמטר זה מדורג בהתאם להיקף הכנסות חברת סולרם החזקות על נתוני דוחותיה הכספיים.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	הכנסות (במיליוני ש"ח)
Aaa.il	1	>=8,000
Aa.il	3	2,500-8,000
A.il	6	800-2,500

Aaa.il	1	$\geq 55\%$
Aa.il	3	40%-55%
A.il	6	25%-40%
Baa.il	9	10%-25%
Ba.il ומטה	12	$\leq 10\%$

להלן טבלה המרכזת את שיעורי המינוף של החברה ובהתאם את דירוגה למועד דירוגה:

מועד דירוג	סה"כ הון עצמי (באלפי ש"ח)	סך המאזן (באלפי ש"ח)	שיעור מינוף	דירוג
31 בדצמבר, 2023	8,557	14,404	59.41%	Aaa.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, שיעור המינוף של החברה הסתכם כ- 59.41%. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

ב. חוב פיננסי/רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, 15%

פרמטר זה בוחן את יכולת החברה לשרת את התחייבויותיה ואת הגמישות הפיננסית שלה ליטול חוב נוסף.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	מקדם
Aaa.il	1	≤ 1
Aa.il	3	3-1
A.il	6	5-3
Baa.il	9	7-5
Ba.il ומטה	12	≥ 7

להלן טבלה המרכזת את חישוב היחס בין החוב הפיננסי של חברת סולרום החזקות מסך הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

קריטריון זה בוחן את שיעורי הרווחיות של חברת סולרום החזקות בענף בה היא פועלת.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	שיעור רווח תפעולי
Aaa.il	1	$\geq 12\%$
Aa.il	3	8%-12%
A.il	6	4%-8%
Baa.il	9	2%-4%
Ba.il ומטה	12	$\leq 2\%$

להלן טבלה המרכזת את שולי הרווח התפעולי של החברה ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד דירוג	הכנסות (באלפי ש"ח)	הפסד תפעולי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח תפעולי	דירוג
31 בדצמבר, 2023	0	13,104	0	Ba.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, שולי הרווח התפעולי של החברה הסתכמו לכ- 0, כתוצאה מהכנסות שעמדו על ערך אפסי. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

קריטריון 4 - פרופיל פיננסי 45%

קריטריון זה מודד ארבעה פרמטרים כדלהלן:

א. רמת מינוף, 10%

פרמטר זה בוחן את שיעור המינוף של חברת סולרום החזקות על פי נתוני דוחותיה הכספיים.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	שיעור מינוף
--------	------------------	-------------

מועד הערכה	הפסד תפעולי (באלפי ש"ח)	הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)	רווח תפעולי מהוצאות ריבית	דירוג
31 בדצמבר, 2023	12,822	(1,430)	9.16	Aaa.il

כמשתקף מהטבלה המוצגת לעיל, יחס הרווח התפעולי מהוצאות הריבית הסתכם לכ- 9.16 נכון למועד הדירוג. כמו כן, לחברה קיים הפסד תפעולי, דבר אשר גורם לחברה להיות בדירוג הכי נמוך ב פרמטר זה, אך מנגד, לחברה קיימים הכנסות מימון ולא הוצאות.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

ראוי לציין כי הרווח התפעולי והוצאות המימון חושבו ליום 31 בדצמבר, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

מדיניות פיננסית, 10%

פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של חברת סולרום החזקות על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aaa.il	1
Aa.il	3
A.il	6
Baa.il	9
Ba.il ומטה	12

סך ההתחייבויות של החברה להון עצמי הינו נמוך מאחד, דבר אשר מעיד על יכולתה של החברה לכסות את כל ההתחייבויות שלה בעזרת ההון העצמי. נתון זה מצביע על רמת מינוף נמוכה ויציבות פיננסית.

מועד דירוג	חוב פיננסי (באלפי ש"ח)	רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות (באלפי ש"ח)	יחס	דירוג
31 בדצמבר, 2023	(11,511)	(12,822)	0.9-	Aaa.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, יחס החוב הפיננסי לרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות של החברה הסתכם לכ- (0.9) נכון למועד הדירוג. מאחר ולחברה אין חוב פיננסי, אלא דווקא נכסים פיננסיים, הוחלט לבחור את הפרמטר המתאים ביותר לצורך ההערכה. בהתאם לכך, החברה מציגה יחס חיובי של חוב לרווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

ראוי לציין כי הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות חושבו ליום 31 בדצמבר, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

ג. רווח תפעולי/ הוצאות מימון נטו, 10%

פרמטר זה מבטא את היכולת של חברת סולרום החזקות לשלם ריביות בגין חובות פיננסיים מהפעילות השוטפת שלה.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	מקדם
Aaa.il	1	≥ 8
Aa.il	3	6-8
A.il	6	3-6
Baa.il	9	1-3
Ba.il ומטה	12	≤ 1

להלן טבלה המרכזת את חישוב מקדם הרווח התפעולי מהוצאות הריבית ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

A2.il

דירוג משוקלל

בהתאם לנתוני חברת סולרוס החזקות נכון למועד הדירוג 31 בדצמבר, 2023 ובהתאם למתודולוגיית הדירוג של מדרוג, הדירוג המתקבל לחברת סולרוס החזקות הינו A2.il.

בנוסף, היחס בין המזומנים להתחייבויות של החברה מראה כי סך המזומנים שבידי החברה גדולים פי 2 מסך ההתחייבויות. נתון זה מחזק את התמונה החיובית, שכן מעיד על נזילות גבוהה ויכולת להתמודד עם התחייבויות שוטפות ובלתי צפויות.

ראוי לציין כי, גם ביחס השוטף ניתן לראות כי הנכסים השוטפים של החברה גבוהים בהרבה מהתחייבויותיה השוטפות. יחס שוטף גבוה מעיד על כך שלחברה יש די משאבים שוטפים לכיסוי התחייבויותיה השוטפות, מה שמבטיח ניהול תזרים מזומנים בריא.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

להלן הדירוג המשוקלל של 4 הקריטריונים למועד הדירוג:

דירוג משוקלל	דירוג	ערך מתקבל	משקל יחסי	ערך משוקלל
קריטריון 1 - ענף הפעילות	Baa.il	6	20%	1.2
קריטריון 2 - פרופיל עסקי				
היקף ההכנסות	Ba.il	12	10%	1.2
מעמד עסקי	Ba.il	12	15%	1.8
קריטריון 3 - רווחיות				
שיעור רווח תפעולי	Ba.il	12	10%	1.2
קריטריון 4 - פרופיל פיננסית				
רמת מינוף	Aaa.i 1	1	10%	0.1
חוב פיננסי/EBITDA	Aaa.i 1	1	15%	0.15
רווח תפעולי/ הוצאות מימון, נטו	Aaa.i 1	1	10%	0.1
מדיניות פיננסית	Aaa.i 1	1	10%	0.1
סה"כ			100%	5.85

נספח ה' - חישוב חיובים תורמים

ש"ח	CAC
4,500,000	הכנסות 2025 שנתי
	<u>W.C</u>
(38,408)	ספקים
(38,408)	סה"כ השקעה בהון חוזר
(1,826)	ערך חיוב
-0.04%	שיעור חיוב
	<u>כח עבודה</u>
239,607	שווי כח עבודה
45,525	ערך חיוב
0.96%	שיעור חיוב
	<u>רכוש קבוע</u>
872,435	שווי רכוש קבוע
49,363	ערך חיוב
1.10%	שיעור חיוב
2.01%	CAC

RF - ריבית חסרת סיכון. נלקח שיעור ריבית חסרת סיכון של 5.06% 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, 75.15%.

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), Coda Octopus Group, Inc. (CODA), Ceragon Networks Ltd. (CRNT) בהתאם לכך הביטא נאמדה ב-0.64.

Sp - פרמיית הסיכון לגודל הפעילות, הינה 10.73%⁸.

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

Ser - 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 1.14%.

נספח ו' - 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 12.31%. ראוי לציין כי שיעור המינוף הינו על בסיס שיעור המינוף של חברות השוואה שנבחרו.

Kd - עלות החוב של החברה נקבעה בהתאם לשיעור הריבית המבוסס על דירוגה. נכון למועד הערכת השווי, עלות החוב עומדת על כ-7.35%.

Tc - שיעור המס. החברה צפויה לשלם מס חברות בשיעור של כ-23% נכון למועד הערכת השווי.

E/V - שיעור ההון העצמי בחברה נכון למועד הערכת השווי הינו 87.69%.

Ke - עלות ההון העצמי הינה התשואה הנדרשת על ידי בעלי המניות בחברה, נכון למועד הערכת השווי 20.2%.

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

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

כאשר:

⁸Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2024 Duff & Phelps LLC.

⁷NYU Damodaran Online

חישוב ה-WACC בוצע כדלהלן:

10/09/2024	שיעור ההיוון המשוקלל
0.64	ביטא ממונפת
5.06%	ריבית חסרת סיכון
5.15%	פרמיית סיכון השוק
10.73%	פרמיית סיכון לגודל
0.00%	פרמיית סיכון מדינה
1.14%	פרמיית סיכון ספציפי
20.2%	מחיר ההון העצמי
12.31%	יחס המינוף
7.35%	שיעור ריבית החוב
23.0%	שיעור מס שנתי
18.0%	WACC

נספח ז' – תחזית הכנסות מטכנולוגיה

ש"ח	10/09/2024-31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
הכנסות	92,055	4,500,000	8,000,000	10,000,000	15,000,000	20,000,000
% שימוש בטכנולוגיה	100%	100%	100%	100%	100%	100%
חלקיות הכנסות לטכנולוגיה	92,055	4,500,000	8,000,000	10,000,000	15,000,000	20,000,000
עלות מכר	12,274	600,000	1,200,000	1,200,000	2,400,000	3,600,000
% מההכנסה	13%	13%	15%	12%	16%	18%
רווח גולמי	79,781	3,900,000	6,800,000	8,800,000	12,600,000	16,400,000
הנהלה וכלליות	1,624,496	5,400,000	5,508,000	5,618,160	5,730,523	5,845,134
% מההכנסה	1765%	120%	69%	56%	38%	29%
רווח תפעולי	-1,544,716	-1,500,000	1,292,000	3,181,840	6,869,477	10,554,866
מס	0	0	0	328,699	1,579,980	2,427,619
הפסד מס מועבר	(1,544,716)	(3,044,716)	(1,752,716)	1,429,124	6,869,477	10,554,866
רווח אחרי מס	-1,544,716	-1,500,000	1,292,000	2,853,141	5,289,497	8,127,247
סך הכל חיובים תורמים	1,855	90,666	161,185	201,481	302,221	402,961
רווח לאחר חיובים תורמים	(1,546,570)	(1,590,666)	1,130,815	2,651,661	4,987,276	7,724,286
תקופה להיוון	0.15	0.81	1.81	2.81	3.81	4.81
מקדם היוון	0.97	0.87	0.74	0.63	0.53	0.45
תזרים מזומנים מהוון	-1,507,791	-1,391,814	838,517	1,666,311	2,655,947	3,486,040
סיכום תזרים מזומנים מהוון	5,747,210					
הטבת מס	944,699					
שווי הוגן כולל	6,691,909					

חישוב שיעור ההיוון עבור נכסי החברה

בהתאם לדירוג החברה המוצג בנספח ג', ניתן לראות כי חברת סולרום החזקות, נכון למועד הדירוג 31 בדצמבר, 2023, הינה בדירוג A2.il.

בנוסף, על פי הנהלת החברה, החברה העמידה בטוחות עבור נכסי החכירה ולצורך חישוב ריבית החכירה התואמת בטוחות ביצעו התאמה לדירוג החברה בכך שהעלנו אותה בדירוג אחד ל-A1.il.

סיכום שיעור הריבית התוספתי של החוכר

בבחינת שיעור הריבית התוספתי של החברה על חכירת המבנה, שיעור הריבית הינה כדלהלן:

מועד הערכת השווי	10/09/2024
נכס	מבנה א'
מח"מ החכירות	1.06
דירוג סינטטי	A2.il
דירוג כולל בטוחה	non_a1
ריבית דירוג	6.00%
מועד הערכת השווי	10/09/2024
נכס	הרחבה למבנה
מח"מ החכירות	0.08
דירוג סינטטי	A2.il
דירוג כולל בטוחה	non_a1
ריבית דירוג	5.89%

שיעור ההיוון (WACC) למענקי מדען

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.

Kd - עלות החוב בחברה.

Tc - שיעור המס.

E/V - שיעור ההון העצמי.

Ke - עלות ההון העצמי.

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

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

כאשר:

RF - ריבית חסרת סיכון. נלקח שיעור ריבית חסרת סיכון של 4.60% המבוססת על טבלת "מרווח הוגן" של נתוני תשואה לפידיון של אג"ח ממשלתי שקלי לא צמוד למח"מ של 6.81 שנים, בהתאם להערכת החברה לסיום תשלומי המדען.

⁹NYU Damodaran Online

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, 5.15%.

β - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. לצורך הערכה, הונחה הביטא לפי ביטא לא ממונפת על פי חברות השוואה המתאימות באופי פעילותם לחברה. חברות השוואה 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-0.61.

Sp - פרמיית הסיכון לגודל הפעילות, הינה 10.73%.

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 3.86%.

חישוב ה-WACC בוצע כדלהלן:

10/09/2024	שיעור ההיוון המשוקלל
0.61	ביטא לא ממונפת
4.60%	ריבית חסרת סיכון
5.15%	פרמיית סיכון השוק

¹⁰Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2024 Duff & Phelps LLC.

10.73%	פרמיית סיכון לגודל
0.00%	פרמיית סיכון מדינה
3.86%	פרמיית סיכון ספציפי
22.0%	WACC

- 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.



תאריך: 02 בפברואר 2025
סימוכין: 23087-5 24328

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

שומת מקרקעין מקיפה
מקרקעין לתעשייה
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 החכירה¹.
- 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 - 31/12/2024

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

¹ הנכס הושכר באישור רמ"י לשימוש מוסד חינוכי עבור מפוני הצפון לתקופה של 15 חודשים, עם אופ' ל-12 חודשים נוספים.



על ערך הנכס, לרבות מכירה כפויה, למעט היתרון הכלכלי הנובע מהסבתו למוסד
חינוכי לתקופה מקובלת, כמפורט בחוות הדעת.

1.2. גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש ינואר 2025.

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 מצייין 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 לנזקים 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

לשם הכנת חוות הדעת, ערך שמאי המקרקעין רון מזור, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 20/12/2024. הביקור התקיים בליווי מנהל ומפקח הפרוייקט.



3. פרטי זיהוי הנכס

גוש	13953														
חלקות (חלק)	2111, 200, 202 ²														
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	3 מבני תעשייה חדשים (מבנים לתעשייה נקיה ומשרדים).														
שטח בנוי	שטח עפ"י היתר: <table><tr><td>סה"כ שטח במ"ר</td><td>מבנה</td><td>מגרש</td></tr><tr><td>3,494</td><td>1</td><td rowspan="2">12/1</td></tr><tr><td>1,946</td><td>2</td></tr><tr><td>1,260</td><td>3</td><td>12/2</td></tr><tr><td>6,700</td><td colspan="2">סה"כ</td></tr></table>	סה"כ שטח במ"ר	מבנה	מגרש	3,494	1	12/1	1,946	2	1,260	3	12/2	6,700	סה"כ	
סה"כ שטח במ"ר	מבנה	מגרש													
3,494	1	12/1													
1,946	2														
1,260	3	12/2													
6,700	סה"כ														
הזכויות במקרקעין המוערכות	זכויות "בר רשות" מתוקף הארכת חוזה פיתוח מהוון עד לתאריך 31/08/2025. עמידה בתנאי חוזה הפיתוח תאפשר חתימה על חוזה חכירה מהוון. הנכס הושכר באישור רמ"י לשימוש מוסד חינוכי עבור מפוני הצפון לתקופה של 15 חודשים, עם אופ' ל-12 חודשים נוספים.														
מיקום	פינת הרחובות היהלום וספיר, פארק תעשייה צ.ח.ר, ראש פינה.														
זיהוי	מפרט כספי, חוזה פיתוח, אישור זכויות, תשריט תב"ע														

² 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'.

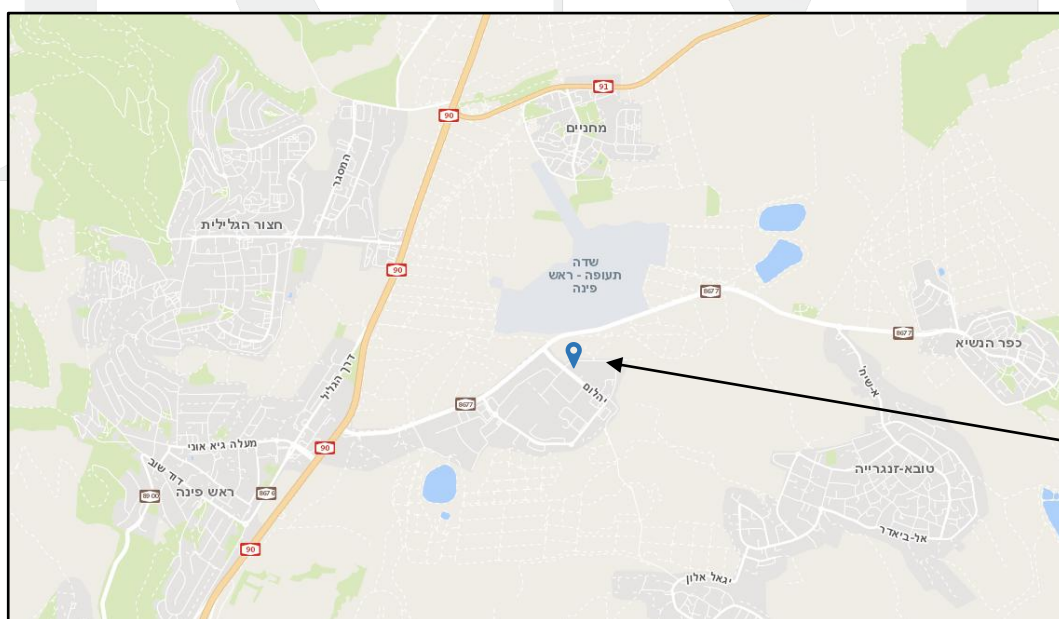
הפארק ממוקם בשטח המוניציפאלי של ראש פינה מזרחית לשוב בסמוך לכביש 90 ולשדה התעופה ראש פינה. הפארק משתרע על שטח של כ-850 דונם ומאכלס כ-90 מפעלים ועסקים. הגישה לפארק היא דרך כביש מס' 8677 המסתעף מזרחה מכביש מס' 90.

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

הבנייה בסביבה מתאפיינת במבני תעשייה חדישים לצד מבנים ותיקים יותר, לרוב בגובה של 1-3 קומות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות לפארק תעשייה.

להלן סימון מיקום נשוא השומה על רקע מפת סביבה:



4.2. תיאור המגרשים

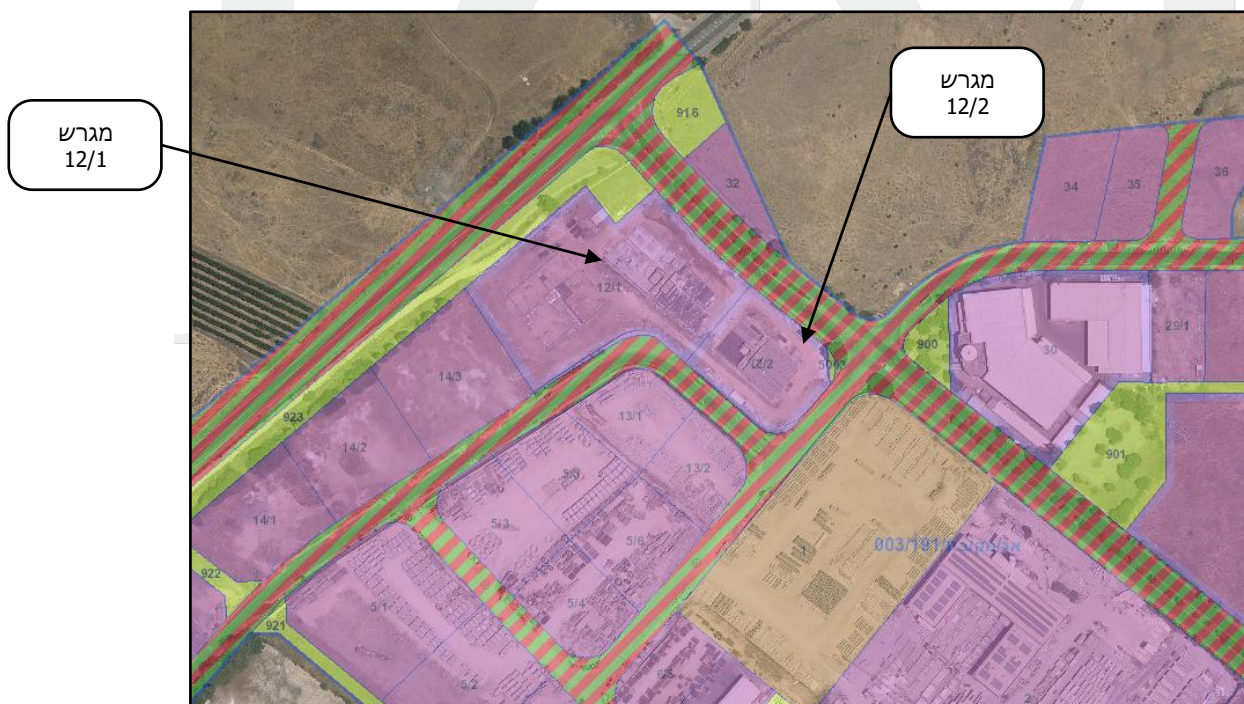
מגרשים 12/1 ו-12/2 עפ"י תכנית אג/מק/בת/3/191 הינם בשטח 10,589 מ"ר ו-4,065 מ"ר בהתאמה, ממוקמים בחלק הצפוני של פארק תעשייה צח"ר. המגרשים נמצאים במפגש של רחוב יהלום עם כביש 8677, כביש המוביל אל הפארק ומקשר אותו לכביש ארצי 90.

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'.

למגרש 12/1 צורה דמוית 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 הפונה לרחוב ספיר.

במגרשים מצויים 3 מבני תעשייה חדישים, שהוסבו זמנית לשימוש כמוסד חינוכי. פני הקרקע במגרשים מיושרים.

להלן סימון המגרשים³ ע"ג תצ"א:



³ 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. במתחם (מגרשים 12/1 ו- 12/2) קיימים שלושה מבני תעשייה חדשים אשר בנייתם הושלמה וקיבלו תעודות גמר חלקיות⁴. המבנים בנויים בשיטת בניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון מזוין ובלוקים, חיפוי חיצוני מאלומיניום מסוג אלוקובונד בשילוב ויטרינות זכוכית וחלונות במסגרות אלומיניום, ותקרת גג מלוחות פנל מבודד. הכניסה למתחם היא מרחוב ספיר וקיים גם חיבור לכביש 8677. בהיקף המבנים מקומות חניה פתוחים. להלן פירוט שטחי הבנייה, בהתאם להיתר הבניה:

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, שטחי חוץ מקורים, 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.
	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'.

⁴ בהתאם לדיווח מהנדס מטעם החברה, כלל עבודות הקמת המבנים, לרבות שלד, גמר מעטפת, מערכות ואישורי אכלוס הושלמו במלואן.





קומה בחלוקה ל-4 אולמות תעשייה התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, חדרי שירותים ומעלון משא. גובה פנים כ- 8.5 מ'.	1,260	תעשייה נקייה	0.00	3	12/2
---	-------	-----------------	------	---	------

4.3.2. הסבה זמנית של המבנה לבית ספר

המבנה הוסב באופן זמני לשימוש כבית ספר עבור מפוני הצפון, כפי שמפורט בפרק "המצב המשפטי", וזאת למשך תקופת ההסכם בלבד. עם סיום ההסכם, יושב המבנה לייעודו המקורי כמבנה תעשייה.

רמת הגמר של הנכס כוללת רצפת בטון מוחלקת בשילוב אריחי קרמיקה ו-PVC, תקרה אקוסטית עם תאורה שקועה, מערכת כיבוי אש, וכן ויטרינות וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.

בנוסף, לצורך עמידה בדרישות התקן הבטיחותי, נוספו 18 מבנים יבילים המשמשים כממ"דים. כמו כן, בהתאם לדרישת משרד החינוך, יש להשלים התקנת מפוחים לשחרור עשן והקמת גשר מילוט ממבנה מס' 1 לכביש.

במסגרת השינויים שבוצעו לצורך הכשרת המבנה לשימוש כבית ספר, נפתחה כניסה חדשה בצפון-מערב המתחם, והותקנו פרגולות בחצר.

במבנה מס' 1 שתי הקומות פעילות ומשמשות את בית הספר, ואילו במבנים מס' 2 ו-3 נעשה שימוש רק בקומות התחתונות, בעוד הקומות העליונות סגורות ואינן פעילות.

הועבר לעיונו מכתב מחברת חרש הנדסה (המצורף כנספח) המאשר כי ההתאמות שנדרשו למבנים לצורך השימוש בהם כבית ספר הושלמו במלואן. בנוסף, נמסר כי כלל עבודות הקמת המבנים, כולל שלד, גמר מעטפת, התקנת מערכות ואישורי אכלוס, הושלמו במלואן.



להלן תמונות מיום הביקור:



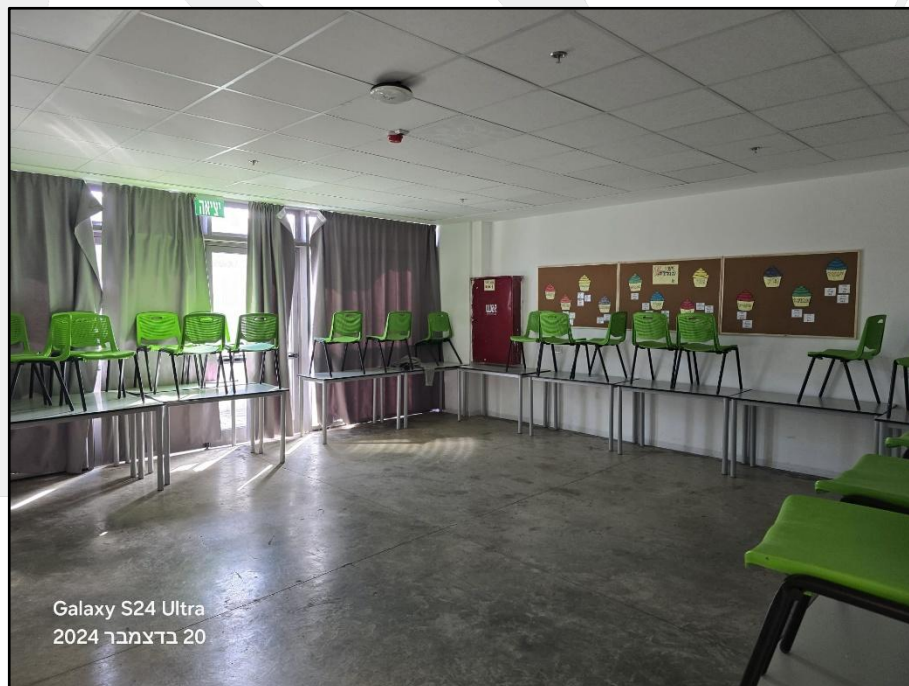
Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



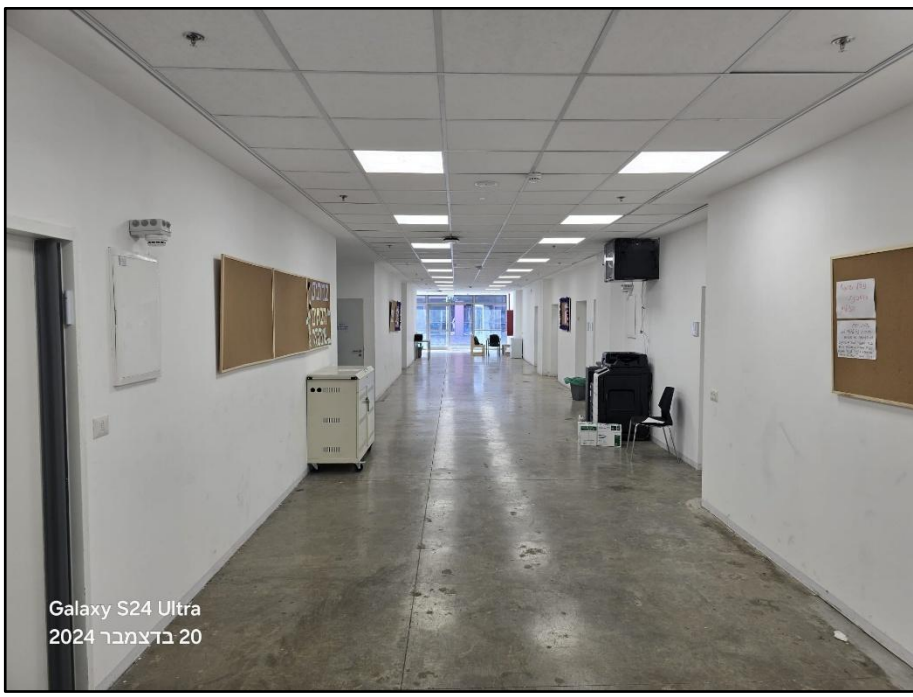
Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024

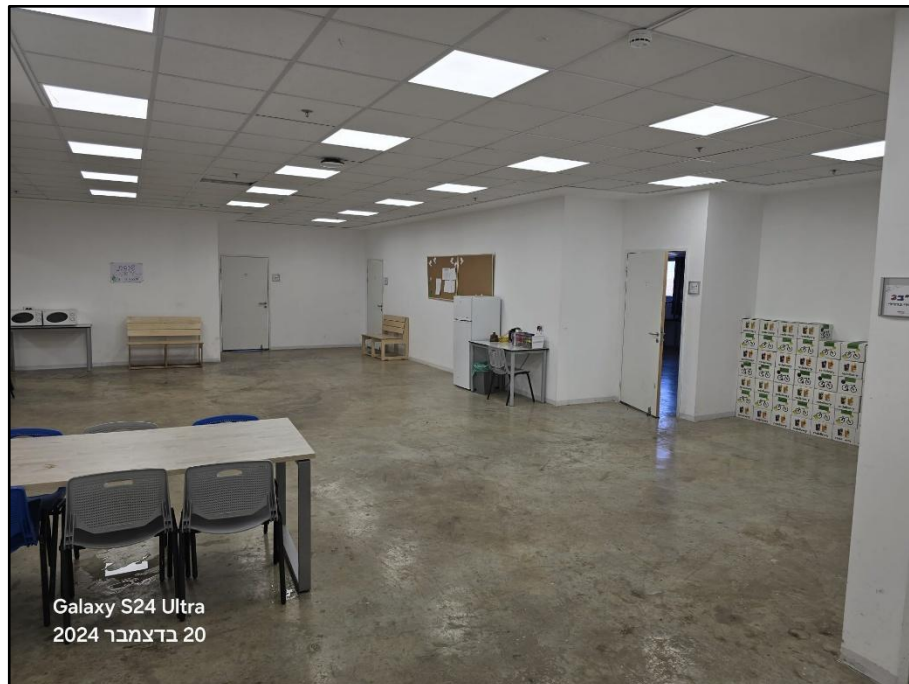


Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024





Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



5. מצב תכנוני ורישוי⁵

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

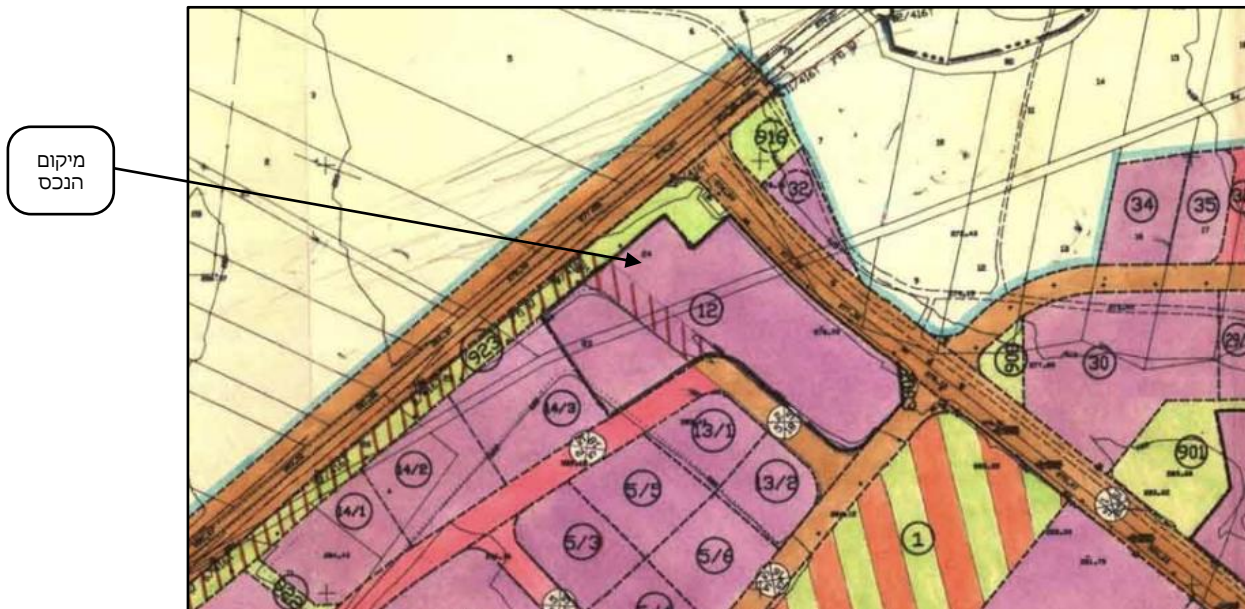
מטרת התכנית

- 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".

⁵ 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	תכנית	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/191/3 – שינוי הוראות בעניין תכנית 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 והתכנית 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.

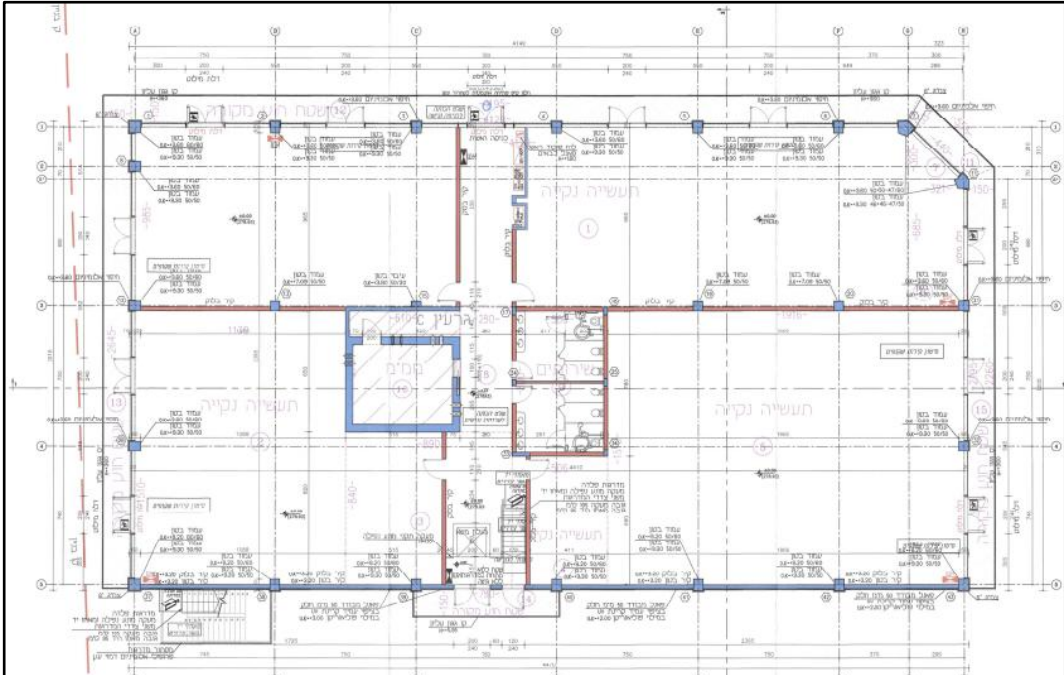
להלן פירוט השטחים המאושרים מתכנית היתר מס' 20190438:

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

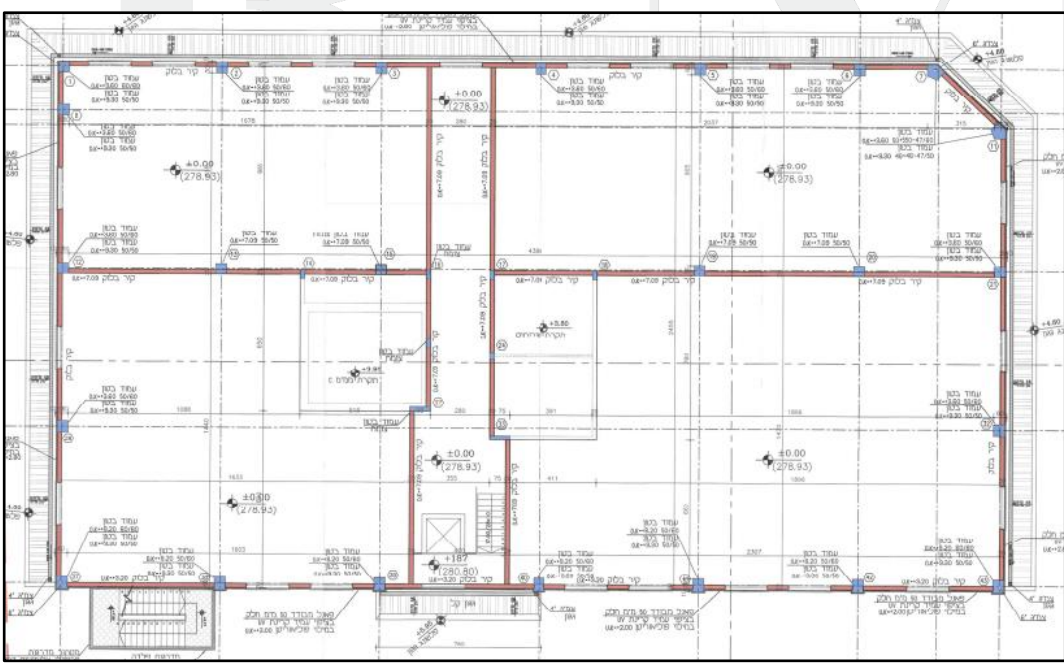
להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190439:

מבנה 3 -

תכנית קומת קרקע

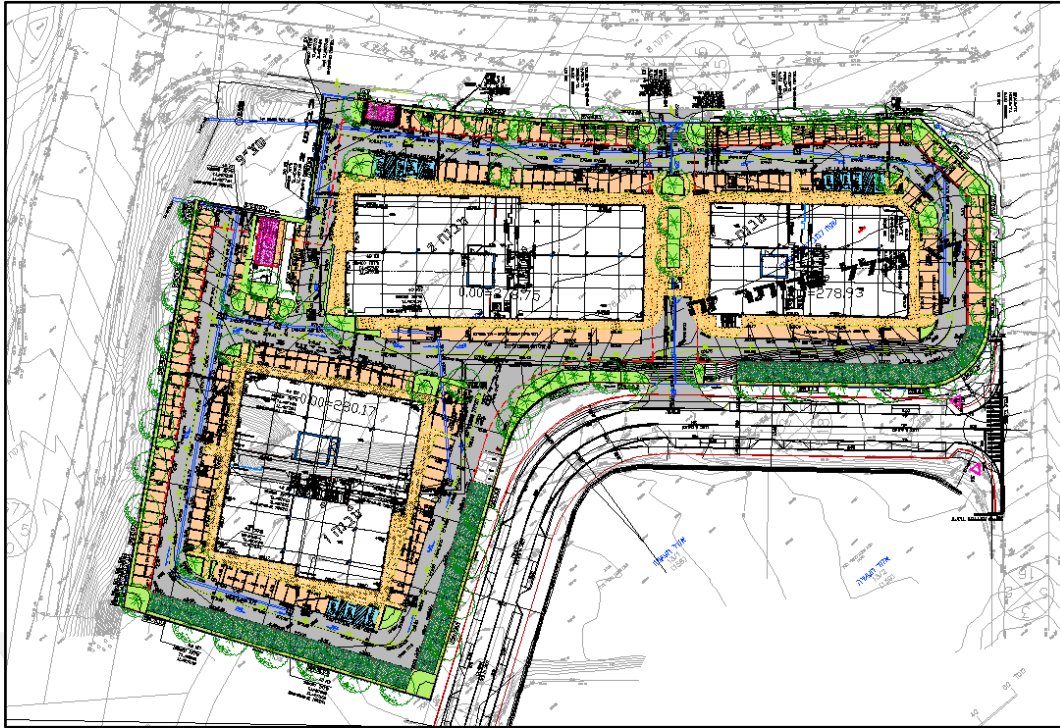


תכנית קומת ביניים



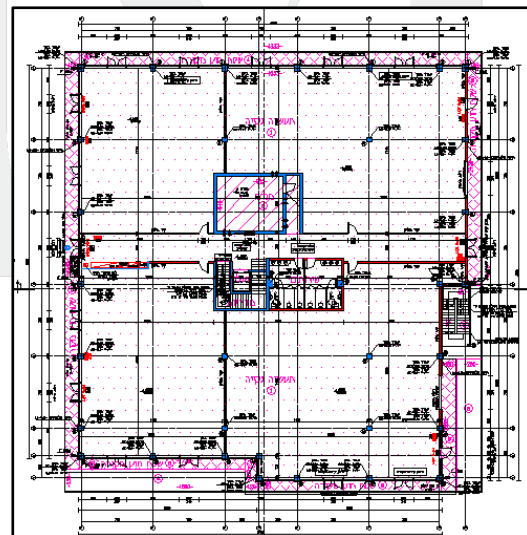
להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190438:

תכנית פיתוח והעמדה

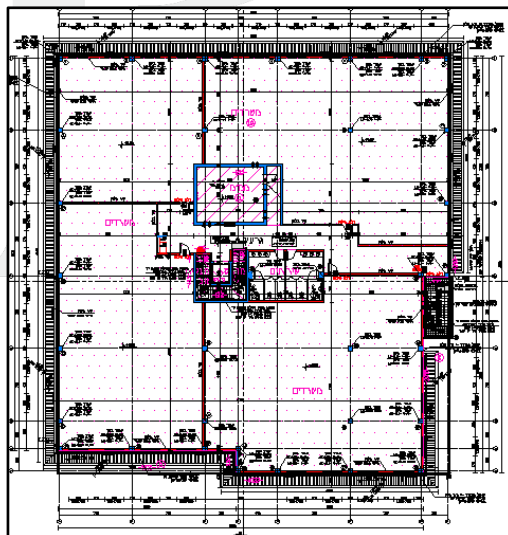


מבנה 1 -

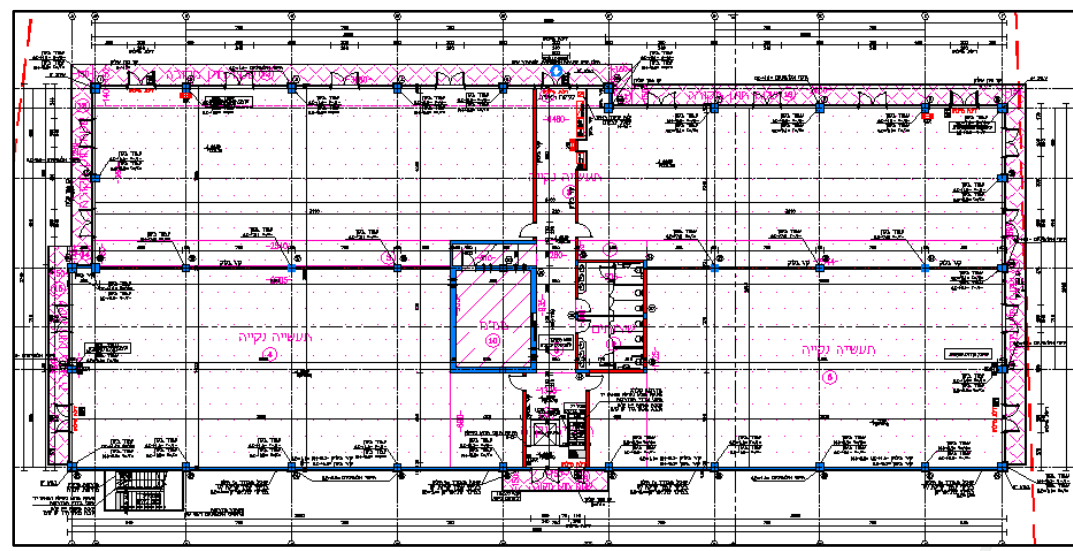
תכנית קומת קרקע



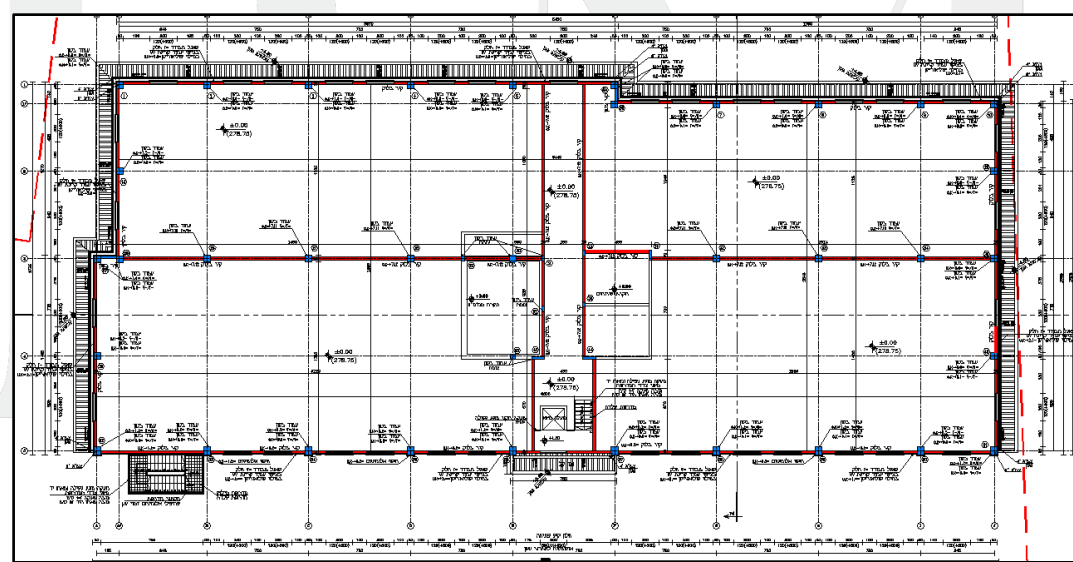
תוכנית קומה א'



מבנה 2 -
 תכנית קומת קרקע



תכנית קומת ביניים





5.2.3. תעודת גמר מבנה 3

ביום 03/06/2024 התקבלה תעודת גמר עבור מבנה 3, שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20190439, ביחס למרכיבים הבאים:

- חללים משותפים (ממ"ד, פרוזדור ללא מעלית, שירותים)
- קירות מעטפת מבנה ופיתוח שטח.

שימוש ביתר החללים במבנה מותנה בקבלת תעודת גמר עבורם.

תעודת הגמר מציינת מספר פרטים הטעונים השלמה עד 03/12/2024:

1. אישור סופי רשות המים מנהלת כנרת.
 2. ביצוע גינון – השלמת גינון.
 3. השלמת עבודות בחומה המערבית.
 4. סיום הסכם שכירות לשצ"פ בחזית הצפונית מול מנהלת צחר.
- להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הנ"ל, המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך 503,180 ₪ שתעמוד בתוקפה עד ליום 03/12/2024.
- עם זאת, יצוין כי המבנה ראוי לשימוש גם טרם השלמת הפרטים והתנאים הנדרשים.

5.2.4. תעודת גמר מבנים 1 ו-2

ביום 03/06/2024 התקבלה תעודת גמר עבור מבנים 1 ו-2, שנבנו בהתאם להיתר בניה מס' 20190438, ביחס למרכיבים הבאים:

- חללים משותפים למבנים מס' 1 + 2 במפלס 0.00 ו-5.90 הכוללים: ממ"ד, פרוזדורים ללא מעלית, שירותים, מהלך מדרגות)
- קירות מעטפת חיצוניים למבנים ופיתוח שטח.

שימוש ביתר החללים מותנה בקבלת תעודת גמר עבורם.

תעודת הגמר מציינת מספר פרטים הטעונים השלמה עד 03/12/2024:

1. אישור סופי רשות המים מנהלת כנרת.
 2. ביצוע גינון – השלמת גינון.
 3. השלמת עבודות בחומה המערבית.
 4. סיום הסכם שכירות לשצ"פ בחזית הצפונית מול מנהלת צחר.
- להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הנ"ל, המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך 503,180 ₪ שתעמוד בתוקפה עד ליום 03/12/2024.



עם זאת, יצוין כי המבנה ראוי לשימוש גם טרם השלמת הפרטים והתנאים הנדרשים.

5.2.5. אישור מפקח הפרויקט על סיום עבודות הבניה

מצורף אישור מפקח הפרויקט, מר שרון מדר, מיום 05/06/2024, המאשר כי עבודות הבנייה הסתיימו.



שרון מדר - מהנדסים תכנון ניהול ופיקוח
Global Engineering Solutions
מקבוצת גיא הנדסה בע"מ, ח.פ. 515567543

05/06/2024

לכבוד: שמאי רון מזור

בנדון: סיום ביצוע עבודות בינוי – סולרם

א.נ.

- הריני להודיעך כי בשעה טובה ומוצלחת העבודות בבניית מתחם סולרם בגוש חלקה באו לכדי סיום מוצלח והמבנה אוכלס כבר על ידי סולרם אלקטרוניקה במבנים 2+3 באופן חלקי וברביע אחד במבנה מס' 1 (מחסן).
- היום אמור להתקבל טופס אכלוס – תעודת גמר שיועבר אליך מייד לכשיתקבל.
- מצ"ב אישור סידורי כבאות חתום לכל המתחם.
- למבנה קיימים אישורי המתכננים השונים לעבודות שבוצעו כולל נגישות אשר הועברו אליך כל העתקי האישורים והעתקי בדיקות המעבדה הנדרשות בהתאם.

העתקים:

- דוד מימון – בעלים.
- איתי מולדבסקי – בעלים.
- עמית שינדלר – בעלים.
- צביקה ביקס – מנכ"ל.

בכבוד רב
שרון מדר
אינג' שרון מדר
ENG. SHARON MADAR
מ.ר. 17376838



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

נכון למועד הקובע של חוות הדעת, עבודות הבנייה הושלמו, ולמבנים הונפקו תעודות גמר חלקיות.





6. מצב משפטי

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.

⁶ 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. תוספת מס' 3 לחוזה פיתוח

הוצגה בפנינו תוספת (מס' 3) להסכם הפיתוח, מתאריך 25/11/2024, בין רמ"י (להלן "הרשות") לבין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן "היזם החדש") ממנה עולה כי תקופת הפיתוח הוארכה עד ליום 31/08/2025. תוספת לתנאים בהסכם הפיתוח:

בשל נסיבות המצב הייחודיות, אושר כאישור חריג ונקודתי שימוש במבנים שהוקמו בהקצאה למטרת הפעלת בית ספר לתושבים מפונים על ידי המועצה האזורית גליל עליון וזאת עד ליום 31/08/2025. בתום תקופת השימוש המאושרת כאמור, יפוג תוקף הסכמת הרשות לשימוש במקרקעין למטרת הפעלת בית הספר והחל ממועד זה השימוש המאושר במקרקעין יהיה בהתאם למטרה המנויה בהסכם הפיתוח בלבד. יובהר כי תקופת השימוש במבנים למטרת בית ספר לא תיכלל במניין 7 שנות השימוש לתעשייה וכי אלו ימנו בכפוף לשימוש לתעשייה בפועל ובכפוף ולאחר חתימה על הסכם חכירה.



6.8. אישור זכויות

הוצג בפנינו אישור זכויות מתאריך 26/11/2024 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 31/08/2025.

הערות: נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני 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 (26/11/2024) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

6.9. 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.

⁷ 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.



- 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.

6.10. 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 ₪



▪ להלן פירוט סעיפים עיקריים מתוך כתב הכמויות המעודכן:

סעיף	מבנה 1	מבנה 2	מבנה 3
מסגרות אומן	110,000 ₪	40,000 ₪	40,000 ₪
מים וקבועות תברואתיות	170,000 ₪	210,000 ₪	215,000 ₪
דלוחין	70,000 ₪	10,000 ₪	10,000 ₪
לוחות חשמל מתח נמוך	250,000 ₪	180,000 ₪	170,000 ₪
נקודות ואינסטלציה חשמלית	460,000 ₪	300,000 ₪	305,000 ₪
טיח	170,000 ₪	110,000 ₪	110,000 ₪
ריצוף	110,000 ₪	30,000 ₪	95,000 ₪
צבע פנים	85,000 ₪	35,000 ₪	30,000 ₪
חלונות	160,000 ₪	160,000 ₪	100,000 ₪
ויטרינות	730,000 ₪	680,000 ₪	580,000 ₪
חיפוי עמודים	135,000 ₪	140,000 ₪	110,000 ₪
מיזוג אוויר	80,000 ₪	70,000 ₪	130,000 ₪
תקרות מינרליות ומחיצות	110,000 ₪	50,000 ₪	55,000 ₪
ספרינקלרים	190,000 ₪	150,000 ₪	115,000 ₪
מערכת סינון למרחב מוגן	70,000 ₪	35,000 ₪	35,000 ₪
סה"כ	2,900,000 ₪	2,200,000 ₪	2,100,000 ₪
שלד	17,000,000 ₪		
מסגרות חדרי חשמל	50,000 ₪		
לוחות חשמל מתח נמוך	500,000 ₪		
עבודות מתח גבוה	1,000,000 ₪		
נקודות ואינסטלציה חשמלית	740,000 ₪		
צבע פנים	10,000 ₪		
חדרי חשמל סה"כ	2,300,000 ₪		
עבודות מים וביוב	1,000,000 ₪		
עבודות חשמל	750,000 ₪		
עבודות ריצוף שבילים	300,000 ₪		
קירות כובד	400,000 ₪		
עבודות הכנה לגיטון	50,000 ₪		
עבודות מעקות	0 ₪		
סלילת כבישים	1,000,000 ₪		
עבודות ניקוז	500,000 ₪		
עבודות אספלטים	500,000 ₪		
פיתוח סה"כ	4,500,000 ₪		
סה"כ	31,000,000 ₪		

הוצאות הפרויקט בפועל, כפי שמפורט בדוח מפקח הפרויקט המצורף כנספח, הסתכמו בסך של 32,806,414 ₪. בנוסף, הושקעו כספים נוספים לצורך התאמת המבנים לשימוש זמני כבית ספר לתקופה מוגבלת, כך שסך ההשקעות בפרויקט הגיע ל-54,565,652 ₪. מתוך סכום זה, כ-10 מיליון ₪ שולמו באמצעות צ'קים דחויים, שבגינם טרם התקבלה חשבונית. חוות הדעת אינה כוללת את העלויות הנוספות שנגרמו לצורך הסבת המבנים לשימוש הזמני כבית ספר.



6.11. 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.

6.11.1. 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.

6.11.2. 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 פסקת ריבית.

(2) החוכר יחזיר את הסבסוד של הוצאות הפיתוח שהוענק על ידי משרד

הכלכלה בהתאם לתנאי המשרד.

6.11.3. 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.

6.12. אישור רמ"י לשימוש במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ למטרת בית ספר

בהתאם למכתב מיום 25/05/2024 החתום ע"י סגנית מנהלת מרחב צפון, רשות מקרקעי ישראל גברת ליאור כהן פטרר, רשות מקרקעי ישראל מאשרת באופן חריג, חד פעמי ונקודתי את הבקשה לשימוש במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ כבית ספר זמני לתושבים מפונים ע"י מועצה אזורית גליל עליון.

פרטי האישור:

- תקופת השימוש מוגבלת ל-15 חודשים, עד 31/08/2025.
- ניתן להגיש בקשה להארכת השימוש.
- הרשות תאריך את הסכם הפיתוח ללא תשלום, עד למועד סיום השימוש בנכס למטרה זו, קרי עד ליום 31/08/2025, או עד גמר השימוש, לפי המוקדם מבניהם.
- עם תום תקופת השימוש למטרת הפעלת בתי ספר, המבנים ישמשו רק למטרות המוגדרות בהסכם הפיתוח. כמו כן, החל ממועד זה ניתן יהיה להגיש לבחינת הרשות בקשה למעבר לחוזה חכירה.
- תקופת השימוש במבנים למטרת בית ספר לא תיכלל במניין 7 שנות השימוש לתעשייה.



6.13. הסכם שכירות בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין מועצה אזורית גליל עליון

בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת שנחתם ביום 20/05/2024 בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין מועצה אזורית הגליל העליון (להלן: "השוכר"), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר: נכס באזור תעשייה צחר ראש פינה, הידוע כגוש 13953 חלקות 24 (בחלק), 76 (בחלק), 83 (בחלק), מגרש מספר 12 בשטח של 14.654 דונם עליו בנויים 3 מבנים.

מטרת השכירות: הפעלת מוסד חינוכי שיופעל על ידי משרד החינוך ו/או על ידי מועצה אזורית הגליל העליון ו/או על ידי גוף ממשלתי אחר.

מימון הוצ' המושכר: משרד החינוך יממן את כל ההוצאות אשר תידרשנה לשם ביצוע עבודות התאמה של המושכר למטרתו, לרבות דמי שכירות, שירותי אחזקה, בטחון וניקיון, התאמות והצטיידות כנדרש.

תקופת השכירות: 15 חודשים, החל מיום 01/06/2024 - 31/08/2025.

תקופת אופציה: תקופת שכירות נוספת בת 12 חודשים.

דמי השכירות: - מבנה 1 (שטח 3,755 מ"ר): ₪ 307,534 לחודש כולל מע"מ.
- מבנה 2 (שטח 2,091 מ"ר): ₪ 171,253 לחודש כולל מע"מ.
- מבנה 3 (שטח 1,341 מ"ר): ₪ 110,892.6 לחודש כולל מע"מ.

השטחים של המבנים הם לצורך החוזה. כל הסכומים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

אחזקת הנכס: השוכר יהיה אחראי באופן מלא על ניקיון ואחזקת הנכס, כולל מבנים וחצר.

עלויות התאמה: השוכר ישלם למשכיר סך של 14,412,360 ₪ כולל מע"מ עבור התאמת המבנים לשימוש של 57 כיתות לימוד לפחות.



סיכום מצב משפטי:

לחברה זכויות "בר רשות" מתוקף חוזה פיתוח מהוון עד ליום 31/08/2025. הקרקע נרכשה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה באזור עדיפות לאומית א'. ביום 29/01/2018 נחתם חוזה פיתוח בין רמ"י לבין סולרום אלקטרוניקה למגרש 12, בהתאם לתב"ע ג/בת 191 בשטח של 14,654 מ"ר למטרת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה. המגרש פוצל בהמשך לשני מגרשים במסגרת תוכנית שינויים. ביום 25/11/2024 נחתמה תוספת מס' 3 להסכם הפיתוח, אשר האריכה את תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2025. במסגרת ההקצאה בפטור ממכרז חלות מגבלות, ובהן איסור שימוש חורג ממטרת החכירה ואיסור העברת זכויות במשך 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה, כאשר העברת הזכויות מותנית באישור משרד הכלכלה ורמ"י. במסגרת התוספת אושר שימוש חריג ונקודתי במבנים לצורך הפעלת בית ספר עבור תושבים מפונים, עד ליום 31/08/2025. בתום התקופה, תפקע הרשאת הרשות לשימוש זה, והשימוש במקרקעין יוגבל למטרות המנויות בהסכם הפיתוח בלבד. לפי אישור זכויות מרמ"י מיום 26/11/2024 לחברה הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ליום 31/08/2025. באישור צוין כי על הנכס רשומה משכנתא לטבת בנק הפועלים. על פי מכתב מיום 25/05/2024, רשות מקרקעי ישראל אישרה שימוש חריג במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ כבית ספר זמני לתושבים מפונים, על ידי המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים עד ליום 31/08/2025, עם אפשרות להגשת בקשה להארכה. בתקופה זו תוארך תקופת הפיתוח ללא תשלום עד ליום 31/08/2025. עם סיום תקופת השימוש, יחזרו המבנים לשמש למטרות המוגדרות בהסכם הפיתוח, וניתן יהיה להגיש בקשה למעבר לחוזה חכירה. התקופה בה שימשו המבנים כבית ספר לא תימנה במניין 7 שנות השימוש לתעשייה. ביום 20/05/2024 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים, עם אופציה להארכה, עבור שלושה מבנים באזור תעשייה צחר בראש פינה, לצורך הפעלת מוסד חינוכי.



7. שומות ועסקאות שבוצעו בנכס

7.1. הח"מ ערך חוות דעת שמאיות לנכס הנדון למועדים שונים, הן לצורך הקצאת אשראי בנקאי והן לצורך דיווח כספי (IFRS). להלן פירוט שווי הזכויות במועדים הקובעים השונים:

- לצורך הקצאת אשראי בנקאי: למועד קובע 07/07/2023: 20,700,000 ₪; למועד קובע 15/09/2023: 25,300,000 ₪; למועד הקובע 28/12/2023: 31,500,000 ₪; למועד קובע 26/05/2024: 36,400,000 ₪; למועד קובע 20/12/2024: 38,000,000 ₪.
- לצורך דיווח כספי (IFRS): למועד קובע 31/12/2023: 39,700,000 ₪; למועד קובע 30/06/2024: 44,600,000 ₪.

7.2. 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 חדשים בפארק תעשייה צח"ר, אזור עדיפות לאומית א'. המבנים ממוקמים על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז הכפוף למגבלות. המבנים הוסבו לשימוש זמני כבית ספר.

8.2. מיקום הנכס – פינת הרחובות היהלום וספיר, פארק תעשייה צח"ר, ראש פינה.

8.3. מצב משפטי – לחברה זכויות "בר רשות" מתוקף חוזה פיתוח מהוון עד ליום 31/08/2025. הקרקע נרכשה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה באזור עדיפות לאומית א'. ביום 29/01/2018 נחתם חוזה פיתוח בין רמ"י לבין סולרום אלקטרוניקה למגרש 12, בהתאם לתב"ע ג/בת/191 בשטח של 14,654 מ"ר למטרת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה. ביום 25/11/2024 נחתמה תוספת מס' 3 להסכם הפיתוח, אשר האריכה את תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2025. במסגרת ההקצאה בפטור ממכרז חלות מגבלות, ובהן איסור שימוש חורג ממטרת החכירה ואיסור העברת זכויות במשך 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה, כאשר העברת הזכויות מותנית באישור משרד הכלכלה ורמ"י. במסגרת התוספת אושר שימוש



חריג ונקודתי במבנים לצורך הפעלת בית ספר עבור תושבים מפונים, עד ליום 31/08/2025. עם תום התקופה, תפקע הרשאת הרשות לשימוש זה, והשימוש במקרקעין יוגבל למטרות המנויות בהסכם הפיתוח בלבד. לפי אישור זכויות מרמ"י מיום 26/11/2024 לחברה הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ליום 31/08/2025. באישור צוין כי על הנכס רשומה משכנתא לטבת בנק הפועלים. על פי מכתב מיום 25/05/2024, רשות מקרקעי ישראל אישרה שימוש חריג במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ כבית ספר זמני לתושבים מפונים, על ידי המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים עד ליום 31/08/2025, עם אפשרות להגשת בקשה להארכה. בתקופה זו תוארך תקופת הפיתוח ללא תשלום עד ליום 31/08/2025. עם סיום תקופת השימוש, יחזרו המבנים לשמש למטרות המוגדרות בהסכם הפיתוח, וניתן יהיה להגיש בקשה למעבר לחוזה חכירה. התקופה בה שימשו המבנים כבית ספר לא תימנה במניין 7 שנות השימוש לתעשייה. ביום 20/05/2024 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים, עם אופציה להארכה, עבור שלושה מבנים באזור תעשייה צחר בראש פינה, לצורך הפעלת מוסד חינוכי.

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. נכון למועד הקובע של חוות הדעת, עבודות הבנייה הושלמו, ולמבנים הונפקו תעודות גמר חלקיות.

8.5. גישת הערכה – הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות, בתוספת שווי יתרת זכויות הבנייה. ההערכה התבססה על היוון ההכנסות הצפויות מדמי שכירות ראויים למבני תעשייה באזור. לשווי זה נוסף היתרון הכלכלי שבהשכרת הנכס למוסד חינוכי לתקופה מוגדרת, וכן שווי יתרת זכויות הבנייה.

8.6. שווי יתרת זכויות הבניה - בהערכת שווי הקרקע התבססנו על מכריז 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.

8.7. רווח יזמי – בהתחשב בכך שמבנים לתעשייה נבנים לרוב לשימוש עצמי, הוערך הרווח יזמי ב- 10%.

8.8. מלחמת חרבות ברזל - בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בדרום הארץ אשר התרחבה לחזיתות נוספות. השלכותיה על שוק הנדל"ן בישראל אינן ידועות בשלב זה שכן הן תלויות בגורמים רבים. הנכס הנדון כולל 3 מבני תעשייה חדשים שנבנו לשימוש חברת סולרום. בעקבות המצב הבטחוני, הוסב הנכס זמנית לשימוש כבית ספר עבור תושבים מפונים, למשך 15 חודשים, עם אפשרות להארכה נוספת של 12 חודשים. הסכם השכירות יצר יתרון כלכלי זמני בנכס ותוספת שווי. עם זאת, בשל הסבתו הזמנית למוסד חינוכי, לא ניתן יהיה לממש את יתרת זכויות הבניה במהלך תקופת השכירות ואף לא בתקופת האופציה, אם תמומש. בהתאם לכך, הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים למימוש יתרת זכויות הבניה. חישוב זה בוצע תוך שימוש בשיעור היוון של 7%, הכולל פרמיית סיכון בגין אי-הוודאות הכללית שנוצרה עקב במלחה.

8.9. חוות הדעת נערכה לנכס כנקי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד, עיקול ו/או זכויות לצד שלישי.

8.10. חוות הדעת אינה מביאה בחשבון עלות טיפול בזיהום קרקע ו/או מי תהום ו/או עתירות.

8.11. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.



9. נתונים לאומדן השווי

9.1. תוצאות מכריז רמ"י לקרקעות ביעוד לתעשייה

9.1.1. מכרז 301/2023, פארק תעשיות בר לב במועצה האזורית מטה אשר,
מועד זכייה 21/02/2024.

301/2023						מס' מכרז
201-0702043						תב"ע
29	28	25	24	23	22	מגרש
15,642	8,391	2,862	3,030	3,133	4,764	שטח במ"ר
12,898,824	7,770,066	3,499,999	3,218,377	2,130,000	9,122,801	מחיר זכיה
9,177,220	4,923,074	1,678,186	1,777,939	1,836,617	2,787,199	הוצ' פיתוח
22,076,044	12,693,140	5,178,185	4,996,316	3,966,617	11,910,000	סה"כ
50%						תכנית
18,770	10,069	3,434	3,636	3,760	5,717	ברוטו עילי
14,860	7,971	2,719	2,879	2,976	4,526	שטח אקו'ל
1,411	1,513	1,809	1,649	1,266	2,500	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
1,486	1,592	1,905	1,736	1,333	2,632	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח

9.1.2. 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%				תכנית
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

9.1.3. מכרז 234/2023, אזור תעשייה שגיא במועצה האזורית יזרעאל, מועד זכייה 20/12/2023.

234/2023				מס' מכרז
23167/ג				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%				תכנית
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



9.1.4. 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"ן
502 ₪	501 ₪	455 ₪	442 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
552 ₪	551 ₪	500 ₪	486 ₪	שווי מ"ר אקו"ן כולל פיתוח

9.1.5. מכרז 435/2021, מועצה מקומית קצרין, מועד זכייה 06/03/2022

435/2021	מס' מכרז
220-0511089	תב"ע
242	מגרש
5,073	שטח במ"ר
5,500,000 ₪	מחיר זכיה
1,987,555 ₪	הוצ' פיתוח
7,487,555 ₪	סה"כ
80%	תכסית
125%	ברוטו עילי
5,403	שטח אקו"ן
1,476 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
1,386 ₪	שווי מ"ר אקו"ן כולל פיתוח

9.1.6. 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 אקו"ן
₪ 780	₪ 808	₪ 924	₪ 912	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
₪ 848	₪ 878	₪ 1.004	₪ 991	שווי מ"ר אקו"ן כולל פיתוח



הערה לתחשיב: השטחים האקו' של מגרשי התעשייה חושבו באופן הבא:

ק"ק בשטח התכסית במקדם 1, קומות עליונות במקדם 0.5, חצר במקדם 0.20.

9.2. 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"ח. בנטרול שווי המחברים לפי 1,500 ש"ח/מ"ר מתקבל שווי לקרקע של כ- 25 מ"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 ש"ח 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.

9.3. דמי שכירות לשטחי תעשייה

9.3.1. בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י פז כלכלה והנדסה, למועד קובע 31/08/2023, לצורך דיווח בדוחות הכספיים של חברת מבנה נדל"ן בע"מ, להערכת שווי באזה"ת היי טק פארק יוקנעם לנכס בשימושי משרדים, מעבדות ההי טק ומחסנים + מרתף חניה. דמי השכירות החוזיים למועד הקובע הנם כ- 39.7 ₪ למ"ר, לא כולל חניה. דמי השכירות המשוקללים לכל תק' ההתקשרות הנם 41.6 ₪ למ"ר.

בשומה מוצג סקר מחירים לדמ"ש באזור התעשייה ביקנעם והסביבה כדלקמן:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
אזה"ת היי טק פארק	3,600	50 ₪	מחסן לוגיסטי, גובה תקרה 9 מ', כולל חצר תפעולית
	7,500	48 ₪	מבנה חדיש, מושכר מעטפת.
	2,700	45 ₪	מבנה הייטק חדיש ברח' התנופה
פארק תעשיות מורדות הכרמל	2,590	43 ₪	גמר קיים
	600	45 ₪	
	700	39 ₪	
	600	46 ₪	
	470	53 ₪	

9.3.2. 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	ש"ח 33	ק"ק/קומות
	123	ש"ח 38	
	1,818	ש"ח 37	ק"ק/קומות
	2,906	ש"ח 33	
א"ת בר לב	978	ש"ח 47	ה"י טק בקומות
	8,252	ש"ח 46	
א"ת יקנעם	3,451	ש"ח 36	קומות
	672	ש"ח 40	

9.4. דמי שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה ומשרדים בפארק תעשייה צ.ח.ר.

9.4.1. משיחה שקיימנו עם גורם המשווק נכס עבור פליקאן גרופ מוצע להשכרה מבנה תעשייתי ותיק (בן 17 שנה) בדמ"ש של 25 ש"ח/מ"ר ומשרדים משופצים בדמ"ש של 45 ש"ח/מ"ר.

9.4.2. משיחה שקיימנו עם גורם המשווק משרדים, מוצעים להשכרה שטחי משרדים מוכנים לאכלוס בגדלים שונים בדמ"ש של 52 ש"ח/מ"ר.

9.4.3. עפ"י פרסום של מעוף יועצי נדל"ן מתאריך 21/08/22 מוצעים להשכרה משרדים בגדלים שונים בדמ"ש של 40 ש"ח/מ"ר ומבנה תעשייתי חדש בשטח 1,600 מ"ר, עם תקרה 13.7 מ', לפי דמ"ש של 32 ש"ח/מ"ר.

9.5. דמי שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה באזור הצפון (מקור: אתר נת"מ)

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
כרמיאל	2,600	ש"ח 35
	8,000	ש"ח 35
	3,500	ש"ח 42
בר לב	5,100	ש"ח 45
	2,400	ש"ח 32



9.6. נתוני סקרים – תעשייה/לוגיסטיקה

בהתאם לסקר נת"מ למבני תעשייה ולוגיסטיקה מסוג Class A באזור הצפון למחצית הראשונה של שנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים עבור מבני תעשייה חדשים או מבנים לוגיסטיים מודרניים באזור כרמיאל, בר לב, משגב ותפן עומדים על 45 ₪ למ"ר.

9.7. שיעור תשואה

סקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי מבוססת על נתונים ממוצעים ארציים. הסקר האחרון, שפורסם ב-07/02/2023, מתייחס למחצית הראשונה של שנת 2022.

מאז הדיווח האחרון של השמאי הממשלתי חלה עלייה בתשואות האג"ח הארוכות, בין היתר בשל האי-ודאות הגיאופוליטית שאנו חווים בשנתיים האחרונות. ניתוח מגמות תשואות האג"ח הארוכות אל מול שיעורי התשואה הכוללת, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי, מעלה כי שיעורי התשואה בנכסים מניבים מגיבים לשינויים בתשואות האג"ח באופן מתון, הדרגתי ובעיכוב.

בהנחה ששיעור התשואה על אג"ח ממשלתי צמוד יוותר סביב 2%, אנו צופים כי תהיה לכך השפעה גם על שיעור התשואה הכוללת. בהתבסס על שיעור התשואה, בממוצע כלל ארצי, האחרון שדווח על ידי השמאי הממשלתי ועל עסקאות תשואה נוספות המפורטות בנספח לחוות הדעת, אנו מעריכים כי שיעור התשואה הראוי לנכס הנדון עומד על 7.5%.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, תוך התחשבות במאפייני הנכס הנדון (מבנה חדש ומודרני המיועד לשימוש תעשייה נקייה, מיקום באזור תעשייה צח"ר עם נגישות גבוהה וכו'), אנו מעריכים את דמי השכירות הראויים עבור הנכס הנדון בגבולות של 37.5 ₪ למ"ר. לפי שיעור תשואה של 7.5%, אשר להערכתנו מתאים להיוון דמי שכירות ראויים בנכס מסוג זה, דמי השכירות הראויים משקפים שווי בנוי של כ- 6,000 ₪ למ"ר.



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

מזמין חוות הדעת העביר לעיוננו דוחות הנהלת חשבונות, המפרטים את כלל הסכומים ששולמו עד כה להקמת הפרויקט. מהדוחות עולה כי⁸:

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
פיתוח	1,173,615 ₪
בנייה	31,997,712 ₪
מעלית	181,512 ₪
הוצ' אחרות	3,047,161 ₪
סה"כ, ללא מע"מ, במעוגל	36,400,000 ₪

סך ההשקעות בפרויקט נקבע על סמך דוחות הנהלת חשבונות מפורטים. בנוסף, התקבל אישור ממפקח הפרויקט המאשר כי הסכומים ששולמו

⁸ הח"מ לא ליווה או מלווה את הפרויקט ואינו מנהל מעקב אחרי הפעילות הכספית בו. התנועות הכספיות זוהו ע"י רו"ח והדוח נמסר מהלקוח. חלק מהתשלומים שולמו בשיקים דחויים שמועד פירעונם הוא עד יולי 2025.





לקבלן המבצע עבור עבודות הבנייה אכן הושקעו בפרויקט, כמפורט
בנספח. הוצאות אלו כוללות גם תשלומים דחויים שטרם נפרעו.

תשלומים דחויים

מתוך סך התשלומים שאושרו עד כה, כ-10.2 מיליון ₪ שולמו בצ'קים
דחויים לחודשים: 11/24 – 07/25. יצוין כי יתכן שחלק מהתשלומים
מתייחס להסבת המבנה לשימוש זמני כבית ספר. יודגש כי איננו מפקחים
או מלווים את הפרויקט, ואין בידינו דרך לוודא את סכום הצ'קים הפתוחים.
עם זאת, המבנה הושלם, ולסוגיה זו אין השפעה על שווי הנכס.
להלן מועדי פירעון ההמחאות ששולמו ועדיין לא נפרעו, בהתאם לדיווחי
החברה:

תשלומים שיצאו וטרם התקבלה חשבונית						
ת. למאזן	ת. ערך	אסמכתא C4	אסמכתא	סוג תנועה	סכום כולל מעמ	סכום ללא מעמ
17/12/2023	30/11/2024	CH23001195	1022682	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/12/2024	CH23001196	1022683	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/01/2025	CH23001197	1022684	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	31/01/2025	CH24000082	1022838	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	28/02/2025	CH24000083	1022839	תשצ	1,000,000	854,701
07/02/2024	31/03/2025	CH24000084	1022840	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/04/2025	CH24000218	1022988	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	31/05/2025	CH24000219	1022989	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/06/2025	CH24000220	1022990	תשצ	500,000	427,350
22/05/2024	30/06/2025	CH24000356	1023169	תשצ	500,000	427,350
27/05/2024	31/07/2025	CH24000359	1023172	תשצ	250,000	213,675
24/06/2024	31/07/2025	CH24000443	1023253	תשצ	196,182	167,677
22/09/2024	21/11/2024	CH24000750	1023681	תשצ	900,000	769,231
22/09/2024	15/04/2025	CH24000751	1023682	תשצ	1,029,009	879,494
22/09/2024	15/05/2025	CH24000752	1023683	תשצ	1,029,009	879,494
31/10/2024	16/11/2024	CH24000843	1023788	תשצ	10,172	8,694
18/08/2024	16/09/2024	חן עסקה 7434	1023551	תשצ	117,000	100,000
19/11/2024	16/01/2025	תש 1 מתוך 2	1023849	תשצ	146,250	125,000
19/11/2024	16/02/2025	תש 2 מתוך 2	1023850	תשצ	146,250	125,000
19/03/2024	31/03/2024	4400	1022980	תשצ	5,850	5,000
08/04/2024	31/05/2024	עסקה 4579	1023025	תשצ	16,380	14,000
29/08/2024	16/09/2024	CH24000679	1023586	תשצ	10,500	8,974
29/08/2024	27/09/2024	CH24000680	1023587	תשצ	10,500	8,974
05/11/2024	05/11/2024	BT24000119		העב	9,872	8,438
16/09/2024	30/09/2024	חן עסקה 3205	1023672	תשצ	8,245	7,047
11/08/2024	11/08/2024	BT24000082		העב	7,605.00	6,500
					11,892,823	10,164,806



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	1,132,000 ₪	אומדן
אגרות	344,000 ₪	דוח הנה"ח
חיבור חשמל	268,000 ₪	אומדן
פיקוח הנדסי ותקורת אתר	971,000 ₪	אומדן
סה"כ כלליות ללא מימון וליווי פיננסי	2,715,000 ₪	
מימון		
מימון וליווי פיננסי	620,000 ₪	אומדן
סה"כ עלות ההקמה, במעוגל	35,690,000 ₪	

הערות:

- התקציב מבוסס על כתב הכמויות לפי הסכם קבלן, דוחות הנהלת חשבונות והערכות שלנו.
- 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-35.7 מיליון ₪, בהתאם לתקציב החברה ולהערכותינו. עלות זו משקפת עלות למ"ר של כ-5,300 ₪ (כ-4,800 ₪ למ"ר עבור בנייה ישירה). להערכתנו, עלות זו מתאימה לסוג וסטנדרט הבנייה. יש לציין כי עלות זו אינה כוללת את ההוצאות שנגרמו לצורך הסבת המבנה לשימוש זמני כבית ספר.



10.3. אומדן שווי

10.3.1. אומדן שווי:

הערות	סה"כ	סעיף
היוון דמ"ש ראוי	40,200,000 ₪	שווי הנכס כגמור ומזן לאכלוס
רווח יזמי למבנה תעשייה בשימוש עצמי	36,545,455 ₪	10.0% בניכי רווח יזמי
עלות הקמה לפי תקציב	35,690,000 ₪	סה"כ שווי הבנוי
שווי הקרקע בניכי שווי זכויות מנוצלות	4,920,000 ₪	סה"כ שווי יתרת זכויות בניה לניצול, במעוגל
	3,654,545 ₪	10.0% רווח יזמי צבור
היוון ל-8 חודשים את הפרש דמ"ש 75 ₪ לפי הסכם לעומת דמ"ש ראוי 37.5 ₪	1,966,178 ₪	היתרון הכלכלי מהפעלת מוסד חינוכי עבור יתרת תקופת ההסכם – 8 חודשים.
לפי 200 ₪ למ"ר דחוי 8 חודשים	1,270,000 ₪	בניכי עלויות התאמה חזרה לתעשייה
	45,800,000 ₪	סה"כ שווי הנכס במצבו, במעוגל

חישוב שווי יתרת זכויות הבניה לניצול:

הערות	סה"כ	סעיף
	36,545,455 ₪	שווי הנכס כגמור בניכי 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
אומדן שווי שוק	8,792,400 ₪	סה"כ שווי הקרקע
שווי הקרקע בניכי שווי זכויות מנוצלות	7,900,000 ₪	סה"כ שווי יתרת זכויות בניה לניצול, במעוגל
	4,919,723 ₪	דחיה עד מימוש 7 שנים בשיעור היוון שנתי 7%
	10,801	סה"כ זכויות בניה לא מנוצלות במ"ר
	731	שווי מ"ר מבונה של יתרת זכויות בניה
	455	שווי נוכחי מ"ר מבונה של יתרת זכויות הבניה

הערות:

- 1) אומדן השווי כגמור ראו סעיף 10.1.
- 2) חישוב היתרון הכלכלי נעשה על בסיס הסכם השכירות שנחתם להפעלת מוסד חינוכי למשך 15 חודשים. הסכם השכירות קובע דמי שכירות בסך 75 ₪ למ"ר ברוטו. היתרון הכלכלי חושב באמצעות היוון ההפרש בין דמי השכירות הראויים, המוערכים בסך 37.5 ₪ למ"ר ברוטו, לבין דמי השכירות החוזיים, תוך שימוש בשיעור היוון של 7.5%.
- 3) לאחר ניכוי זכויות הבנייה שנוצלו עבור המבנים הקיימים, מתקבל שווי ממוצע של 731 ₪ למ"ר מבונה עבור יתרת זכויות הבנייה. שווי זה משקף את מגוון השימושים האפשריים שניתן לעשות בזכויות אלה, לרבות שימושים מסחריים בעתיד. עם זאת, בהתחשב בהסבתו הזמנית של הנכס למוסד חינוכי, המצב הבטחוני ובצפי לדחייה במימוש זכויות הבנייה (הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 7%), שווי מ"ר מבונה יורד לכ- 455 ₪.





11. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון נכון ליום 31/12/2024, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותק חשבונאות בינלאומי 40, בגבולות הסך של:

45,800,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הערות:

11.1. הוצאות הפרויקט בפועל, כפי שמפורט בדוח מפקח הפרויקט המצורף כנספח, הסתכמו בסך של 32,806,414 ₪. בנוסף, הושקעו כספים נוספים לצורך התאמת המבנים לשימוש זמני כבית ספר לתקופה מוגבלת, כך שסך ההשקעות בפרויקט הגיע ל-54,565,652 ₪. חוות הדעת אינה כוללת את העלויות הנוספות שנגרמו לצורך הסבת המבנים לשימוש הזמני כבית ספר. בהתאם לחוזה השכירות עם המועצה האזורית הגליל העליון, השוכר ישלם למשכיר סך של 14,412,360 ₪, כולל מע"מ, עבור התאמת המבנים לשימוש של לפחות 57 כיתות לימוד. נמסר לנו כי סך ההכנסות בגין התאמת המושכר הסתכם ב-20,678,590 ₪, מתוכו הוכרו 8,014,133 ₪ כהכנסה בשנת 2024, והיתרה בסך 12,664,457 ₪ תוכר כהכנסה בשנת 2025. חוות הדעת אינה כוללת את ההכנסות בגין התאמת המושכר, אלא רק את ההכנסות מדמי השכירות. כמו כן, לא נכללו ההשקעות בהתאמת המושכר. מנקודת מבטנו, ההוצאות בגין התאמת המושכר מתקזזות עם החזרת ההוצאות מצד המועצה (הכנסה נוספת), וכי בתום תקופת השכירות ישוב הנכס לשמש כמבנה תעשייה.

11.2. על פי דיווחי החברה, שולמו בגין השקעות שבוצעו בפרויקט כ- 10.2 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) בשיקים דחויים שטרם נפרעו, ומועד פירעונם חל בין 11/2024 ל-07/2025. הח"מ אינו מלווה את הפרויקט והשומה מסתמכת על אישורי מפקח הבניה לביצוע העבודות בגין כלל התשלומים.

11.3. בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח.



11.4. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בו עם מזמין חוות הדעת.

11.5. השומה הוכנה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי) ובהתאם לכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

בברכה,



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 על סיום ביצוע עבודות בינוי (עמוד אחד)
- פירוט השקעות שבוצעו בפרויקט (6 עמודים)
- דוח התקדמות הבניה (ביצוע) - חשבון סופי (3 עמודים)
- מכתב מהנדס המאשר את סיום ביצוע העבודות (עמוד אחד)
- נספח עסקאות תשואה (3 עמודים)



אישור זכויות



רשות מקרקעי ישראל



מסמך חתום דיגיטלי
רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 26/11/2024

מרחב: צפון והגולן

מספר חזקה: 900620885

מס' פעולה לחוכר: 301281382

מס' פניה: 21323446

חשבון חזקה: 11040462

מס' תיק ישן: 02-א21405161

א.ג. נכבד/ה,

אישור על רישום בנק

כתובת הנכס: מג' 12/1 באת. צח"ר ראש פינה 0

גוש	חלקה	תת חלקה
13953	202	
13953	111	
13953	200	
13953	122	
תכנית	מגרש	
191/בת	12	

שטח עסקה: 14,654 מ"ר

1. הנוו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלם על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
סולרם אלקטרוניקה בע"מ	511244915	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהווה, שתוקפו עד תאריך: 31/08/2025.

פרטי השטחים המבוקשים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינאם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.

על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונ 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 הנבלה	ראשונה	סולרם אלקטרוניקה בע"מ 511244915

4. נכון למועד אישור זה (26/11/2024 17:23:15), 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 להריגה/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.



עמוד 1 מתוך 2

רשות מקרקעי ישראל | www.land.gov.il | רמ"י - של | מוקד טלפוני: 0575, *03-9533333





תוספת להסכם פיתוח - הארכת חוזה פיתוח

רשות מקרקעי ישראל

מספר חוזה: 900620885
מספר חשבון: 11040462
מספר תיק ישן: 21405161

תוספת (מס' 3) להסכם פיתוח

מהותן

שנערך ונחתם ביום 25 לחודש אפריל שנת 2024

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

סולרום אלקטרוניקה בע"מ מספר זיהוי/תאגיד: 511244915 החלק בנכס: 1/1

שכתבתו לצורך תוספת זו היא: א.ת. צ.ת.ר, ראש פנה

מצד שני;

הואיל ובתאריך 24/04/2017 אושרה העסקה נשוא הסכם זה על-ידי הנחלת הרשות;

הואיל ובתאריך 29/01/2018 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם פיתוח (להלן - הסכם הפיתוח);

והואיל 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, תוצאה וחתימה בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לתוספת זו מתווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- במקום האמור בהסכם הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו לחלף:

"היוזם":

סולרום אלקטרוניקה בע"מ מספר זיהוי/תאגיד: 511244915 החלק בנכס: 1/1

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: א.ת. צ.ת.ר, ראש פנה.

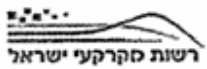
"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ראש פינה

השטח: 14,654 מ"ר בערך

900620885 / 000301262698 ת. הפקה: 14/11/2024 13:31 הסכם: 37/1

עמוד 1 מתוך 4



גוש רשום: 13953
חלקות:
202-חלקי, 111-חלקי, 200-חלקי, 122-חלקי
לפי תוכנית מפורטת מס' ג/בת/191
מגרש(ים):
12

"מטרת ההקצאה": ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה הרכבת.
"תקופת הפיתוח": 100 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 31/08/2025.
"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 המותרים 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
+ שלשים ותשעה אג) 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": 31/08/2025
"התמורה":
סך של 827,222.72 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מחוזנים עבור השימוש במגרש
לתקופת החכירה כהגדרתה בחסכם החכירה המצ"ב.

ידוע ליזם כי "התמורה" כהגדרתה בחסכם 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 הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר,
לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

בנוסף לתנאי הסכם הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

ידוע ליזם כי בהוצאת משרד הכלכלה לפטור ממכרז נקבע גודל הבינוי
המינימלי כ- 5,862 מ"ר, שטח עיקרי. בגית כ- 5,862 מ"ר שטח עיקרי, תיראה
ע"י הרשות כעמידה בתנאי הסכם הפיתוח והתאפשר המרת הסכם זה לחוזה חכירה. כל
האמור לעיל הינו בנוסף לביצוע יתר תנאי הסכם פיתוח.

X
סולר
אלקטרוניקה בע"מ



דו"ע ליוזם ומסמך על ידו כי בעטף 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 התפוסים, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים והתוכניות החלות על השטח וכי ישא בכל התוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים והמטרדים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים ולא יבוא לרשות בכל דרישה ואו טענה ואו תביעה בגין האמור בסעיף זה.

דו"ע ליוזם/החוכר כי היה והשטח הוכרו ואו יוכרו כאחד עתיקות על ידי רשות העתיקות, היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי ישא בעלויות הביצוע של הפיקוח, הפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. חקפי הפיקוח, הפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היוזם/החוכר לא יבוא בכל דרישה ואו תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית ואו אחרת כלפי הרשות ואו מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

דו"ע לחוכר כי חקצאה מבוססת על המלצת תמי"ת לפטור ממכרו למטרת תעשייה, כפי שנקבע בתקנות חוק חובת המכרזים התשנ"ג - 1993 (תקנה 25 (5) ב'). הרשות לא תאפשר ולא תתיר כל שימוש אחר במוכרז טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.

למען חסר ספק, יובהר ליוזם, כי עפ"י סעיף 11.3 בתוכנית ג/בת-191, בשטח חקצאה יתוכנן מעבר לחולכי 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.

יובהר כי אם היוזם/החוכר לא יסיים את הבניה במועד, רמ"י תהא רשאית לבטל את החוזה וליוזם/החוכר לא תהא כל טענה ואו תביעה בעניין זה.

דו"ע ליוזם כי בשל נסיבות המצב הייחודיות, אושר כאישור חריג ונקודתי שימוש במבנים שהוקמו בחקצאה למטרת הפעלת בתי ספר לתושבים מפונים ע"י המועצה האזורית גליל עליון וזאת עד ליום 31.08.2025. בתום תקופת השימוש המאושרת כאמור, יפוג תוקף הסכמת הרשות לשימוש המקרקעין למטרת הפעלת בית הספר וחל ממועד זה השימוש המאושר במקרקעין יהיה בחוזה למטרת המונית בהסכם הפיתוח בלבד. יובהר כי תקופת השימוש במבנים למטרת בתי הספר לא תיכלל במניין 7 שנות השימוש לתעשייה וכי אלו ימנו בכפוף לשימוש לתעשייה בפועל ובכפוף ולאחר חתימה על הסכם חכירה.

3. יתר התנאים של הסכם הפיתוח יישארו בתוקףם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה, אם וכאשר יחתם על-ידי הרשות.

5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביוזם, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.

סולרס
הקטדוניה בע"מ

900620885 / 000301262698

ת. הפקה: 14/11/2024 13:31

הסכם: 37/1

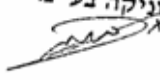
עמוד 3 מתוך 4

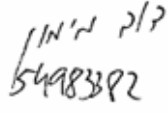




רשות מקרקעי ישראל

ולראיה באו הצדדים על החתום:

סולרום
אלקטרוניקה בע"מ
חתימה: 

חתימה: 

שם: סולרום אלקטרוניקה בע"מ
מספר זהות: 511244915

חיוום:

הרשות:

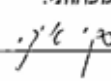
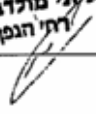
ראש תחום בכיר כספים
מרחב צפון
רשות מקרקעי ישראל

רשות מקרקעי ישראל
בשם המדינה / ר"פ / ק"י

ליוויו כהן פטר
סגנית למנהל מרחב צפון
רשות מקרקעי ישראל

המאשר:

אני החתום מטה מאשר כי זיהיתי את בעל הזכות הנ"ל לפי מסמכי הזיהוי שהציגו בפני וכי בעל הזכות חתם על הסכם זה בנוכחותי.

שם:  **תואר המשרה:**  **חתימת המאשר:**  **איתי מולדבסקי, עו"ד**
רח' הנפר 5 מזור

הסכם: 37/1 ת. הפקה: 14/11/2024 13:31 עמוד 4 מתוך 4

900620885 / 000301262698





אישור מפקח על סיום ביצוע עבודות בינוי



שרון מדר - מהנדסים תכנון ניהול ופיקוח
Global Engineering Solutions
מקבוצת גיא הנדסה בע"מ, ח.פ. 515567543

05/06/2024

לכבוד: שמאי רון מזור

בנדון: סיום ביצוע עבודות בינוי – סולרם

1.א

1. הריני להודיעך כי בשעה טובה ומוצלחת העבודות בבניית מתחם סולרם בגוש חלקה באו לכדי סיום מוצלח והמבנה אוכלס כבר על ידי סולרם אלקטרוניקה במבנים 2+3 באופן חלקי וברביע אחד במבנה מס' 1 (מחסן).
2. היום אמור להתקבל טופס אכלוס – תעודת גמר שיועבר אליך מייד לכשיתקבל.
3. מצ"ב אישור סידורי כבאות חתום לכל המתחם.
4. למבנה קיימים אישורי המתכננים השונים לעבודות שבוצעו כולל נגישות אשר הועברו אליך כל העתקי האישורים והעתקי בדיקות המעבדה הנדרשות בהתאם.

העתקים:

- דוד מימון – בעלים.
- איתי מולדבסקי – בעלים.
- עמית שינדלר – בעלים.
- צביקה ביקס – מנכ"ל.

בכבוד רב
שרון מדר
מ"מ/ שרון מדר
ENG. SHARON MADAR
L.M. 2736838

האלון 11, ראש פינה טל: 04-6922397 פקס: 04-6820066 נייד: 050-2733846 שרון





פירוט השקעות שבוצעו בפרויקט

פירוט ההוצאות בבניה תעשייה חדש צחר מעודכן לתאריך 20.05.2024									
חשבון 92112 בבניה מבנה תעשייה חדש צחר									
תאריך למאזן	תאריך ערך	אסמכתא 1	אסמכתא 2	פרטים	סוג תנועה	חובה	זכות		
17/01/2017	17/01/2017			מכרז רכישה מגרש מיון	פ	3,084.00	0		
24/04/2017	24/04/2017	IS170371	2-510710	דמי חיון רכישת קרקע	חסמ	824,584.18	0		
24/04/2017	24/04/2017	IS170426	161495	השתתפות הוצ' פיתוח מגרש	חסמ	664,779.00	0		
24/04/2017	24/04/2017			רשות מקרקעי מידע מיון	פ	3,084.00	0		
18/05/2017	18/05/2017			מס רכישה קרקע רשות המיס	פ	58,117.00	0		
08/06/2017	08/06/2017	IS170453	0194	שומת השגה מגרש כהן שי	חסמ	6,000.00	0		
10/09/2017	10/09/2017	IS170608	1170774	מדירה ותשריט מגרש מיון	פ	9,000.00	0		
20/03/2018	20/03/2018	GI180252	1180249	תשריט 2 מגרשים רכישה מיו	פ	2,000.00	0		
09/04/2018	09/04/2018	GI180318	201741	תכנון מבנה תעשייה ריברט	חסמ	32,000.00	0		
15/04/2018	15/04/2018	GI180319	1180321	שכ"ט תשריט חלוקה 2 מיון	פ	5,000.00	0		
05/06/2018	05/06/2018			ועדה לתכנון ובניה	פ	192	0		
05/06/2018	05/06/2018			ועדה לתכנון ובניה	פ	192	0		
19/06/2018	19/06/2018	GI180553	1180489	סבאג מהנדסים מדידות	חסמ	6,300.00	0		
28/06/2018	30/08/2018	GI180503	39720	צפון מערכות צילמים	חסמ	3,177.78	0		
28/09/2018	28/09/2018	GI180716	1259	גד יעקב יצמות שכ"ט	חסמ	1,500.00	0		
02/09/2018	06/12/2018	GI180735	1180694	סבאג מהנדסים שכ"ט נספח תנ	חסמ	3,000.00	0		
06/01/2019	06/01/2019	GI190082	201908	ריברט-תכנון מבנה תעשייה	חסמ	55,500.00	0		
19/06/2019	19/06/2019			א.המליל פקדון מש 13953	פ	8,188.00	0		
19/06/2019	19/06/2019			אגרה בבניה 12246 אצבע הג	פ	35,569.00	0		
30/06/2019	30/06/2019			סיסטם מעבדות בדיקת קרקע 800	פ	700	0		
29/07/2019	29/07/2019	36222404		אגרה בדיקת קרקע 8980	פ	610	0		
14/05/2019	30/07/2019	GI190706	01/040249	צפון מער. מיפוי	חסמ	576.07	0		
22/05/2019	30/07/2019	GI190413	15002	ישר. קל-ישן לביסוס מבנה	חסמ	18,500.00	0		
06/08/2019	06/08/2019	25206090		אגרת בדיקת קרקע חש 8980	פ	610	0		
15/08/2019	15/08/2019	GI190736	60006	זין מלכה-הדפסת למתחם מסח	חסמ	5,200.00	0		
16/08/2019	16/08/2019	GI190757	0000078	ארכי אד. נוף מבנה חדש	חסמ	1,400.00	0		
07/08/2019	22/08/2019	GI190763	0256874	הזמנה למבנה חדש רשת חל"ב	חסמ	20,911.22	0		
25/07/2019	24/08/2019	GI190875	9097	רן ברקובסקי-הערכת שווי מ	חסמ	5,000.00	0		
21/05/2019	08/09/2019	GI191393	01/040253	צפון מערכות הדפסות	חסמ	1,264.00	0		
30/06/2019	08/09/2019	GI190707	01/040312	צפון מער. מיפוי	חסמ	216.24	0		
27/08/2019	26/09/2019	GI190874	9125	רן ברקובסקי-הערכת שווי מ	חסמ	5,000.00	0		
29/09/2019	29/09/2019	GI190945	202093	תכנון מבנה תעשייה ריברט	חסמ	52,500.00	0		
06/10/2019	06/10/2019	GI191039	4-130390	גלקסי- הדפסות	חסמ	658.98	0		
31/10/2019	31/10/2019	GI191065	0000102	ארכי-אדריכלות נוף-ליווי	חסמ	2,100.00	0		
10/09/2019	30/11/2019	GI190944	1190678	סבאג מהנדסים-שכ"ט	חסמ	1,282.05	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
26/09/2019	08/01/2020	GI191220	252	אבן-צור מהנד. -חובב ואיש	חסמ	4,000.00	0		
29/01/2020	29/01/2020			אגרה לבקשה 20190438 היתר	פ	143,618.00	0		
29/01/2020	29/01/2020	6854		אגרה לבקשה 20190439 היתר	פ	33,157.00	0		
31/01/2020	08/05/2020	GI200421	01/040618	צפון מערכות הדפסות	חסמ	635.9	0		
17/05/2020	17/05/2020	GI200333	255	מהסכם מבנה חדש סלמא 60%	חסמ	30,000.00	0		
25/02/2020	08/06/2020	GI200493	01/000271	א.ט.תכנון ופיתוח מבנה חד	חסמ	17,094.02	0		
13/05/2020	08/09/2020	GI200357	600197	עניב מור תכנון מבנה ר"פ	חסמ	12,500.00	0		
02/06/2020	08/10/2020	GI200494	01/000360	א.ט.תכנון ופיתוח מבנה חדש	חסמ	22,905.98	0		
09/06/2020	08/10/2020	GI200540	0000168	ארכי ליווי מפי מבנה חדש	חסמ	8,200.00	0		



שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליווי נדל"ן

0	47,025.00	חסם	מוחמד חוכנית אינסטי' מבנה	372	GI200856	12/10/2020	12/10/2020
0	1,949.00	חסם	כבאות והצלה שובר לתשלום	2312385	GI200538	08/11/2020	15/07/2020
0	7,942.00	חסם	כבאות והצלה שובר לתשלום	2312409	GI200539	08/11/2020	15/07/2020
0	1,967.52	חסם	צפון מערכות הדפסות	01/040790	GI200612	08/11/2020	30/07/2020
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה חדש	202266	GI201167	08/11/2020	30/07/2020
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה חדש	202289	GI200857	08/12/2020	31/08/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,129.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה חדש	202297	GI200858	08/01/2021	22/09/2020
0	6,110.26	חסם	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	4-134074	GI201029	08/03/2021	17/11/2020
0	2,230.77	חסם	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	4-134331	GI201209	08/04/2021	13/12/2020
0	1,364.00	פ	אגרה 6853 מגרש 12/1 עדכו			18/04/2021	18/04/2021
0	7,500.00	חסם	עיב מור תכנון מבנה ר"פ	600247	GI21000046	08/05/2021	31/01/2021
0	73	פ	ממ"י אשראית חש' בבא 5148			10/05/2021	02/05/2021
0	-73	פ	ביטול ל 21005323			10/05/2021	02/05/2021
0	600	פ	צפון מערכות תש כא 2650			10/06/2021	10/05/2021
0	233.33	חסם	צפון מע הדפסות מבנה חדש	01/041053	GI21000200	08/07/2021	28/03/2021
0	62.39	חסם	רשות מקרקעי ישראל-אגרות	2-9906-191372	GI21000689	08/11/2021	15/07/2021
0	260.68	חסם	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	4-136859	GI21000543	08/11/2021	20/07/2021
0	15,985.12	חסם	גלובל פיקוח מבנה חדש	3218	GI21000963	21/11/2021	21/11/2021
233.33	0	מ	פ.נ. 2021 - פקודה 1			31/12/2021	31/12/2021
260.68	0	מ	פ.נ. 2021 - פקודה 1			31/12/2021	31/12/2021
-233.33	0	מ	ביטול ל 21013021			31/12/2021	31/12/2021
-260.68	0	מ	ביטול ל 21013021			31/12/2021	31/12/2021
233.33	0	מ	פ.נספוח 2021 חלק 1			31/12/2021	31/12/2021
260.68	0	מ	פ.נספוח 2021 חלק 1			31/12/2021	31/12/2021
0	3,000.00	חסם	סבאג מהנדסים	02/121762	GI21000590	08/01/2022	05/09/2021
0	17,500.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה תעשייה	202564	GI21000733	08/02/2022	26/10/2021
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה תעשייה	202573	GI21000782	08/02/2022	31/10/2021
0	173,516.24	חסם	רשות מקרקעי ישראל	2-631337	GI21000862	08/04/2022	05/12/2021
0	-173,516.24	חסם	ביטול ל 21011594	2-631337	GI21000863	08/04/2022	05/12/2021
0	173,516.24	חסם	רשות מקרקעי ישראל	2-631337	GI21000864	08/04/2022	05/12/2021
0	614,812.14	חסם	י.מורד עבודות חלק 1	27927	GI22000030	08/05/2022	30/01/2022
0	4,000.00	פ	תכן חש' 5/22	60089	GI22000606	11/05/2022	11/05/2022
0	144,519.80	חסם	א.ד.ר.ג חש' 1/22	2382	GI22000136	15/05/2022	16/03/2022
0	18,281.97	חסם	גלובל חש' 3/22	3236	GI22000230	30/05/2022	06/03/2022
0	7,500.00	חסם	א.ט עדכון תכנון מבנה חדש	01/000864	GI22000056	08/06/2022	08/02/2022
0	558,803.42	חסם	י.מורד עבודות חלק 2	27993	GI22000126	08/06/2022	24/02/2022
0	534,496.22	חסם	א.ד.ר.ג חש' 2/22	2402	GI22000225	24/06/2022	25/04/2022
0	7,000.00	פ	עופר מור שמאות הקרקע תעשי	15223	GI22000514	30/06/2022	30/06/2022
0	13,896.79	חסם	גלובל אינג' 5/2022	3246	GI22000337	30/07/2022	01/05/2022
0	2,324.79	חסם	סבאג חש' 04/22	08/521556	GI22000395	08/08/2022	04/04/2022
0	65,000.00	חסם	רייכרט חש' 04/22	202682	GI22000349	08/08/2022	30/04/2022
0	-2,324.79	חסם	ביטול ל 22005107	08/521556	GI22000492	08/08/2022	09/08/2022
0	734,446.52	חסם	א.ד.ר.ג 09/22 חן חלקי 5	2443	GI22000736	13/08/2022	14/06/2022
0	-734,446.52	חסם	ביטול ל 22008946	2443	GI22000738	13/08/2022	01/09/2022
0	1,200.00	חסם	אורי חש' 05/22	0000393	GI22000290	08/09/2022	12/05/2022
0	557,564.06	חסם	א.ד.ר.ג חש' 4/22	2495	GI22000618	29/10/2022	30/08/2022
0	488,882.63	חסם	א.ד.ר.ג חש' 3/22	2496	GI22000619	29/10/2022	30/08/2022
0	12,711.05	חסם	גלובל חש' 8/22	3262	GI22000621	30/10/2022	10/08/2022
0	734,446.52	חסם	א.ד.ר.ג 09/22 חן חלקי 5	2503	GI22000723	06/11/2022	07/09/2022
0	-734,446.52	חסם	ביטול ל 22008721	2503	GI22000735	06/11/2022	07/09/2022



שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליוי נדל"ן

0	734,446.52	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 5/22	2503	GI22000737	06/11/2022	07/09/2022
0	2,324.79	חסמ	סבאג מהנדסים 7/22	02/122789	GI22000749	08/11/2022	06/07/2022
0	14,496.67	חסמ	גלובל חש' 9/22	3269	GI22000696	30/11/2022	01/09/2022
0	3,975.21	חסמ	גלקסי חש' 8/22	4-140617	GI22000698	08/12/2022	08/08/2022
0	6,400.00	חסמ	סלימאן ושאח	1209	GI22000897	21/12/2022	21/12/2022
0	1,530,958.12	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 10/22	2543	GI22000763	24/12/2022	25/10/2022
0	-1,530,958.12	חסמ	ביטול ל 22009135	2543	GI22000764	24/12/2022	25/10/2022
0	1,530,958.00	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 6/22	2543	GI22000765	24/12/2022	25/10/2022
0	14,000.00	פ	תואמש רומ רפו 12/2	165		31/12/2022	31/12/2022
0	19,095.61	פ	לבולג 10.22	166		31/12/2022	31/12/2022
0	7,000.00	הת	עופר מור 2022	15223	GI22000514	01/01/2023	01/01/2023
7,000.00	0	הת	עופר מור שמאות קרקע תעשי	15223	GI22000514	01/01/2023	01/01/2023
0	1,674,706.40	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 7/22	2568	GI22000852	15/01/2023	16/11/2022
0	39,804.91	חסמ	גלובל חש' 11/22	3276	GI22001026	30/01/2023	09/11/2022
0	24,405.13	חסמ	מוחמד 1/23	70180	GI23000299	31/01/2023	31/01/2023
0	2,101.71	חסמ	גלקסי חש' 10/22	4-141074	GI22000731	08/02/2023	06/10/2022
0	15,000.00	חסמ	סלימאן ושאח מהנדס 2.23	1266	GI23000043	12/02/2023	12/02/2023
0	73,710.00	פ	תשלום מקדמה התקנת מעלית			26/02/2023	26/02/2023
0	-73,710.00	פ	ביטול ל 23001605			26/02/2023	26/02/2023
0	63,000.00	הת	שינדלר בחושות 02.23-אלקמ	218432451	GI23000226	28/02/2023	28/02/2023
0	43,542.38	חסמ	גלובל חש' 12/22	3279	GI22001025	02/03/2023	11/12/2022
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. 01/23	2878	GI23001373	03/03/2023	02/01/2023
0	-854,700.85	חסמ	ביטול ל 23014643	2878	GI23001387	03/03/2023	02/01/2023
0	1,078,377.18	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 8/22	2607	GI23000005	09/03/2023	08/01/2023
0	967,956.51	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 9/22	2608	GI23000013	10/03/2023	09/01/2023
0	28,037.80	חסמ	גלובל אנג' שיק 21105	3283	GI23000291	30/03/2023	01/01/2023
0	35,894.33	חסמ	גלובל אנג' 01.23	7530	GI23000023	30/03/2023	31/01/2023
0	25,166.87	חסמ	גלובל אנג' שיק 21361	3289	GI23000292	30/03/2023	31/01/2023
0	-35,894.33	חסמ	ביטול ל 23000894	7530	GI23000290	30/03/2023	01/05/2023
0	775,217.68	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 10/22	2653	GI23000031	21/04/2023	20/02/2023
0	20,155.66	חסמ	גלובל אנג' פרינג 02.23	3294	GI23000107	30/04/2023	28/02/2023
0	18,000.00	חסמ	איאד טרביה 03/22	60844	GI23000680	08/05/2023	01/01/2023
0	64.1	חסמ	מקרקעי ישראל 01.23	3000068533	GI23000466	08/05/2023	29/01/2023
0	808,607.60	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 11/22	2678	GI23000139	20/05/2023	21/03/2023
0	209.4	חסמ	גלקסי פרינג 02.23	1-201870	GI23000076	08/06/2023	26/02/2023
0	642.73	חסמ	גלקסי פרינג 02.23	1-201869	GI23000077	08/06/2023	26/02/2023
0	15,000.00	הת	רון מזור 06.23-בניה צחר	60067	GI23000563	23/06/2023	23/06/2023
0	907,107.30	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 2705	2705	GI23000270	29/06/2023	30/04/2023
0	15,000.00	חסמ	רון מזור 7.23-שמאות מקרק	60079	GI23000784	21/07/2023	21/07/2023
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' פרויקט מלר	2723	GI23000412	29/07/2023	30/05/2023
0	55,719.70	חסמ	גלובל אנג' שיק 738+739	3303	GI23000293	30/07/2023	03/05/2023
0	854,700.85	חסמ	חש. ספק מריבות	2741	GI23000616	29/08/2023	30/06/2023
0	52,926.21	חסמ	גלובל אנג' פרינג 6.23	3318	GI23000528	30/08/2023	11/06/2023
0	8,000.00	חסמ	רון מזור שמאי 09/23	60105	GI23000955	14/09/2023	14/09/2023
0	854,700.86	חסמ	א.ד.ר.ג. על חשבון	2758	GI23000660	18/09/2023	20/07/2023
0	8,000.00	חסמ	רון מזור שמאי 10/23	60113	GI23001354	12/10/2023	12/10/2023
0	19,600.00	חסמ	סלימאן 10/23	1512	GI23001220	17/10/2023	17/10/2023
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. 8/23	2793	GI23000845	29/10/2023	30/08/2023
0	3,014.53	חסמ	גלקסי פרינג 7.23	1-207571	GI23000809	08/11/2023	31/07/2023
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. 9/23	2817	GI23001011	28/11/2023	29/09/2023
0	86,688.84	חסמ	גלובל 9/23	3344	GI23000944	30/11/2023	07/09/2023
0	67.52	חסמ	רשות מקרקעי ישראל 08/23	3000095780	GI23000952	08/12/2023	22/08/2023
0	8,000.00	חסמ	רון מזור שמאי 11/23	60149	GI23001355	28/12/2023	28/12/2023
0	107,802.24	חסמ	שינדלר 12/23 בניה	318411109	GI23001356	28/12/2023	28/12/2023
0	92,917.50	חסמ	גלובל אנג' פרינג 10/23	3353	GI23001186	30/12/2023	05/10/2023



שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליווי נדל"ן

0	854,700.85	חסם	אדח 10/23	2838	GI23001080	30/12/2023	31/10/2023
0	564.3	חסם	רישום דיכונן 09/23	80907800	GI23000959	08/01/2024	19/09/2023
0	854,700.86	חסם	אדח 11/23	2869	GI23001297	17/02/2024	19/12/2023
0	73,600.00	חסם	א.חומר 12/23 בניה חדשה	1017	GI23001298	29/02/2024	18/12/2023
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 01/24	2878	GI24000004	02/03/2024	02/01/2024
0	1,176.00	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280600	GI24000087	10/03/2024	20/02/2024
0	18,599.15	חסם	טכס אב 12/23	103043	GI23001530	31/03/2024	20/12/2023
0	8,317.09	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280322	GI24000050	31/03/2024	08/02/2024
0	11,336.50	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280370	GI24000052	31/03/2024	11/02/2024
0	2,557.00	חסם	אלקטרו חבש 2/24	280448	GI24000051	31/03/2024	13/02/2024
0	6,545.60	חסם	אלקטרו חבש 2/24	280497	GI24000053	31/03/2024	16/02/2024
0	820	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280669	GI24000086	31/03/2024	22/02/2024
0	44,250.00	חסם	עז מערכות חשמל 03/24	003652	GI24000256	31/03/2024	12/03/2024
0	5,764.96	חסם	ע.ס.ל. 03/24	4726	GI24000308	31/03/2024	31/03/2024
0	73,600.00	חסם	א.חומר 12.23	1017	GI24000376	31/03/2024	31/03/2024
0	-73,600.00	חסם	ביטול ל 24003816	1017	GI24000436	31/03/2024	31/03/2024
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 2/24	2901	GI24000056	05/04/2024	05/02/2024
0	227,541.32	חסם	חיבור מבנה חדש 12/23	80944381	GI23001386	08/04/2024	13/12/2023
0	1,530.36	חסם	שניידר 03/24	5724109200	GI24000203	09/04/2024	10/03/2024
0	4,319.07	חסם	שניידר 03/24	5724109246	GI24000204	09/04/2024	10/03/2024
0	3,200.00	חסם	אביטל-מחוזות 04/23	60001	GI24000483	10/04/2024	10/04/2024
0	38,043.00	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280735	GI24000137	30/04/2024	26/02/2024
0	7,349.00	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281323	GI24000222	30/04/2024	06/03/2024
0	2,053.00	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281367	GI24000252	30/04/2024	07/03/2024
0	373.2	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281571	GI24000251	30/04/2024	17/03/2024
0	6,176.60	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281626	GI24000253	30/04/2024	18/03/2024
0	3,083.47	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281627	GI24000254	30/04/2024	18/03/2024
0	16,588.03	חסם	אור ריהוט 03/24	35395	GI24000282	30/04/2024	26/03/2024
0	9,297.00	חסם	אלקטרו חבש 03/24	241821	GI24000301	30/04/2024	28/03/2024
0	3,800.00	חסם	סובפיליס 03/24	01/001990	GI24000310	30/04/2024	28/03/2024
0	4,057.79	חסם	אלקטרו חבש 03/24	242155	GI24000299	30/04/2024	31/03/2024
0	8.6	חסם	אלקטרו חבש 03/24	282175	GI24000300	30/04/2024	31/03/2024
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 3/24	2925	GI24000189	10/05/2024	11/03/2024
0	600	חסם	ימחק הרוביץ 03/24	500581	GI24000306	27/05/2024	28/03/2024
0	134,608.50	חסם	גלובל אב"י 03/24	3390	GI24000237	30/05/2024	06/03/2024
0	65,000.00	חסם	אבי בוק 3/24 מבנה חדש	3015	GI24000418	30/05/2024	10/03/2024
0	1,000.00	חסם	שיוק 03/24	4385144	GI24000309	30/05/2024	27/03/2024
0	76,428.02	חסם	גלובל אב"י 03/24	3394	GI24000424	30/05/2024	31/03/2024
0	1,800.00	חסם	אלי במוח 03/24	01/004650	GI24000302	31/05/2024	14/03/2024
0	13,914.53	חסם	א.חומר 03/24	1033	GI24000438	31/05/2024	27/03/2024
0	2,750.42	חסם	אלקטרו חבש 04/24	282372	GI24000311	31/05/2024	04/04/2024
0	1,559.83	חסם	אלקטרו חבש 04/24	282747	GI24000486	31/05/2024	24/04/2024
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 4/24	2949	GI24000313	01/06/2024	02/04/2024
0	159.83	חסם	רפאלי הקוטב הצפוני 04/24	OV245000492	GI24000312	07/06/2024	08/04/2024
0	28,100.00	חסם	בובריס דניאל 2/24	1159	GI24000116	08/06/2024	28/02/2024
0	4,560.00	חסם	אלקטרו חבש 05/24	283011	GI24000487	30/06/2024	03/05/2024
0	9,000.00	חסם	הייב מוסטפא-מ.ח.דש 3/24	950	GI24000155	08/07/2024	03/03/2024
0	3,805.16	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281330	GI24000221	08/07/2024	07/03/2024
0	2,866.76	חסם	בדיקת מתקן 123	51503314	GI24000244	08/07/2024	21/03/2024
0	5,537.85	חסם	בדיקת מתקן 125	51503323	GI24000245	08/07/2024	21/03/2024
0	2,866.76	חסם	בדיקת מתקן 126	51503330	GI24000246	08/07/2024	21/03/2024
0	70,600.00	חסם	חשמל בניה חדשה 03/24	1166	GI24000307	08/07/2024	31/03/2024
0	9,000.00	חסם	ס.ע. חוזר 05/24	01/103660	GI24000488	30/07/2024	06/05/2024
0	69,998.00	חסם	בובריס דניאל 04/24	11700	GI24000485	08/08/2024	30/04/2024
0	12,184.62	חסם	הייב מוסטפא 05/24	972	GI24000422	08/09/2024	05/05/2024



25,695,832.20						
תשלומים שיצאו לקבלן הבנייה א.ד.ר.ג. וטרם התקבלה עבורם חשבונית:						
חשבון תאור 64850 א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ						
תאריך ערך	תאריך למזן	אסמכתא1	אסמכתא2	סוג תנועה	סכום כולל מע"מ	סכום ללא מע"מ
30/04/2024	13/09/2023	CH23000935	1022375	תשל	1,000,000.00	854,701
31/05/2024	04/10/2023	CH23001008	1022467	תשל	1,000,000.00	854,701
30/06/2024	17/10/2023	CH23001045	1022504	תשל	500,000.00	427,350
30/06/2024	22/11/2023	CH23001137	1022618	תשל	500,000.00	427,350
31/07/2024	22/11/2023	CH23001138	1022619	תשל	1,000,000.00	854,701
31/08/2024	22/11/2023	CH23001139	1022620	תשל	1,000,000.00	854,701
30/09/2024	22/11/2023	CH23001140	1022621	תשל	1,000,000.00	854,701
31/10/2024	22/11/2023	CH23001141	1022622	תשל	500,000.00	427,350
31/10/2024	17/12/2023	CH23001194	1022681	תשל	500,000.00	427,350
30/11/2024	17/12/2023	CH23001195	1022682	תשל	1,000,000.00	854,701
31/12/2024	17/12/2023	CH23001196	1022683	תשל	1,000,000.00	854,701
31/01/2025	17/12/2023	CH23001197	1022684	תשל	500,000.00	427,350
31/01/2025	07/02/2024	CH24000082	1022838	תשל	500,000.00	427,350
28/02/2025	07/02/2024	CH24000083	1022839	תשל	1,000,000.00	854,701
31/03/2025	07/02/2024	CH24000084	1022840	תשל	1,000,000.00	854,701
30/04/2025	25/03/2024	CH24000218	1022988	תשל	1,000,000.00	854,701
31/05/2025	25/03/2024	CH24000219	1022989	תשל	1,000,000.00	854,701
30/06/2025	25/03/2024	CH24000220	1022990	תשל	500,000.00	427,350
סה"כ					12,393,162	
סיכום הוצאות בנייה (לפני מע"מ) עד ה 20.5.24						
38,088,994.59						

התאריך: 20.05.24

החשבונית: 64850

החשבונית: 64850





תשלומים שיצאו וטרם התקבלה חשבונית

ת. למאזן	ת. ערך	אסמכתא C4	אסמכתא	סוג תנועה	סכום כולל מעמ	סכום ללא מעמ
17/12/2023	30/11/2024	CH23001195	1022682	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/12/2024	CH23001196	1022683	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/01/2025	CH23001197	1022684	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	31/01/2025	CH24000082	1022838	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	28/02/2025	CH24000083	1022839	תשצ	1,000,000	854,701
07/02/2024	31/03/2025	CH24000084	1022840	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/04/2025	CH24000218	1022988	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	31/05/2025	CH24000219	1022989	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/06/2025	CH24000220	1022990	תשצ	500,000	427,350
22/05/2024	30/06/2025	CH24000356	1023169	תשצ	500,000	427,350
27/05/2024	31/07/2025	CH24000359	1023172	תשצ	250,000	213,675
24/06/2024	31/07/2025	CH24000443	1023253	תשצ	196,182	167,677
22/09/2024	21/11/2024	CH24000750	1023681	תשצ	900,000	769,231
22/09/2024	15/04/2025	CH24000751	1023682	תשצ	1,029,009	879,494
22/09/2024	15/05/2025	CH24000752	1023683	תשצ	1,029,009	879,494
31/10/2024	16/11/2024	CH24000843	1023788	תשצ	10,172	8,694
18/08/2024	16/09/2024	חן עסקה 7434	1023551	תשצ	117,000	100,000
19/11/2024	16/01/2025	תש' 1 מתוך 2	1023849	תשצ	146,250	125,000
19/11/2024	16/02/2025	תש' 2 מתוך 2	1023850	תשצ	146,250	125,000
19/03/2024	31/03/2024	4400	1022980	תשצ	5,850	5,000
08/04/2024	31/05/2024	עסקה 4579	1023025	תשצ	16,380	14,000
29/08/2024	16/09/2024	CH24000679	1023586	תשצ	10,500	8,974
29/08/2024	27/09/2024	CH24000680	1023587	תשצ	10,500	8,974
05/11/2024	05/11/2024	BT24000119		העב	9,872	8,438
16/09/2024	30/09/2024	חן עסקה 3205	1023672	תשצ	8,245	7,047
11/08/2024	11/08/2024	BT24000082		העב	7,605.00	6,500
					11,892,823	10,164,806

סיכום הוצאות בנייה בש"ח (לפני מע"מ) עד ה 24.11.24
54,565,652





דוח התקדמות הבניה (ביצוע) – חשבון סופי

חשבון סופי סולרומ יוני 2024					
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	סיד	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	סה"כ	17,000,000	
עבודות נוספות ע"ס 2.7 מיליון נכללות במחיר הפאונדלי שנמסר					
חדרי חשמל, לחות ושמים					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות 06	מסגרות חדרי חשמל	50,000	100.00%	50,000.00	נ
	לחות חשמל מתח נמוך	500,000	100.00%	500,000.00	נ
חשמל 08	עבודות מתח גבוה	1,000,000	100.00%	1,000,000.00	נ
	נקודות ואינסטלציה חשמלית	740,000	100.00%	740,000.00	נ
צבע 11	צבע פנים	10,000	100.00%	10,000.00	נ
סה"כ חוזי		2,300,000	סה"כ חשמל	2,300,000	נ
פיתוח					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
אינסטלציה 07	אספקת מים חוץ	700,000	100%	700,000	נ
	ביוב	300,000	100%	300,000	נ
חשמל 08	חשמיות	750,000	100%	750,000	נ
	ריצוף	300,000	100%	300,000	נ
פיתוח 40	קירות סבד	400,000	100%	400,000	נ
	גיפון וגידור	50,000	100%	50,000	נ
	עבודות עפר	1,000,000	100%	1,000,000	נ
סלילת כבישים ורחבות 51	עבודות ניקוז	500,000	100%	500,000	נ
אספלט 52	עבודות אספלט	500,000	100%	500,000	נ
סה"כ חוזי		4,500,000	סה"כ פיתוח	4,500,000	נ
גמרים מבנה 1					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות 06	מסגרות אופן	110,000	100%	110,000	נ
	מים וקובענות תברואתיות	170,000	100%	170,000	נ
אינסטלציה 07	דלוחין	70,000	100%	70,000	נ
	לחות חשמל מתח נמוך	250,000	100%	250,000	נ
חשמל 08	נקודות ואינסטלציה חשמלית	460,000	100%	460,000	נ
	סיד	170,000	100%	170,000	נ
09	ריצוף	110,000	100%	110,000	נ
10	ריצוף פנים	85,000	100%	85,000	נ
11	צבע פנים	160,000	100%	160,000	נ
חלונות	חלונות	730,000	100%	730,000	נ
אלומיניום 12	ויטרינות	135,000	100%	135,000	נ
	חיפוי עמודים				



רון מזור שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

RON MAZOR Real Estate Appraisal and Management Ltd.

שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליווי נדל"ן



מיוזג אוויר	15	מיוזג אוויר	80,000 ₪	100%	80,000 ₪
רכיבים מתושבים	22	תקרות מינרליות ומחיצות	110,000 ₪	100%	110,000 ₪
ספרינקלרים	34	ספרינקלרים	190,000 ₪	100%	190,000 ₪
מערכת סינון	58	מערכת סינון למרחב מוגן	70,000 ₪	100%	70,000 ₪
סה"כ חוזי			2,900,000 ₪	סה"כ מבנה 1	2,900,000 ₪

גמרים מבנה 2					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמויות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות	06	מסגרות 06.03	100%	40,000 ₪	40,000 ₪
אינסטלציה	07	מים וקבועות תברואתיות	100%	210,000 ₪	210,000 ₪
השמל	08	דלוחין	100%	10,000 ₪	10,000 ₪
סיח	09	לוחות חשמל מתח נמוך	100%	180,000 ₪	180,000 ₪
ריצוף	10	נקודות ואינסטלציה חשמלית	100%	300,000 ₪	300,000 ₪
צבע פנים	11	סיח	100%	110,000 ₪	110,000 ₪
חלונות	12	ריצוף	100%	30,000 ₪	30,000 ₪
אולמינים	12	צבע פנים	100%	35,000 ₪	35,000 ₪
מיוזג אוויר	15	חלונות	100%	160,000 ₪	160,000 ₪
רכיבים מתושבים	22	ויטרינות	100%	680,000 ₪	680,000 ₪
ספרינקלרים	34	חיפוי עמודים	100%	140,000 ₪	140,000 ₪
מערכת סינון למרחב מוגן	58	מיוזג אוויר	100%	70,000 ₪	70,000 ₪
סה"כ חוזי				2,200,000 ₪	2,200,000 ₪

גמרים מבנה 3					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמויות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות	06	מסגרות אומן	100%	40,000 ₪	40,000 ₪
אינסטלציה	07	מים וקבועות תברואתיות	100%	215,000 ₪	215,000 ₪
השמל	08	דלוחין	100%	10,000 ₪	10,000 ₪
סיח	09	לוחות חשמל מתח נמוך	100%	170,000 ₪	170,000 ₪
ריצוף	10	נקודות ואינסטלציה חשמלית	100%	305,000 ₪	305,000 ₪
צבע פנים	11	סיח	100%	45,000 ₪	45,000 ₪
חלונות	12	ריצוף	100%	50,000 ₪	50,000 ₪
אולמינים	12	חיפוי קירות	100%	30,000 ₪	30,000 ₪
מיוזג אוויר	15	צבע פנים	100%	100,000 ₪	100,000 ₪
רכיבים מתושבים	22	חלונות	100%	580,000 ₪	580,000 ₪
ספרינקלרים	34	ויטרינות	100%	110,000 ₪	110,000 ₪
מערכת סינון למרחב מוגן	58	חיפוי עמודים	100%	130,000 ₪	130,000 ₪
סה"כ חוזי				2,100,000 ₪	2,100,000 ₪

סה"כ פאוסלי	31,000,000 ₪
-------------	--------------

עבודות נוספות					
פרק	תיאור	יחידה	כמות	מחיר	תשלום
99.1	שדרוג חיפוי עמודים ונגונים לאלוקובנד (קיימת) אי הסכמה לגבי חישוב הכמויות, שרון יברר עם המזכנן	מ"ר	2,319.13	576 ₪	1,336,004 ₪
99.15	שדרוג חיפוי עמודי המבנה מעל הפלג (מעל הגגונים)	מ"ר	186.91	800 ₪	149,524 ₪





99.2	תוספת עבור שדרוג אבן משתלבת	קומפ'	1	31,000 ₪	100%	31,000 ₪
99.3	שדרוג אסלות	קומפ'	1	25,680 ₪	100%	25,680 ₪
99.4	ניסור קירות קשר	קומפ'	1	87,314 ₪	0%	0 ₪
99.5	הגדלת דלתות מסגרות	קומפ'	1	7,192 ₪	100%	7,192 ₪
99.6	איטום חדרים רטובים	קומפ'	97.3	74 ₪	100%	7,192 ₪
99.7	הכנת למערכת סולרית (מאשר מ אתי)	קומפ'	1	176,000 ₪	100%	176,000 ₪
99.8	עבודות שוחות ניקיון במספר חניות ו- צינור שרשרתי (מצ"ב תמחור)	קומפ'	1	29,436 ₪	100%	29,436 ₪
99.9	עבודות חלונות אלומיניום קיר בקירות מס' במבנה 1 קומת קרקע	קומפ'	1	5,513 ₪	100%	5,513 ₪
99.10	עבודות משתלבות לבנה לעיטות מצ"ב תמחור	קומפ'	1	27,048 ₪	100%	27,048 ₪
99.11	רשתות בטון עבור רמפות אספה וחודר חשמל ומדרגות מילוט (מצ"ב תמחור)	קומפ'	1	45,583 ₪	100%	45,583 ₪
99.12	הכנתה קיר ליד השריף (מצ"ב תמחור)	קומפ'	1	16,553 ₪	100%	16,553 ₪
99.13	מדרגות מילוט בפיתוח (התמחור מצ"ב בטבלה לפי דקל)	קומפ'	1	74,678 ₪	100%	74,678 ₪
99.14	עבודות הכנת רצפה וצבע עבור אולמות מבנה 2*3 למזמין לפי דרישת שרון (המחיר לפי הצעת קבלן משנה)	קומפ'	1	43,750 ₪	0%	0 ₪
99.15	עבודות משתלבות והוספת 30% חומר אפור לפי סעיף דקל מס' 40.052.0017	קומפ'	540	162 ₪	0%	0 ₪
99.16	בניית מדרגות למבנה 3 עקב שיפוע חזק במשתלבות לפי סעיף דקל מס' 40.052.0017	מ"א	5.4	605 ₪	100%	3,266 ₪
99.17	צוות מסגרים ורתכים עבור תיקון והתאמת נפל דרומי ליד מבנה 3	ש"ע	10	433 ₪	100%	4,334 ₪
99.18	יחדות שרבוילים "8 לרבות השכלה צורת אוויר + הכנות לשערים	קומפ'	1	19,040 ₪	100%	19,040 ₪
99.19	הריסת קיר כובד למדרגות בין בנין 2 ל 3 לפי סעיף דקל מס' 24.010.0050	מ"ק	6	550 ₪	100%	3,300 ₪
99.20	עבודות ציקת רמפות נכים בפתוח לאחר דרישת יועץ גישות + תמורים להגנת נכים	קומפ'	1	7,525 ₪	100%	7,525 ₪
99.21	הספקה והתקנת מערכת חייגנים סולרי במקום קו בזק	קומפ'	1	18,000 ₪	100%	18,000 ₪
99.22	הספקה והתקנת נעילת לסלמות עלייה לגג עבור מבנה 2 ו-3	יחידה	2	4,580 ₪	0%	0 ₪
99.23	הספקה והתקנת מערכת כריזה שכוללת נצנץ ומפסק כריזה כבול אולם בקומת קרקע (דרישת כבאות)	קומפ'	1	29,025 ₪	100%	29,025 ₪
99.24	הספקה והתקנת מאחז למדרגות פיתוח מבנה 3	קומפ'	1	521 ₪	100%	521 ₪
99.25	הפחתת עלות מעלית	קומפ'	-1	210,000 ₪	100%	-210,000 ₪
			0			
						סה"כ עבודות נוספות 1,806,414 ₪

מאזן	
17,000,000 ₪	שלי
2,900,000 ₪	גמרים מבנה 1
2,200,000 ₪	גמרים מבנה 2
2,100,000 ₪	גמרים מבנה 3
2,300,000 ₪	חשמל
4,500,000 ₪	פיתוח
1,806,414 ₪	עבודות נוספות
32,806,414 ₪	סה"כ
31,997,712 ₪	שולם עד היום
808,702 ₪	יתרה לתשלום
137,479 ₪	מע"מ
946,182 ₪	סה"כ כולל מע"מ

אניני שרון מדר
ENG. SHARON MADAR
ט.ר. 052736338



מכתב מהנדס המאשר את סיום ביצוע העבודות



18.12.24

סולרום צח"ר אישור לגמר ביצוע

לכבוד,
סולרום לאקטרוניקה בע"מ

הנדון,
אישור גמר ביצוע עבודות

שלום רב
בהמשך לבקשתכם הריני לאשר כי כלל העבודות אשר נכללו בכתב הכמויות לביצוע התאמות במבנים כפי שהועברו על ידי בוצעו במלואן - 100% ביצוע

כמו כן, כלל עבודות הקמת המבנים שלד, גמר מעטפת, מערכות ואישורי אכלוס הושלמו גם הן במלואן 100% ביצוע.



גוני חרש
חרש הנדסה
ייעוץ ניהול פיקוח
ע.מ. 021642616



גוני חרש ■ 050-7236589 ■ קיבוץ נברי, מיקוד 25210 ■ harass.eng@gmail.com



נספח עסקאות תשואה

• סקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים של השמאי ההמשלתי

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסמה ב-7.2.2023 ומהווה את הפרסום המדווח האחרון, נמצא כי שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל לנכסים מניבים) בממוצע הארצי הוא:

נכסי משרדים	-	6.7%
נכסי מסחר	-	6.7%
נכסי תעשייה	-	6.7%

• עסקת קרן ריאליטי- שלושה מתחמים באשדוד- מתחם תעשייה, מתחם משרדים ומתחם מסחר

בהתאם לכתבה באתר "מרכז הנדל"ן" מיום 30.12.2024, קרן ריאליטי רכשה מחברת מנרב 50% משלושה מתחמי תעשייה ומסחר באשדוד הידוע כמתחם "סיטי טק", וכן זכויות בניה נוספות (כאשר החברות תהיינה שותפות שוות בפרויקט), תמורת 200,000,000 ₪. המתחמים משתרעים על פני כ-80 דונם באזור התעשייה קריית איתנים בצפון אשדוד וכוללים 7 מבנים מניבים בתפוסה ממוצעת של 95%. השטח הבנוי כ-65,000 מ"ר וזכויות הבניה הנוספות כ-60,000 מ"ר. שלושת המתחמים כוללים את מתחם "רבולון" בשטח של 11 דונם בשטח בנוי של 4,000 מ"ר (מבנה אחסנה וייצור), את מתחם "סיטי טק" ששטחו 44 דונם הכולל 5 מבנים בשטח בנוי כולל של כ-28,000 מ"ר (מבני תעשייה עתירת ידע ומשרדים) ואת מתחם "מנרב סנטר" ששטחו 24 דונם הכולל שטח בנוי של 31,000 מ"ר המיועדים למסחר כולל חניון עילי.

סך ה-NOI במתחמים עומד על כ-27,000,000 ₪ בשנה. העסקה משקפת תשואה בשיעור של 6.75%.

• חב' "אזורים"- מכירת שטחי מסחר, מחסנים וחניות בשלושה נכסים מניבים

בהתאם לדיווח חברת "אזורים" באתר מאיה ביום 25.12.2024, החברה מכרה את מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים תמורת 203,500,000 ₪; שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של המסחר, שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, ושטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים



ומקומות חניה של שטחי המסחר. בהתאם לדיווח, השווי ההוגן של הנכסים בדוחות הכספיים ליום 30.09.2024 הינו כ-184,000,000 ₪, והתבסס על שיעור הוון של 6.50% - 6.60%.

שיעורי ההיוון משקפים NOI שנתי של כ-12 מיליון ₪, קרי, **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-5.9%**.

• עסקת "Sell & Leaseback" – מבנה תעשייתי בא.ת. חבל מודיעין

בהתאם לדיווח חברת "מניבים קרן הריט החדשה" באתר מאיה ביום 18.12.2024, החברה רכשה תמורת 50,000,000 ₪ את מלוא הזכויות במבנה תעשייתי הבנוי על שטח של כ-5.2 דונם, בשטח בנוי כולל של כ-3,400 מ"ר (מתוכם כ-2,400 מ"ר בקומת הקרקע ושלוש קומות נוספות בשטח של כ-340 מ"ר כ"א). הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה. במקביל לעסקת הרכישה, נחתם הסכם שכירות עם המוכרת, לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות, בדמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪ (בתק' האופציה עליה של 5%). ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ-3,250,000 ₪ **ומשקף שיעור תשואה של 6.5%**.

• חברת "שמן נדל"ן מניב" – מבנה תעשייה באזור התעשייה עמק חפר

בהתאם לדיווח חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" באתר מאיה מיום 14.11.2024, החברה רכשה תמורת 36,650,000 ₪ את מלוא זכויות החכירה המהוונות (במושע) במקרקעין בפארק התעשיות עמק חפר שייעודם לתעשייה בשטח של כ-3 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח בנוי כולל של כ-2,800 מ"ר. המבנה מושכר ודמי השכירות המתקבלים הינם כ-2,200,000 ₪ (דמי השכירות צמודים אחת לשנה למדד 02.2023). תקופת השכירות הינה ל-5 שנים+אופ' ל-5 שנים נוספות, כשתקופת השכירות הנוכחית מסתיימת ב-03.2028. בנוסף הכנסה של 100,000 ₪/שנה מחשמל. **העסקה משקפת שיעור תשואה של 6.27%**.

• עסקה למכירת 50% ממרכז מסחרי בכפר יונה

בהתאם לדיווח חברת דלק ישראל נכסים בע"מ" באתר "מאיה" מיום 29.7.2024, חברת דלק נכסים רכשה מקבוצת "שפונדר פדלון" 50% מזכויות המוכרת במרכז המסחרי בהקמה הממוקם בשכונת שרונה בכפר יונה, תמורת 87,500,000 ₪. המרכז המסחרי כולל 300 חניות ו-10,200 מ"ר למסחר ב-2 קומות. בהתאם לדיווח, העסקה מגלמת NOI שנתי של 14 מיליון ₪ (לפי 100%) **המשקף שיעור תשואה של 8%**.



• עסקה למכירת חלקים מ"מגדל ארמון" – מגדל מסחר ומשרדים בחיפה

בהתאם לדיווח לאתר מא"ה ביום 14.7.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 25% חלקים מ"מגדל ארמון" ברח' הנביאים 18 בשכ' הדר בחיפה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק ב-75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. המגדל בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה עם 410 מקומות חניה, והינו בשטח עילי של 16,000 מ"ר, מהם 14,600 מ"ר משרדים ו-1,400 מ"ר מסחר הבנויים על מגרש של 3.5 דונם. בתמורה לרכישת 25% הנוספים, שילמה המוכרת סך של 51.875 ש"ח המבוסס על NOI שנתי צפוי בסך של 3.55 מ' ש"ח, **המשקף תשואה של 6.85%.**

• עסקת שמן נדל"ן מניב- רכישת נכס תעשייתי מניב בשומרון

בהתאם לכתבה באתר "מרכז הנדל"ן" מיום 13.02.2025, חברת שמן נדל"ן רכשה זכויות חכירה על מגרש בשטח של כ-25 דונם באזור התעשייה ברקן, הכולל מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ-15.5 אלף מ"ר, תמורת 90 מיליון ₪. החכירה תקפה עד שנת 2036, עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות. הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים ומניב הכנסה שנתית של כ-5.75 מיליון ₪, צמוד למדד. הרכישה בוצעה בשותפות עם חברת שלתם (20%), כאשר שמן נדל"ן מחזיקה ב-80% מהזכויות. **העסקה משקפת תשואה של כ-6.4%.**



פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

סולרום החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024

סולרום החזקות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2024**

תוכן העניינים

ע מ ד

2-4	דוח רואה חשבון המבקר
	<u>הדוחות הכספיים המאוחדים:</u>
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-53	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סולרום החזקות בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של סולרום החזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת

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

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון (ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

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

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים לשנת 2024:

הכרה בהכנסה מפרויקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן

כאמור בביאור 2(ט'), בפרויקטים בהם הקבוצה מוכרת מוצרים ללא שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכאשר קיימת לה זכות חוזית לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד, הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן, ועל כן מכירה בהכנסות לאורך זמן על פי קצב התקדמות הביצוע (להלן: "שיעור ההשלמה").

לצורך קביעת שיעור ההשלמה בפרויקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן, הקבוצה מיישמת שיטת מדידה מבוססת תפוקות, בהתאם לאבני הדרך והמשימות לביצוע על בסיס מסמכי התמחור של הפרויקט הספציפי. ההכרה בהכנסה בגין פרויקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן מהווה נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, זאת בשל המהותיות ושיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוכים בקביעת שיעור ההשלמה. לאור זאת, זיהינו את קביעת שיעור ההשלמה לצורך הכרה בהכנסה בפרויקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת הכרה בהכנסה מפרויקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן

המענה לעניין המפתח לביקורת שצוין לעיל, דרש מידה גבוהה של שיקול דעת של המבקר. נהלי הביקורת שביצענו, הקשורים לעניין מפתח זה כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים: (1) השגת הבנה לגבי תהליכים ובקורות רלבנטיות של הקבוצה לעניין הכרה בהכנסה מפרויקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן. (2) ביצוע נהלים מפורטים בפרויקטים מהותיים וכן בפרויקטים בהם אומדני ההנהלה הינם משמעותיים יותר. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו הזמנות, חוזים ומסמכים שמעידים על התקדמות הביצוע. (3) ביצוע תשאולים בנוגע לשיעורי ההשלמה של הפרויקטים עם מנהלי הפרויקטים וההנהלה של חברות הקבוצה. (4) בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים לגבי הכנסות מחוזים עם לקוחות.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

הקצאת עלות רכישה בצירוף עסקים במהופך

כמתואר בביאור 2(ב'), בביאור 1(ג') ובביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה רכשה במהלך השנה פעילות המטופלת בצירוף עסקים במהופך. במסגרת הרכישה, הכירה החברה בנכסים המזוהים של הפעילות הנרכשת החשבונאית אשר נמדדים לפי שוויים ההוגן למועד הרכישה. תהליך הקצאת עלות הרכישה מתבסס על אומדנים הכרוכים באי וודאות ובהערכות סובייקטיביות. הנהלת החברה עשתה שימוש במעריך שווי חיצוני לצורך ביצוע הערכת השווי של נכסים בלתי מוחשיים מזוהים ונדרשה להפעלת שיקול דעת בפיתוח ובחירת הנחות משמעותיות למדידת השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי. הנחות משמעותיות אלו כוללות, בין היתר, תחזיות תזרימי מזומנים עתידיות, שיעורי היוון ושימוש במודל כלכלי להערכת הנכסים הבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי. שינוי בהנחות ובאומדנים שצוינו לעיל עשוי להשפיע באופן מהותי על ערכם של הנכסים הבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי. ביקורת על הקצאת עלות הרכישה, לרבות קביעת השווי של הנכסים הבלתי מוחשיים, דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון לצורך בחינת סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת השווי של נכסים אלו. על כן זיהינו כי קביעת השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירוף העסקים במהופך, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת, הקצאת עלות רכישה בצירוף עסקים במהופך

נהלי הביקורת שביצענו, הקשורים לעניין מפתח הקצאת עלות רכישה בצירוף עסקים במהופך, כללו, בין היתר, את הנהלים הבאים:

1. בחינת המתודולוגיה ששימשה את מעריך השווי מטעם החברה בהקצאת עלות הרכישה ומדידת השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי.
2. הערכה של הכישורים, הניסיון ואי התלות של מעריך השווי מטעם הנהלת החברה.
3. בחינת סבירות תחזיות שעמדו בבסיס מדידת נכסים בלתי מוחשיים שזוהו במסגרת הקצאת עלות הרכישה.
4. הערכת סבירות הנחות משמעותיות שעמדו בבסיס מדידת נכסים בלתי מוחשיים שזוהו במסגרת עבודת הקצאת עלות הרכישה בסיוע מומחים פנימיים של הפירמה.
6. בחינה של נאותות הגילויים בדוחות הכספיים הקשורים להקצאת עלות הרכישה.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

נצרת, 10 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 501 8888 (2) 972 פקס: 537 4173 (2) 972 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 972 פקס: 867 2528 (2) 972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 972 פקס: 637 1628 (2) 972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 399 4455 (73) 972 פקס: 637 4455 (73) 972 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור
(*) 2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36	147	5
12,884	16,816	6
3,573	4,507	7
16,373	17,715	8
16,619	18,670	9
3,037	-	29
<u>52,522</u>	<u>57,855</u>	

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים בגין חוזים עם לקוחות, נטו
מלאי
צדדים קשורים

104	296	
3,751	3,897	14
64	79	18
39,692	5,065	10
-	53,423	11
-	6,302	12
-	22,107	13
<u>43,611</u>	<u>91,169</u>	

נכסים לא שוטפים:

מזומנים המוגבלים בשימוש
נכסי זכות שימוש, נטו
נכסי מיסים נדחים
רכוש קבוע, נטו
נדל"ן להשקעה, נטו
טכנולוגיה, נטו
מוניטין

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>96,133</u>	<u>149,024</u>
---------------	----------------

סה"כ נכסים

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור ג'1 להלן.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2023 (*)	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
37,423	26,790	17	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
833	1,388	14	חלויים שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
23,293	20,614	15	ספקים ונותני שירותים אחרים
5,455	13,753	16	זכאים ויתרות זכות
-	220	28	התחייבויות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
8,074	-	29	צדדים קשורים
75,078	62,765		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
743	20,880	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
500	-		ספקים ונותני שירותים לזמן ארוך
-	2,378	28	התחייבויות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
3,161	2,843	14	התחייבויות בגין חכירה
22	-	18	התחייבויות מיסים נדחים
4,426	26,101		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		19	הון:
254	343		הון מניות
1,158	34,651		פרמיה על מניות
646	670		קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
-	28		קרן הון תשלום מבוסס מניות
-	17		תקבולים בגין כתבי אופציה
14,571	24,449		יתרת רווח
16,629	60,158		סה"כ הון
96,133	149,024		סה"כ התחייבויות והון

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור ג' להלן.

10 במרץ, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	איתי מולדבסקי, עו"ד	מתן יוסף רבין	ארז נחשון, רו"ח
	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
(*) 2022	(*) 2023	2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
51,097	69,175	65,231	20	הכנסות
598	231	11,751	20	הכנסות משכירות
51,695	69,406	76,982		סך ההכנסות
41,119	53,846	48,581	21	עלות המכירות והשירותים
-	-	1,286	21	עלות השכירות
41,119	53,846	49,867		סך עלות המכירות והשירותים
10,576	15,560	27,115		רווח גולמי
4,875	5,848	9,463	22	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,544	23	הוצאות מחקר ופיתוח
21	(3,310)	404		הוצאות (הכנסות) אחרות
5,680	13,022	15,704		רווח מפעולות רגילות
(58)	(16)	(1,261)	24ב	הכנסות מימון
1,447	2,082	4,025	24א	הוצאות מימון
1,389	2,066	2,764		הוצאות מימון, נטו
4,291	10,956	12,940		רווח לפני מיסים על הכנסה
683	1,385	3,062	18	הוצאות מיסים על הכנסה
3,608	9,571	9,878		רווח לשנה מפעילות נמשכת
5,957	-	-	30	רווח נטו לשנה מפעילות שהופסקה
9,565	9,571	9,878		רווח כולל (**)
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)				
0.14	0.38	0.35	25	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. בסיסי ומדולל מפעילות נמשכת
0.24	-	-		רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. בסיסי ומדולל מפעילות מופסקת
0.38	0.38	0.35		
25,388,788	25,388,788	28,133,256		ממוצע משוקלל של הון המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח למניה בסיסי ומדולל

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור 1'ג' להלן.

(**) לקבוצה אין תנועות אשר משפיעות על הרווח הכולל האחר.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	תקבולים בגין כתבי אופציה אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות רגילות אלפי ש"ח
16,629	14,571	646	-	-	1,158	254
32,440	-	-	26	17	32,311	86
1,187	-	-	2	-	1,182	3
-	-	-	-	-	(*)	(*)
24	-	24	-	-	-	-
9,878	9,878	-	-	-	-	-
60,158	24,449	670	28	17	34,651	343
6,545	5,000	133	-	-	1,158	254
513	-	513	-	-	-	-
9,571	9,571	-	-	-	-	-
16,629	14,571	646	-	-	1,158	254
(2,783)	(4,565)	370	-	-	1,158	254
(237)	-	(237)	-	-	-	-
9,565	9,565	-	-	-	-	-
6,545	5,000	133	-	-	1,158	254

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הנפקת מניות בתמורה לצירוף עסקים במהופך
תשלום מבוסס מניות יועצים ועובדים (ראה ביאור ג'1)
מימוש אופציות למניות
קרן הון בגין הלוואות צדדים קשורים
רווח כולל

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ()**

יתרה ליום 1 בינואר 2023

קרן הון בגין הלוואות צדדים קשורים
רווח כולל

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ()**

יתרה ליום 1 בינואר 2022

קרן הון בגין הלוואות צדדים קשורים
רווח כולל

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור ג'1 להלן.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022 (*)	2023 (*)	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

3,608	9,571	9,878
(7,341)	(6,591)	4,388
-	-	(263)
(3,733)	2,980	14,003

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לשנה מפעילות נמשכת
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו (שימוש) מפעילות שוטפת נמשכת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

678	95	95
(1,807)	1,064	2,639
-	5,521	-
-	-	30
-	-	(10)
-	-	6,671
-	(231)	(701)
-	-	(13,354)
(4,329)	(16,211)	(7,868)
(5,458)	(9,762)	(12,498)
7,778	-	-

פרעון פיקדונות לזמן קצר
פרעון (מתן) הלוואה לצדדים קשורים
תמורה ממכירת נכס לא שוטף המוחזק למכירה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
יציאה מאיחוד – ראה נספח ד'
כניסה לאיחוד – רכישה במהופך ראה נספח ג'
מס שבח ששולם
השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה נמשכת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה שהופסקה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(1,360)	(1,269)	(1,389)
(765)	(1,401)	(1,509)
470	3,039	(8,062)
8,950	1,237	21,764
(4,130)	(1,192)	(186)
(1,869)	6,344	(12,012)
1,296	6,758	(1,394)

פירעון התחייבות בגין חכירה
ריבית ששולמה
נטילת (החזר) הלוואה מצדדים קשורים
נטילת אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
החזר אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
נטילת (החזר) אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון נמשכת

(117)	(24)	111
177	60	36
60	36	147

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור 1ג' להלן.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגות תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022 (*)	2023 (*)	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,601	2,321	4,125
683	1,616	3,062
106	124	183
(237)	435	24
-	(3,221)	
-	-	30
-	-	374
(1)	(3)	(2)
		1,187
1,205	1,871	360
4,357	3,143	9,343

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
 פחת והפחתות
 הוצאות מסים שהוכרו ברווח לשנה
 הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
 הוצאות (הכנסות) מימון בגין הלוואות צדדים קשורים
 רווח הון ממכירת נכס לא שוטף המוחזק למכירה
 הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
 חלק בהפסדי חברה שפורקה
 הכנסות מימון בגין מזומנים המוגבלים בשימוש
 תשלום מבוסס מניות יועצים ועובדים
 הוצאות מימון, נטו

(1,943)	232	(3,932)
(3,811)	1,852	(788)
(7,070)	252	(2,051)
(643)	(12,173)	(1,342)
3,758	(221)	(2,418)
(1,989)	324	5,576
(11,698)	(9,734)	(4,955)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות
 קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 קיטון (גידול) במלאי
 גידול בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שירות אחרים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

(7,341)	(6,591)	4,388
---------	---------	-------

נספח ב' - פעילות השקעה שאינה במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022 (*)	2023 (*)	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,301	9,199	-
-	119	954
3,301	9,318	954

רכישת רכוש קבוע באשראי
 הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור 1ג' להלן.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

נספח ג' - רכישה במהופך - נתוני סולרום החזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
(*) 2022	(*) 2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	146	חייבים ויתרות חובה
-	-	489	נכסי זכות שימוש, נטו
-	-	294	מזומנים מוגבלים בשימוש
-	-	872	רכוש קבוע נטו
-	-	6,692	טכנולוגיה
-	-	22,107	מוניטין
-	-	(489)	התחייבות בגין חכירה
-	-	(39)	ספקים ונותני שירות אחרים
-	-	(608)	זכאים ויתרות זכות
-	-	(3,695)	התחייבויות בגין מענקים
-	-	(32,440)	השפעת הרישום החשבונאי של רכישה במהופך
-	-	6,671	מזומנים נטו שנכנסו לאיחוד

נספח ד' - יציאה מאיחוד - נתוני גרין ריזרב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
(*) 2022	(*) 2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	(398)	הלוואות לצדדים קשורים
-	-	22	זכאים ויתרות זכות
-	-	12	התחייבות צדדים קשורים
-	-	374	הפסד הון
-	-	10	מזומנים נטו שנכנסו לאיחוד

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור ג'1 להלן.

סולרום החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

א. תיאור הקבוצה ופעילותה:

חברת סולרום החזקות בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה ביום 24 באוגוסט 2016 והחלה את פעילותה העסקית ביום 1 בספטמבר 2016 תחת השם 3דיאם ייצור דיגטלי בע"מ. החל מיום 17 ביוני 2021 ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה, באמצעותה ובאמצעות חברות בשליטתה, פועלת בתחום פעילות אחד, אשר מהווה מגזר פעילות בדוחותיה הכספיים - פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום, האלקטרוניקה, האלקטרוניקה, האלקטרואופטיקה והמכניקה. במסגרת תחום פעילות זה, הקבוצה מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרומכני ומערכות אלקטרואופטיות לשימושים שצבאיים, 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.

ביום 10 בספטמבר 2024 הושלמה עסקת מיזוג בין החברה ובין סולרום אלקטרוניקה בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 1 ג' להלן.

בעלת השליטה בחברה הינה חברת אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח בכ- 53% (כ-50.78% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן - "בעלת השליטה"). למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה מוחזקת במלואה על-ידי ה"ה דוד מימון (להלן - "מר מימון") ואיתי מולדבסקי (להלן - "מר מולדבסקי"), בחלקים שווים ביניהם, כל אחד מהם באמצעות תאגיד בשליטתו המלאה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, מר מימון מחזיק כ-0.02% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, באמצעות חברה בבעלותו המלאה, וכן, מר מולדבסקי מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ומר מימון מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל.

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן - "חברת הבת" או "סולרום אלקטרוניקה"), אשר מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראלטק - הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ (להלן - "ישראלטק"), חברה פרטית המאוגדת בישראל, ופעילותה מתמקדת בייצור של מערכות חשמל, אלקטרומכניקה ובקרה לחטיבות הים, היבשה, האוויר והחלל בפריקטים המפותחים כיום בישראל.

חברת הבת החזיקה ב-99.4% מהון המניות של חברת גרין ריזרב אנרג'י בע"מ (להלן - "גרין ריזרב"). בחודש אפריל 2024, גרין ריזרב פורקה מרצון.

בנוסף, גרין ריזרב החזיקה ב-40.8% מסך מניותיה של חברת גלובל ביו פאזר 1 בע"מ, כאשר החזקה זו נמכרה בשנת 2023 - לפרטים נוספים ראה ביאור 30.

סולרום אלקטרוניקה וישראלטק יחד עם החברה, ייקראו להלן ולפי העניין - "הקבוצה".

ב. מצב עסקי הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה הון עצמי בסך של כ-60.1 מיליון ש"ח ושל כ-16.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה הון חוזר שלילי בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח וכ-22.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

החל ממועד הקמתה, הקבוצה מימנה את פעילותה בעיקר על ידי אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות מבעלי שליטה. במהלך שנת 2024 פרעה החברה את כל ההלוואות שנטלה מבעלי השליטה.

הכנסות הקבוצה בשנת 2024 הסתכמו לסך של 76,982 אלפי ש"ח (מתוכם כ-11,751 אלפי ש"ח הכנסות משכירות בגין השכרת נכס נדל"ן להשקעה) ונכון ליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה יתרת הזמנות פתוחות בסך 54,828 אלפי ש"ח.

בנוסף, בשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 לקבוצה היה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת נמשכת בסך של כ-14 מיליון ש"ח, וכ-3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. מצב עסקי הקבוצה: (המשך)

במהלך שנת 2024 וכן לאחר תאריך המאזן, נקטה הקבוצה מספר פעולות לצורך חיזוק מצבה הפיננסי, אשר כללו, בין היתר, את הפעולות הבאות:

- (1) בחודש פברואר 2024 פרעה הקבוצה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כ-14 מיליון ש"ח ונטלה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך כ-17 מיליון ש"ח לפירעון ב-180 תשלומים חודשיים שווים החל ממרץ 2024 ועד מרץ 2039.
- (2) בחודשים ינואר עד אוגוסט 2024 פרעה הקבוצה הלוואות בעלי שליטה בסך של כ-8 מיליון ש"ח.
- (3) ביום 20 במאי 2024 התקשרה הקבוצה בהסכם שכירות, להשכרת מבנים בראש פינה למועצה אזורית הגליל העליון. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 להלן.
- (4) בחודש ספטמבר 2024 הושלמה עסקת המיזוג כאמור בביאור 1 ג' להלן. המזומן שנכנס לקבוצה כתוצאה מהשלמת המיזוג כאמור הסתכם ל-6.7 מיליון ש"ח.
- (5) בחודש ינואר 2025 פרעה החברה אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כ-4 מיליון ש"ח ונטלה הלוואה בסך 4 מיליון ש"ח אשר נפרעת בתשלומים עד לחודש ינואר 2026. שיעור הריבית הינו 6.9%.

לפרטים לגבי השלכות מלחמת חרבות ברזל על פעילות הקבוצה ראה ביאור 31 להלן.

דירקטוריון החברה בחר את כלל המקורות אשר עשויים לשמש את הקבוצה על מנת לעמוד בהתחייבויותיה החזויות ובכלל זאת המקורות המפורטים לעיל, ודירקטוריון והנהלת החברה סוברים, כי לקבוצה מקורות מספקים לרבות תחזית תזרימי מזומנים עתידיים סבירה, להמשך פעילותה כעסק חי ובכדי לעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

לפרטים בדבר גיוס הון לאחר תאריך הדוח הכספי ראה ביאור 32 להלן.

סולרם החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. עסקת המיזוג בין החברה לסולרם אלקטרוניקה:

בחודש אפריל 2024 התקשרה החברה עם חברת סולרם אלקטרוניקה ועם בעלי המניות בסולרם אלקטרוניקה שהחזיקו ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של סולרם אלקטרוניקה, בהסכם לרכישת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של סולרם אלקטרוניקה על דרך של החלפת מניות כנגד הקצאה פרטית של מניות חדשות של החברה לבעלי מניות סולרם אלקטרוניקה בתמורה לסך של 25,392,793 מניות רגילות של סולרם החזקות אשר היוו כ-74% מכלל המניות הרגילות של החברה מיד לאחר הקצאתן. ביום 18 ביולי 2024 התקבל אישור רשות המיסים לדחיית תשלום מס על ידי בעלי מניות סולרם אלקטרוניקה בגין העברת מניותיהם לחברה במסגרת העסקה. ביום 10 בספטמבר 2024 (להלן: "מועד המיזוג") הושלמה עסקת המיזוג לאחר שהושלמו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המיזוג.

במסגרת השלמת העסקה ובהתאם לתנאיה, הונפקו 339,715 מניות ליועצים. שווי המניות שהוקצו ליועצים הסתכם ב-1,185 אלפי ש"ח. סכום זה הוכר כהוצאה תחת סעיף הנהלה וכלליות כנגד הגדלת ההון.

שווי מניות חברת סולרם החזקות ערב המיזוג הסתכם ל-32,397 אלפי ש"ח (מחיר מצוטט בבורסה), בהתאם לכך שווי התמורה שיוחסה למניות הסתכמה ל-32,397 אלפי ש"ח. כמו כן, לחברת סולרם החזקות קיימות אופציות אשר הוענקו לעובדים ולמשקיעים, על כן שווי האופציות שיוחסו לתמורה הסתכמו ל-43 אלפי ש"ח כך שסך התמורה הסתכמה ל-32,440 אלפי ש"ח.

המזומנים שנכנסו לקבוצה כתוצאה מעסקת המיזוג נכון למועד המיזוג הסתכמו לסך של 6,671 אלפי ש"ח.

הטיפול החשבונאי בעסקה:

תוצאת עסקת המיזוג בדרך של החלפת מניות בין החברה לבין סולרם אלקטרוניקה הביאה לכך שמבחינה משפטית החברה מחזיקה במניות סולרם אלקטרוניקה. אולם, בעוד החברה נחשבת כרוכשת המשפטית היא אינה נחשבת הרוכשת החשבונאית. במהות הכלכלית, חברת סולרם אלקטרוניקה רוכשת, למעשה, את זכויות השליטה בחברה בדרך של החלפת מניות ומהווה את הרוכשת החשבונאית בעסקת המיזוג. עסקת המיזוג הינה עסקת רכישה במהופך. הדוחות הכספיים, בשל היותם מייצגים את המהות הכלכלית, כוללים את חברת סולרם אלקטרוניקה כחברה הרוכשת ואת החברה כחברה הנרכשת.

החברה בחנה ומצאה לנכון כי אופן הצגת עסקת הרכישה הינו רכישה במהופך וזאת מהטעמים שציינה:

- (1) בעלי המניות של סולרם אלקטרוניקה מחזיקים ב-74% מזכויות ההצבעה והם בעלי השליטה בחברה אחרי השלמת עסקת המיזוג.
- (2) ההנהלה הבכירה של החברה אחרי השלמת עסקת המיזוג היא מטעמה של סולרם אלקטרוניקה.
- (3) מרבית חברי הדירקטוריון של החברה, שאינם דחצ"ים, אחרי השלמת עסקת המיזוג הינם מטעם בעלי המניות לשעבר של סולרם אלקטרוניקה.

להלן השפעות הטיפול החשבונאי על הדוחות הכספיים:

- (1) דוח על רווח או הפסד ודוח על תזרימי המזומנים - לאור השלמת עסקת המיזוג במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 (10 בספטמבר 2024), תוצאות שנת 2024 עד למועד המיזוג כוללות את תוצאות סולרם אלקטרוניקה בלבד (הרוכשת החשבונאית) והחל ממועד המיזוג התוצאות כוללות גם את סולרם החזקות. בתקופות השוואה (שנת 2023 ושנת 2022) - מוצגות תוצאות סולרם אלקטרוניקה בלבד (הרוכשת החשבונאית), שכן במהלך תקופות השוואה, החברה לא הייתה חלק מהקבוצה לאור השלמת המיזוג ביום 10 בספטמבר 2024.
- (2) הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 משקף את מצב החברות לאחר השלמת הסכם המיזוג, לרבות עודף עלות בסך של 28,737 אלפי ש"ח, שנוצר בגין הפער בין תמורת הרכישה ובין הערך הפנקסי של הנכסים נטו של סולרם החזקות למועד המיזוג.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. עסקת המיזוג בין החברה לסולרום אלקטרוניקה (המשך):

- (3) מספרי ההשוואה בדוח על המצב הכספי משקפים את המצב הכספי של סולרום אלקטרוניקה (הרוכשת החשבונאית), שכן אלו תקופות טרום השלמת עסקת המיזוג.
- (4) הון המניות והרווח למניה הוצג מחדש על מנת לשקף למפרע את מספר המניות שהחברה הנפיקה לבעלי מניות סולרום אלקטרוניקה במסגרת העסקה, לפי יחס ההחלפה של מניות סולרום אלקטרוניקה במניות החברה שנקבע בהסכם.
- (5) נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, השלימה הקבוצה את הקצאת מחיר הרכישה (PPA). בהתאם להקצאה שבוצעה על ידי החברה, עודף העלות שנוצר בעסקה נאמד בכ-28,737 אלפי ש"ח, אשר יוחס באופן הבא:

ליום 10 בספטמבר 2024 אלפי ש"ח	
171	נכסי זכות שימוש, נטו
(18)	התחייבות בגין חכירה
(214)	התחייבות בגין מענקים לרשות לחדשנות
6,691	טכנולוגיה
22,107	מוניטין
<u>28,737</u>	

לפרטים נוספים ראה ביאורים 12, 13 ו-19ג להלן.

ד. דוחות כספיים אלה:

החברה	-	סולרום החזקות בע"מ ("החברה").
חברות בנות	-	סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן - "סולרום אלקטרוניקה"), ישראלטק - הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ (להלן - "ישראלטק"), גרין ריזרב אנרג'י בע"מ (בת לשעבר) וגלובל ביו פאוור 1 בע"מ (כלולה לשעבר) - ראה ביאור 30.
הקבוצה	-	החברה והחברות הבנות שלה.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
בעל שליטה	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב- IAS 24 (מתוקן).

סולרום החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "Standards Accounting IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ב. דוחות כספיים מאוחדים וצירופי עסקים:

דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו ומכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת וכן השווי התוספתי הנובע מהחלפת הסדרי תשלום מבוסס מניות המיוחס לעלות צירוף העסקים.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של הנרכשת העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS3 (מתוקן) "צירופי עסקים", מוכרים שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים. מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

ג. מחזור תפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

ד. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים המאוחדים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). מטבע הפעילות של החברה וחברות הבנות שלה הינו ש"ח. למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מוצגים בש"ח.

(2) אופן הרישום של הפרשי שער:

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מזומנים ושוי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה. שוי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שוי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ו. מלאי:

מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין שוי המימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה ועלויות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

העלות נקבעה כדלהלן:

מלאי בתהליך ייצור - בהתאם לעלות הרכישה של הקבוצה תוך התחשבות בשיעור ההשלמה.

חומרי גלם - בהתאם לעלות הרכישה של הקבוצה.

ז. רכוש קבוע:

(1) כללי:

הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה על פי מודל העלות.

העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. עלות נכסים כשירים כוללת גם עלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 10 להלן.

(2) הפחתה של רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחתה בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתה הינו כדלקמן:

שיעור פחת	
%	
10	מכונות וציוד
15	כלי רכב
7-15	ריהוט וציוד משרדי
33	מחשבים וציוד היקפי
4	שיפורים במושכר
4	מבנים

סולרום החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חכירות:

הקבוצה מיישמת את הוראות תקן בינלאומי 16 - "חכירות".

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

הקבוצה כחוכר

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים).

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהווים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. החברה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה, בגלל ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות ההארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות ההארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת ההארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה, חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החוכר והזמינות של חלופות מתאימות.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

הקבוצה כמחכיר

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. במועד תחילת החכירה החברה בוחנת האם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר, לדוגמה כאשר:

- הבעלות על נכס הבסיס מועברת לחוכר בתום תקופת החכירה;
- לחוכר יש אופציה לרכוש את נכס הבסיס במחיר שחזוי להיות נמוך מספיק מהשווי ההוגן במועד בו ניתן לממש את האופציה כך שוודאי באופן סביר במועד ההתקשרות שהאופציה תמומש;
- תקופת החכירה היא למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס;
- במועד ההתקשרות סכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה הוא למעשה כל השווי ההוגן של נכס הבסיס ולא פחות מזה; וכן
- נכס הבסיס הינו בעל מהות כה ייחודית כך שרק החוכר יכול להשתמש בו ללא צורך בתיקונים ניכרים.

בחוזי החכירה שהחברה היא הצד המחכיר, החברה הגיעה למסקנה כי תנאים אלו לא מתקיימים ועל כן החכירה סווגה כחכירה תפעולית ולא כחכירה מימונית. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 להלן.

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

סולרום החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה:

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן - "התקן"). התקן מציג מודל להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

1. זיהוי החוזה עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
5. הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

הקבוצה מכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות במועד העברת השליטה על הסחורה או השירותים ללקוח ומודדת את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהקבוצה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או שירותים.

הקבוצה נוהגת להתקשר בחוזים עם לקוחות בגין פרויקטים בהם הקבוצה מוכרת מוצרים ללא שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכאשר לקבוצה יש זכות חוזית לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. הקבוצה מעבירה שליטה על מוצרים כאלה לאורך זמן, ועל כן מכירה בהכנסות לאורך זמן על פי קצב התקדמות הביצוע (להלן: "שיעור ההשלמה"). לצורך קביעת שיעור ההשלמה בפרויקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן, הקבוצה מיישמת שיטה המבוססת תפוקות, בהתבסס על אבני הדרך והמשימות לביצוע בהתאם למסמכי התמחור של הפרויקט הספציפי, זאת מאחר והקבוצה סבורה כי שיטת התפוקות מייצגת בצורה נאותה ביותר את אופן העברת השליטה על הסחורות והשירותים ללקוחות.

י. מסים על הכנסה:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתירות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתירות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

סולרום החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים פיננסיים:

(א) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידיית לרווח או להפסד.

לאחר ההכרה הראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
 - התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.
- בהתאם לכך, מודדת הקבוצה יתרות לקוחות, צדדים קשורים, מזומנים ופיקדונות בבנקים בעלות מופחתת.

(ג) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime).

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

יב. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(א) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(ב) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

בהתאם לכך, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שוויין ההוגן של הלוואות שנתקבלו מבעלי שליטה נאמדות במועד קבלתן, בהתבסס על שיעור הריבית הראויה של הלוואות דומות בתנאי שוק במועד העמדת הלוואה. הפער בין השווי הוגן של הלוואה לבין הסכום שהתקבל במועד גיוסה, נזקף במועד העמדת הלוואה ישירות להון של החברה לסעיף "קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה".

סולרום החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הטבות עובדים:

הטבות לאחר סיום העסקה:

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן - החוק) מחייבים את הקבוצה לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

כל עובדי חברות הקבוצה, חתומים על סעיף 14 לחוק, על פיו הפקדוניהן השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטורות אותן מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. לחברות הקבוצה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות. הפקדות חברות הקבוצה במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (Defined Contribution Plan) נזקפות לרווח או הפסד במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה.

הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות חברות הקבוצה בגין שכר, חופשה והבראה, הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד, במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חוזה הישות לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כהתחייבות.

יד. רווח למניה:

הקבוצה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת הקבוצה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

טו. סיווג ריבית ששולמה / שהתקבלה בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון.

לעניין תזרימי מזומנים בגין ריבית שהוונה על נכסים כשירים ראה ביאור 2 יח.

טז. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם או חלוקתם לבעלים ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

סולרום החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. פעילויות שהופסקו:

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. נכסי פעילות שהופסקה מוצגים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לתום התקופה בה סווגה הפעילות כפעילות שהופסקה במסגרת סעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו".

תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו לגבי כל תקופות הדיווח מוצגות במסגרת פעילות השקעה.

זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה.

יח. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים מההווים רכוש קבוע או נדל"ן להשקעה, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

יט. עלויות מחקר ופיתוח:

עלויות בגין פעילויות מחקר נזקפות לרווח והפסד במועד התהוותן.

עלויות המתהוות בגין פרויקטים של פיתוח לייזר מוכרות כנכסים בלתי מוחשיים אם ורק אם מתקיימים כל התנאים הבאים:

- קיימת היתכנות טכנית (Technical Feasibility) להשלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה;
- בכוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו;
- ביכולתה של החברה להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו;
- האופן שבו הנכס יפיק הטבות כלכליות עתידיות ניתן לקביעה;
- קיימים בידי החברה משאבים טכניים (Technical), פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ושימוש בנכס הבלתי מוחשי או למכירתו; וכן
- עלויות במהלך הפיתוח שניתן לייחסן לנכס הבלתי מוחשי, ניתנות למדידה באופן מהימן.

כאשר לא ניתן להכיר בנכס בלתי מוחשי שנוצר באופן פנימי, עלויות הפיתוח נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד התהוותן.

בדוחות כספיים אלו, לא נתקיימו כל התנאים לעיל, לפיכך לא הונו עלויות פיתוח לנכס בלתי מוחשי.

כ. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק, נמדד בגובה עודף עלות הרכישה על חלק החברה בשווי ההון נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מצירוף עסקים במסגרת עסקת המיזוג, ראה ביאור 13 להלן.

סולרום החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. נכסים בלתי מוחשיים:

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי חסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם.

הטכנולוגיה שהוכרה במסגרת צירוף העסקים מופחתת בקו ישר על פני תקופה של 5 שנים ממועד צירוף העסקים. לפרטים נוספים ראה ביאור 12.

כב. נדל"ן להשקעה:

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים המצויים בבעלות החברה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, הנדל"ן להשקעה מוצג בדוח על המצב הכספי לפי עלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתת נדל"ן להשקעה מבוצעת בקו ישר על פני תקופת השימוש המשוערת בו, מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד. הוצאות הפחת מוכרות ברווח או הפסד.

לפרטים בדבר השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה למועד הדוח הכספי ראה ביאור 11 להלן.

כג. תשלום מבוסס מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשוויים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלאק - שולס - מרטון ו/או בהתבסס על שוויין ההוגן מניות החברה, לפי העניין. כאשר המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון העצמי, תחת סעיף "קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כד. מענקי הרשות לחדשנות:

מענקים שהתקבלו מרשות החדשנות, אותם נדרשת הישות להחזיר בתוספת תשלומי ריבית, בהתקיים תנאים מוגדרים ואשר אינם מהווים הלוואות הניתנות למחילה, מוכרים במועד ההכרה הראשונית כהתחייבות פיננסית, בשווי הוגן, בהתבסס על הערך הנוכחי של זרם תזרימי המזומנים הצפוי להחזר המענק, כשהוא מנוכה בשיעור היוון המשקף את רמת הסיכון של פרויקט המחקר והפיתוח. ההפרש בין תמורת המענק, לבין סכום ההתחייבות מוכר כקישון מהוצאות המחקר והפיתוח בגין הם נתקבלו או בקישון מיתרת פריט הרכוש הקבוע הנרכש, לפי העניין.

בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בערך הזמן נזקפים להוצאות מימון בדוח רווח והפסד. שינויים בהתחייבות המשקפים שינוי בתחזית ההכנסות של החברה, נזקפים להוצאות מימון בדוח רווח והפסד. למידע נוסף ראה ביאור 24.

כה. סיווג מיסים ששולמו:

תשלומי מיסים, הנובעים מפעילויות השקעה או מימון מוצגים במסגרת הפעילות הרלוונטית.

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):

בשנת 2020, פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - "תיקון 2020"). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022, פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

סולרום החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים (המשך)

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):

התקן ייכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

הקבוצה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת הקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

שיקולי דעת ביישום המדיניות החשבונאית:

הכרה בהכנסה:

הקבוצה הכירה בהכנסות בגין מכירות בשנת 2024 בסך של 65,231 אלפי ש"ח (שנת 2023 - 69,175 אלפי ש"ח, שנת 2022 - 51,097 אלפי ש"ח).

הקבוצה מכירה בהכנסות לאורך זמן על פי קצב התקדמות הביצוע (להלן - "שיעור ההשלמה"). לצורך קביעת שיעור ההשלמה בפריקטים שטרם הושלמו לתאריך המאזן, הקבוצה מיישמת שיטה המבוססת תפוקות, בהתבסס על אבני הדרך והמשימות לביצוע בהתאם למסמכי התמחור של הפריקט הספציפי, זאת מאחר והקבוצה סבורה כי שיטת התפוקות מייצגת בצורה נאותה ביותר את אופן העברת השליטה על הסחורות והשירותים ללקוחות. שינוי באומדן שיעור ההשלמה לאור שינוי בהערכות לגבי אבני דרך ומשימות שבוצעו מכלל הפריקט יש בו כדי לגרום לשינוי מהותי בהכנסות וברווח הגולמי שהוכרו מחוזים עם לקוחות.

הקצאת עלות הרכישה (PPA):

החברה רכשה במהלך השנה פעילות המטופלת כצירוף עסקים במהופך, ראה ביאור 1(ג). במסגרת הרכישה, החברה הכירה בנכסים המזוהים של פעילות הנרכשת החשבונאית אשר נמדדים לפי שוויים ההוגן למועד הרכישה (נוצר עודף עלות בסך של 28,737 אלפי ש"ח). תהליך הקצאת עלות הרכישה מתבסס על אומדנים הכרוכים באי וודאות ובהערכות סובייקטיביות. הנהלת החברה עשתה שימוש במעריך שווי חיצוני לצורך ביצוע הערכת השווי של נכסים בלתי מוחשיים מזוהים ונדרשה להפעלת שיקול דעת בפיתוח ובחירת הנחות משמעותיות למדידת השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי. הנחות משמעותיות אלו כוללות, בין היתר, תחזיות תזרימי מזומנים עתידיות, שיעורי היוון ושימוש במודל כלכלי להערכת הנכסים הבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי. שינוי בהנחות ובאומדנים שצוינו לעיל עשוי להשפיע באופן מהותי על ערכם של הנכסים הבלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15	103
5	40
16	4
36	147

במטבע ישראלי
 במטבע זר (דולר)
 קופה קטנה

ביאור 6 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,936	16,871
(52)	(55)
12,884	16,816

חובות פתוחים (1)
 בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה שני לקוחות מהותיים, אשר יתרתם מהווה מעל ל- 10% מסך יתרת הלקוחות ומיתרת הנכסים בגין חוזים עם לקוחות. כ-38% מלקוחות הקבוצה ומנכסים בגין חוזים עם לקוחות הקבוצה בשנת 2024 הינם בגין לקוח א' (בשנת 2023 כ-42%) וכ-22% מלקוחות הקבוצה ומנכסים בגין חוזים עם לקוחות הקבוצה בשנת 2024 הינם בגין לקוח ב' (בשנת 2023 כ-16%).

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1	40
233	1,158
-	1,414
3,339	1,895
3,573	4,507

מוסדות
 הוצאות מראש
 הכנסות לקבל
 מקדמות לספקים

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,678	17,746
(305)	(31)
<u>16,373</u>	<u>17,715</u>

נכסים בגין חוזים עם לקוחות, ברוטו
 בניכוי מקדמות שהתקבלו מלקוחות
 נכסים בגין חוזים עם לקוחות, נטו

ב. פרטים נוספים:

הקבוצה מציגה זכות לקבלת תמורה עבור סחורות או שירותים שהועברו ללקוחות כנכסים בגין חוזים עם לקוחות, כאשר זכות זאת מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן. כאשר הזכות כאמור נעשית בלתי מותנית (למעט אם נדרש רק חלוף זמן למועד פירעונה), יתרת נכס החוזה מסווגת לסעיף לקוחות.

ביאור 9 - מלאי

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,896	8,256
8,723	10,414
<u>16,619</u>	<u>18,670</u>

חומרי גלם
 מלאי בתהליך

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע

א. ההרכב לשנת 2024:

מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מבנה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:					
9,714	1,327	3,780	1,295	34,878	50,994
712	-	10	150	-	872
3	314	324	-	6,183	6,824
-	(160)	-	-	-	(160)
-	-	-	-	244	244
-	-	-	-	(41,305)	(41,305)
יתרה ליום 1 בינואר, 2024					
כניסה לאיחוד					
תוספות במשך השנה					
גריעות במשך השנה					
היוון עלויות אשראי (ראה					
ביאור 12 ו-24)					
מיון לנדל"ן להשקעה					
10,429	1,481	4,114	1,445	-	17,469
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024					
פחת שנצבר:					
7,384	737	2,968	213	-	11,302
-	(100)	-	-	-	(100)
575	148	429	50	-	1,202
7,959	785	3,397	263	-	12,404
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024					
עלות מופחתת					
2,470	696	717	1,182	-	5,065
ליום 31 בדצמבר, 2024					

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב לשנת 2023: (המשך)

מכונות וציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	מבנה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות:					
9,714	855	3,137	1,295	10,578	25,579
-	472	643	-	22,714	23,829
-	-	-	-	1,586	1,586
9,714	1,327	3,780	1,295	34,878	50,994
יתרה ליום 1 בינואר, 2023					
תוספות במשך השנה					
היוון עלויות אשראי					
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023					
פחת שנצבר:					
6,852	605	2,565	116	-	10,138
532	132	403	97	-	1,164
7,384	737	2,968	213	-	11,302
יתרה ליום 1 בינואר, 2023					
תוספות במשך השנה					
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023					
עלות מופחתת					
2,330	590	812	1,082	34,878	39,692
ליום 31 בדצמבר, 2023					

ב. מכירת מבנה באזור התעשייה בראש פינה

ביום 18 בינואר 2023 חתמה החברה על הסכם למכירת מבנה הנמצא באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה לצד לא קשור לחברה. תמורת מכירת המבנה החברה קיבלה כ-5.5 מיליון ש"ח שהתקבלו במהלך תקופת הדוח. מועד מסירת החזקה בנכס למוכר הינו ביום 17 במאי 2023.

בגין מכירת המבנה בדוחות הכספיים הוכר רווח של 3.2 מיליון ש"ח בסעיף הכנסות אחרות בשנת 2023.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה

א. מבנים באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה:

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, 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. 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.

החברה התקשרה בהסכם שכירות, להשכרת המבנים באזור תעשייה צ.ח.ר בראש פינה למועצה אזורית הגליל העליון (להלן: "השוכר"), לתקופה של 15 חודשים, החל מ-1 ביוני 2024 תמורת סך של כ-7,564 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן, לשוכר עומדת הזכות להאריך את תקופת השכירות ב-12 חודשים נוספים, תמורת סך כ-6,051 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן, התחייב השוכר לשלם לחברה סכום חד פעמי עבור עלויות התאמת המושכר למטרת השכירות וכן בגין עלויות יועצים, תכנון, ניהול ופיקוח בסך של כ-21 מיליון ש"ח ומתוכו התקבל סך של 14.1 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

לאור האמור לעיל, החל ממועד תחילת החכירה, החברה סיווגה את המבנים כאמור כנדל"ן להשקעה (יודגש כי עד למועד תחילת החכירה המבנים סווגו כרכוש קבוע). החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה בהתאם למודל העלות בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 40.

ב. הרכב ותנועה לשנת 2024:

מבנים
אלפי ש"ח

עלות:	
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	-
סיווג מחדש מרכוש קבוע	41,305
תוספות במשך השנה	13,354
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	54,659
פחת שנצבר:	
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	-
תוספות במשך השנה	1,236
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	1,236
עלות מופחתת	
ליום 31 בדצמבר, 2024	53,423

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

להלן פירוט השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה המוצג לפי מודל העלות:

השווי ההוגן נקבע על בסיס הערכות הנהלת החברה, המבוססות על שמאות מקרקעין שבוצעה על ידי שמאי מקרקעין בעל כישורים מקצועיים וניסיון מתאימים. הנדל"ן להשקעה הוערך בגישת היוון הכנסות, בתוספת שווי יתרת זכויות הבנייה. ההערכה התבססה על היוון ההכנסות הצפויות מדמי שכירות ראויים למבני תעשייה באזור. לשווי זה נוסף היתרון הכלכלי שבהשכרת הנכס לשוכר הקיים לתקופה מוגדרת, וכן שווי יתרת זכויות הבנייה.

שווי הוגן אלפי ש"ח	עלות מופחתת אלפי ש"ח
45,800 (*)	53,423

מבנה

(*) השווי ההוגן, כפי שחושב בעבודת השמאות אינו כולל את תקבולים בגין עלויות שנוצרו לחברה לצורך הסבת המבנים לשימוש השוכר. בהתאם לחוזה השכירות וכפי שמתואר לעיל השוכר ישלם לחברה סך של כ-21 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין עלויות אלו.

נכון למועד הדוח הכספי, סך של כ-12.6 מיליון ש"ח (מתוך ה-21 מיליון ש"ח כאמור לעיל) טרם הוכרו כהכנסות שכירות. סכום זה צפוי להיות מוכר כהכנסה עד לתום תקופת החכירה, דהיינו - אוגוסט 2025.

מידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כאמור, הינה מדידה המסווגת ברמה 3 לפי מדרג השווי ההוגן.

ביאור 12 - טכנולוגיה

א. ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
-	6,692
-	6,692
-	-
-	390
-	390
-	6,302

עלות

יתרה ליום 1 בינואר
כניסה לאיחוד

הפחתה

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במהלך התקופה

החברה מפתחת ומייצרת לייזרי מפל קוונטי (QCL - Quantum Cascade Lasers) בהספק גבוה של מספר ואטים (להלן: "הטכנולוגיה").

הטכנולוגיה מופחתת על פני תקופה של 5 שנים בקו ישר. 'צוין כי ההפחתה נרשמת בסעיפי עלות המכר בדוח רווח והפסד.

סולרם החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - מוניטין

התמורה ששולמה במסגרת צירוף עסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה (שיתוף פעולה), צמיחת הכנסות, והתפתחויות עתידיות בשוק בו פועלת סולרם אלקטרוניקה. הטבות אלה אינן מוכרות בנפרד מהמוניטין כיוון שההטבות הכלכליות העתידיות הנובעות מהן אינן יכולות להימדד באופן מהימן. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 22,107 ש"ח אשר הוקצה לקבוצת יחידות מניבות מזומנים המהוות את כלל פעילות הקבוצה. לא חזוי שחלק כלשהו של המוניטין שהוכר יהיה ניתן לניכוי לצורך מס.

בדיקת ירידת ערך מוניטין

לצורך הקביעה עם חלה ירידת ערך של מוניטין, ביצעה החברה השוואה של סכום בר ההשבה המתבסס על מחיר השוק בבורסה למועד הדוח הכספי לבין הערך בספרים של קבוצת יחידות מניבות המזומנים שאליהן הוקצה המוניטין והגיעה למסקנה שאין ירידת ערך לקבוצות יחידות מניבות המזומנים ובכלל זה למוניטין.

ביאור 14 - חכירות

א. גילויים עבור עסקאות חכירה בהן חברות הקבוצה מהוות חוכר:

לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של רכבים ושל מבנים אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של הקבוצה.

חכירת רכבים:

(1) בחודש אפריל 2019 התקשרה ישראלטק בהסכם לחכירת רכב לתקופה של 36 חודשים עד לחודש מרץ 2022. ההסכם הינו בתמורה לסך של 2,670 ש"ח חודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן בתוספת מע"מ כחוק.

(2) ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה 2 הסכמי חכירה בגין רכבים אשר התשלום החודשי בגינם הינו כ-7 אלף ש"ח.

חכירת מבנים:

(1) שכירות מבנה באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה:

ביולי 2017 חתמה סולרם אלקטרוניקה 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 סולרם אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 51 חודשים החל מאפריל 2018 ועד לחודש יולי 2022 כאשר לסולרם אלקטרוניקה הייתה קיימת אופציה בת שנה אחת להארכת חוזה השכירות עד ליולי 2023. דמי השכירות החודשיים עומדים 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 סולרם אלקטרוניקה על תוספת להסכם השכירות, לפיה שטח הושכר יצטמצם ל-775 מ"ר, לתקופה, שתחילתה ב-1 ביולי 2024 וסיומה ביום 30 בספטמבר 2025. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, דמי שכירות החודשיים מסתכמים לסך של 19,230 ש"ח (כולל מע"מ), צמוד למדד המחירים לצרכן.

בינואר 2023 חתמה סולרם אלקטרוניקה על הסכם לשכירות מבנה נוסף בשטח של 1,550 מ"ר, אשר נמצא באזור התעשייה צ.ח.ר ומשמש את מפעל סולרם אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 חודשים החל ממאי 2024 ועד לחודש מאי 2025. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, דמי שכירות החודשיים מסתכמים לסך של 50,000 ש"ח (כולל מע"מ).

(2) שכירות מבנה כפר מסריק:

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, תקופת האופציה נלקחה בחשבון בחישוב ההתחייבות בחכירה.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - חכירות (המשך)

א. גילויים עבור עסקאות חכירה בהן חברות הקבוצה מהוות חוכר: (המשך)

חכירת מבנים: (המשך)

(3) הסכם שכירות מבנה ביבנה:

בדצמבר 2015 חתמה ישראלטק על הסכם לשכירות מבנה בשטח של 1,200 מ"ר אשר נמצא ביבנה ומשמש את מפעל ישראלטק. הסכם השכירות הינו לתקופה של 120 חודשים החל מחודש דצמבר 2015 ועד לחודש דצמבר 2025 כאשר לחברה ישנה אופציה להארכת חוזה השכירות לתקופה נוספת של 5 שנים נוספות. דמי השכירות החודשיים יעמדו על סך של 29,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק ובתקופות האופציה על 35,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התשלומים צמודים למדד המחירים לצרכן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, תקופת האופציה נלקחה בחשבון בחישוב ההתחייבות בחכירה.

(4) הסכם שכירות מבנה בראש העין:

ביום 1 ביולי 2020 התקשרה החברה בעסקה לשכירות משרדים בראש העין בשטח של 300 מ"ר החל מיום 1 ביולי 2020 ולתקופה של 60 חודשים עם אופציה לתקופה נוספת של 36 חודשים. עפ"י ההסכם, משלמת החברה למשכירה סך של 16,500 ש"ח כל חודש צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ בגין שטח המושכר.

בחודש אוקטובר 2021 התקשרה החברה בעסקה לתוספת הסכם השכירות בשטח של 240 מ"ר נוספים החל מיום 15 בנובמבר 2021 ולתקופה של 60 חודשים עם אופציה לתקופה נוספת של 36 חודשים. עפ"י ההסכם, משלמת החברה למשכירה סך של 14,400 ש"ח כל חודש צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ בגין שטח המושכר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, תקופת האופציה נלקחה בחשבון בחישוב ההתחייבות בחכירה.

לגילוי עבור עסקאות חכירה בהן חברות הקבוצה מהוות מחכיר ראה ביאור 11 לעיל.

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,368	1,157	1,297	הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש
106	125	183	הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
1,254	1,145	1,220	סך תזרימי מזומנים שלילי עבור חכירות

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - חכירות (המשך)

ג. גילויים בדבר נכסי זכויות שימוש:

מבנים	כלי רכב	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,386	42	7,428
47	119	166
-	(42)	(42)
7,433	119	7,552
906	48	954
471	18	489
8,810	185	8,995
2,644	42	2,686
1,117	40	1,157
-	(42)	(42)
3,761	40	3,801
1,256	41	1,297
-	-	-
5,017	81	5,098
3,672	79	3,751
3,793	104	3,897

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

תוספות בשנת 2023

גרועות בשנת 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

תוספות בשנת 2024

כניסה לאיחוד

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

תוספות בשנת 2023

גרועות בשנת 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

תוספות בשנת 2024

גרועות בשנת 2024

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

ד. התחייבויות חכירה:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,973	3,994
119	764
-	489
124	183
47	190
(1,269)	(1,389)
3,994	4,231
833	1,388
3,161	2,843

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות

כניסה לאיחוד

הוצאות מימון

התאמת מדד

תשלום

יתרה ליום 31 בדצמבר

חלויות שוטפות בגין התחייבויות

התחייבויות לזמן ארוך

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים אחרים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,690	6,137	חובות פתוחים
12,500	11,700	המחאות לפירעון בגין בניית נדל"ן להשקעה
4,103	2,777	המחאות לפירעון
23,293	20,614	

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	5,438	הכנסות נדחות (*)
3,251	3,498	שכר עבודה ומוסדות בגין שכר
2,048	4,430	מוסדות
87	106	כרטיסי אשראי
39	281	הוצאות לשלם
30	-	זכאים אחרים
5,455	13,753	

(*) מדובר בהכנסות נדחות בגין השכרת הנדל"ן להשקעה שהחברה הקימה (ראה ביאור 11 לעיל).

ביאור 17 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,833	8,306	משיכת יתר (1)
26,328	17,482	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר (2) + ראה סעיפים (10)-(3) להלן
1,262	1,002	חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך
37,423	26,790	

(1) משיכת יתר נושאת ריבית שנתית בטווח של 8%-14.65%.

(2) ההלוואות לזמן קצר הינן הלוואות און קול אשר אינן צמודות ונושאות ריבית משתנה בטווח פריים פלוס 1.25% לבין פריים פלוס 3.8%.

סולרום החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,745	21,517
260	365
(1,262)	(1,002)
743	20,880

הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (10) - (3)
הלוואות מאחרים לזמן ארוך (12) - (11)
בניכוי חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך

(3) ביום 11 בינואר 2024 נטלה סולרום אלקטרוניקה הלוואה מבנק הפועלים על סך של 2.1 מיליון ש"ח לפירעון עד ליום 10 בינואר 2025. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים + 1.75%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה 182 אלפי ש"ח.

(4) ביום 25 בפברואר 2024 נטלה סולרום אלקטרוניקה הלוואה מבנק הפועלים על סך של 17 מיליון ש"ח לפירעון בתשלומים עד ליום 25 בפברואר 2039. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים + 1.6%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה 16,500 אלפי ש"ח.

(5) ביום 26 בנובמבר 2024 נטלה ישראלטק הלוואה מבנק אוצר החייל על סך של 1.75 מיליון ש"ח אשר עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 15 בינואר 2025. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים + 2.5%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה 1,757 אלפי ש"ח. ההלוואה ניטלה לראשונה ביום 26 במאי 2024, נפרעה וניטלה מחדש ביום 26 בנובמבר 2024.

(6) ביום 27 בנובמבר 2024 נטלה סולרום אלקטרוניקה הלוואה מבנק הפועלים על סך של 4 מיליון ש"ח לפירעון בתשלום אחד ביום 25 בינואר 2025. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים + 0.9%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה 4,012 אלפי ש"ח.

(7) ביום 16 בדצמבר 2024 נטלה סולרום אלקטרוניקה הלוואה מבנק הפועלים על סך של 5 מיליון ש"ח לפירעון בתשלומים עד ליום 11 בדצמבר 2039. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים + 1.6%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה 4,016 אלפי ש"ח.

(8) לסולרום אלקטרוניקה הלוואות און קול מבנק הפועלים על סך של 9 מיליון ש"ח המתחדשת מדי חודש. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים + 2%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה 9,013 אלפי ש"ח.

(9) לישראלטק הלוואות און קול מבנק אוצר החייל בסך של 2.3 מיליון ש"ח המתחדשת בכל חודש בריבית קבועה בשיעור 8.5%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואה הינה 2,302 אלפי ש"ח.

(10) ביום 26 ביוני 2023, נטלה ישראלטק הלוואה מבנק אוצר החייל על סך של כ-0.8 מיליון ש"ח לפירעון ביום 26 ביוני 2025. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים פלוס 2.5%. קרן ההלוואה נפרעת ב-24 תשלומים חודשיים ונכון למועד הדוחות הכספיים יתרת הקרן הינה 215 אלפי ש"ח.

(11) במהלך שנת 2024 נטלה החברה שתי הלוואות עבור רכישת רכבים על סך של כ-186 אלפי ש"ח לפירעון בשנת 2027. ההלוואות נושאות ריבית קבועה של 6.25-6.95%.

במהלך שנת 2023, נטלה החברה שתי הלוואות עבור רכישת רכבים על סך של כ-354 אלפי ש"ח לפירעון בשנת 2028. ההלוואות נושאות ריבית קבועה של 6.25-7.25%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הלוואות הרכבים הינה 365 אלפי ש"ח.

סולרום החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - מיסים על הכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות הקבוצה:

שיעור מס החברות הישראלי עומד על 23%.

סולרום אלקטרוניקה פועלת באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה ובקיבוץ כפר מסריק, אשר מוגדרים, בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, כאזור פיתוח א'. בשל כך ובהתאם לתיקון לחוק מחודש ינואר 2011 (תיקון מס' 68), בחרה החברה להיכנס לתחולתו והתיקונים הנוספים לחוק מחודש אוגוסט 2013 ומחודש דצמבר 2016, שיעור המס החל על ההכנסה המועדפת של החברה, הינו 7.5%.

ישראלטק פועלת ביבנה ועל כן מחויבת במס חברות רגיל בשיעור של 23%.

סולרום החזקות פועלת בראש העין ומשכך מחויבת במס חברות רגיל בשיעור של 23%. יצוין כי לחברה הפסדים צבורים לצרכי מס בסך של כ-27 מיליון ש"ח בגינם לא נוצרו מיסים נדחים. למועד הדוחות הכספיים, לא צפתה הקבוצה כי הפסדים מועברים לצורכי מס אשר הצטברו בחברה בטרם הרכישה כאמור יהיו ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתה החייבת של החברה במועד עתידי ואי לכך לא יצרה בגינם מיסים נדחים.

הקבוצה חייבת במס על רווחי ההון הריאליים שלה בשיעור מס הכנסה של החברה בשנת המכירה בסך של 23%.

ב. לחברה הוצאו שומות מס סופיות (או שחלף לגביהן המועד שבו רשאי פקיד השומה להוציא שומות) עד וכולל שנת המס 2018. לסולרום אלקטרוניקה וישראלטק הוצאו שומות מס סופיות (או שחלף לגביהן המועד שבו רשאי פקיד השומה להוציא שומות) עד וכולל שנות המס 2019 ו-2018, בהתאמה.

ג. מיסים נדחים:

המס הנדחה משקף את השפעות המס נטו של הפרשים הזמניים בין היתרות בספרים של נכסים והתחייבויות לצורכי דיווח כספי לבין הסכומים המשמשים לצורכי מס הכנסה.

(1) הרכב המסים הנדחים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(77)	(77)
126	136
(213)	(312)
226	332
(20)	-
42	79

הפרשים זמניים

קרן הון עסקאות בעלי שליטה
הפרשות
נכסי זכות שימוש
התחייבויות בגין חכירה
רכוש קבוע

סך הכל נכסי מיסים נדחים

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מיסים על הכנסה (המשך)

ג. מיסים נדחים:

(2) התאמת הכנסות המיסים לרווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,565	9,571	12,940
23%	23%	23%
2,200	2,201	2,976
-	(414)	718
(1,519)	(419)	(253)
-	-	(351)
2	17	(28)
683	1,385	3,062

רווח השנה

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

הפסד מועבר אשר נוצל בשנת המס ובגינו לא הוכר מס נדחה

הפסדים שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים
 הפרשים בשיעורי המס החלים על הקבוצה
 מיסים בגין שנים קודמות
 אחרים
 סה"כ הוצאות מס

(3) הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
694	1,358	3,451
-	-	(351)
(11)	27	(38)
683	1,385	3,062

בגין השנה המדווחת:

הוצאות מיסים שוטפים
 הכנסות מיסים בגין שנים קודמות
 הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
 סה"כ הוצאות מיסים על הכנסה

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון

א. הון מניות:

הון רשום מונפק ונפרע:

הון מונפק ונפרע			הון רשום		
ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024	2022	2023	2024
יחידות			באלפים		
8,577,257	8,577,257	34,334,083	100,000	100,000	100,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח
 ע.נ.

הזכויות הנלוות למניות רגילות:

מניות רגילות מקנות לבעליהן זכות להשתתף באסיפות בעלי מניות, זכות הצבעה של קול אחד באספת בעלי המניות, השתתפות בחלוקת רווחים ככל שתאושר וחלוקת עודפים אגב אירוע פירוק החברה, כהגדרתו בתקנון החברה.

חלוקת דיבידנדים:

הקבוצה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד. במהלך השנתיים האחרונות ועד למועד פרסום הדוח, הקבוצה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

ב. אופציות למשקיעים:

לחברה קיימות במחזור 1,198,081 אופציות לא סחירות שהונפקו למשקיעים. נכון למועד צירוף העסקים, השווי ההוגן של האופציות הסתכם ב-17 אלפי ש"ח, סכום זה הצטרף לתמורת הרכישה.

האופציות בתוקף עד 25 במרץ 2026 והן ניתנות למימוש למניות החברה ביחס של 1:1 בתמורה לתוספת מימוש בסך של 11.69 ש"ח לאופציה.

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך)

ג. פירוט התוכניות של הקצאת אופציות לבעלי תפקידים ויועצים בחברה בשנת 2024:

בחודש מאי 2017 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות על פיה יוקצו מעת לעת, לעובדים, לדירקטורים, לנושאי משרה, ליועצים, לנותני שירותים ולבעלי שליטה של החברה, ללא תמורה, כפי שנקבע על-ידי דירקטוריון החברה, אופציות לא רשומות למסחר למימוש של מניות רגילות של החברה. ההענקה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("פקודת מס הכנסה") במסלול עם נאמן או מסלול ללא נאמן. ליועצים, לנותני שירותים, בעלי שליטה או כל גוף אחר שאינו עובד של החברה יוקצו אופציות על פי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה בלבד. תוקפה של התוכנית הינו 10 שנים ממועד אימוצה על ידי החלטת הדירקטוריון. במסגרת המיזוג החברה המשיכה בתכנית כאמור.

בהתאם לתקן חשבונאות כספי בינלאומי 2 (IFRS2), במועד צירוף העסקים החברה צפתה אילו עובדים ישלימו את תקופת השירות (תקופת ההבשלה). עבור האופציות של העובדים שצפויים להשלים את תקופת ההבשלה, החברה אמדה את השווי ההוגן שלהם למועד צירוף העסקים באמצעות שימוש במודל בלאק אנד שולס תוך שימוש במעריך שווי בלתי תלוי.

השווי ההוגן של האופציות של העובדים אשר צפויים להשלים את תקופת ההבשלה הקצתה באופן הבא:

א. החלק שמתייחס לשירותי עבר יוחס לתמורת הרכישה נאמד ב-26 אלפי ש"ח.

ב. החלק שמתייחס לשירותי העתיד יפרס עד לתום תקופת ההבשלה ויוכר כהוצאה כנגד 'קרן הון תשלום מבוסס מניות'.

בנוסף במסגרת החברה ובהתאם לתנאיה, לאחר השלמת העסקה, החברה הנפיקה ליועץ של החברה 339,715 מניות אשר שווין הסתכם ל-1,185 אלפי ש"ח בהתאם לשווי המניה בבורסה ליום המיזוג. הסכום הוכר כהוצאות הנהלה וכלליות כנגד ההון.

פרטים לגבי ההשפעה של עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או ההפסד של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	2	הוצאות מחקר ופיתוח, נטו
-	-	1,185	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	1,187	

פרטים נוספים באשר לאופציות שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2024		
מספר האופציות (לאחר חלוקת ההטבה)	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	
-	-	אופציות שהוענקו אשר:
326,694	8.48	קיימות במחזור לתחילת התקופה
(52,397)	9.44	כניסה לאיחוד
(19,497)	1.16	פקעו
254,800	8.84	מומשו
247,305	8.94	קיימות במחזור לתום התקופה
		אופציות שהובשלו

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,933	52,999	43,701	הכנסות ממכירות מערכות אלקטרוניקה (*)
11,513	15,540	20,944	הכנסות ממכירות מערכות תקשורת (*)
-	-	436	הכנסות ממערכות לייזר (*)
598	231	11,751	הכנסות שכר דירה
651	636	150	אחרות - ראה ביאור 29 י'
51,695	69,406	76,982	

(*) בדבר פירוט על לקוחות עיקריים ראה ביאור 26 בלהלן.

ביאור 21 - עלות המכירות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,109	30,564	24,230	קניות
17,620	18,875	19,282	משכורות ונלוות
2,200	1,726	3,108	פחת והפחתות
188	198	234	עבודות חוץ
522	583	494	הובלה
421	552	527	חשמל ומים
235	254	368	ביטוחים
-	255	394	שכירות
95	216	410	אחזקה ותיקונים
442	496	443	משרדיות
287	127	377	אחרות
41,119	53,846	49,867	
34,135	43,717	33,439	פירוט
6,984	10,129	14,517	עלות המכירות בגין מכירת מערכות אלקטרוניקה
-	-	1,286	עלות המכירות בגין מכירת מערכות תקשורת
-	-	625	עלות המכירות בגין שכירות
41,119	53,846	49,867	עלות המכירות בגין מערכות לייזר

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,530	2,724	3,320	משכורות ונלוות
188	172	592	מסים ואגרות
401	594	566	פחת
736	1,027	1,090	אחזקת משרד
254	140	3,276	שירותים מקצועיים (*)
254	494	390	הוצאות רכב
369	672	121	עמלות
5	23	3	הוצאות הפסדי אשראי
138	2	105	אחרות
4,875	5,848	9,463	

(*) הוצאות שירותים מקצועיים בשנת 2024, כוללות הוצאות חד פעמיות בסך של 2,388 אלפי ש"ח בגין עסקת המיזוג. לפרטים נוספים ראה ביאור 1 ג' לדוחות הכספיים.

ביאור 23 - הוצאות מחקר ופיתוח

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	647	משכורות ונלוות
-	-	19	מסים ואגרות
-	-	2	תשלום מבוסס מניות
-	-	451	פחת
-	-	283	שירותים מקצועיים
-	-	142	אחרות
-	-	1,544	

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,522	2,887	3,580
20	600	24
106	124	183
46	44	229
25	13	253
(272)	(1,586)	(244)
<u>1,447</u>	<u>2,082</u>	<u>4,025</u>

עמלות וריביות לתאגידים בנקאיים
 ריבית צדדים קשורים
 הוצאות מימון בגין התחייבות לחכירה
 ריבית מוסדות
 הפרשי שער
 בניכוי הוצאות שהונו לנכס כשיר – ראה ביאור 11

ב. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	1,097
50	13	90
8	3	74
<u>58</u>	<u>16</u>	<u>1,261</u>

הכנסות שערך התחייבות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
 הפרשי שער
 הכנסות מריבית מוסדות

ביאור 25 - רווח למניה

הרווח הבסיסי והמדולל למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלים של הקבוצה במוצג המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות.

יצוין כי האופציות הקיימות במחזור כאמור בביאור 19 לעיל הינן אנטי מדללות וזאת מכיוון שתוספת המימוש גבוהה ממחיר המניה.

להלן חישוב הרווח הבסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
(*) 2022	(*) 2023	(*) 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,608	9,571	9,878
5,957	-	-
25,388,788	25,388,788	28,133,256
0.14	0.38	0.35
0.24	-	-

רווח המיוחס לבעלים של הקבוצה מפעילות נמשכת
 רווח המיוחס לבעלים של הקבוצה מפעילות מופסקת
 הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות (כמות מניות)
 רווח בסיסי ומדולל למניה - בש"ח מפעילות נמשכת
 רווח בסיסי ומדולל למניה - בש"ח מפעילות מופסקת

(*) הצגה מחדש של מספרי השוואה כתוצאה מרכישה במהופך, כמתואר בביאור ג'1 להלן.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - דיווח מגזרי וגילויים ברמת הישות

א. בהתבסס על אופן הערכת המידע הכספי הנסקר באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי, לקבוצה יש מגזר פעילות אחד - פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרוניקה, האלקטרוניקה, האלקטרואופטיקה והמכניקה. במסגרת תחום פעילות זה, הקבוצה מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרומכני ומערכות אלקטרואופטיות 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.

ראה פירוט הכנסות ממכירת מערכות אלקטרוניקה, מכירות ממערכות תקשורת ומכירות ממערכות לייזר בביאור 20 לעיל.

ב. הכנסות מלקוחות עיקריים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,421	36,554	27,648	לקוח א'
4,759	6,199	8,652	לקוח ב'

(*) לקבוצה ישנם שני לקוחות מהותיים אשר יתרתם מהווה מעל ל-10% מסך ההכנסות. כ-36% מהכנסות הקבוצה הינן בגין לקוח א' (כ-53% בשנת 2023 וכ-43% בשנת 2022). בנוסף, כ-11% מהכנסות הקבוצה הינן בגין לקוח ב' (כ-10% בשנת 2023 ובשנת 2022).

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי תוכל להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" וזאת באמצעות הכנסות ממכירת פרויקטים לצורך המשך פעילותה העסקית וזאת בעיקר באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים ומבעלי שליטה.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים, במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
36	147
12,884	16,816
16,373	17,715
104	296
29,293	34,974
38,166	47,670
23,293	20,614
5,455	3,885
8,074	-
-	2,598
3,994	4,231
78,982	78,998

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מזומנים מוגבלים בשימוש

התחייבויות פיננסיות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים אחרים
זכאים ויתרות זכות
זכאים צדדים קשורים
התחייבויות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
התחייבות בגין חכירה

ג. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, הכוללים סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ד. סיכון שוק:

חשיפות לסיכוני שוק נמדדות על ידי ניתוח רגישות.

במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי בחשיפה לסיכוני שוק או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

הקבוצה אינה נוהגת להשתמש במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור החשיפות. ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם להחלטה שאושרה על ידי הדירקטוריון.

(1) סיכון מטבע:

מטבע הפעילות של הקבוצה בתקופת הדוח הוא ש"ח. לקבוצה ישנן יתרות במטבע אשר אינו מטבע הפעילות, בעיקר דולר, הנובעות מהכנסות בניכוי הוצאות במט"ח. כתוצאה מכך נוצרת חשיפה לתנודות בשערי חליפין.

במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק: (המשך)

(2) סיכון ריבית:

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי עולם, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שננקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2024 ב-3.2%.

בהתאם למדיניות המוניטרית המרסנת בה נקט בנק ישראל החל מאפריל 2023, המשיך הבנק המרכזי להעלות את הריבית הבסיסית במשך במספר פעימות משיעור של 3.25% שהייתה נהוגה בראשית 2023 עד לשיעור של 4.75% במהלך חודש מאי 2023. שיעור ריבית זה נותר עד לסוף השנה כאשר בחודש ינואר 2024 הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%. שיעור האינפלציה השנתי הצפוי ל-5 שנים בהתאם לציפיות האינפלציה משוק ההון הינו בשיעור של 2.4%.

מבחן רגישות בגין שינוי בריבית הפריים

מבחן רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים				
השפעה על ההון		רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידה של 1%	עלייה של 1%	ירידה של 1%	עלייה של 1%	
476	(476)	476	(476)	2024
419	(419)	419	(419)	2023
313	(313)	313	(313)	2022

ה. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לחברה. יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לעיל.

ו. ניהול סיכון נדילות:

הטבלה הבאה מפרטת את מועדי הפירעון החוזיים הנוטרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלה נערכה בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן, למעט התחייבויות בגין מענקים, המבוססות על תחזיות הקבוצה להחזר. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. ניהול סיכון נדילות: (המשך)					
סה"כ	מעל 2 שנים	1-2 שנים	עד שנה	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
ליום 31 בדצמבר 2024					
57,024	24,822	2,589	29,613		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
20,614	-	-	20,614		התחייבויות בגין ספקים
5,686	2,106	737	2,843	2.12%	התחייבויות בגין חכירה
3,885	-	-	3,885		זכאים ויתרות זכות
					התחייבויות בגין מענקים מהרשות
					לחדשנות
9,556	9,063	240	253		
96,765	35,991	3,566	57,208		
ליום 31 בדצמבר 2023					
39,483	119	586	38,778		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
23,793	-	500	23,293		התחייבויות בגין ספקים
3,994	1,951	1,210	833	2.12%	התחייבויות בגין חכירה
5,455	-	-	5,455		זכאים ויתרות זכות
8,074	-	-	8,074		זכאים צדדים קשורים
80,799	2,070	2,296	76,433		

ז. שווי הוגן:

בשל אופיים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים אשר מוצגים בעלות מופחתת, סבורה הקבוצה, כי ערכם הפנקסני זהה בקירוב לשוויים ההוגן.

ביאור 28 - התחייבויות לתשלום תמלוגים

א. מענקים מרשות החדשנות:

בשנת 2016 קיבלה החברה אישור מרשות החדשנות במסגרת מסלול החממות הטכנולוגיות למענק עבור תכנית של פיתוח ראש הדפסה למדפסת תלת מימד, בתקציב של 2,500 אלפי ש"ח לשתי שנות פעילות. בהתאם לנוהלי רשות החדשנות, מעבירה רשות החדשנות מימון בשיעור של 85% מהתקציב שאושר והיתרה תמומן באמצעות החברה.

השתתפות רשות החדשנות מחייבת את החברה לשלם תמלוגים בשיעור של 3% (צמוד לשער חליפין של הדולר ונושאת ריבית ליבור שנתית) ממכירת מוצרים עתידיים הנובעים מעבודת מחקר ופיתוח שמומנו על ידי רשות החדשנות עד לפרעון מלא של הסכום (צמוד לדולר).

בהמשך לאמור לעיל, התוכנית לשתי שנות פעילות הסתיימה ביום 30 באפריל 2018 ורשות החדשנות אישרה את מלוא התקציב.

עד ליום 31 בדצמבר 2024 קיבלה החברה את מלוא המענק שאושר ב-2016 מרשות החדשנות (כולל מקדמה) בסך של כ-2,125 אלפי ש"ח.

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - התחייבויות לתשלום תמלוגים (המשך)

ב. בחודש מאי 2018 קיבלה החברה אישור מרשות החדשנות במסגרת מסלול החממות הטכנולוגיות למענק עבור תכנית של ראש הדפסה למדפסת תלת מימד, בתקציב של 3,166 אלפי ש"ח לשתי שנות פעילות. בהתאם לנוהלי רשות החדשנות, מעבירה רשות החדשנות מימון בשיעור של 60% מהתקציב שאושר והיתרה תמומן באמצעות החברה.

השתתפות רשות החדשנות מחייבת את החברה לשלם תמלוגים בשיעור של 3% (צמוד לשער חליפין של הדולר ונושאת ריבית ליבור שנתית) ממכירת מוצרים עתידיים הנובעים מעבודת מחקר ופיתוח שמומנו על ידי רשות החדשנות עד לפרעון מלא של הסכום (צמוד לדולר).

בהמשך לאמור לעיל, התוכנית לשתי שנות פעילות הסתיימה ביום 30 באפריל 2020 ורשות החדשנות אישרה את מלוא התקציב.

עד ליום 31 בדצמבר 2024 קיבלה החברה את מלוא המענק שאושר ב-2018 מרשות החדשנות (כולל מקדמה) בסך של כ-1,899 אלפי ש"ח.

ג. בחודש יוני 2020 קיבלה החברה אישור מרשות החדשנות במסגרת מסלול חברות מתחילות למענק עבור תכנית של ראש הדפסה למדפסת תלת מימד במסגרת תכנית חברות מתחילות, בתקציב של 7,943 אלפי ש"ח לשתי שנות פעילות. בהתאם לנוהלי רשות החדשנות, מעבירה רשות החדשנות מימון בשיעור של 50% מהתקציב שאושר והיתרה תמומן באמצעות החברה.

השתתפות רשות החדשנות מחייבת את החברה לשלם תמלוגים בשיעור של 3% (צמוד לשער חליפין של הדולר ונושאת ריבית ליבור שנתית) ממכירת מוצרים עתידיים הנובעים מעבודת מחקר ופיתוח שמומנו על ידי רשות החדשנות עד לפרעון מלא של הסכום (צמוד לדולר).

בהמשך לאמור לעיל, התוכנית לשתי שנות פעילות הסתיימה ביום 31 במאי, 2022 ורשות החדשנות אישרה את מלוא התקציב.

עד ליום 31 בדצמבר 2024 קיבלה החברה מרשות החדשנות סך של כ-3,972 אלפי ש"ח (כולל מקדמה) במסגרת המענק שאושר בשנת 2020.

ד. בחודש ינואר 2023 קיבלה החברה אישור מרשות החדשנות במסגרת מסלול חברות מתחילות למענק עבור תכנית של ראש הדפסה למדפסת תלת מימד במסגרת תכנית חברות מתחילות, בתקציב של 4,266 אלפי ש"ח לשתי שנות פעילות. בהתאם לנוהלי רשות החדשנות, מעבירה רשות החדשנות מימון בשיעור של 50% מהתקציב שאושר והיתרה תמומן באמצעות החברה.

בהמשך לאמור לעיל, התוכנית לשנת פעילות אחת הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

עד ליום 31 בדצמבר 2024 קיבלה החברה מרשות החדשנות סך של כ-462 אלפי ש"ח (כולל מקדמה).

להלן התנועה בהתחייבות לרשות לחדשנות:

**ליום 31
בדצמבר
2024
אלפי ש"ח**

-

יתרה לתחילת התקופה

שינויים במהלך התקופה:

כניסה לאיחוד

הכנסות מימון, נטו

3,695

(1,097)

2,598

יתרה לסוף התקופה

התחייבות זמן קצר

התחייבות לזמן ארוך

220

2,378

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

אנשי המפתח בהנהלה של הקבוצה (Key management personnel) הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" (האמורה ב- IAS 24) כוללים את חברי הדירקטוריון, את חברי ההנהלה הבכירה ונושאי המשרה - מנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

א. נכסים בגין בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,037	-

חייבים צדדים קשורים

ב. התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
76	173
-	64
8,074	-
8,150	237

זכאים בגין שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה

זכאים בגין שכר דירקטורים

הלוואות מצדדים קשורים

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	87
-	-	1,185
-	-	117
503	914	1,881

שכר דירקטורים

תשלום מבוסס מניות

שירותי ייעוץ מדיקטור

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה

ד. תנאי העסקתו של מתן יוסף רבין, מנכ"ל החברה:

מר מתן יוסף רבין (להלן: "מר רבין") כיהן כמנכ"ל סולרום אלקטרוניקה במשרה מלאה החל מיום 1 בינואר 2024, וזאת לאחר שכינה בתפקידים שונים אחרים בסולרום אלקטרוניקה, וביניהם גם סמנכ"ל התפעול של סולרום אלקטרוניקה. בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם עם מר רבין ביום 8 בפברואר 2024 משכורתו החודשית הינה בסך של 24,480 ש"ח ברוטו.

מר רבין זכאי לבונוס בסך של 93,000 ש"ח נטו, הפרוס על פני 4 משכורות חודשיות החל מחודש מרץ 2024.

בהמשך לעסקת המיזוג המתוארת בביאור 1'ג' לדוחות הכספיים, החל ממועד המיזוג, מר רבין מועסק כמנכ"ל החברה בשיעור 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 (להלן: "המענק"). המענק כפוף לאישור וועדת תגמול ואישור דירקטוריון ועל כן בדוחות הכספיים לשנת 2024 לא הוכרה הפרשה בגין המענק. לפרטים אודות אישור וועדת התגמול והדירקטוריון להענקת אופציות למר רבין לאחר תאריך הדוח הכספי ראה ביאור 32 להלן.

סולרם החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. תנאי העסקתו של דוד מימון, מנהל רכש ופיתוח נדל"ן בחברה:

מר דוד מימון (להלן: "מר מימון") כיהן כמנהל רכש ופיתוח נדל"ן בסולרם אלקטרוניקה 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.

בהמשך לעסקת המיזוג המתוארת בביאור ג' לדוחות הכספיים, החל ממועד המיזוג, מונה מר מימון לכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בתוקף החל ממועד ההשלמה, לפי הסכם העסקה בשיעור משרה של 50%, תמורת עלות העסקה חודשית של 41 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) והחזר הוצאות.

ו. תנאי העסקתו של איתי מולדבסקי, מנהל פיתוח עסקי בחברה:

מר איתי מולדבסקי (להלן: "מר מולדבסקי") כיהן כמנהל פיתוח עסקי בסולרם אלקטרוניקה 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.

בהמשך לעסקת המיזוג המתוארת בביאור ג' לדוחות הכספיים, החל ממועד המיזוג, מונה מר מולדבסקי לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, בתוקף החל ממועד ההשלמה, לפי הסכם העסקה בשיעור משרה של 50%, תמורת עלות העסקה חודשית של 41 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) והחזר הוצאות.

ח. הלוואות מצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית %
2023	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,562	-	8.81% - 11.74%
5,512	-	8.81% - 11.74%
8,074	-	

הלוואות ללא מועד פרעון חוזי (1)
הלוואות שנקבע להן מועד פרעון חוזי (2)

(1) במהלך השנים 2021-2023 נטלה הקבוצה הלוואות ממספר בעלי מניות, ללא ריבית וללא מועד פרעון חוזי, אשר יתרתן הכוללת ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 2.5 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 - 3 מיליון ש"ח). הריבית על ההלוואה, שנקבעה על ידי מעריך שווי חיצוני, נזקפת מדי תקופה כהוצאות מימון כנגד קרן הון. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 רשמה החברה הוצאות מימון בגין הלוואות אלה בסכום של 24 אלפי ש"ח (לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 - 315 אלפי ש"ח ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 - 270 אלפי ש"ח).

(2) ביום 1 בינואר 2023 חתמה סולרם אלקטרוניקה על הסכמי הלוואות עם שני בעלי שליטה. ההסכמים מסדירים את תנאי הריבית בשיעור של פריים פלוס 1.5% שתשולם ביום פרעון ההלוואה. מועד פרעון ההלוואה הינו בתוך 12 חודשים ממועד קבלת בקשה בכתב מהמלווה. שוויין ההוגן של הלוואות שנתקבלו מבעלי שליטה נאמדות במועד קבלתן, בהתבסס על שיעור הריבית הראויה של הלוואות דומות בתנאי שוק במועד העמדת ההלוואה כפי שנתקבלו ממעריך שווי חיצוני. הפער בין השווי ההוגן של ההלוואה לבין הסכום שהתקבל במועד גיוסה, נזקף במועד העמדת ההלוואה ישירות להון של החברה לסעיף "קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה". ליום 31 בדצמבר 2024 החברה סילקה את יתרת ההלוואות.

ט. לעניין פרעון הלוואות מצדדים קשורים ובעלי עניין ופריסת הלוואות ל- 36 חודשים - ראה ביאור 1(ב').

י. הסכם דמי ניהול עם צד קשור:

ביום 1 בינואר 2022 חתמה החברה על הסכם למתן שירותים עם צד קשור למשך של כ-4 שנים. לפי ההסכם החברה תהיה אחראית על מתן שירותי הנהלת חשבונות, ניהול מערך הרכש, ניהול מערכת הגבייה, שירותי מחשוב, הדרכות לעובדים, קביעת נהלים, סיוע בשיווק מוצרים ושירותי ייעוץ. תמורת השירותים הצד הקשור ישלם לחברה בגין כל חודש דמי ניהול חודשיים בסך של כ-54 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ כחוק.

סולרום החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יא. הלוואה שניתנה לצד קשור:

במהלך השנים 2021-2023 נתנה החברה הלוואה לצד קשור, ללא ריבית וללא מועד פרעון חוזי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הלוואה הוחזרה לחברה (ליום 31 בדצמבר 2023 – 3.1 מיליון ש"ח) הריבית על הלוואה, שנקבעה על ידי מעריך שווי חיצוני, נזקפת מדי תקופה כהכנסות מימון כנגד קרן הון. שיעור הריבית של הלוואה זו נע בין 8.81% ל-11.74%. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 רשמה החברה הכנסות מימון בגין הלוואות אלה בסכום של 221 אלפי ש"ח. הלוואה נפרעה במהלך שנת 2024.

ביאור 30 - פעילות שהופסקה

גרין ריזרב החזיקה ב-40.8% מסך מניותיה של חברת גלובל ביו פאוור 1 בע"מ. חברת גלובל פאוור 1 הקימה תחנת כוח לייצור חשמל מביו גז.

ביום 7 בדצמבר 2021 חתמה גרין ריזרב על הסכם למכירת החזקותיה לדוראל תשתיות סביבתיות 2015 בע"מ וביום 27 בינואר 2023 השלימה החברה את מכירת החזקותיה לאחר קבלת אישור רשות החשמל. תמורת המכירה הינה 8.8 מיליון ש"ח והוכר רווח נטו ממס של 5.9 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים.

תוצאות הפעילות הוצגו בנפרד במסגרת הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ומספרי ההשוואה בהם ובדוחות על תזרימי המזומנים תואמו למפרע.

ביאור 31 - אירועים מהותיים בתקופת הדו

(1) מלחמת "חרבות ברזל":

החל מפרוץ מלחמת חרבות ברזל, הקבוצה פועלות בעצימות גבוהה כדי לספק מענה לצרכי משרד הביטחון וצה"ל, על מנת לתמוך בצרכי לקוחותיה, בין היתר, באספקה שוטפת של שירותי תמיכה ותחזוקה לפלטפורמות - באוויר, ביבשה ובים, לצד פיתוח 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 פעילות 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 זה, קיים חוסר ודאות ביחס למשך המלחמה והתפתחותה, כך שלא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות הקבוצה 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.

(2) כנגד החברה מתנהלות מספר תביעות, בגין לחברה קיימת פוליסת ביטוח. בהתאם להערכת הנהלת החברה ובהסתמך על יועציה המשפטיים, לא נדרשת הפרשה בדוחות הכספיים.

סולרום החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בחודש ינואר 2025 נטלה החברה הלוואה בסך 4 מיליון ש"ח אשר נפרעת בתשלומים עד לחודש ינואר 2026. שיעור הריבית הינו 6.9%.

ב. ביום 3 בפברואר 2025, אישר דירקטוריון החברה להעניק לעובד החברה 880,362 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות החברה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בתמורה לתוספת מימוש בסך 520 אגורות למניה. תקופת ההבשלה תתפרש על פני תקופה של 48 חודשים החל ממועד החלטת הדירקטוריון ב-12 מנות רבעוניות שוות, ובלבד שהעובד מועסק בחברה ו/או באיזה מחברות הבת של החברה במועדים הרלוונטיים. אלא אם פקעו במועד מוקדם יותר, בהתאם להוראות התכנית, האופציות שלא מומשו, יפקעו בחלוף 10 שנים ממועד החלטת הדירקטוריון.

שווין ההוגן של האופציות נכון למועד ההענקה נאמד ב-5.01 ש"ח לאופציה ובסך הכל 4.4 מיליון ש"ח. שווין ההוגן של האופציות נמדד על ידי מעריך שווי בלתי תלוי תוך שימוש במודל בלאק אנד שולס תוך שימוש בפרמטרים הבאים:

מחיר מניה - 7.705 ש"ח, מחיר מימוש 5.2 ש"ח, משך זמן - 10 שנים, ריבית חסרת סיכון - 4.67% תשואת דיבידנד - 0, תנודתיות - 33%.

יצוין כי ההענקה לעובד החברה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שינבעו ממימוש האופציות.

ג. ביום 3 בפברואר 2025, אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה ביום 30 בינואר, 2025, להעניק למנכ"ל החברה 259,452 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות החברה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בתמורה לתוספת מימוש בסך 770.5 אגורות למניה. תקופת ההבשלה תתפרש על פני תקופה של 45 חודשים החל ממועד החלטת הדירקטוריון ב-12 מנות רבעוניות שוות, ובלבד שהעובד מועסק בחברה. אלא אם פקעו במועד מוקדם יותר, בהתאם להוראות התכנית, האופציות שלא מומשו, יפקעו בחלוף 10 שנים ממועד החלטת הדירקטוריון.

שווין ההוגן של האופציות נכון למועד ההענקה נאמד ב-4.17 ש"ח לאופציה ובסך הכל 1.08 מיליון ש"ח. שווין ההוגן של האופציות נמדד על ידי מעריך שווי בלתי תלוי תוך שימוש במודל בלאק אנד שולס תוך שימוש בפרמטרים הבאים:

מחיר מניה - 7.705 ש"ח, מחיר מימוש 7.705 ש"ח, משך זמן - 10 שנים, ריבית חסרת סיכון - 4.79% תשואת דיבידנד - 0, תנודתיות - 33%.

יצוין כי ההענקה למנכ"ל החברה כפופה לקבלת אישור האספה הכללית ברוב מיוחד, אשר צפויה להתכנס לאחר מועד פרסום הדוח, וכן, לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שינבעו ממימוש האופציות.

ד. ביום 18 בפברואר 2025 נחתם בין החברה לבין אי.בי.אי. קרנות נאמנות בע"מ ("המשקיעה החיצונית") הסכם השקעה, לפיו, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים, תשקיע המשקיעה בחברה 4 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות של החברה למשקיעה בדרך של הנפקה פרטית, לפי מחיר של 7.6 ש"ח לכל מניה. הסכם ההשקעה כולל הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים מקובלים מצד החברה והמשקיעה; היעדר הסכמים כלשהם בנוגע לרכישה ו/או למכירה של ניירות ערך בחברה או זכויות ההצבעה בה, וכיו"ב.

ביום 20 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, מאותו יום, לגייס הון, בדרך של הצעה פרטית, ממספר משקיעים, ביניהם בעלי השליטה בחברה, דירקטור בחברה ומנכ"ל החברה (להלן ביחד - "המשקיעים").

בהתאם, ולאחר משא ומתן שנערך בין הנהלת החברה לבין המשקיעה החיצונית בקשר עם תנאי ההצעה הפרטית, התקשרה החברה בהסכמי השקעה עם המשקיעים והמשקיעה החיצונית, לביצוע השקעה בחברה בהיקף כולל של כ-5.05 מיליון ש"ח, כנגד הקצאת 659,465 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת תמורת 7.6 ש"ח לכל מניה שתוקצה למשקיעה החיצונית ו-7.886 ש"ח לכל מניה שתוקצה ליתר המשקיעים.

יצוין כי גיוס ההון כאמור כפוף לאישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד אשר צפיה להתכנס לאחר מועד פרסום הדוח. כמו-כן גיוס ההון כאמור כפוף לאישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות שיוקצו במסגרת הסכם ההשקעה.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

ה. כאמור בביאור 29 ד', מר רבין זכאי, בנוסף על עלות ההעסקה החודשית, למענק שנתי תלוי יעדים בגובה של עד 2 פעמים עלות העסקה חודשית. ביום 10 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 6 במרץ 2025, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר רבין מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה של 2 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

סולרום החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה
ליום 31 בדצמבר 2024

סולרום החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה
ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

ע מ ד

- 2-3 דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר על דוחות כספיים פרופורמה
- דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרופורמה:
- 4-6 דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
- 7 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סולרום החזקות בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות על הרווח או הפסד והרווח הכולל המאוחדים פרופורמה המצורפים של סולרום החזקות בע"מ (להלן - החברה) לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות מאוחדים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת

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

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את תוצאות הפעולות פרופורמה של החברה והחברות המאוחדות שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התשל"ל 1970 - וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 4.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

נצרת, 10 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			
נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	נתונים בפועל אלפי ש"ח	
65,381	150	65,231	הכנסות
11,751	-	11,751	הכנסות משכירות
77,132	150	76,982	סך ההכנסות
49,529	948	48,581	עלות המכירות והשירותים
1,286	-	1,286	עלות השכירות
50,815	948	49,867	סך עלות המכירות והשירותים
26,317	(798)	27,115	רווח גולמי
11,522	2,059	9,463	הוצאות הנהלה וכלליות
4,288	2,744	1,544	הוצאות מחקר ופיתוח
404	-	404	(הכנסות) הוצאות אחרות
10,103	(5,601)	15,704	רווח מפעולות רגילות
(1,271)	(10)	(1,261)	הכנסות מימון
4,520	495	4,025	הוצאות מימון
3,249	485	2,764	הוצאות מימון, נטו
6,854	(6,086)	12,940	רווח לפני מיסים על הכנסה
3,062	-	3,062	הוצאות מיסים על הכנסה
3,792	(6,086)	9,878	רווח (הפסד) כולל (*)
0.11	(0.98)	0.35	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
			רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. בסיסי ומדולל
34,334,083	6,200,827	28,133,256	ממוצע משוקלל של הון המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח למניה בסיסי ומדולל

(*) לקבוצה אין תנועות אשר משפיעות על הרווח הכולל האחר.

10 במרץ, 2025	איתי מולדבסקי, עו"ד	מתן יוסף רבין	ארז נחשון, רו"ח
תאריך אישור הדוחות הכספיים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023			
נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	התאמות בגין נתוני הפרופורמה אלפי ש"ח	נתונים בפועל אלפי ש"ח	
69,175	-	69,175	הכנסות
231	-	231	הכנסות משכירות
69,406	-	69,406	סך ההכנסות
55,187	1,341	53,846	עלות המכירות והשירותים
-	-	-	עלות השכירות
55,187	1,341	53,846	סך עלות המכירות והשירותים
14,219	(1,341)	15,560	רווח גולמי
9,296	3,448	5,848	הוצאות הנהלה וכלליות
9,699	9,699	-	הוצאות מחקר ופיתוח
(3,310)	-	(3,310)	הכנסות אחרות
(1,466)	(14,488)	13,022	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(1,675)	(1,659)	(16)	הכנסות מימון
2,314	232	2,082	הוצאות מימון
639	(1,427)	2,066	הוצאות מימון, נטו
(2,105)	(13,061)	10,956	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
1,385	-	1,385	הוצאות מיסים על הכנסה
(3,490)	(13,061)	9,571	רווח (הפסד) כולל (*)
(0.10)	(1.46)	0.38	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
34,334,083	8,945,295	25,388,788	רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. בסיסי
			ממוצע משוקלל של הון המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח למניה בסיסי ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022			
התאמות בגין			
נתוני	הפרופורמה	נתונים בפועל	
הפרופורמה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,097	-	51,097	הכנסות
598	-	598	הכנסות משכירות
51,695	-	51,695	סך ההכנסות
42,460	1,341	41,119	עלות המכירות והשירותים
-	-	-	עלות השכירות
42,460	1,341	41,119	סך עלות המכירות והשירותים
9,235	(1,341)	10,576	רווח גולמי
9,663	4,788	4,875	הוצאות הנהלה וכלליות
10,498	10,498	-	הוצאות מחקר ופיתוח
21	-	21	הוצאות אחרות
(10,947)	(16,627)	5,680	רווח מפעולות רגילות
(756)	(698)	(58)	הכנסות מימון
2,689	1,242	1,447	הוצאות מימון
1,933	544	1,389	הוצאות מימון, נטו
(12,880)	(17,171)	4,291	רווח לפני מיסים על הכנסה
683	-	683	הוצאות מיסים על הכנסה
(13,563)	(17,171)	3,608	רווח לשנה מפעילות נמשכת
5,957	-	5,957	רווח (הפסד) נטו לשנה מפעילות שהופסקה
(7,606)	(17,171)	9,565	רווח (הפסד) כולל (*)
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)			
(0.39)	(1.92)	0.14	רווח (הפסד) למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. בסיסי ומדולל מפעילות נמשכת
0.17	-	0.24	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. בסיסי ומדולל מפעילות מופסקת
(0.22)	(1.92)	0.38	
34,334,083	8,945,295	25,388,788	ממוצע משוקלל של הון המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח למניה בסיסי ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולרם החזקות בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**

ביאור 1 - כללי

דוחות הפרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ביאור 2 - אירוע הפרופורמה

כאמור בביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, של סולרם החזקות בע"מ (להלן - "החברה"), ביום 10 בספטמבר 2024 (להלן - "מועד ההשלמה") אירע אירוע פרופורמה במסגרתו הושלמה עסקת מיזוג בין החברה לבין חברת סולרם אלקטרוניקה בע"מ (להלן - "סולרם אלקטרוניקה").

עסקת המיזוג כללה התקשרות של החברה עם סולרם אלקטרוניקה ועם בעלי המניות של סולרם אלקטרוניקה שהחזיקו ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של סולרם אלקטרוניקה, בדילול מלא, בהסכם להחלפת מניות במסגרתו תחזיק החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של סולרם אלקטרוניקה בדילול מלא בתמורה לסך של 25,392,793 מניות רגילות של סולרם החזקות אשר היוו כ-74% מכלל המניות הרגילות של החברה בדילול מלא מיד לאחר הקצאתן.

כאמור בביאור ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, דוח רווח והפסד ודוח תזרים המזומנים לשנת 2024 מציג את תוצאות החברה הממוזגת. לאור השלמת עסקת המיזוג במהלך הרבעון השלישי (10 בספטמבר 2024), נתוני השנה עד מועד המיזוג כוללים את תוצאות סולרם אלקטרוניקה בלבד (הרוכשת החשבונאית), וממועד המיזוג, עם תוצאות ממוזגות. בתקופות השוואה (שנת 2023 ושנת 2022) - מוצגות תוצאות סולרם אלקטרוניקה בלבד (הרוכשת החשבונאית), שכן במהלך תקופות השוואה, החברה לא הייתה חלק מהקבוצה לאור השלמת המיזוג ביום 10 בספטמבר 2024.

בהתאם לאמור הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה נועדו לשקף את הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של סולרם החזקות יחד עם דוחותיה הכספיים של סולרם אלקטרוניקה אילו עסקת המיזוג הושלמה ביום 1 בינואר 2022.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות הפרופורמה נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 4 להלן.

יש לעיין בדוחות פרופורמה אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 4 - ההנחות המהותיות והעיקריות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

- א.** נתוני הפרופורמה אינם משקפים בהכרח את תוצאות פעילותה העתידית של הקבוצה.
- ב.** הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו הושלמה עסקת המיזוג ביום 1 בינואר 2022, לרבות הפחתת עודפי עלות בגין הנכסים וההתחייבויות של סולרם החזקות שהוכרו במסגרת הקצאת תמורת הרכישה (PPA). הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2024, כוללות הוצאות חד פעמיות בגין שירותים מקצועיים בסך של 2,388 אלפי ש"ח בגין עסקת המיזוג.
- ג.** הרווח למניה בנתוני הפרופורמה חושב למפרע בהתאם למספר המניות במחזור של החברה לאחר עסקת המיזוג.
- ד.** עודף עלות הרכישה על השווי המאזני למועד הרכישה בסך של כ-28,737 אלפי ש"ח יוחס לטכנולוגיה, נכסי זכות שימוש, התחייבויות בגין חכירה, התחייבויות בגין מענקים מהרשות החדשנות, מיסים נדחים ומוניטין. עודף העלות בגין החכירה מופחת על פני 3 שנים ואילו עודף העלות בגין הטכנולוגיה מופחת על-פני 5 שנים בהתבסס על שוויים ההוגן כפי שנקבע במסגרת הקצאת עלות הרכישה.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד

1. תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (תקנה 10א')

החל ממועד השלמת העסקה לרכישת סולרום אלקטרוניקה ("מועד ההשלמה"), החברה מחזיקה במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של סולרום אלקטרוניקה.

יצוין כי תוצאת עסקת המיזוג בדרך של החלפת מניות בין החברה לבין סולרום אלקטרוניקה הביאה לכך שמבחינה משפטית החברה מחזיקה במניות סולרום אלקטרוניקה בע"מ. אולם, בעוד החברה נחשבת כרוכשת המשפטית היא אינה נחשבת הרוכשת החשבונאית. במהות הכלכלית, חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ רוכשת למעשה את זכויות השליטה בחברה בדרך של החלפת מניות ומהווה את הרוכשת החשבונאית בעסקת המיזוג. עסקת המיזוג הינה עסקת רכישה במהופך. הדוחות הכספיים, בשל היותם מייצגים את המהות הכלכלית, כוללים את חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ כחברה הרוכשת ואת החברה כחברה הנרכשת.

החברה בחנה ומצאה לנכון כי אופן הצגת עסקת הרכישה הינו רכישה במהופך וזאת מהטעמים שעיקרם :

1. בעלי המניות של סולרום אלקטרוניקה מחזיקים ב-74% מזכויות ההצבעה והם בעלי השליטה בחברה אחרי השלמת עסקת המיזוג.
2. ההנהלה הבכירה של החברה אחרי השלמת עסקת המיזוג היא מטעמה של סולרום אלקטרוניקה.
3. מרבית חברי הדירקטוריון של החברה, שאינם דחציים אחרי השלמת עסקת המיזוג הינם מטעם בעלי המניות לשעבר של סולרום אלקטרוניקה.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה כוללים את הדוחות של סולרום אלקטרוניקה ואת הדוחות המאוחדים של החברה החל ממועד ההשלמה. כמו-כן מספרי ההשוואה בדוח על המצב הכספי משקפים את המצב הכספי של סולרום אלקטרוניקה (הרוכשת החשבונאית), שכן אלו תקופות טרום השלמת העסקה.

כפי שמתואר לעיל, עד למועד ההשלמה, סולרום אלקטרוניקה הייתה חברה פרטית (ולא בשליטת חברה ציבורית) ולפיכך לא ערכה דיווח לתקופות ביניים.

2. שימוש בתמורת ניירות ערך (תקנה 10ג')

במהלך תקופת הדוח לא הוצעו על-ידי החברה ניירות ערך על-פי תשקיף.

3. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 11)

נכון למועד הדוח, ניירות הערך של חברות הבת של החברה והחברות הכלולות שלה אינן רשומות למסחר בבורסה. כמו כן, הונן המונפק של חברות הבת של החברה והחברות הכלולות שלה אינו כולל ניירות ערך המירים לסוגיהם, לפיכך הטבלה שלהלן מתייחסת למניות בלבד:

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	שווי נקוב	עלות מותאמת	שיעור החזקה (%)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	רגילה	680	680	-	100	[ב]
ישראלטק- הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ ^(א)	רגילה	960	960	-	100	(1,026)

(א) באמצעות סולרום אלקטרוניקה בע"מ.

(ב) כפי שמתואר לעיל מבחינה חשבונאית סולרום אלקטרוניקה היא הרוכשת של סולרום החזקות ועל כן סולרום החזקות אינה מושכת רווחי אקוויטי מסולרום אלקטרוניקה, אלא סולרום אלקטרוניקה מושכת רווחי אקוויטי מסולרום החזקות. יתרת חשבון ההשקעה הרשומה בספרי סולרום אלקטרוניקה בגין סולרום החזקות מסתכמת לסך של 30,758 אלפי ש"ח.

4. רשימת הלוואות שניתנו לחברות-בת ולחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח (כולל ריבית צבורה)
ללא מועד פירעון	ללא הצמדה	ללא ריבית	4,050
ללא מועד פירעון	ללא הצמדה	ללא ריבית	6,535

5. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בשנת הדוח (תקנה 12)

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בת ובחברות כלולות, למעט כמפורט להלן:

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	עיקרי תנאי העסקה
ספטמבר 2024	רכישת מניות סולרום אלקטרוניקה	סולרום אלקטרוניקה	ביום 10 בספטמבר 2024 הושלמה עסקת המיזוג, במסגרתה רכשה החברה את כל הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה, וזאת בתמורה להקצאת 25,392,793 מניות רגילות של החברה לבעלי המניות של סולרום אלקטרוניקה ו-339,715 מניות רגילות של החברה ליזמי העסקה. לפרטים נוספים ראו

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	עיקרי תנאי העסקה
			סעיף 1.2 בפרק א' בדוח תקופתי זה.

6. הכנסות של חברות בת וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד)		הכנסות עד ליום 31 בדצמבר 2024			הכנסות לאחר 31 בדצמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח		
	לפני מס	אחרי מס	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	12,187	10,519	72	672	-	-	112	-
ישראלטק- הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ	4,027	3,108	-	-	-	-	-	-

7. רישום ניירות ערך למסחר במהלך תקופת הדוח ומועדי הפסקת מסחר (תקנה 20)

במהלך תקופת הדוח נרשמו למסחר, במסגרת השלמת עסקת המיזוג, 25,732,508 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א ("מניות רגילות") ו-59,984 מניות רגילות שנבעו ממימוש אופציות לא רשומות למסחר. בסך הכל, במהלך תקופת הדוח, נרשמו למסחר 25,792,492 מניות רגילות.

למיטב ידיעת החברה, בשנת הדיווח לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקת מסחר קצובה בגין דיווח מיידי של החברה בדבר הזמנת מוצרים שהתקבלה אצל סולרום אלקטרוניקה.¹

8. תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2023 (תקנה 21)

8.1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2024, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, באלפי ש"ח:

סה"כ שנתי	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים (א)					פרטי מקבלי התגמולים			
		אחר	דמי ניהול, דמי ייעוץ ועמלה	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר שנתי (ג)	שיעור החזקה בהון התאגיד (ב)	היקף משרה	תפקיד	שם
1,450	-	-	265	1,185	-	-	0.74%	-	דירקטור	אורי מור
677	-	-	-	-	-	677	1.25%	100%	מנכ"ל	מתן רבין (ד)
395	-	-	-	-	180	215	-	100%	מנכ"ל ודירקטור לשעבר	עידו אילון

¹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-010332), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

סה"כ שנתי	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים (א)					פרטי מקבלי התגמולים			
		אחר	דמי ניהול, דמי ייעוץ ועמלה	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר שנתי (ג)	שיעור החזקה בהון התאגיד (ב)	היקף משרה	תפקיד	שם
342	-	-	-	-	-	342	53% (ה)	50%	יו"ר דירקטוריון	איתי מולדבסקי (ד)
342	-	-	-	-	-	342	53% (ו)	50%	סגן יו"ר דירקטוריון	דוד מימון(ד)

(א) סכומי התגמול בטבלה לעיל מובאים במונחי עלות לחברה.

(ב) נכון למועד פרסום הדוח; לא כולל החזקה באופציות שאינן רשומות למסחר.

(ג) כולל הוצאות רכב, טלפון – קווי/נייד, עיתון יומי, שווי מתנות ואש"ל.

(ד) נתוני השכר של ה"ה איתי מולדבסקי, דוד מימון ומתן רבין כוללים את השכר ששולם להם בתקופה שקדמה להשלמת עסקת המיזוג.

(ה) באמצעות חברה בשליטתו ובשליטת מר דוד מימון. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 בפרק ד' בדוח תקופתי זה.

(ו) באמצעות חברה בשליטתו ובשליטת מר איתי מולדבסקי. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 בפרק ד' בדוח תקופתי זה.

8.2. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2024 לבעלי עניין בחברה, שאינם נמנים בסעיף 8.18.1 לעיל, למעט חברה-בת של החברה, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה, באלפי ש"ח:

סה"כ שנתי	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים ^(א)		פרטי מקבלי התגמולים			
	ריבית, דמי שכירות, אחר	גמול דירקטורים, שכר שנתי, מענק, תשלום מבוסס מניות, דמי יעוץ עמלה, אחר	דמי ניהול	שיעור החזקה בהון התאגיד ^(ב)	היקף משרה	תפקיד	שם
151	-	151	-	- ^(ג)	-	דירקטורים	יתר הדירקטורים (למעט ה"ה איתי מולדבסקי, דוד מימון ואורי מור)
285	-	285	-	17.74%	100%	סמנכ"ל תפעול ומנכ"ל סולרום אלקטרוניקה	עמית שינדלר

(א) סכומי התגמול בטבלה לעיל מובאים במונחי עלות לחברה.

(ב) לא כולל החזקה באופציות שאינן רשומות למסחר.

(ג) מר חיים ארז, המכהן כדירקטור בחברה, מחזיק בכ-3.59% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

להלן תיאור תנאי התגמול של נושאי המשרה ובעלי העניין המפורטים בטבלאות לעיל:

(1) מר אורי מור, דירקטור ("מר מור")

מור-לנגרמן בע"מ ("מור-לנגרמן"), אשר יזמה את עסקת המיזוג, היא חברה בשליטתו המשותפת (50%) של מר מור. במסגרת השלמת עסקת המיזוג, בגין תפקידה של מור-לנגרמן בעסקת המיזוג, הקצתה החברה למור-לנגרמן מניות חדשות של החברה, אשר היוו, מיד לאחר הקצאתן, כ-0.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה,² וכן, שילמה החברה למור-לנגרמן סכום חד פעמי על סך 100,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, במועד השלמת עסקת המיזוג.

כמו כן, מר מור מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 27 במאי 2024 ("מועד המינוי"). במועד המינוי היה זכאי מר מור לגמול שנתי בסך של 30,000 ש"ח וכן, לגמול השתתפות בסך של 1,500 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו.

החל מיום 10 באוגוסט 2024, זכאי מר מור לגמול שנתי בסך של 40,000 ש"ח וכן, לגמול השתתפות בסך של 2,000 ש"ח בעבור השתתפות בכל ישיבת דירקטוריון החברה וועדותיו ("גמול בגין כהונה כדירקטור"), כאשר סכומים אלו נמצאים בטווח שבין "סכום קבוע" לבין "סכום מרבי" לפי דרגת החברה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). בנוסף, מר מור זכאי להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות 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, במסגרת כהונתו של מר מור כדירקטור בחברה, הוענקו לו כתבי פטור ושיפוי והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

(2) מר עידו אילון, מנכ"ל החברה ודירקטור לשעבר ("מר אילון")

מר אילון כיהן כמנכ"ל וכדירקטור בחברה עד ליום 10 בספטמבר 2024. השכר החודשי ברוטו של מר אילון בגין כהונתו כמנכ"ל החברה בשנת 2024 עמד על סך של 42,500 ש"ח (ברוטו). מר אילון לא היה זכאי לגמול בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

בנוסף, מר אילון היה זכאי, לפי הסכם העסקתו, לתנאים הסוציאליים שלהלן: (א) 25 ימי חופשה בשנה; (ב) דמי הבראה ודמי מחלה על-פי דין; (ג) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ד) תקופת ההודעה המוקדמת ההדדית הייתה 4 חודשים.

כמו כן, הסכם העסקתו של מר אילון כלל הוראות מקובלות בדבר המחאת זכויות קניין רוחני לחברה, שמירה על סודיות ואי תחרות. בנוסף, הוענקו למר אילון כחלק מתנאי כהונתו כנושא משרה בחברה כתבי פטור ושיפוי והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

נוסף על השכר החודשי הוענקו למר אילון, במהלך תקופת כהונתו בחברה, 275,411 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש למספר זהה של מניות החברה. נכון למועד הדוח כל האופציות שהוענקו למר אילון פקעו.

ביום 20 באוגוסט 2024, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 8 באוגוסט 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת מענק מיוחד למר אילון, בכפוף להשלמת עסקת המיזוג ובחריגה ממדיניות התגמול של החברה, על סך של 180,000 ש"ח בגין תרומתו ומאמציו לחתימת הסכם המיזוג והשלמת עסקת המיזוג. מענק זה שולם למר אילון בסמוך להשלמת עסקת המיזוג.

(3) מר מתן יוסף רבין, מנכ"ל החברה ("מר רבין")

מר רבין מועסק כמנכ"ל החברה החל מיום 10 בספטמבר 2024, לתקופה בלתי קצובה בהיקף של משרה מלאה (100%), וזאת לאחר שביהן כתפקידים שונים אחרים בקבוצה, וביניהם כמנכ"ל התפעול וכמנכ"ל סולרום אלקטרוניקה. עלות העסקתו החודשית של מר רבין עומדת סך של 53,000 ש"ח ("עלות ההעסקה החודשית").

מר רבין זכאי לתנאים הסוציאליים שלהלן: (א) ימי חופשה שנתית, דמי הבראה וימי מחלה על-פי דין (עם זכאות לתשלום מיום המחלה הראשון); (ב) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ג) הודעה מוקדמת בת 4 חודשים מראש; (ד) החזר הוצאות.

² יצוין, כי החברה נשאה במזומן בעלות המע"מ הנובעת מהמניות המוקצות למור-לנגרמן, וזאת כנגד חשבונית מס שהונפקה לחברה.

בנוסף, החברה העניקה למר רבין כתב שיפוי ופטור, בנוסח הקיים בחברה ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

כמו כן, הסכם העסקתו של מר רבין כולל הוראות מקובלות בדבר המחאת זכויות קניין רוחני לחברה, שמירה על סודיות ואי תחרות.

מר רבין זכאי, בנוסף על עלות ההעסקה החודשית, למענק שנתי תלוי יעדים בגובה של עד 2 פעמים עלות העסקה חודשית.

ביום 10 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 6 במרץ 2025, בהתאם למדיניות התגמול, להעניק למר רבין מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה של 2 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

בימים 30 בינואר 2025 ו-3 בפברואר 2025 אישרו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הקצאה של 259,452 אופציות לא סחירות למר רבין. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בתמורה לתוספת מימוש בסך 770.5 אגורות למניה. תקופת ההבשלה תתפרש על פני תקופה של 45 חודשים החל ממועד החלטת הדירקטוריון ב-12 מנות רבעוניות שוות, ובלבד שמר רבין מועסק בקבוצה.

הקצאת האופציות כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה, שצפויה להתכנס ביום 16 במרץ 2025, וכן, לקבל אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות שינבעו ממימוש האופציות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-009575), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

(4) מר איתי מולדבסקי, יו"ר הדירקטוריון ("מר מולדבסקי")

מר מולדבסקי, מבעלי השליטה בחברה, מועסק כיו"ר דירקטוריון פעיל החל מיום 10 בספטמבר 2024 בהיקף שלא יפחת מ-50% משרה, ובמסגרת זו ממלא אחר כל תפקידי יו"ר הדירקטוריון הנדרשים על פי דין וכן אחראי על פיקוח וליווי הפיתוח העסקי והרגולציה בקבוצה. עלות העסקתו החודשית של מר מולדבסקי הינה 41,000 ש"ח, צמודה למדד חודש אפריל 2024.

מר מולדבסקי זכאי לתנאים הסוציאליים שלהלן: (א) ימי חופשה שנתית, דמי הבראה וימי מחלה על-פי דין (עם זכאות לתשלום מיום המחלה הראשון); (ב) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ג) החזר הוצאות.

כמו כן, הסכם העסקתו של מר מולדבסקי כולל הוראות מקובלות בדבר המחאת זכויות קניין רוחני לחברה, שמירה על סודיות ואי תחרות.

בנוסף, החברה העניקה למר מולדבסקי כתב שיפוי ופטור, בנוסח הקיים בחברה ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

תקופת ההעסקה של מר מולדבסקי הינה לתקופה של 3 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2024 (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 (2) או בסעיף (3) להלן; (2) כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש; (3) בכל מקרה בו מר מולדבסקי ו/או חברה באמצעותה הוא יתקשר עם החברה (ככל שתהיה כזו) הורשעו בעבירה שיש עמה קלון או הפרו הפרה יסודית את חובת האמונים כלפי החברה ו/או איזה מחברות הבת שלה, רשאי דירקטוריון החברה לקבל החלטה לסיים את ההסכם עם מר מולדבסקי לאלתר.

(5) מר דוד מימון, סגן יו"ר הדירקטוריון ("מר מימון")

מר מימון, מבעלי השליטה בחברה, מועסק כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל החל מיום 10 בספטמבר 2024 בהיקף שלא יפחת מ-50% משרה, ובמסגרת זו עוסק בייזום, איתור וניהול תהליכי עסקאות מיזוגים ורכישות בקבוצה, וכן, ככל שיידרש, ימלא את מקומו של יו"ר דירקטוריון החברה במסגרת תפקידי יו"ר הדירקטוריון הנדרשים על-פי דין. עלות העסקתו החודשית של מר מימון הינה 41,000 ש"ח, צמודה למדד חודש אפריל 2024.

מר מימון זכאי לתנאים סוציאליים שלהלן: (א) ימי חופשה שנתית, דמי הבראה וימי מחלה על-פי דין (עם זכאות לתשלום מיום המחלה הראשון); (ב) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ג) החזר הוצאות.

כמו כן, הסכם העסקתו של מר מימון כולל הוראות מקובלות בדבר המחאת זכויות קניין רוחני לחברה, שמירה על סודיות ואי תחרות.

בנוסף, החברה העניקה למר מימון כתב שיפוי ופטור, בנוסח הקיים בחברה ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

תקופת ההעסקה של מר מימון, הינה לתקופה של 3 שנים החל מיום 10 בספטמבר 2024 (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 (2) או בסעיף (3) להלן; (2) כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש; (3) בכל מקרה בו מר מימון ו/או חברה באמצעותה הוא יתקשר עם החברה (ככל שתהיה כזו) הורשעו בעבירה שיש עמה קלון או הפרו הפרה יסודית את חובת האמונים כלפי החברה ו/או איזה מחברות הבת שלה, רשאי דירקטוריון החברה לקבל החלטה לסיים את ההסכם עם מר מימון לאלתר.

6) מר עמית שינדלר, סמנכ"ל תפעול ("מר שינדלר")

מר שינדלר מועסק כסמנכ"ל תפעול בחברה החל מיום 10 בספטמבר 2024 בהיקף של משרה מלאה (100%) וכן, כמנכ"ל סולרום אלקטרוניקה. עלות העסקתו החודשית של מר שינדלר עומדת על סך של 35,000 ש"ח וכן, זכאי מר שינדלר לעלות אחזקת רכב בעלות חודשית של כ-3,100 ש"ח בחודש (נטו).

מר שינדלר זכאי לתנאים הסוציאליים שלהלן: (א) ימי חופשה שנתית, דמי הבראה וימי מחלה על-פי דין (עם זכאות לתשלום מיום המחלה הראשון); (ב) ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות; (ג) החזר הוצאות; (ד) הודעת מוקדמת בת שלושה חודשים.

כמו כן, הסכם העסקתו של מר שינדלר כולל הוראות מקובלות בדבר המחאת זכויות קניין רוחני לחברה, שמירה על סודיות ואי תחרות.

בנוסף, החברה העניקה למר שינדלר כתב שיפוי ופטור, בנוסח הקיים בחברה ביחס לכלל נושאי המשרה והדירקטורים והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה

7) גמול דירקטורים

במהלך שנת 2024 שילמה החברה גמול דירקטורים בלבד (גמול שנתי וגמול השתתפות) בסך של כ-183,587 ש"ח לדירקטורים (חיים ארז, אורלי גרטי סרוסי, אורית צחר, אורי מור ויו אוונס). הגמול הניתן לדירקטורים בחברה הוא בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת, בהתאם לתקנות הגמול.

נכון למועד הדוח, הדירקטורים בחברה, שאינם מקבלים שכר, זכאים לגמול שנתי בסך של 40,000 ש"ח וכן, 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.

כמו כן, בנוסף, כל אחד מהדירקטורים האמורים זכאי להחזר הוצאות בהתאם לקבוע בתקנה 6 לתקנות הגמול. במסגרת כהונתם בחברה, הוענקו לדירקטורים כתבי פטור ושיפוי והם נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה ובעלי העניין, המפורטים לעיל, תואמים את מדיניות התגמול של החברה, כפי שפורסמה כנספח 8.3 לתשקיף, שפרסמה החברה ביום 9 ביוני 2021 (נושא תאריך 10 ביוני 2021; אסמכתא: 01-098712-2021), ואשר האמור בה מובא בדוח זימון האסיפה בדרך של הפניה.

9. השליטה בחברה (תקנה 21א)

במהלך תקופת הדוח הועברה השליטה בחברה מטרהלאב ונצ'רס שותפות מוגבלת ומר דניאל מאיר ל-אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ("בעלת השליטה"). נכון למועד פרסום הדוח בעלת השליטה מחזיקה בכ-53% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. 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 מולדבסקי מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה ומר מימון מכהן כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל.

10. עסקאות עם בעל שליטה (תקנה 22)

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה שנעשתה החל ממועד השלמת עסקת המיזוג (אשר כתוצאה מהשלמתה הועברה השליטה בחברה בתקופת הדוח) ועד למועד פרסום הדוח, עם בעלת השליטה או שלבעלת השליטה יש בה עניין אישי, או עסקאות עם בעלת השליטה שבוצעו טרם השלמת עסקת המיזוג ושהן עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. לפרטים אודות עסקת המיזוג, במסגרתה רכשה החברה את כל מניות סולרום אלקטרוניקה מבעלי מניות סולרום אלקטרוניקה בתמורה להקצאת מניות של החברה, אשר כתוצאה מהשלמתה הועברה השליטה בחברה וכן שונה תחום פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 בפרק א' בדוח תקופתי זה.
2. לפרטים אודות תנאי כהונה והעסקה של ה"ה איתי מולדבסקי ודוד מימון, יו"ר הדירקטוריון וסגן יו"ר הדירקטוריון, בהתאמה, המחזיקים, בחלקים שווים, בבעלת השליטה, ראו סעיף 8 לעיל. לפרטים אודות פוליסת הביטוח וכתבי הפטור והשיפוי שהוענקו לה"ה איתי מולדבסקי ודוד מימון ראו סעיף 23 להלן.
3. לפרטים אודות הסכם שכירות מבנה ביבנה, אשר להבטחתו ניתנה ערבות בעלים ראו סעיף 15.2.3 בפרק א' בדוח תקופתי זה.
4. ביום 20 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, לגייס הון, בדרך של הצעה פרטית, ממספר משקיעים, וביניהם בעלת השליטה (כהגדרתה בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל) ("גיוס ההון"). גיוס ההון כפוף לאישור האסיפה הכללית וכן לקבלת אישור הבורסה. לפרטים נוספים ראו סעיף 22 להלן.

11. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה למועד הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 באוקטובר 2024 ומימים 2 במרץ 2025, (אסמכתאות: 2024-01-609144-2025, 2025-01-013717 ו-2025-01-013716, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

12. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים (תקנה 24א')

לפרטים אודות ההון הרשום, המונפק וניירות הערך המיירים של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-620980), המובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנת 2024.

13. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב')

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח, ראו דוח מיידי של החברה מיום 1 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-620980), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

14. פרטי החברה (תקנה 25א)

מערן הרשום של החברה: קיבוץ כפר מסריק, 2520800

כתובת דואר אלקטרוני: matan.r@solrom.com

מספר טלפון: 077-9030001

15. הדירקטורים של התאגיד במועד פרסום הדוח (תקנה 26) ³

שם	איתי מולדבסקי, יו"ר הדירקטוריון	דוד מימון, סגן יו"ר הדירקטוריון	חיים ארז, דירקטור	אורלי גרטי-סרוסי, דירקטורית חיצונית	אורית צחר, דירקטורית חיצונית	אורי מור, דירקטור
מועד תחילת כהונה	10.9.2024	10.9.2024	10.9.2024	10.8.2021	10.8.2021	27.5.2024
מספר ת.ז.	022952378	054983382	009415142	056381981	028603173	028029767
תאריך לידה	13.8.1967	22.4.1958	11.11.1935	16.2.1960	10.8.1971	14.11.1970
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	הגפן 5, מזור	האחים ליטונסקי 4א, רמת-גן	הכפר 6, קריית-אונו	קרליבך ג'4, תל אביב	רחוב הלסינקי 22, תל אביב	בר יהודה 4, קרית אונו
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	וועדת ביקורת, יו"ר וועדת תגמול, יו"ר הוועדה לבחינת דוחות כספיים	יו"ר וועדת ביקורת, וועדת תגמול, הוועדה לבחינת דוחות כספיים	וועדת ביקורת, וועדת תגמול, הוועדה לבחינת דוחות כספיים
דח"צ/בלתי תלוי	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית	לא
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	יו"ר דירקטוריון פעיל	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל	לא	לא	לא	לא
השכלה	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	תיכונית	תואר ראשון בהיסטוריה מאוניברסיטת תל-אביב; תואר שני במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב, תואר שני במנהל ציבורי מאוניברסיטת הרווארד, ארה"ב.	תואר שני במנהל עסקים (תוכנית משותפת עם אוניברסיטת וורטון בארה"ב) המרכז הבינתחומי, הרצליה: סיום התואר בהצטיינות יתרה; התמחות בשיווק. תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים; אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מ-2017 - סמנכ"ל פיתוח עסקי בסולרום; מ-2014 – מנכ"ל אמ. אנד. אמ	מ-2017 - יו"ר הדירקטוריון ומנהל רכש ופיתוח נדל"ן בסולרום;	יו"ר מוזיאון הלוחם היהודי במלחמת העולם השנייה	דירקטורית מקצועית ויועצת עסקית החל משנת 2011, חברת וועד ממונה	בעלים של חברה לייעוץ אסטרטגי וארגוני Oz Consulting משנת 2004.	2016 עד היום: מנכ"ל מור-לנגרמן בע"מ

³ במהלך תקופת הדוח חדלו לכהן כדירקטורים בחברה ה"ה ירון קופל, יו אוונס, הרולד וינר, דניאל מאיר ועידו אילון. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 במרץ, 21 במאי ו-11 בספטמבר (אסמכתאות: 2024-01-029280, 2024-01-049672, 2024-01-602496, 2024-01-602497 ו-2024-01-602498, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

שם	איתי מולדבסקי, יו"ר הדירקטוריון	דוד מימון, סגן יו"ר הדירקטוריון	חיים ארז, דירקטור	אורלי גרטי-סרוסי, דירקטורית חיצונית	אורית צחר, דירקטורית חיצונית	אורי מור, דירקטור
	קאפיטל (2012) בע"מ	מ-2014 - יו"ר דירקטוריון אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ		אגודת מים כפר-סבא		
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, ד. אנד. מ. מגלי בע"מ ועולם ירוק שיווק וייזום בע"מ	סולרוס, אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ ומגדלי הוד השרון בע"מ	-	דירקטורית מקצועית – קופת חולים מאוחדת; דירקטורית חיצונית – מישורים בע"מ	-	קארוויל בע"מ, מור- לנגרמן בע"מ, מור לנגרמן פתרונות משכנתא בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא
מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	לא	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית, כשירות מקצועית ודירקטור חיצוני מומחה	כשירות מקצועית	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	לא	לא	לא	כן	לא	כן

16. נושאי משרה בכירה של החברה במועד פרסום הדוח (תקנה 26א)⁴

שם	מתן יוסף רבין	ארז נחשון	עמית שינדלר	דודן לב רוזנבלום
תאריך תחילת כהונה	10.9.2024	10.9.2024	10.9.2024	25.8.2021
ת.ז.	200575256	304982051	022124440	024850406
תאריך לידה	18.8.1988	13.9.1990	31.01.1966	12.2.1970
תפקידו בחברה/ בחברה בת	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל תפעול ומנכ"ל סולרום אלקטרוניקה בע"מ	מבקר פנימי
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה המכללה האקדמית עמק יזרעאל; תואר שני בסחר בינלאומי המרכז האקדמי רופין	תואר ראשון בחשבונאות המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט	תואר ראשון בכלכלה וניהול אוניברסיטת ת"א	תואר ראשון בחשבונאות המסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים הקריה האקדמית אונו
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות:	מנכ"ל סולרום אלקטרוניקה בע"מ	מפקח מס הכנסה ברשות המיסים בישראל; מרצה במרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; מנהל כספים טוטאל פיינאנס	מנהל תפעול סולרום אלקטרוניקה	מבקר פנימי ושותף בעזרא-יהודה-רוזנבלום-יעוץ, בקרה וניהול סיכונים
בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	כן – בעל עניין בחברה	לא

⁴ במהלך תקופת הדוח חדלו לכהן מנכ"ל החברה, עידו אילון וסמנכ"ל הכספים של החברה, דוד בן נעים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11 בספטמבר 2024, (אסמכתאות: 2024-01-602498 ו-2024-01-602500, בהתאמה) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

17. מורשה חתימה עצמאי של החברה (תקנה 26ב')

אין לחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

18. רואה החשבון המבקר של החברה (תקנה 27)

משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 132, תל אביב-יפו.

19. שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)

במהלך תקופת הדוח לא נעשה שינוי בתקנון החברה.

20. המלצות והחלטות הדירקטורים (תקנה 29א))

ביום 4 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה (בסעיף זה בלבד: "**האסיפה הכללית**"), שעל סדר יומה היה הפסקת כהונה של הדירקטורים המכהנים בחברה באותו מועד ומינוי של דירקטורים חלף הדירקטורים המכהנים (בסעיף זה בלבד: "**הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה הכללית**").

דירקטוריון החברה המליץ לאסיפה הכללית שלא לאשר הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה הכללית.

במהלך תקופת הדוח, לא קיבל דירקטוריון החברה החלטות בנושא מן הנושאים המנויים בתקנה 29א) לתקנות הדוחות.

21. החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון (תקנה 29ב))

במהלך תקופת הדוח לא התקבלו החלטות באסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון.

22. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג))

ביום 8 בפברואר 2024 קיבלה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את ההחלטות כדלקמן: (א) לא לאשר את הפסקת כהונה של הדירקטורים המכהנים בחברה באותו מועד; (ב) לא לאשר את המינוי של ה"ה גל ארז ודין מילר כדירקטורים בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 4 בינואר 2024, (אסמכתא: 2024-01-002535), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 20 באוגוסט 2024 קיבלה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של החברה את ההחלטות כדלקמן: (א) לאשר את מינוי 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; (ב) לאשר את מינוי מחדש של מר הרולד וינר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; (ג) לאשר את מינוי מחדש של מר דניאל מאיר כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; (ד) לאשר את מינוי מחדש של מר עידו אילון כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת; (ה) לאשר את מינוי 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; (ו) לאשר את מינוי מחדש של משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' – A Firm in the Network Global Deloitte כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה; (ז) לאשר את התקשרות החברה בהסכם המיזוג עם סולרום אלקטרוניקה (בסעיף זה בלבד: "**ההסכם**"), וכן, לאשר את רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה, על דרך של החלפת מניות, כנגד הקצאה פרטית לבעלי מניות סולרום אלקטרוניקה של מניות חדשות של החברה, שיהיו, 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, שיהיו, לאחר הקצאתן, 0.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכן, לאשר את כל ההתקשרויות הכרוכות בעסקת המיזוג 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 איתי מולדבסקי בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את התקשרות החברה עם מר דוד מימון בהסכם למתן שירותי סגן יו"ר דירקטוריון פעיל, לאשר את מתן כתבי השיפוי והפטור לכלל הדירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכנו בה מעת לעת, לרבות כאלו שייחשבו כבעלי שליטה בחברה, לאשר מתן התחייבות לשיפוי ולפיצוי על-ידי החברה כלפי בעלי מניות סולרום אלקטרוניקה, ולאשר את ביצוע כל הפעולות הנלוות הנדרשות להשלמת העסקה והוצאתה אל הפועל על-פי תנאיה, הכל כמפורט בחלק ב' לדוח זימון האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה מיום 14 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-087073), המובא בדוח זה בדרך של הפניה ("**דוח זימון אסיפה אוגוסט 2024**").

ביום 9 בפברואר 2025 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של החברה, שעל סדר יומה אישור הענקת 259,452 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות החברה, וזאת ללא תמורה, למנכ"ל החברה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בתמורה לתוספת מימוש בסך 770.5 אגורות למניה. תקופת ההבשלה תתפרש על פני תקופה של 45 חודשים החל ממועד החלטת הדירקטוריון ב-12 מנות רבעוניות שוות, ובלבד שהמנכ"ל מועסק בחברה. יצוין כי ההענקה למנכ"ל החברה כפופה לקבלת אישור האספה הכללית ברוב מיוחד, אשר צפויה להתכנס לאחר מועד פרסום הדוח (ביום 27 במרץ, 2025), וכן, לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שינבעו ממימוש האופציות.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 בפברואר 2025, (אסמכתאות: 2025-01-009575 ו- 2025-01-009578), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 20 בפברואר 2025 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של החברה, שעל סדר יומה אישור הצעה פרטית מהותית של 659,465 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("המניות המוצעות") לארבעה משקיעים, ובניהם, בעלת השליטה (כהגדרתה בסעיף 9 לעיל), מר חיים ארז, דירקטור בחברה, מר מתן רבין, מנכ"ל החברה ואי.בי.אי. קרנות נאמנות בע"מ ("המשקיעים"). בתמורה למניות המוצעות המשקיעים ישקיעו בחברה סכום כולל של כ-5.05 ש"ח. יצוין כי השלמת ההצעה הפרטית המהותית כאמור לעיל כפופה לאישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד אשר צפיה להתכנס לאחר מועד פרסום הדוח (ביום 27 במרץ, 2025) וכן כפופה לאישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של המניות המוצעות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 20 בפברואר 2025, (אסמכתאות: 2025-01-011946 ו- 2025-01-011947), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

23. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף במועד הדוח (תקנה 29א' (4))

התחייבות לשיפוי ופטור

ביום 20 באוגוסט 2024 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה מתן התחייבות לשיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ובחברות הבת שלה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה או מי מטעמם. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה אוגוסט 2024.

ביטוח

לפרטים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ראה סעיף 7.6 לדוח זימון אסיפה אוגוסט 2024.

מתן יוסף רבין

מנכ"ל

איתי מולדבסקי

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 10 במרץ 2025



פרק ה'

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)1 לתקנות הדוחות
הצהרת מנהלים

אני, מתן יוסף רבין, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של סולרום החזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2024 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ולוועדת הביקורת של החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיוח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

10 במרץ 2025

מתן יוסף רבין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות הדוחות

אני, ארז נחשון, מצהיר כי :

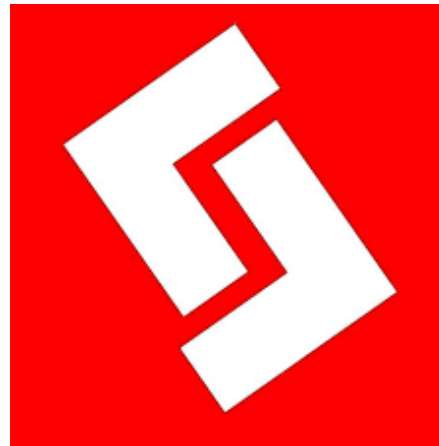
- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של סולרום החזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2024 ("הדוחות");
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון, לוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ולוועדת הביקורת של החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיוח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

10 במרץ 2025

ארז נחשון, סמנכ"ל הכספים

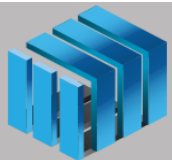
סולרום החזקות בע"מ



הערכת הנכסים הבלתי מוחשיים של חברת סולרום החזקות בע"מ

במסגרת צירוף עסקים

פברואר 2025



Valuations



Litigation support



Financial reporting



Solvency



Business Plans

23/02/2025

לכבוד :

הנהלת חברת סולרום החזקות בע"מ

הנהלה נכבדה,

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

בהתאם לבקשתכם, C-Value (להלן: "מעריך השווי") הכין ניתוח בקשר לשווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים והקצאת עלות הרכישה של חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר 3 דיאם), נכון ליום 10 בספטמבר 2024 (להלן: "מועד ההערכה") למטרת דיווח חשבונאי.

מטרה והיקף

מטרת התקשרות זו היא לזהות ולהעריך את שוויים של הנכסים הבלתי מוחשיים של חברת סולרום החזקות בע"מ בעקבות רכישת מניות ע"י סולרום אלקטרוניקה בע"מ ובהתאם ל-IFRS. 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 סולרום אלקטרוניקה בע"מ וסולרום החזקות בע"מ ותחזית הפעילות הצפויה שלהן ;
- בחינת נתונים ומסמכים רלוונטיים והבנה של היקף ומבנה העסקה ;
- בחינת סקירות שוק ומידע ענפי רלוונטי ;
- ניתוח דוחות כספיים היסטוריים, תחזיות עתידיות ונתונים פיננסיים ותפעוליים אחרים בנוגע לחברות הנבחנות ;
- זיהוי הנכסים הבלתי מוחשיים שנרכשו בעסקה ;
- הכנת דו"ח המסכם את המלצותינו לשווי הוגן, יחד עם המידע וההנחות העיקריות שהיוו בסיס לשווי הוגן.

תקציר הממצאים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, לדעתנו השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים והמוניטין, נכון לתאריך ההערכה, מוערך כדלהלן :

סיכום שווי הוגן מוניטין	ש"ח
שיעור החזקה	100%
תמורה	32,440,433
נכסים מוחשיים	
הון עצמי	3,703,348
נכסי זכות שימוש, נטו	170,974
התחייבויות בגין חכירה	(18,726)

ק. נ. נ.

(213,911)	התחייבויות בגין מענקים
3,641,685	סה"כ נכסים מוחשיים
	<u>נכסים בלתי מוחשיים</u>
6,691,909	טכנולוגיה
-	מס נדחה 23%
6,691,909	סה"כ נכסים בלתי מוחשיים
22,106,839	מוניטין P.N

הערכת השווי הוכנה על בסיס תחזיות הנהלה ומתודולוגיות הערכת שווי מקובלות. התוצאות של ניתוחינו לא הושפעו, בכל דרך שהיא, מהשכר ששולם עבור שירותינו. הוראות ותנאים עסקיים נוספים אשר לפיהם בוצעה עבודתנו, כלולים כחלק מדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם למכתב ההתקשרות ולמכתב הנלווה לעיל, עבודתנו כפופה לתנאים הכלולים בפרק "הצהרה אודות תנאים מגבילים" הנלווה לדוח זה. 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 הנכסים הבלתי מוחשיים מתבסס בין היתר על הדוחות הכספיים של הפעילות ועל תחזיות הפעילות, במידה שיהיו שינויים, שווי הנכסים 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,

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 אמין; 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 יעוץ 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. את תוכנו של דוח זה, כולו או חלקו (בעיקר מסקנות באשר לשווי, זהות מומחה(ים) הערכת שווי, או הפירמה אליה קשורים מומחי הערכת שווי כאמור, או כל התייחסות לתפקידיהם המקצועיים), אין להפיץ בציבור באמצעות מדיות פרסום, יחסי ציבור, מדיות חדשות, מדיות מכירות, דואר, העברה ישירה, או כל אמצעי תקשורת ציבורי אחר, ללא אישור מראש ובכתב מאת מעריך השווי. למרות האמור לעיל, אנו נותנים את הסכמתנו לצירוף הדוח, במידה ותידרשו בהתאם לתקנות והנחיות הרשות לניירות ערך, לדוחותיה הכספיים של החברה.

קיצורים:

10/09/2024	מועד ההערכה / מועד השלמת העסקה
30/04/2024	מועד ההתקשרות
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	סולרום אלקטרוניקה
סולרום החזקות בע"מ (לשעבר 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ)	סולרום החזקות
C- Value Business Consulting	מעריך השווי או C-Value
Purchase Price Allocation – הקצאת עלות הרכישה	PPA
International Financial Reporting Standards/תקן דיווח כספי בין לאומי	IFRS
Discount Cash Flow – שיטת היוון תזרימי המזומנים	DCF
Multi-Period Excess Earning Method – שיטת היוון הרווחים העודפים	MEEM
Tax Amortization Benefit	TAB
Weighted Average Cost of Capital – ממוצע משוקלל של עלות ההון	WACC
Capital Asset Pricing Model	CAPM

1.סקירת חברות.....	7
1.1. חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ.....	7
1.2. חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר חברת 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ).....	7
2. תיאור העסקה.....	8
2.1. תיאור התמורה.....	8
2.2. רציונל העסקה.....	8
3. סקירת שוק האלקטרוניקה.....	8
4. ניתוח דוחות כספיים חברת סולרום החזקות.....	10
5. נכסים בלתי מוחשיים.....	15
5.1. נכסים בלתי מוחשיים שזוהו.....	15
5.2. נכסים שנבחנו ולא זוהו כנכסים בלתי מוחשיים.....	15
6. חישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים.....	16
6.1. חישוב השווי ההוגן של הטכנולוגיה.....	16
7. שווי הנכסים המוחשיים של החברה.....	18
8. סיכום שווי נכסים בלתי מוחשיים.....	18
נספח א – חישוב שווי אופציות.....	19
נספח ב' - מתודולוגיות בהערכות שווי.....	23
נספח ג'- שווי כח עבודה.....	25
נספח ד' – דירוג החברה.....	26
נספח ה'- חישוב חיובים תורמים.....	32
נספח ו' - שיעור ההיוון (WACC).....	33
נספח ז' – תחזית הכנסות מטכנולוגיה.....	35
נספח ח' – חישוב שיעור ההיוון עבור נכסי החברה.....	36
נספח ט' - שיעור ההיוון (WACC) למענקי מדען.....	37

נכון למועד הערכת השווי, ישראלסק הינה חברה בבעלות מלאה של סולרום אלקטרוניקה. החברה מונה כ-140 עובדים ומשרדיה ממוקמים בכפר מסריק.

1.2. חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר חברת 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ)

חברת סולרום החזקות בע"מ (לשעבר 3 דיאם ייצור דיגיטלי בע"מ) היא חברה הזנק ישראלית שנוסדה בשנת 2016 על ידי ד"ר דניאל מאיר, פיזיקאי בהכשרתו. החברה עסקה בפיתוח ראשי הדפסה מבוססי לייזר להדפסת תלת-ממד של מוצרים תעשייתיים וכן פיתחה מקור אור לייזר מוליך למחצה ברזולוציה גבוהה, המהווה פתרון מיטבי להדפסת SLS (Selective Laser Sintering) כמעט לכל חומר תרמופלסטי. בנוסף, החברה שיווקה מדפסות תלת-ממד.

בשנת 2021 הפכה החברה לציבורית ונסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב תחת הסימול 3DM. נכון למועד הערכת השווי, החברה מעסיקה 2 עובדים ומשרדיה ממוקמים ברחוב העמל 13, ראש העין.

הטכנולוגיה המפותחת ביותר של החברה הינה טכנולוגיית QCL², מדובר בלייזר המוליך למחצה שפועל בתחום הספקטרום האמצעי של אינפרא אדום. מאפייניו המרכזיים של הלייזר הינם :

- פליטה ב-IR – mid : בעקבות היכולת לפליטת אור בתחום האמצעי של אינפרא אדום, הדבר מאפשר לו להיות מדויק ובעל שימושים רבים.
- עוצמה גבוהה ויעילות: הטכנולוגיה מסוגלת להפיק קרן לייזר בעוצמה גבוהה יחסית תוך שמירה על יעילות אנרגטית.

1. סקירת חברות

1.1. חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ

חברת סולרום אלקטרוניקה בע"מ נוסדה בשנת 1987 על ידי מר אורי שינדלר כחברה פרטית בישראל. נכון למועד הערכת השווי, החברה מתמקדת בפיתוח וייצור מערכות אלקטרוניות בטווח טכנולוגיות רחב, המיועדות לשווקים צבאיים וביטחוניים. הנהלת החברה בעלת ניסיון רב שנים בתחום, ולקוחותיה כוללים בעיקר חברות ביטחוניות וגופי ביטחון מדיניים.

סולרום מספקת פתרונות ייצור והרכבה מקיפים ללקוחותיה, החל מתכנון הנדסי, פיתוח ואספקה ישירה לאתר הלקוח. החברה מחזיקה בידע, טכנולוגיות וציוד מתקדמים, המאפשרים הרכבת לוחות אלקטרוניים ברמה גבוהה ובהתאמה מלאה לדרישות הלקוח.

מוצרי החברה כוללים מערכות ורתמות, רכיבים אלקטרוניים ואלקטרומכניקה מתקדמת המיועדים למערכות נשק, לצד תכנון וייצור כבלים ומערכות אלקטרומכניות לתעשיות הביטחון, התעופה והחלל. החברה מתמחה בביצוע פרויקטים רחבי היקף, כגון Turnkey הכוללים את כל שלבי התכנון והייצור, ופרויקטי BTS¹ המתאימים לצרכים ייחודיים של לקוחותיה.

ביום 16 בינואר 2020 נחתם הסכם לרכישת חברת ישראלסק הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ.

¹ BTS - Build-to-Suit

² Quantum Cascade Laser

כמו כן, לחברת סולרום החזקות קיימות אופציות אשר העונקו לעובדים ולמשקיעים. בהתאם, התבקשנו להעריך את שווי האופציות אשר הבשילו עד למועד הערכת השווי. שווי האופציות אשר נוספו לתמורת הרכישה הינם 43 אלפי שקלים.

2.2 רציונל העסקה

רכישת חברת סולרום החזקות על ידי סולרום אלקטרוניקה

כמוזכר, סולרום החזקות מתמחה בטכנולוגיות מתקדמות, בעיקר בטכנולוגיית לייזר מסוג QCL. רכישת חברת סולרום החזקות מאפשרת לסולרום אלקטרוניקה לנצל את יתרונות הטכנולוגיה והשילוב של יכולות החברה בתחומים שבהם פועלת סולרום החזקות.

שילוב הטכנולוגיה המתקדמת של סולרום החזקות בפעילותה של סולרום אלקטרוניקה, לצד שיווק הפתרונות בשוקי היעד של סולרום אלקטרוניקה, צפוי להגדיל את כוחותיהן של שתי החברות בשוק, ולספק להן הזדמנויות לפיתוח מוצרים חדשים ולכניסה לשווקים נוספים.

בנוסף, אחת הסיבות המרכזיות לרכישת סולרום החזקות היא העובדה שהיא חברה ציבורית. רכישת חברה ציבורית מאפשרת לסולרום אלקטרוניקה גישה לשוק ההון הציבורי, מהלך שמעניק לה יתרונות אסטרטגיים משמעותיים. בחברה הנסחרת בבורסה, סולרום החזקות נהנית משקיפות גבוהה ומהליכי דיווח קפדניים, המגבירים את אמון המשקיעים ומאפשרים גיוס הון ביעילות.

3. 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.

- כוונון רחב: טכנולוגיה זו ניתנת לתכנון פעולה בטווח רחב של אורכי גל.
- גודל: גודלו של הלייזר קטן יחסית, מה שמאפשר לשלב אותו במערכות שונות.

טכנולוגיה זו מיועדת לשימוש במגוון תחומים כגון ניתוח גזים, ניטור סביבתי, אבחון רפואי, יישומים צבאיים, מערכות חישה, הדמיה רפואית ועיבוד חומרים.

2. תיאור העסקה

רכישת מניות סולרום החזקות על ידי סולרום אלקטרוניקה

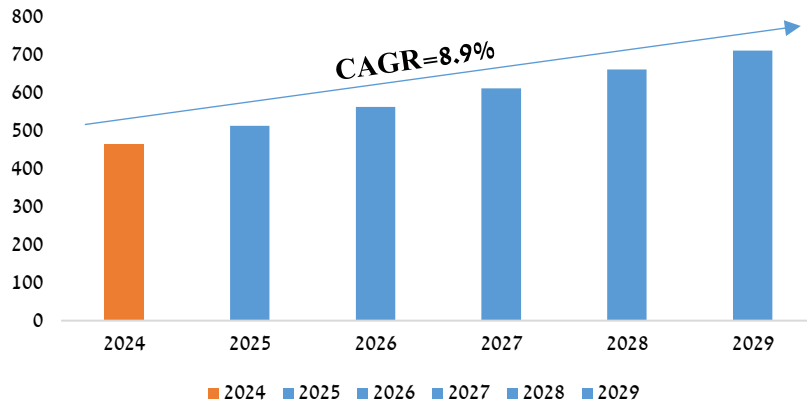
בהתאם להסכם שנחתם ביום 30 באפריל 2024, בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין סולרום החזקות בע"מ, חברת סולרום החזקות רכשה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה. בתמורה, הקצתה סולרום החזקות לבעלי המניות של סולרום אלקטרוניקה מניות חדשות שמהוות 75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

בהתאם לעסקת המיזוג, חברת סולרום החזקות, שהיא הרוכשת המשפטית, רכשה את חברת סולרום אלקטרוניקה. עם זאת, על פי כללי החשבונאות, בשל ערכה הגבוהה של חברת סולרום אלקטרוניקה ביחס לסולרום החזקות, המיזוג נחשב לרכישה במהופך. לפיכך, סולרום אלקטרוניקה מסווגת כרוכש חשבונאי, והערכת שווי הנכסים הבלתי מוחשיים נערכה עבור נכסי חברת סולרום החזקות.

2.1 תיאור התמורה

שווי חברת סולרום החזקות הוערך על בסיס שוויה של החברה נכון לערב המיזוג, קרי 10 בספטמבר 2024 בכ- 32,397 אלפי שקלים. בהתאם לכך, שווי התמורה ששולמה עבור 100% מהחברה נעמדה על 32,397 אלפי שקלים.

תחזית גודל שוק האלקטרוניקה לשנים 2024-2029
במיליארדי דולרים



על פי נתוני חברת Statista⁴, 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 נוצר בעיקר בשל התקדמות 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 האלקטרוניקה כדוגמת סמארטפונים ומוצרי בית חכם.

בראייה מרחבית על שוק האלקטרוניקה, ישנן מגמות⁵ אשר הולכות וגוברות

שוק האלקטרוניקה כולל מגוון רחב של שירותים המשמשים ארגונים צבאיים 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 האלקטרוניקה³:

- 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:

⁵ Startus- insights, 2024

³Brian Beers, Investopedia, September 2022.

⁴ Statista, Electronics-Worldwide, March 2024

בחלק מהתחומים, ישנו מספר מתחרים רב. יחד עם זאת, ניתן למנות שחקני מפתח מרכזיים בשוק כגון Infineon Technologies AG , NXP Semiconductors NV , Texas Instruments, Inc. , TE Connectivity Ltd

4. ניתוח דוחות כספיים חברת סולרום החזקות

להלן ניתוח דוחות הרווח והפסד והמאזן של חברת סולרום החזקות אשר התקבלו מהחברה הרוכשת. הדוחות התקבלו עבור השנים 2022, 2023 ולתקופה 01/01/2024-10/09/2024 :

דוח רווח והפסד :

01/01-10/09/2024	2023	2022	דוח רווח והפסד באלפי שקלים
150	0	0	הכנסות
2,741	9,656	10,455	הוצאות מחקר ופיתוח, נטו
2,191	3,448	4,788	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,782)	(13,104)	(15,243)	הפסד תפעולי
460	(1,430)	539	הוצאות מימון (הכנסות), נטו
(5,242)	(11,674)	(15,782)	הפסד לפני מס
0	0	0	מיסים על ההכנסה
(5,242)	(11,674)	(15,782)	הפסד נקי

הכנסות

הכנסות החברה בשנת 2024 נובעות מהשכרת המכונה ליצרן מוצרי הצריכה עימו התקשרה החברה.

בהתאם, הכנסות החברה הסתכמו לכ- 0, 0 ו- 150 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הוצאות מחקר ופיתוח, נטו

בשוק זה כדלהלן :

- הזערה - התהליך של להפוך חפץ כלשהו למימדים 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 ולמידת מכונה - הטמעה של יכולות בינה מלאכותית ולמידת מכונה משפרת ומייעלת 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 הוא 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 המתאימות לתמיכה באותן רשתות.
- בבחינת מנועי צמיחה של שוק האלקטרוניקה, הצמיחה מבוססת בעיקר על חדשנות טכנולוגית, עלייה בביקוש למוצרי אלקטרוניקה וריבוי מכשירי IOT. טכנולוגיות 5G 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

סעיף זה הסתכם בכ-0 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

נכון למועד הערכת השווי, לאחר המיזוג, יתרת הפסד המס של חברת סולרום החזקות הועברה לחברת סולרום אלקטרוניקה.

מאזן:

01/01- 10/09/2024	2023	2022	<u>באלפי שקלים</u>
נכסים שוטפים			
6,672	11,219	12,226	מזומנים ושווי מזומנים
0	0	9,125	פקדונות לזמן קצר
146	283	895	חייבים ויתרות חובה
6,817	11,502	22,246	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים			
318	1,557	1,838	נכסי זכות שימוש, נטו
294	292	164	מזומנים מוגבלים לשימוש
872	1,053	1,251	רכוש קבוע, נטו
1,485	2,902	3,253	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
8,301	14,404	25,499	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות			
233	267	254	חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה
38	124	268	ספקים ונותני שירות אחרים
608	1,061	1,146	זכאים ויתרות זכות
879	1,452	1,668	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
238	1,464	1,676	התחייבויות בגין חכירה

הוצאות המחקר ופיתוח של החברה כוללות הוצאות שכר נלוות, תשלום מבוסס מניות, קבלני משנה וייעוץ מחקרי, מיסים ואגרות, פחת בגין זכות שימוש בנכס, שכר דירה, דמי ניהול ואחזקה, פטנטים, משרדיות והשתתפות בהוצאות ממענקים.

בהתאם, סך הוצאות מחקר ופיתוח של החברה הסתכם בכ-10,455 , 9,656 ו-2,741 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה כוללות הוצאות שכר ונלוות, שירותים מקצועיים, תשלום מבוסס מניות, שיווק וביטוחים.

בהתאם, סך הוצאות ההנהלה והכלליות של החברה הסתכם בכ-4,788 , 3,448 ו-2,191 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון של החברה כוללות ריביות ועמלות בנקאיות, הוצאות מימון בגין התחייבויות עבור מענקים, מימון בגין חכירה והפרשי שער.

בהתאם, הוצאות המימון של החברה הסתכמו בכ-539 , (1,430) ו-460 אלפי שקלים בשנים 2022, 2023 ובתקופה שבין 01/01/2024-10/09/2024, בהתאמה.

הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

סעיף הטבת מס (מיסים על ההכנסה) מתייחס לסכומים שהחברה מצליחה לחסוך או לקבל החזר עליהם ממס ההכנסה. סעיף זה יכול לכלול זיכויי מס, הפחתת מיסים על בסיס הפסדים שהחברה חוותה, או הטבות אחרות שמקנה רשות המיסים.

בהתאמה.

נכסי זכות שימוש, נטו

סעיף נכסי זכות שימוש מתייחסים לשטח משרדים על סך של כ- 540 מ"ר אשר שוכרת החברה בראש העין.

בהתאם, סעיף זה הסתכם לכ- 1,838 , 1,557 ו- 318 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

מזומנים מוגבלים לשימוש

יתרת מזומנים מוגבלים לשימוש של החברה הסתכמה לכ- 164 , 292 ו- 294 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

רכוש קבוע

סעיף רכוש קבוע במאזן מתייחס לנכסים שאינם נזילים ומשמשים את החברה לאורך זמן, בדרך כלל מעל שנה. סעיף זה כולל בעיקרו ציוד מעבדה, ריהוט ומחשבים.

בהתאם, סעיף זה הסתכם לכ- 1,251 , 1,053 ו- 872 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה

סעיף חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה מתייחס לשטח משרדים על סך של כ- 540 מ"ר אשר שוכרת החברה בראש העין.

בהתאם, סעיף זה הסתכם בכ- 254 , 267 ו- 233 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

ספקים ונותני שירות אחרים

התחייבויות בגין מענקים	3,679	2,931	3,481
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	5,355	4,395	3,718
סה"כ התחייבויות	7,023	5,847	4,598
הון	18,476	8,557	3,703
סך המאזן	25,499	14,404	8,301

מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים ושווי המזומנים של החברה מכילים בעיקרם יתרה ממטבע ישראלי וממטבע זר (דולר, ליש"ט ואירו).

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה הסתכמה לכ- 12,226 , 11,219 ו- 6,672 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

פיקדונות לזמן קצר

סעיף הפיקדונות לזמן קצר של החברה כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר ומתייחס לסכומים שהחברה הפקידה בבנקים או במוסדות פיננסיים למשך פרק זמן קצר, בדרך כלל עד שנה.

יתרת סעיף הפיקדונות לזמן קצר של החברה הסתכמה לכ- 9,125 , 0 ו- 0 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

חייבים ויתרות זכות

סעיף החייבים ויתרות זכות של החברה כולל בעיקר מוסדות, הכנסות לקבל מרשות החדשנות והוצאות מראש.

יתרת החייבים ויתרות זכות של החברה הסתכמה לכ- 895 , 283 ו- 146 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022 , 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024,

הון עצמי

ההון העצמי של החברה כולל הון מניות פרמיה, קרנות הון, תשלום מבוסס מניות ויתרת הפסד.

יתרת ההון העצמי של החברה הסתכמה בכ- 18,476, 8,557 ו- 3,703 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

גישה כללית להקצאת עלות הרכישה

צירוף עסקים

IFRS 3 מגדיר את הדיווח החשבונאי של ישות כאשר זו מבצעת צירוף עסקים. צירוף עסקים מהווה חיבור ישויות או עסקים נפרדים לישות מדווחת אחת. IFRS 3 קובע שכל צירופי העסקים יטופלו באמצעות יישום שיטת הרכישה. יישום שיטת הרכישה מצריך את הצעדים הבאים:

- ◀ זיהוי הרוכש.
- ◀ מדידת עלות של צירוף העסקים.
- ◀ הקצאת העלות של צירוף העסקים במועד הרכישה לנכסים שנרכשו, להתחייבויות ולהתחייבויות התלויות שניטלו.

הטיפול החשבונאי לצירוף עסקים נקבע באופן סופי בסוף התקופה שבה בוצע הצירוף, תוך קביעת השווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי של הגוף שנרכש, וכן של עלות הצירוף. הרוכש יטפל בצירוף תוך שימוש בערכים שנקבעו במסגרת עבודת ההערכת השווי הסופית. במקרים בהם נדרש לבצע התאמות לערכים בעקבות מידע חדש הרלוונטי למועד הרכישה, ניתן לבצע זאת בתוך 12 חודשים ממועד הצירוף.

מדידת הנכסים וההתחייבויות בצירוף עסקים

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

בהתאם, סעיף זה הסתכם לכ- 268, 124 ו- 38 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

זכאים ויתרות זכות

סעיף הזכאים ויתרות זכות של החברה כולל עובדים בגין שכר ונלוות, הוצאות לשלם וזכאים אחרים.

בהתאם, סעיף זה הסתכם בכ- 1,146, 1,061 ו- 608 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

התחייבויות בגין חכירות

סעיף ההתחייבויות בגין חכירות של החברה מתייחס להתחייבויות של החברה הנובעות מהסכמים לחכירת נכסים, כגון מבנים, ציוד או כלי רכב.

בהתאם, סעיף ההתחייבויות בגין חכירות של החברה הסתכם בכ- 1,676, 1,464 ו- 238 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

התחייבויות בגין מענקים

סעיף ההתחייבויות בגין מענקים של החברה מתייחס להתחייבויות של החברה הנובעות מהסכמים בגין מענקים מרשות החדשנות. סעיף זה כולל הוצאות מימון בגין ערך הזמן, הכנסות מימון בגין עדכון תחזית ותוספות בגין הכרה לראשונה.

בהתאם, סעיף ההתחייבויות בגין מענקים של החברה הסתכם בכ- 3,679, 2,931 ו- 3,481 אלפי שקלים ליום 31 בדצמבר 2022, 31 בדצמבר 2023 וליום 10 בספטמבר 2024, בהתאמה.

בהתאם לעסקת המיזוג, חברת סולרום החזקות, שהיא הרוכשת המשפטית, רכשה את חברת סולרום אלקטרוניקה. עם זאת, על פי כללי החשבונאות, בשל ערכה הגבוהה של חברת סולרום אלקטרוניקה ביחס לסולרום החזקות, המיזוג נחשב לרכישה במהופך. לפיכך, סולרום אלקטרוניקה מסווגת כרוכש חשבונאי, והערכת שווי הנכסים הבלתי מוחשיים נערכה עבור נכסי חברת סולרום החזקות.

מדידת העלות של צירוף העסקים

לפי התקן IFRS 3 עלות צירוף העסקים תימדד כסיכום מצרפי של:

◀ שוויים ההוגן, נכון למועד ההחלפה, של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו או שניטלו על ידי הרוכש ומכשירים הונניים שהופקו על ידי הרוכש, בתמורה לשליטה על הגוף שנרכש; ועוד

◀ במקרים בהם עלות צירוף העסקים נתונה לתיאום התלוי באירועים עתידיים, התמורה המותנית תירשם כבר במועד ההכרה הראשוני בצירוף העסקים על פי שווי ההוגן כנגד התחייבות או כנגד הון עצמי.

עלויות הקשורות לרכישה מוגדרות כעלויות המתהוות לרוכש כדי לבצע צירוף עסקים. על פי התקן, הרוכש יטפל בעלויות הקשורות לרכישה כהוצאות בתקופות שבהן העלויות מתהוות והשירותים מתהווים, למעט עלויות להנפקת ניירות ערך המהווים חוב וניירות ערך הונניים.

תהליך הקצאת עודף עלות הרכישה

על פי שיטת הרכישה, הרוכש יקצה במועד הרכישה את העלות של צירוף העסקים ע"י הכרה בנכסים, התחייבויות והתחייבויות תלויות הניתנים לזיהוי של הגוף הנרכש לפי שוויים ההוגן.

אופן הקצאת המוניטין בין היחידות מניבות המזומנים

לפי IFRS 3 הרוכש יכיר בכל הנכסים וההתחייבויות של התאגיד הנרכש על פי שוויים ההוגן ללא קשר לאחוז הרכישה בפועל. לפיכך, במאזן המאוחד, כל הנכסים וההתחייבויות יוצגו על פי שוויים ההוגן לתאריך צירוף העסקים, וסעיף זכויות המיעוט יכלול את חלקו בהפרשים המקוריים שחושבו על הנכסים וההתחייבויות.

זיהוי הרוכש

יש לזהות רוכש בכל צירופי העסקים. לפי IFRS 3 הרוכש הוא הישות המצטרפת המשיגה שליטה על הישויות או העסקים המצטרפים האחרים. שליטה מוגדרת ככוח לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות או עסק כדי להשיג הטבות מפעילויותיהם.

ישות מצטרפת תחשב לכזו שהשיגה שליטה על ישות מצטרפת אחרת כאשר היא רוכשת יותר ממחצית זכויות ההצבעה בישות האחרת, אלא אם ניתן להראות שבעלות כזו אינה מהווה שליטה. גם אם אחת הישויות המצטרפות אינה רוכשת יותר ממחצית מזכויות ההצבעה בישות מצטרפת אחרת, יתכן שהיא קיבלה שליטה על הישות האחרת אם, כתוצאה מהצירוף, היא משיגה אחד מאלה:

◀ הכוח להפעיל יותר ממחצית מזכויות ההצבעה בישות האחרת מכוח הסכם עם משקיעים אחרים; או

◀ הכוח לקבוע את המדיניות הפיננסית והתפעולית של הישות האחרת בהתאם לתקנון או להסכם; או

◀ הכוח למנות או להדיח את מרבית חברי הדירקטוריון או גוף הממלא תפקיד מקביל בישות האחרת; או הכוח להכריע בשיבות הדירקטוריון או בגוף הממלא תפקיד מקביל של הישות האחרת.

להחליפו, בנפרד או יחד עם חוזה קשור, נכס ניתן לזיהוי קשור או התחייבות קשורה ללא קשר אם הישות מתכוונת לעשות כן; או

4. נובע מזכויות חוזיות או מזכויות משפטיות אחרות, מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהישות או מזכויות וממחויבויות אחרות."

בנוסף, קובע IAS 38 סעיף 21 (ב), כי "נכס בלתי מוחשי יזוהה אם השווי ההוגן שלו ניתן למדידה באופן מהימן".

5.1 נכסים בלתי מוחשיים שזוהו

טכנולוגיה –

כאמור, במסגרת עסקת הרכישה וכחלק מרציונל הרכישה, הועברה לסולרום אלקטרוניקה טכנולוגיית הלייזר של סולרום החזקות. מדובר בטכנולוגיית לייזר מסוג QCL⁶, לייזר זה מפיק קרני תת-אדום אשר מוליכים למחצה. לייזר זה מותאם במיוחד ליישומים צבאיים בשל עוצמתו הגבוהה, דיוקו ויכולתו לפעול בתנאים קשים. שילובה של טכנולוגיה עם הידע הקיים של חברת סולרום אלקטרוניקה יכול לייצר רווח.

בהתאם, מכיוון שניתן להפריד את הטכנולוגיה מחברת סולרום החזקות, זיהינו סעיף זה כחלק נפרד מסעיף המוניטין.

5.2 נכסים שנבחנו ולא זוהו כנכסים בלתי מוחשיים

IP R&D (מו"פ בתהליך) –

לפי IFRS 3 יש להכיר במוניטין הפעילות כהפרש שבין הנכסים הניתנים לזיהוי, מוחשיים ובלתי מוחשיים, לבין מחיר המכירה לכל אחת מהיחידות המניבות המזומנים בחברה. כפי שנמסר מהנהלת הרוכשת, בפעילות קיימת יחידה מניבת מזומנים אחת ונקצה לה את המוניטין.

5. נכסים בלתי מוחשיים

הגדרת המושג נכס בלתי מוחשי

הזיהוי והערכת הנכסים הבלתי מוחשיים נעשו לפי IFRS 3, IAS 38 ובהתאם לתקנה הבינלאומית.

IAS 38 מגדיר נכס בלתי מוחשי כ"נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית".

על מנת לקבוע אילו נכסים בלתי מוחשיים נדרש לזהות ולהעריך, בחנו תחילה את הנכסים הבלתי מוחשיים הפוטנציאליים של הפעילות, בהתבסס על הבנתנו את העובדות ונסיבות העסקה, תוך שימוש כבסיס בנספח הדוגמאות להמחשה של IFRS 3.

קריטריונים לזיהוי נכס בלתי מוחשי

נכס בלתי מוחשי יזוהה אם הוא מקיים את קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרת נכס בלתי מוחשי ב- IAS 38:

"נכס ניתן לזיהוי אם הוא:

3. ניתן להפרדה, כלומר ניתן להפריד אותו או לפצל אותו מהישות ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או

⁶ Quantum Cascade Laser

על פי הנהלת החברה, נכון למועד הערכת השווי, אין לחברה הסכמים עתידיים חתומים עם לקוחות.

בהתאם, נכון למועד העסקה, לא זיהינו את צבר ההזמנות כנכס בלתי מוחשי של הפעילות.

6. חישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים

6.1 חישוב השווי ההוגן של הטכנולוגיה

כפי שצוין לעיל, החברה פיתחה טכנולוגיית לייזר מתקדמת אשר מתאימה לפיתוח בתחום הצבאי וההגנתי, בתחום שבו פועלת סולרום אלקטרוניקה.

מתוך שלוש הגישות העיקריות להערכת שווי (הכנסה, השוואה ועלות) והשיטות אשר נכללות בגישות אלו, אנו מעריכים כי גישת ההכנסה, ספציפית שיטת היוון הרווחים העודפים (Multi Period Excess Earning Method), הינה המתאימה ביותר לצורך הערכת שווי הטכנולוגיה.

שיטה זו מבוססת על ההנחה כי ערך של נכס הינו סכום מצטבר של שווי כל תזרימי המזומנים העתידיים הנובעים מהנכס הבלתי מוחשי.

שיטת היוון הרווחים העודפים (Multi Period Excess Earning Method) היא יישום פרטני של שיטת תזרים המזומנים המהוון. בשיטה זו מוערך נכס בלתי מוחשי באמצעות היוון תזרימי מזומנים עתידיים אשר צפויים להיווצר לחברה הרוכשת בגין הנכס. לפיכך, "הרווחים העודפים" שנכס בלתי מוחשי מייצר לאורך חייו החזויים, מהווים בשיעור היוון אשר משקף את הסיכון הגלום בהפעלת הנכס.

"הרווחים העודפים" מוגדרים כיתרת התזרים הצפויה מהנכס לאחר מס ולאחר שנוכו ממנו חיובים בגין יתר הנכסים התורמים לפעילות, הכוללים נכסים מוחשיים (הון חוזר, רכוש קבוע וכו'), ונכסים בלתי מוחשיים (מותגים, כוח עבודה מיומן וכו').

מכיוון שהחברה פועלת בתחום המדפסות התלת מימדיות ועל פי החלטה אסטרטגית בחברה, זו אינה משקיעה סכומי כסף משמעותיים בפיתוח יכולות טכנולוגיות עתידיות מלבד שדרוג הטכנולוגיה הקיימת.

בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, לא זיהינו מחקר ופיתוח כנכס בלתי מוחשי בנפרד מהמוניטין.

מותג-

במסגרת פעילותה, מוכרת החברה את שירותיה ללקוחותיה ואלו משתמשים בהם במסגרת פעילותה. כאמור, פעילות החברה הינה בעיקר בתחום המדפסות. לאור זאת, נראה שככל שקיים מותג למוצרי החברה, הוא אינו מהותי והרוכשת איננה מתכוונת להשתמש במותג זה.

בהתאם, נכון למועד הערכת השווי, לדעתנו מותג החברה אינו עומד בקריטריונים להכרה כנכס בלתי מוחשי בנפרד מהמוניטין.

קשרי לקוחות-

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, לחברה אין יתרת לקוחות. על פי המידע שקיבלנו מהחברה הרוכשת, סולרום אלקטרוניקה מתכננת להשתמש בטכנולוגיה לצורכי צבא והגנה ולכן הלקוחות העיקריים של החברה הם אותם גורמים הקשורים לחברת סולרום אלקטרוניקה ולא ישירות לסולרום החזקות.

בהתאם, נראה שככל שקיים ערך לקשרי הלקוחות של החברה, הוא אינו מהותי והרוכשת איננה מתכוונת להשתמש בקשרי לקוחות אלו.

נכון למועד הערכת השווי, לדעתנו קשרי הלקוחות של החברה אינם עומדים בקריטריונים להכרה כנכס בלתי מוחשי בנפרד מהמוניטין.

צבר הזמנות –

ב. הון חוזר – ההון החוזר של החברה מייצג את הכספים הדרושים לפירמה לשם מימון עסקיה השוטפים ולגישור על פערי הזמן שבין מועד הוצאת הכספים לבין מועד קבלת התשלומים. שיעור החיוב כלל את ימי הספקים בחברה ובהתאם, שיעור החיוב נקבע בהתאם לציטוטי ריבית של הלוואה שנטלה החברה לזמן ארוך והותאמה לטווח קצר. שיעור החיוב בגין ההון החוזר הסתכם לכ- (0.04%).

ג. רכוש קבוע – לחברה ישנו רכוש קבוע אשר כולל בעיקר ציוד מעבדה, מחשבים וציוד היקפי, שיפורים במושכר וריהוט. שיעור החיוב נקבע לפי הריבית לטווח ארוך, בהתבסס על דירוג החברה. שיעור החיוב בגין הרכוש הקבוע הסתכם לכ- 1.10%.

לפירוט אודות חישוב דירוג החברה, ראה נספח ד'.

סה"כ שיעור החיוב התורם של הטכנולוגיה הינו כ- 2.01%.

לפירוט אודות חישוב החיובים התורמים ראה נספח ה'.

מס- תשלומי המס נלקחו בתחזית לפי שיעור מס החברות הנהוג במדינת ישראל, נכון למועד ההערכה, המסתכם לכ- 23%.

שיעור הון – שיעור ההיוון של החברה נאמד על 18.00%, אשר לדעתנו משקף את רמת הסיכון הגלומה של החברה.

לפירוט אודות חישוב שיעור ההיוון ראה נספח ו'.

הטבת מס (TAB) - השווי ההוגן כולל הטבת מס שחושבה לפי שיעורי מס החברות הצפויים, כפי שמוכרים במועד הערכת השווי. ההפחתה לצורכי מס הינה חשבונאית בלבד ומבוצעת לתקופה של 8 שנים, בשיעור היוון אחיד של 18%.

השווי ההוגן של הטכנולוגיה

לצורך הערכת השווי, הנהלת החברה הרוכשת מסרה לנו מידע עבר על החברה, דוחות כספיים, נתונים בדבר ההכנסות וכן העלויות השונות הנגרמות בשל ייצור ההכנסה והערכות לגבי הכנסות והוצאות של הטכנולוגיה בעתיד.

לפירוט אודות הגישות והשיטות להערכת שווי נא ראה/ה נספח ב'.

הנחות עיקריות

הכנסות – ההכנסות משימוש בטכנולוגיה מבוססות על מודל הרכישה ומהוות את עיקר ההכנסות של החברה. שיעור ההכנסות היחסי מהטכנולוגיה מכלל הכנסות החברה הסתכם לכ- 100%, שכן עיקר עסקת הרכישה מתמקדת בטכנולוגיה.

אורך חיים – על פי הערכת הנהלת החברה, אורך החיים שנקבע לצורך התחזיות הינו כ- 5 שנים, בשל התקופה הצפויה עד לכניסת טכנולוגיה מתקדמת יותר לשוק.

ראוי לציין כי, על המידעים שהתקבלו לידינו מהנהלת החברה, כי כבר היום החברה מפתחת טכנולוגיה מתקדמת יותר כאשר זו תוטמע באופן מיידי, ללא אינטגרציה מיוחדת, עם סיום השימוש בטכנולוגיה הנוכחית.

חיובים תורמים - במסגרת הערכת השווי של הטכנולוגיה אשר הוערכה בשיטת MEEM, כללנו "חיובים תורמים" בתזרים המזומנים של רישיון תחנת המעבר בגין הנכסים הבאים:

5. כוח אדם – כאמור, כלל העובדים של החברות מיועדים להמשיך ולעבוד גם לאחר השלמת הרכישות. בהתאם, נבחנו עלויות גיוס והכשרה של עובדים אלו. לצרכי חישוב שיעור החיוב התורם, נעשה שימוש בשיעור ההיוון. שיעור החיוב הסתכם לכ- 0.96%.

לפירוט אודות חישוב עלות כח עבודה ראה נספח ג'.

170,974	נכסי זכות שימוש, נטו
(18,726)	התחייבויות בגין חכירה
(213,911)	התחייבויות בגין מענקים
3,641,685	סה"כ נכסים מוחשיים
	נכסים בלתי מוחשיים
6,691,909	טכנולוגיה
-	מס נדחה 23%
6,691,909	סה"כ נכסים בלתי מוחשיים
22,106,839	מוניטין P.N

כמשתקף מהטבלה מעלה, שווי נכס המוניטין הסתכם לכ- 22,106 אלפי שקלים.

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, לדעתנו השווי ההוגן של הטכנולוגיה של חברת סולרום החזקות, נכון למועד ההערכה, הינו כ- 6,691 אלפי שקלים.

לפירוט אודות הערכת שווי הטכנולוגיה ראה נספח ז'.

7. שווי הנכסים המוחשיים של החברה

בהתאם לבקשת החברה ולצורך ביצוע הערכת שווי לנכסים המוחשיים של החברה, ביצענו הערכה של שיעורי הריבית המתאימים להיוון נכסי זכות השימוש של החברה, התחייבויות בגין חכירה וכן התחייבויות בגין מענקים, כאשר שיעור ריבית זה הועבר לידי הנהלת החברה.

לפירוט אודות חישוב שיעור היוון עבור נכסי החכירה, ראה נספח ח'.

לפירוט אודות חישוב שיעור ההיוון עבור התחייבויות בגין מענקים, ראה נספח ט'.

בהמשך, החברה העבירה לידינו את הערכת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות האמורים. על בסיס מידע זה, ביצענו חישוב של ההפרש בין השווי ההוגן שסופק לבין השווי בספרים.

8. סיכום שווי נכסים בלתי מוחשיים

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדוח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו בהתאם להערכות ההנהלה, לדעתנו השווי ההוגן של המוניטין הינו כדלהלן:

סיכום שווי הוגן מוניטין	ש"ח
שיעור החזקה	100%
תמורה	32,440,433
נכסים מוחשיים	
הון עצמי	3,703,348

כל המודלים לתמחור אופציות מביאים בחשבון, לפחות, את הגורמים הבאים:

- מחיר מימוש האופציה;
- משך חיי האופציה;
- מחיר נכס הבסיס (מחיר המניה);
- תנודתיות צפויה של מחיר המניה;
- הדיבידנדים הצפויים בגין המניות;

ערך הזמן של הכסף-ריבית חסרת סיכון לתקופת האופציה.

הגישה הנבחרת להערכת שווי אופציות

לצורך הערכת השווי, בחנו את גישות הערכת השווי המקובלות להערכת אופציות למניות רגילות ואת התאמתן להערכת השווי הנדונה.

מאחר שהאופציות המוענקות אינן כוללות מחירים מותנים או מרכיבים פיננסיים מורכבים, בחרנו להשתמש במודל B&S.

נוסחת B&S מחושבת כדלהלן:

$$C = Se^{-qT} N(d1) - Ke^{-rT} N(d2)$$

$$d(1) = \frac{\ln(S/K) + (r - q + \sigma^2/2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d(2) = d1 - \sigma\sqrt{T}$$

כאשר:

נספח א – חישוב שווי אופציות

גישות להערכת שווי אופציות

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 תשלום מבוסס מניות, קובע כי הראיה הטובה ביותר לשווי הוגן היא מחירים מצוטטים בשוק פעיל. אם השוק של מכשיר פיננסי אינו פעיל, ישות קובעת שווי הוגן ע"י שימוש בטכניקות הערכה.

מטרת השימוש בטכניקת הערכה היא לקבוע מה היה יכול להיות מחיר העסקה במועד המדידה בהחלפה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין צדדים הפועלים משיקולים עסקיים רגילים.

טכניקות הערכה כוללות שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון הפועלים בצורה מושכלת, שאינן מושפעות מיחסים מיוחדים בין הצדדים, אם קיימות עסקאות כאלה, התייחסות לשווי ההוגן השוטף של מכשיר אחר שהוא באופן מהותי זהה, ניתוח תזרים מזומנים מהוון ומודלים להמחרת אופציות.

מודלים לתמחור אופציות- קיימות שתי משפחות מודלים המקובלות לצורך הערכת שווי אופציות:

- מודלים סגורים (Closed-form Models) אשר נוסחת Black&Scholes ("B&S") היא הדוגמה הרווחת והמקובלת ביותר וכוללת גורמי בסיס המשפיעים על מחירי האופציות.

- מודלים גמישים (Lattice Models), כדוגמת המודל הבינומי, הטרינומי, מונטה-קרלו וכד', אשר מאפשרים לשכלל גורמים נוספים לגורמי הבסיס.

התקינה הבינלאומית קובעת כי הישות תשקול את כל הגורמים שמשותפים מרצון בשוק, הפועלים בצורה מושכלת בבחירת המודל שיושם לתמחור אופציות ושהמודל יהיה עקבי עם מתודולוגיות כלכליות מקובלות להמחרת אופציות.

834	1,667	כמות הבשלה 6
12/07/2025	04/10/2024	מועד הבשלה 7
834	1,667	כמות הבשלה 7
12/10/2025	04/01/2025	מועד הבשלה 8
834	1,667	כמות הבשלה 8
12/01/2026	04/02/2025	מועד הבשלה 9
828	1,664	כמות הבשלה 9
10,000	20,000	סה"כ

בנוסף, העניקה החברה אופציות למשקיעים בשני מועדים, ביום 25/03/2021 ו- 18/04/2021. על פי הנהלת החברה, לאופציות אלה אין תקופת הבשלה. להלן פירוט תנאי האופציות שהוענקו למשקיעים:

ניצע	מחיר מימוש	כמות	מועד הענקת	מועד פקיעה
ויקטור תשובה	11.69	61,821	25/03/2021	25/03/2026
אסף לוי	11.69	47,923	25/03/2021	25/03/2026
פונטיפקס	11.69	76,677	25/03/2021	25/03/2026
Alagos Holdings	11.69	76,677	25/03/2021	25/03/2026
ברק רוזן	11.69	47,923	25/03/2021	25/03/2026
אסף טוכמאיר	11.69	47,923	25/03/2021	25/03/2026
עוזי פנחסי	11.69	57,508	25/03/2021	25/03/2026
מיכאל הר צבי	11.69	28,754	25/03/2021	25/03/2026
הרמטיק נאמנות	11.69	28,754	25/03/2021	25/03/2026
ליאת טולדנו	11.69	28,754	25/03/2021	25/03/2026
עודד מור	11.69	19,169	25/03/2021	25/03/2026
דין מילר	11.69	14,377	25/03/2021	25/03/2026
אייל ססלר	11.69	19,169	25/03/2021	25/03/2026
מני מור	11.69	19,169	25/03/2021	25/03/2026
אלדר אברס	11.69	7,668	25/03/2021	25/03/2026
יהונתן לאון	11.69	4,793	25/03/2021	25/03/2026
שני מעודד	11.69	2,396	25/03/2021	25/03/2026

C- שווי אופציית Call
S- מחיר נכס הבסיס (המניה)
q- תשואת דיבידנד
X- מחיר המימוש של האופציה
r- ריבית חסרת סיכון רציפה
σ - סטיית תקן שנתית של המניה
T- תקופה למימוש (בשנים)

תיאור האופציות שהוענקו

בהתאם למידע שקיבלנו מהחברה, ביום 4 באפריל, 2022 העניקה החברה כ- 20,000 אופציות לעובדת ריקי הינאשוולי (1) במחיר מימוש של כ- 9.075 ש"ח. בנוסף, ביום 12 בינואר, 2023 העניקה החברה לעובדת ריקי הינאשוולי (2) כ- 10,000 אופציות במחיר מימוש של כ- 3.174 ש"ח. נציין כי תנאי ההבשלה של שתי ההענקות שונות אחת מהשניה. להלן פירוט מועדי ההבשלה וכמות האופציות:

12/01/2023	04/04/2022	מס' מזהה
2	1	תחילת הבשלה
12/01/2024	04/04/2022	מועד הבשלה 1
3,334	6,666	כמות הבשלה 1
12/04/2024	04/07/2023	מועד הבשלה 2
834	1,667	כמות הבשלה 2
12/07/2024	04/10/2023	מועד הבשלה 3
834	1,667	כמות הבשלה 3
12/10/2024	04/01/2024	מועד הבשלה 4
834	1,667	כמות הבשלה 4
12/01/2025	04/04/2024	מועד הבשלה 5
834	1,667	כמות הבשלה 5
12/04/2025	04/07/2024	מועד הבשלה 6

מחיר המניה - מחיר המניה של החברה בהתאם למועד השיעור, 10/09/2024, הסתכם לכ- 3.78 שקלים. מחיר המניה מבוסס על נתוני המסחר של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מחיר המימוש - מחיר המימוש של הענקה 1 הינו 9.08 שקלים. מחיר המימוש של הענקה 2 הינו 3.17 שקלים.

שיעור הדיבידנד - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זו אינה עתידה לחלק דיבידנד בטווח הנראה לעין. בהתאם, לא בוצעה התאמה לדיבידנד.

אורך תקופת האופציה - אורך חיי האופציות שהוענקו לעובדים חושבו בהתאם לממוצע בין מועד הערכת השווי לבין מועד פקיעת האופציות.

ריבית חסרת סיכון - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על תשואת אג"ח ממשלתית שקלית לא צמודה בריבית קבועה, בהתאם לתקופת אורך חיי האופציות נכון למועד הערכת שווי.

תנודתיות - תנודתיות החברה מבוססת על תנודתיות חברות דומות בענף הפעילות בו פועלת החברה ובהתאם לשיעור התנודתיות אשר חושב על ידי החברה על פי נתוני עבר של חברות ההשוואה.

יישום הערכת שווי האופציות - משקיעים

בהתאם להנחיות IFRS 2, ביצענו את הערכת שווי האופציות למועד ההערכה על פי מודל B&S.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

מחיר המניה - מחיר המניה של החברה בהתאם למועד השיעור, 10/09/2024, הסתכם לכ- 3.78 שקלים. מחיר המניה מבוסס על נתוני המסחר של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

מחיר המימוש - מחיר המימוש של האופציות הינו 11.69 שקלים.

25/03/2026	25/03/2021	3,355	11.69	חנה מילר
25/03/2026	25/03/2021	1,438	11.69	רעות גולדמן
25/03/2026	25/03/2021	404,153	11.69	Gal Erez+Naama
25/03/2026	18/04/2021	199,680	11.69	public
25/03/2026		1,198,081		סה"כ

יישום הערכת שווי האופציות - עובדים

בהתאם להנחיות IFRS 2, ביצענו את הערכת שווי האופציות למועד ההערכה על פי מודל B&S.

ראוי לציין כי חישוב שווי האופציות של עובדת החברה בוצעה על ידי יישום שיטת הסימפליפייד. שיטת הסימפליפייד בחישוב שווי אופציות היא גישה פשטנית המשמשת להערכת אורך החיים הצפוי של אופציות לעובדים, במיוחד כאשר אין נתונים היסטוריים מספקים על דפוסי מימוש. במסגרת שיטה זו, אורך החיים הצפוי מחושב כממוצע בין הזמן עד למועד ההבשלה לבין תקופת התוקף המלאה של האופציה. שיטה זו מוכרת על ידי גופי תקינה, כמו ה-SEC, במקרים של חוסר ודאות או היעדר נתונים מספקים, ומספקת פתרון פשוט לחישוב שווי אופציות בדוחות כספיים תוך שמירה על פשטות והיענות לדרישות רגולטוריות.

בנוסף, לא בוצעה התאמה בחישוב שווי האופציות, מאחר שקיים מנגנון המבטיח התאמה אוטומטית ליחס ההאצה של האופציות בהתאם ליחס המיזוג שנקבע בעסקה. כתוצאה מכך, השווי הכלכלי של האופציות נותר ללא שינוי, ואין צורך בביצוע חישוב נוסף לצורך התאמות הקשורות למנגנון המיזוג.

נציין, כי לצורך הערכת שווי התמורה, נלקחו בחשבון האופציות אשר הבשילו עד למועד הערכת השווי.

להלן ההנחות במודל B&S להערכת שווי האופציות:

691	אסף טוכמאיר
829	עוזי פנחסי
415	מיכאל הר צבי
415	הרמטיק נאמנות
415	ליאת טולדנו
276	עודד מור
207	דין מילר
276	אייל טסלר
276	מני מור
111	אלדר אברס
69	יהונתן לאון
35	שני מעודד
48	חנה מילר
21	רעות גולדמן
5,829	Gal Erez+Naama
2,880	public

שיעור הדיבידנד - משיחות עם הנהלת החברה עולה כי זו אינה עתידה לחלק דיבידנד בטווח הנראה לעין. בהתאם, לא בוצעה התאמה לדיבידנד.

אורך תקופת האופציה - אורך חיי האופציות שהוענקו למשקיעים חושבו בהתאם לממוצע בין מועד הערכת השווי לבין מועד פקיעת האופציות.

ריבית חסרת סיכון - הריבית חסרת הסיכון מבוססת על תשואת אג"ח ממשלתית שקלית לא צמודה בריבית קבועה, בהתאם לתקופת אורך חיי האופציות נכון למועד הערכת שווי.

תנודתיות - תנודתיות החברה מבוססת על תנודתיות חברות דומות בענף הפעילות בו פועלת החברה ובהתאם לשיעור התנודתיות אשר חושב על ידי החברה על פי נתוני עבר של חברות ההשוואה.

סיכום שווי אופציות

בהתבסס על הניתוחים המתוארים בדו"ח המצ"ב והמידע הזמין עליו הסתמכנו, לדעתנו השווי ההוגן של האופציות של סולרום החזקות, נכון למועד ההערכה, הינו כדלהלן:

עובדים:

שם הניצע	סה"כ שווי אופציות לתמורה
Dr. Riki Hihinashvili 1	10,381
Dr. Riki Hihinashvili 2	15,772

משקיעים:

שם הניצע	סה"כ שווי אופציות לתמורה
ויקטור תשובה	892
אסף לוי	691
פונטיפקס	1,106
Alagos Holdings	1,106
ברק רוזן	691

נספח ב' - מתודולוגיות בהערכות שווי

ביצענו את הערכת השווי של הנכסים הבלתי מוחשיים בהתאם למתודולוגיות הערכת שווי מקובלות, בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים ועל בסיס מידע, הנחות ואומדנים אשר התקבלו מהנהלת החברה הרוכשת. על מנת להגיע לאומדנים שלנו בנוגע לערך, לקחנו בחשבון את שלוש הגישות המקובלות להערכת שווי, אשר מתוארות בחלק הבא.

גישות להערכת שווי:

להלן הגישות המרכזיות המקובלות להערכת שווי חברות:

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

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

גישת ההשוואה:

עסקאות צד ג' בהן החברה בדרך כלל מייצגות את האומדן הטוב ביותר לשווי ההוגן, אם הן נעשות בתנאי שוק. באם לא קיימים 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.

- **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 העתידית 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.

שיטות מקובלות לניתוח תזרים מזומנים לפי גישת ההכנסה כדלהלן:

שיטת היוון הרווחים העודפים (Multi Period Excess Earning method)

שיטה זו היא יישום פרטני של שיטת תזרים המזומנים המהוון. בשיטה זו מוערך נכס בלתי מוחשי באמצעות היוון תזרימי מזומנים עתידיים אשר צפויים להיווצר לחברה הרוכשת בגין הנכס. לפיכך, "הרווחים העודפים" שנכס בלתי מוחשי מייצר לאורך חייו החזויים, מהוונים בשיעור היוון אשר משקף את הסיכון הגלום בהפעלת הנכס. "הרווחים העודפים" מוגדרים כיתרת התזרים הצפוי מהנכס לאחר מס לאחר שנוכו ממנו חיובים בגין יתר הנכסים התורמים לפעילות, הכוללים נכסים מוחשיים (הון חוזר, רכוש קבוע וכו'), ונכסים בלתי מוחשיים (מותגים, קשרי לקוחות, כוח עבודה מיומן וכו').

שיטת "פטור מתמלוגים" (Relief from royalties)

העיקרון הבסיסי של שיטת ה"פטור מתמלוגים" הוא שללא הבעלות על הנכס הבלתי מוחשי הנבחן, המשתמש בנכס בלתי מוחשי זה היה חייב לשלם לבעל הנכס תמלוגים בתמורה לזכות להשתמש באותו נכס. על ידי רכישת הנכס הבלתי מוחשי, המשתמש נמנע מתשלומים אלו. לפיכך, ניתן לאמוד את שוויו ההוגן של הנכס באמצעות הערכה של סך התמלוגים אשר באופן תיאורטי היה צריך לשלם לצד ג' בגין השימוש בנכס לולא היה בבעלותו.

שיטת "עם ובל" (Comparative method)

בשיטה זו, מתבצעת השוואה בין הערך הנוכחי של תזרימי מזומנים צפויים לאחר מס מהפעילות, בהנחה שהנכס המוחשי בבעלות החברה לבין הערך הנוכחי של תזרימי מזומנים צפויים לאחר מס מהפעילות, בהנחה של העדר הבעלות על הנכס. שיטה זו מבודדת את ההשפעה של הנכס הבלתי מוחשי ומספקת בסיס להמלצה לשווי ההוגן.

גישת השווי הנכסי:

גישה שלישית להערכת שווי הינה גישה מבוססת-נכסים. הערכת שוויו 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 לשווי נכסי החברה והיא מהווה אינדיקציה לשווי בעת פירוק או שווי מינימאלי כאשר הנחת עסק חי לא מתקיימת.

נספח ג'- שווי כח עבודה

שם	מחלקה	מספר עובדים	שכר ברוטו, ממוצע	שווי סוציאליות, ממוצע	עלות חודשית, ממוצע	יעילות במהלך הכשרה	זמן הכשרה העובד בחודשים	עלויות הכשרה העובדים	עלויות גיוס העובדים	סך עלות חודשית החלפת העובדים
עובד הנהלה 1	הנהלה	1	43,300	2,986	46,286	100%	0.00	0	43,300	43,300
עובד הנהלה 2	הנהלה	1	33,603	2,189	35,792	100%	0.00	0	33,603	33,603
עובד הנהלה 3	הנהלה	1	33,868	2,206	36,074	100%	0.00	0	33,868	33,868
עובד הנהלה 4	הנהלה	1	42,674	11,053	53,727	100%	0.00	0	42,674	42,674
עובד מו"פ 1	מו"פ	1	47,209	11,774	58,983	100%	0.00	0	47,209	47,209
עובד מו"פ 2	מו"פ	1	8,486	312	8,798	100%	0.00	0	8,486	8,486
עובד מו"פ 3	מו"פ	1	30,467	7,698	38,165	100%	0.00	0	30,467	30,467
סך הכל שווי		7							239,607	239,607

הגישה הנבחרת – דירוג סינטי:

כאמור על פי תקן בינלאומי 16 ישנן שתי שיטות כגון: שיעור הריבית הגלום בחכירה ושיעור הריבית התוספתי.

שיעור הריבית הגלום בחכירה מבוסס על אופן תמחור העסקה מנקודת מבטו של המחכיר. בהתאם, לחברה כחוכר אין נתונים לגבי עלויות ישירות ראשוניות של המחכיר. על פי התקן, כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו זמין בנקל לחוכר, נעשה שימוש בשיעור ריבית תוספתי של החוכר.

על כן, לשם מדידת השווי לפי שיטת הריבית התוספתית, השתמשנו בבחינת הדירוג הסינטי לריבית החברה. דירוג סינטי זה נבחן באמצעות מתודולוגיית הדירוג של חברת מידרוג ישראל המותאמת לתאגידים לא פיננסיים. מתודולוגיה זו אומדת את הדירוג המקומי של החברה על פי קריטריונים פיננסיים ועסקיים של החברה. לאחר קביעת הדירוג, הערכנו את שיעור הריבית של החברה לפי אורך החיים שלה והדירוג הישראלי שלה, בהתאם לעקום התשואות של החברות בשוק.

בנוסף, בכדי לאמוד את מצב החברה וביצועיה ע"פ מתודולוגיית הדירוג, עשינו שימוש בדוחות הכספיים של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הערכת השווי התבצעה ליום 10 בספטמבר, 2024, מתוך הנחה שלא צפוי שינוי משמעותי בדירוג החברה ולכן הסתמכנו על דוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023.

להלן הקריטריונים המרכזיים ומשקלם היחסי בבחינת דירוג החברה:

ענף הפעילות, 20%

מטרת תקן 16 היא "להבטיח כי חוכרים ומחכירים יספקו מידע רלוונטי באופן שמשקף נאמנה עסקאות אלה", מידע זה נותן בסיס למשתמשים בדוחות הכספיים כדי להעריך את ההשפעה שיש לחכירות על המצב הכספי, על הביצועים הכספיים ועל תזרימי המזומנים של הישות.

בהתאם, בתקן זה ישנן הנחיות באשר למדידה של התחייבויות החכירה בהכרה לראשונה ובמדידה עוקבת של אלו, כדלהלן:

במועד המדידה לראשונה, החוכר ימדוד את התחייבות החכירה בערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד. תשלומי החכירה יהוונו תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה, אם שיעור זה ניתן לקביעה בנקל. אם שיעור זה אינו ניתן לקביעה בנקל, החוכר ישתמש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

התקן מזכיר את השיטות השונות:

א. שיעור ריבית גלום בחכירה

שיעור הריבית שגורם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה ושל הערך השייר שאינו מובטח להיות שווה לסכום של השווי ההוגן של נכס הבסיס ושל עלויות ישירות ראשוניות כלשהן של המחכיר.

ב. שיעור ריבית תוספתי של חוכר

שיעור הריבית שחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

רווח תפעולי/ הוצאות ריבית, 10% - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך הרווח התפעולי בהיקף הוצאות הריבית של החברה, פרמטר זה בוחן את יכולת החברה לשלם את הריבית מהפעילות השוטפת והוא מהווה מדד ליכולת החברה להמשיך למחזר את חובה ומעיד על גמישות פיננסית.

מדיניות פיננסית, 10% - פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של החברה על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה המשפיעה על גמישותה העסקית והפיננסית של החברה.

הערכת הדירוג של סולרום החזקות - יישום מתודולוגית הדירוג

כאמור, התבקשנו לחשב את הריבית החכירה לנכסים למועדי הערכת השווי. אולם, מכיוון שלחברת סולרום החזקות אין בדוחותיה נתונים על הלוואות או אג"ח שמהם ניתן לגזור את דירוג החברה, ביצענו דירוג סיננטי ליום 31 בדצמבר, 2023 כפי שצוין לעיל, ראוי לציין כי דירוג החברה נקבע למועד זה מטעמים מתודולוגיים אשר מחייבים לדרג את החברה הנבחנת במונחים שנתיים ועל כן הנחנו כי במהלך החודשים שממועד דוחות החברה ועד מועד הערכת השווי לא חל שינוי מהותי בחברה אשר היה עתיד להשפיע על דירוגה.

להלן ההנחות שבבסיס הערכת הדירוג של סולרום החזקות:

ההנחות המוצגות נבדקו על מצב החברה ונתוני הכספיים המעובדים על ידינו נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ובחישוב שנתי וזאת בהתאם לדרישות והקריטריונים של חברת מדרוג כדלהלן:

קריטריון 1 - ענף הפעילות, 20%

פרמטר זה בוחן את מידת הסיכון הענפי על בסיס ההכנסות והתזרימים של המנפיק בפני מחזורים מאקרו כלכליים, תחרות ושינויים במבנה השוק.

להלן סרגל הדירוג:

אפיון ענף הפעילות בה פועלת החברה על פי ניתוח מבנה שרשת הערך בענף, מאפייני הביקושים, רמת התחרות ותמורות מבניות בהיבטים של רגולציה, טכנולוגיה, טעמי צרכנים ועוד.

פרופיל עסקי, 25%

היקף ההכנסות, 10% - היקף ההכנסות מהווה אינדיקטור לעמידות בפני שינויים בביקוש, תנודות בעלויות וכן אינדיקטור בנוגע ליכולת מיקוח מול לקוחות וספקים.

מעמד עסקי, 15% - בחינת נתחי השוק בהם מחזיקה החברה, בחינת הבידול העסקי של החברה ביחס למתחרותיה ובחינת מספר סגמנטים וריכוזיות לקוחות.

רווחיות, 10%

שולי רווח תפעולי, 10% - הרווחיות הינה פרמטר המשקף את מאפייני הענף וחסמי הכניסה של הענף בו פועלת החברה. הפרמטר המוביל לבחינת הרווחיות הינו שיעור הרווח התפעולי של החברה, פרמטר זה הינו הרווח מפעילות לפני הוצאות מיסים והוצאות מימון ביחס להכנסות מהפעילות.

פרופיל פיננסי - יחסים פיננסיים, 45%

רמת מינוף, 10% - יחס זה בוחן את שיעורי המינוף של החברה, את יכולתה לגייס הון זר בעת הצורך ואת יכולתה לנווט את פעילותה בעת שינויים כלכליים ועסקיים. יחס זה מחושב על ידי חלוקה של ההון העצמי של החברה בסך המאזן שלה.

חוב/EBITDA, 15% - יחס זה מחושב על ידי חלוקת סך החוב הפיננסי ברווח התפעולי לפני הוצאות פחת, מיסים ומימון. יחס זה בוחן את מידת החוב שהחברה נטלה ביחס לרווחיה השוטפים ומהווה אינדיקציה לחוזק שירות החוב של החברה.

200-800	9	Baa.il
<=200	12	Ba.il ומטה

להלן טבלה המרכזת את הכנסות החברה ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד דירוג	הכנסות (בש"ח)	דירוג
31 בדצמבר, 2023	0	Ba.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה לא היו הכנסות 2023. בהתאם, על פי מתודולוגית הדירוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

ב. מעמד עסקי, 15%

פרמטר זה בוחן את מעמדה העסקי של סולרם החזקות ביחס למתחרותיה בענף בו היא פועלת.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aaa.il	1
Aa.il	3
A.II	6
Baa.il	9
Ba.il ומטה	12

נכון למועד הדירוג, חברת סולרם החזקות נחשבת לשחקן קטן בהשוואה למתחרי מפתח בשווקים בהם היא פועלת. שוק המדפסות הינו שוק מפותח אך בהסתכלות על החברה בלבד, לחברה אין הכנסות ואף לא יתרת לקוחות.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדורג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il** למועד הדירוג.

קריטריון 3 - רווחיות, 10%

1	Aa.il ומעלה
3	A.il
6	Baa.il
9	Ba.il ומטה

חברת סולרם החזקות עסקה בשוק מדפסות הלייזר כאשר המוצר בענף פונה בעיקר ללקוחות עסקיים גדולים. השירות בענף מושתת על הזמנות של פרויקטים לטווח הבינוני במידה הפוגמת ביציבות ההכנסות לאורך זמן.

בנוסף, מגמת הביקוש למוצר הינה נתונה לאיום מצד תחליפים ותמורות טכנולוגיות שכן השוק מאופיין בהתפתחויות חדשות כגון התקדמות בתחום הנדסת חומרים, שיפור בזמן ועלות הדפסת המוצרים.

ראוי לציין כי, הרגולציה בענף הינה גורם מכביד מכוון שהמוצר בענף עובר לא מעט ביקורות ומצריך עמידה בתקנים מסוימים שכן משווק לתחום הרפואה, התעופה והרכבים. בנוסף, הענף חשוף במידה רבה למחירי סחורות, אנרגיה, שערי חליפין או משתנים אקסוגניים בעלי מאפיינים תנודתיים.

בהתאם למתודולוגיית מדורג וניתוח הענף בו פועלת החברה, בקריטריון זה החברה קיבלה דירוג ברמת **Baa.il** למועד הדירוג.

קריטריון 2 - פרופיל עסקי, 25%

א. היקף ההכנסות, 10%

פרמטר זה מדורג בהתאם להיקף הכנסות חברת סולרם החזקות על נתוני דוחותיה הכספיים.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	הכנסות (במיליוני ש"ח)
Aaa.il	1	>=8,000
Aa.il	3	2,500-8,000
A.il	6	800-2,500

Aaa.il	1	$\geq 55\%$
Aa.il	3	40%-55%
A.il	6	25%-40%
Baa.il	9	10%-25%
Ba.il ומטה	12	$\leq 10\%$

להלן טבלה המרכזת את שיעורי המינוף של החברה ובהתאם את דירוגה למועד דירוגה:

מועד דירוג	סה"כ הון עצמי (באלפי ש"ח)	סך המאזן (באלפי ש"ח)	שיעור מינוף	דירוג
31 בדצמבר, 2023	8,557	14,404	59.41%	Aaa.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, שיעור המינוף של החברה הסתכם כ- 59.41%. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

ב. חוב פיננסי/רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות, 15%

פרמטר זה בוחן את יכולת החברה לשרת את התחייבויותיה ואת הגמישות הפיננסית שלה ליטול חוב נוסף.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	מקדם
Aaa.il	1	≤ 1
Aa.il	3	3-1
A.il	6	5-3
Baa.il	9	7-5
Ba.il ומטה	12	≥ 7

להלן טבלה המרכזת את חישוב היחס בין החוב הפיננסי של חברת סולרום החזקות מסך הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

קריטריון זה בוחן את שיעורי הרווחיות של חברת סולרום החזקות בענף בה היא פועלת.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	שיעור רווח תפעולי
Aaa.il	1	$\geq 12\%$
Aa.il	3	8%-12%
A.il	6	4%-8%
Baa.il	9	2%-4%
Ba.il ומטה	12	$\leq 2\%$

להלן טבלה המרכזת את שולי הרווח התפעולי של החברה ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

מועד דירוג	הכנסות (באלפי ש"ח)	הפסד תפעולי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח תפעולי	דירוג
31 בדצמבר, 2023	0	13,104	0	Ba.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, שולי הרווח התפעולי של החברה הסתכמו לכ- 0, כתוצאה מהכנסות שעמדו על ערך אפסי. בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Ba.il**.

קריטריון 4 - פרופיל פיננסי 45%

קריטריון זה מודד ארבעה פרמטרים כדלהלן:

א. רמת מינוף, 10%

פרמטר זה בוחן את שיעור המינוף של חברת סולרום החזקות על פי נתוני דוחותיה הכספיים.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	שיעור מינוף
--------	------------------	-------------

מועד הערכה	הפסד תפעולי (באלפי ש"ח)	הוצאות מימון, נטו (באלפי ש"ח)	רווח תפעולי מהוצאות ריבית	דירוג
31 בדצמבר, 2023	12,822	(1,430)	9.16	Aaa.il

כמשתקף מהטבלה המוצגת לעיל, יחס הרווח התפעולי מהוצאות הריבית הסתכם לכ- 9.16 נכון למועד הדירוג. כמו כן, לחברה קיים הפסד תפעולי, דבר אשר גורם לחברה להיות בדירוג הכי נמוך ב פרמטר זה, אך מנגד, לחברה קיימים הכנסות מימון ולא הוצאות.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

ראוי לציין כי הרווח התפעולי והוצאות המימון חושבו ליום 31 בדצמבר, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

מדיניות פיננסית, 10%

פרמטר זה בוחן את המדיניות הפיננסית של חברת סולרום החזקות על ידי ניתוח רמת המינוף ומדיניות הנזילות של החברה.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג
Aaa.il	1
Aa.il	3
A.il	6
Baa.il	9
Ba.il ומטה	12

סך ההתחייבויות של החברה להון עצמי הינו נמוך מאחד, דבר אשר מעיד על יכולתה של החברה לכסות את כל ההתחייבויות שלה בעזרת ההון העצמי. נתון זה מצביע על רמת מינוף נמוכה ויציבות פיננסית.

מועד דירוג	חוב פיננסי (באלפי ש"ח)	רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות (באלפי ש"ח)	יחס	דירוג
31 בדצמבר, 2023	(11,511)	(12,822)	0.9-	Aaa.il

כמשתקף מהטבלה לעיל, יחס החוב הפיננסי לרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות של החברה הסתכם לכ- (0.9) נכון למועד הדירוג. מאחר ולחברה אין חוב פיננסי, אלא דווקא נכסים פיננסיים, הוחלט לבחור את הפרמטר המתאים ביותר לצורך ההערכה. בהתאם לכך, החברה מציגה יחס חיובי של חוב לרווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

ראוי לציין כי הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות חושב ליום 31 בדצמבר, 2023 לתקופה של 12 חודשים רטרואקטיבית, כפי שנדרש על ידי חברת מדרוג.

ג. רווח תפעולי/ הוצאות מימון נטו, 10%

פרמטר זה מבטא את היכולת של חברת סולרום החזקות לשלם ריביות בגין חובות פיננסיים מהפעילות השוטפת שלה.

להלן סרגל הדירוג:

הדירוג	ניקוד ע"פ הדירוג	מקדם
Aaa.il	1	≥ 8
Aa.il	3	6-8
A.il	6	3-6
Baa.il	9	1-3
Ba.il ומטה	12	≤ 1

להלן טבלה המרכזת את חישוב מקדם הרווח התפעולי מהוצאות הריבית ובהתאם את דירוגה למועד הדירוג:

A2.il

דירוג משוקלל

בהתאם לנתוני חברת סולרוס החזקות נכון למועד הדירוג 31 בדצמבר, 2023 ובהתאם למתודולוגיית הדירוג של מדרוג, הדירוג המתקבל לחברת סולרוס החזקות הינו A2.il.

בנוסף, היחס בין המזומנים להתחייבויות של החברה מראה כי סך המזומנים שבידי החברה גדולים פי 2 מסך ההתחייבויות. נתון זה מחזק את התמונה החיובית, שכן מעיד על נזילות גבוהה ויכולת להתמודד עם התחייבויות שוטפות ובלתי צפויות.

ראוי לציין כי, גם ביחס השוטף ניתן לראות כי הנכסים השוטפים של החברה גבוהים בהרבה מהתחייבויותיה השוטפות. יחס שוטף גבוה מעיד על כך שלחברה יש די משאבים שוטפים לכיסוי התחייבויותיה השוטפות, מה שמבטיח ניהול תזרים מזומנים בריא.

בהתאם, על פי מתודולוגיית מדרוג, הדירוג שנקבע לפרמטר זה הינו **Aaa.il**.

להלן הדירוג המשוקלל של 4 הקריטריונים למועד הדירוג:

דירוג משוקלל	דירוג	ערך מתקבל	משקל יחסי	ערך משוקלל
קריטריון 1 - ענף הפעילות	Baa.il	6	20%	1.2
קריטריון 2 - פרופיל עסקי				
היקף ההכנסות	Ba.il	12	10%	1.2
מעמד עסקי	Ba.il	12	15%	1.8
קריטריון 3 - רווחיות				
שיעור רווח תפעולי	Ba.il	12	10%	1.2
קריטריון 4 - פרופיל פיננסית				
רמת מינוף	Aaa.i 1	1	10%	0.1
חוב פיננסי/EBITDA	Aaa.i 1	1	15%	0.15
רווח תפעולי/ הוצאות מימון, נטו	Aaa.i 1	1	10%	0.1
מדיניות פיננסית	Aaa.i 1	1	10%	0.1
סה"כ			100%	5.85

נספח ה' - חישוב חיובים תורמים

ש"ח	CAC
4,500,000	הכנסות 2025 שנתי
	<u>W.C</u>
(38,408)	ספקים
(38,408)	סה"כ השקעה בהון חוזר
(1,826)	ערך חיוב
-0.04%	שיעור חיוב
	<u>כח עבודה</u>
239,607	שווי כח עבודה
45,525	ערך חיוב
0.96%	שיעור חיוב
	<u>רכוש קבוע</u>
872,435	שווי רכוש קבוע
49,363	ערך חיוב
1.10%	שיעור חיוב
2.01%	CAC

RF - ריבית חסרת סיכון. נלקח שיעור ריבית חסרת סיכון של 5.06% 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, 75.15%.

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), Coda Octopus Group, Inc. (CODA), Ceragon Networks Ltd. (CRNT) בהתאם לכך הביטא נאמדה ב-0.64.

Sp - פרמיית הסיכון לגודל הפעילות, הינה 10.73%⁸.

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

Ser - 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 1.14%.

נספח ו' - 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 12.31%. ראוי לציין כי שיעור המינוף הינו על בסיס שיעור המינוף של חברות השוואה שנבחרו.

Kd - עלות החוב של החברה נקבעה בהתאם לשיעור הריבית המבוסס על דירוגה. נכון למועד הערכת השווי, עלות החוב עומדת על כ-7.35%.

Tc - שיעור המס. החברה צפויה לשלם מס חברות בשיעור של כ-23% נכון למועד הערכת השווי.

E/V - שיעור ההון העצמי בחברה נכון למועד הערכת השווי הינו 87.69%.

Ke - עלות ההון העצמי הינה התשואה הנדרשת על ידי בעלי המניות בחברה, נכון למועד הערכת השווי 20.2%.

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

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

כאשר:

⁸Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2024 Duff & Phelps LLC.

⁷NYU Damodaran Online

חישוב ה-WACC בוצע כדלהלן:

שיעור ההיוון המשוקלל	10/09/2024
ביטא ממונפת	0.64
ריבית חסרת סיכון	5.06%
פרמיית סיכון השוק	5.15%
פרמיית סיכון לגודל	10.73%
פרמיית סיכון מדינה	0.00%
פרמיית סיכון ספציפי	1.14%
מחיר ההון העצמי	20.2%
יחס המינוף	12.31%
שיעור ריבית החוב	7.35%
שיעור מס שנתי	23.0%
WACC	18.0%

נספח ז' – תחזית הכנסות מטכנולוגיה

ש"ח	10/09/2024-31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029
הכנסות	92,055	4,500,000	8,000,000	10,000,000	15,000,000	20,000,000
% שימוש בטכנולוגיה	100%	100%	100%	100%	100%	100%
חלקיות הכנסות לטכנולוגיה	92,055	4,500,000	8,000,000	10,000,000	15,000,000	20,000,000
עלות מכר	12,274	600,000	1,200,000	1,200,000	2,400,000	3,600,000
% מההכנסה	13%	13%	15%	12%	16%	18%
רווח גולמי	79,781	3,900,000	6,800,000	8,800,000	12,600,000	16,400,000
הנהלה וכלליות	1,624,496	5,400,000	5,508,000	5,618,160	5,730,523	5,845,134
% מההכנסה	1765%	120%	69%	56%	38%	29%
רווח תפעולי	-1,544,716	-1,500,000	1,292,000	3,181,840	6,869,477	10,554,866
מס	23.0%	0	0	328,699	1,579,980	2,427,619
הפסד מס מועבר	(1,544,716)	(3,044,716)	(1,752,716)	1,429,124	6,869,477	10,554,866
רווח אחרי מס	-1,544,716	-1,500,000	1,292,000	2,853,141	5,289,497	8,127,247
סך הכל חיובים תורמים	1,855	90,666	161,185	201,481	302,221	402,961
רווח לאחר חיובים תורמים	(1,546,570)	(1,590,666)	1,130,815	2,651,661	4,987,276	7,724,286
תקופה להיוון	0.15	0.81	1.81	2.81	3.81	4.81
מקדם היוון	18.0%	0.97	0.74	0.63	0.53	0.45
תזרים מזומנים מהוון	-1,507,791	-1,391,814	838,517	1,666,311	2,655,947	3,486,040
סיכום תזרים מזומנים מהוון	5,747,210					
הטבת מס	944,699					
שווי הוגן כולל	6,691,909					

חישוב שיעור ההיוון עבור נכסי החברה

בהתאם לדירוג החברה המוצג בנספח ג', ניתן לראות כי חברת סולרום החזקות, נכון למועד הדירוג 31 בדצמבר, 2023, הינה בדירוג A2.il.

בנוסף, על פי הנהלת החברה, החברה העמידה בטוחות עבור נכסי החכירה ולצורך חישוב ריבית החכירה התואמת בטוחות ביצעו התאמה לדירוג החברה בכך שהעלנו אותה בדירוג אחד ל-A1.il.

סיכום שיעור הריבית התוספתי של החוכר

בבחינת שיעור הריבית התוספתי של החברה על חכירת המבנה, שיעור הריבית הינה כדלהלן:

מועד הערכת השווי	10/09/2024
נכס	מבנה א'
מח"מ החכירות	1.06
דירוג סינטטי	A2.il
דירוג כולל בטוחה	non_a1
ריבית דירוג	6.00%
מועד הערכת השווי	10/09/2024
נכס	הרחבה למבנה
מח"מ החכירות	0.08
דירוג סינטטי	A2.il
דירוג כולל בטוחה	non_a1
ריבית דירוג	5.89%

שיעור ההיוון (WACC) למענקי מדען

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.

Kd - עלות החוב בחברה.

Tc - שיעור המס.

E/V - שיעור ההון העצמי.

Ke - עלות ההון העצמי.

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

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

כאשר:

RF - ריבית חסרת סיכון. נלקח שיעור ריבית חסרת סיכון של 4.60% המבוססת על טבלת "מרווח הוגן" של נתוני תשואה לפידיון של אג"ח ממשלתי שקלי לא צמוד למח"מ של 6.81 שנים, בהתאם להערכת החברה לסיום תשלומי המדען.

⁹NYU Damodaran Online

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, 5.15%.

β - הביטא של החברה מבטאת את מידת השפעת סיכון השוק של החברה הספציפית. לצורך הערכה, הונחה הביטא לפי ביטא לא ממונפת על פי חברות השוואה המתאימות באופי פעילותם לחברה. חברות השוואה 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-0.61.

Sp - פרמיית הסיכון לגודל הפעילות, הינה 10.73%.

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 3.86%.

חישוב ה-WACC בוצע כדלהלן:

10/09/2024	שיעור ההיוון המשוקלל
0.61	ביטא לא ממונפת
4.60%	ריבית חסרת סיכון
5.15%	פרמיית סיכון השוק

¹⁰Size premium for micro-cap stocks, Risk Premia over Time Report. 2024 Duff & Phelps LLC.

10.73%	פרמיית סיכון לגודל
0.00%	פרמיית סיכון מדינה
3.86%	פרמיית סיכון ספציפי
22.0%	WACC

- 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.



תאריך: 02 בפברואר 2025
סימוכין: 23087-5 24328

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

שומת מקרקעין מקיפה
מקרקעין לתעשייה
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 החכירה¹.
- 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 - 31/12/2024

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

¹ הנכס הושכר באישור רמ"י לשימוש מוסד חינוכי עבור מפוני הצפון לתקופה של 15 חודשים, עם אופ' ל-12 חודשים נוספים.



על ערך הנכס, לרבות מכירה כפויה, למעט היתרון הכלכלי הנובע מהסבתו למוסד
חינוכי לתקופה מקובלת, כמפורט בחוות הדעת.

1.2. גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי החברה בחודש ינואר 2025.

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 מצייין 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 לנזקים 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

לשם הכנת חוות הדעת, ערך שמאי המקרקעין רון מזור, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 20/12/2024. הביקור התקיים בליווי מנהל ומפקח הפרוייקט.



3. פרטי זיהוי הנכס

גוש	13953														
חלקות (חלק)	2111, 200, 202 ²														
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	3 מבני תעשייה חדשים (מבנים לתעשייה נקיה ומשרדים).														
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="2">12/1</td><td>1</td><td>3,494</td></tr><tr><td>2</td><td>1,946</td></tr><tr><td>12/2</td><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	12/2	3	1,260	סה"כ		6,700
מגרש	מבנה	סה"כ שטח במ"ר													
12/1	1	3,494													
	2	1,946													
12/2	3	1,260													
סה"כ		6,700													
הזכויות במקרקעין המוערכות	זכויות "בר רשות" מתוקף הארכת חוזה פיתוח מהוון עד לתאריך 31/08/2025. עמידה בתנאי חוזה הפיתוח תאפשר חתימה על חוזה חכירה מהוון. הנכס הושכר באישור רמ"י לשימוש מוסד חינוכי עבור מפוני הצפון לתקופה של 15 חודשים, עם אופ' ל-12 חודשים נוספים.														
מיקום	פינת הרחובות היהלום וספיר, פארק תעשייה צ.ח.ר, ראש פינה.														
זיהוי	מפרט כספי, חוזה פיתוח, אישור זכויות, תשריט תב"ע														

² 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'.

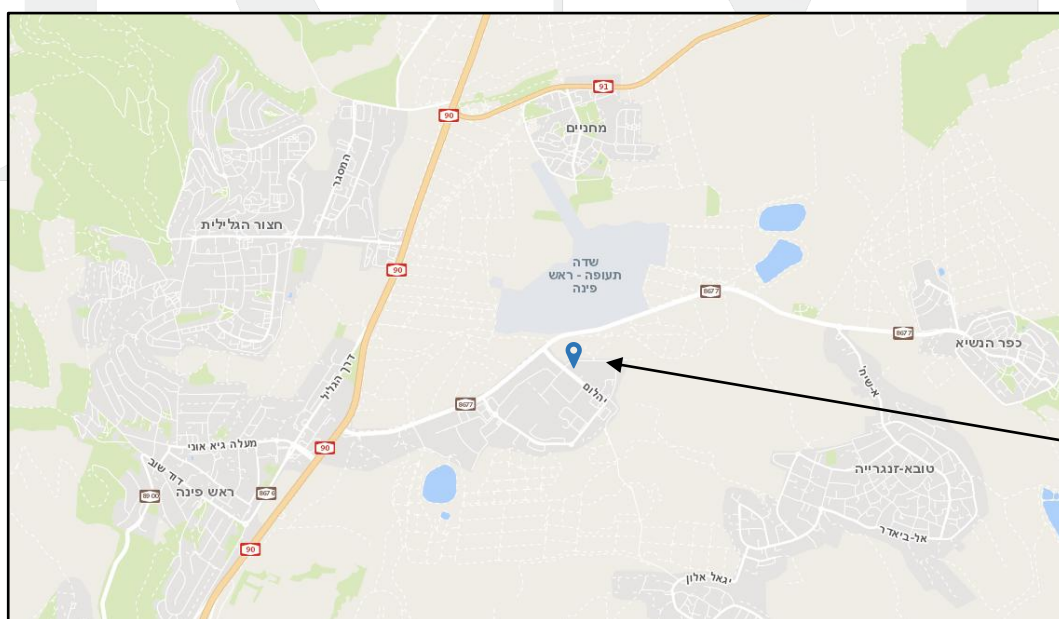
הפארק ממוקם בשטח המוניציפאלי של ראש פינה מזרחית לשוב בסמוך לכביש 90 ולשדה התעופה ראש פינה. הפארק משתרע על שטח של כ-850 דונם ומאכלס כ-90 מפעלים ועסקים. הגישה לפארק היא דרך כביש מס' 8677 המסתעף מזרחה מכביש מס' 90.

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

הבנייה בסביבה מתאפיינת במבני תעשייה חדישים לצד מבנים ותיקים יותר, לרוב בגובה של 1-3 קומות.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות לפארק תעשייה.

להלן סימון מיקום נשוא השומה על רקע מפת סביבה:



מיקום
הנכס

4.2. תיאור המגרשים

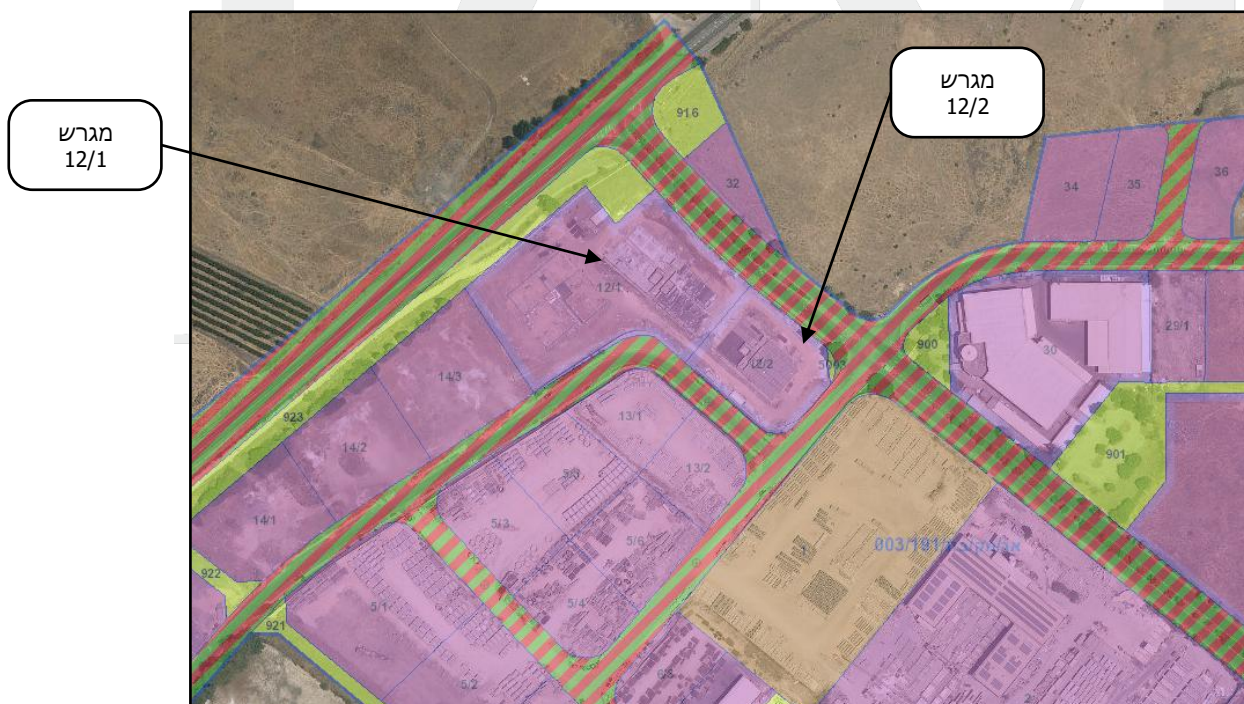
מגרשים 12/1 ו-12/2 עפ"י תכנית אג/מק/בת/3/191 הינם בשטח 10,589 מ"ר ו-4,065 מ"ר בהתאמה, ממוקמים בחלק הצפוני של פארק תעשייה צח"ר. המגרשים נמצאים במפגש של רחוב יהלום עם כביש 8677, כביש המוביל אל הפארק ומקשר אותו לכביש ארצי 90.

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'.

למגרש 12/1 צורה דמוית 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 הפונה לרחוב ספיר.

במגרשים מצויים 3 מבני תעשייה חדישים, שהוסבו זמנית לשימוש כמוסד חינוכי. פני הקרקע במגרשים מיושרים.

להלן סימון המגרשים³ ע"ג תצ"א:



³ 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. במתחם (מגרשים 12/1 ו- 12/2) קיימים שלושה מבני תעשייה חדשים אשר בנייתם הושלמה וקיבלו תעודות גמר חלקיות⁴. המבנים בנויים בשיטת בניה קונבנציונלית הכוללת שלד בטון מזוין ובלוקים, חיפוי חיצוני מאלומיניום מסוג אלוקובונד בשילוב ויטרינות זכוכית וחלונות במסגרות אלומיניום, ותקרת גג מלוחות פנל מבודד. הכניסה למתחם היא מרחוב ספיר וקיים גם חיבור לכביש 8677. בהיקף המבנים מקומות חניה פתוחים. להלן פירוט שטחי הבנייה, בהתאם להיתר הבניה:

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, שטחי חוץ מקורים, גרם מדרגות, מעלית נוסעים וחדרי שירותים. גובה פנים כ- 5.9 מ'
	12/1	+5.90	משרדים	1,611	קומת משרדים בחלוקה ל-4 אגפים התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, גרם מדרגות, מעלית נוסעים וחדרי שירותים.
	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'.

⁴ בהתאם לדיווח מהנדס מטעם החברה, כלל עבודות הקמת המבנים, לרבות שלד, גמר מעטפת, מערכות ואישורי אכלוס הושלמו במלואן.





קומה בחלוקה ל-4 אולמות תעשייה התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, חדרי שירותים ומעלון משא. גובה פנים כ- 8.5 מ'.	1,260	תעשייה נקייה	0.00	3	12/2
---	-------	-----------------	------	---	------

4.3.2. הסבה זמנית של המבנה לבית ספר

המבנה הוסב באופן זמני לשימוש כבית ספר עבור מפוני הצפון, כפי שמפורט בפרק "המצב המשפטי", וזאת למשך תקופת ההסכם בלבד. עם סיום ההסכם, יושב המבנה לייעודו המקורי כמבנה תעשייה.

רמת הגמר של הנכס כוללת רצפת בטון מוחלקת בשילוב אריחי קרמיקה ו-PVC, תקרה אקוסטית עם תאורה שקועה, מערכת כיבוי אש, וכן ויטרינות וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום.

בנוסף, לצורך עמידה בדרישות התקן הבטיחותי, נוספו 18 מבנים יבילים המשמשים כממ"דים. כמו כן, בהתאם לדרישת משרד החינוך, יש להשלים התקנת מפוחים לשחרור עשן והקמת גשר מילוט ממבנה מס' 1 לכביש.

במסגרת השינויים שבוצעו לצורך הכשרת המבנה לשימוש כבית ספר, נפתחה כניסה חדשה בצפון-מערב המתחם, והותקנו פרגולות בחצר.

במבנה מס' 1 שתי הקומות פעילות ומשמשות את בית הספר, ואילו במבנים מס' 2 ו-3 נעשה שימוש רק בקומות התחתונות, בעוד הקומות העליונות סגורות ואינן פעילות.

הועבר לעיונו מכתב מחברת חרש הנדסה (המצורף כנספח) המאשר כי ההתאמות שנדרשו למבנים לצורך השימוש בהם כבית ספר הושלמו במלואן. בנוסף, נמסר כי כלל עבודות הקמת המבנים, כולל שלד, גמר מעטפת, התקנת מערכות ואישורי אכלוס, הושלמו במלואן.

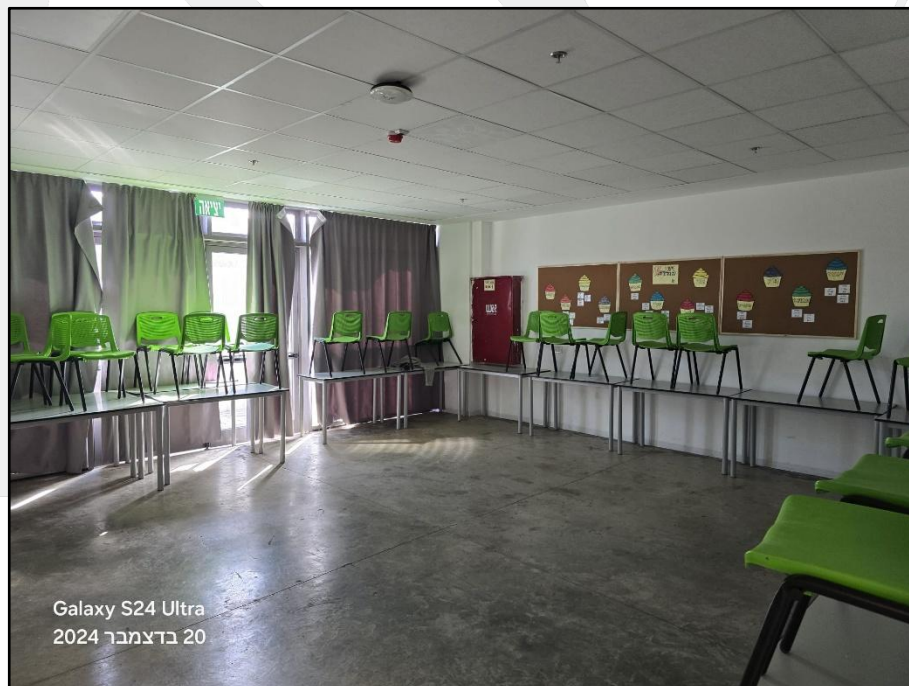


להלן תמונות מיום הביקור:

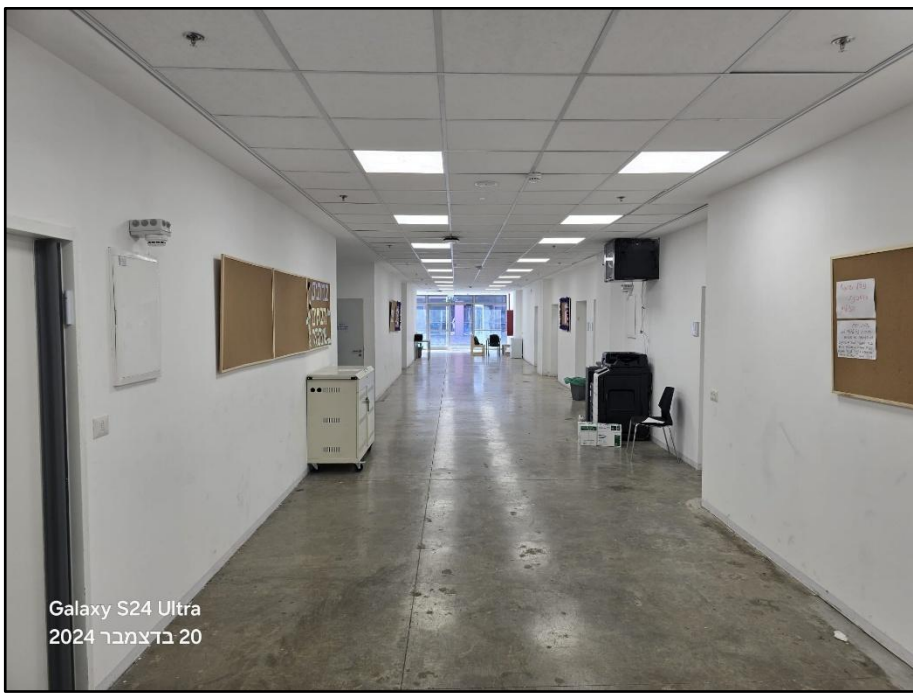




Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



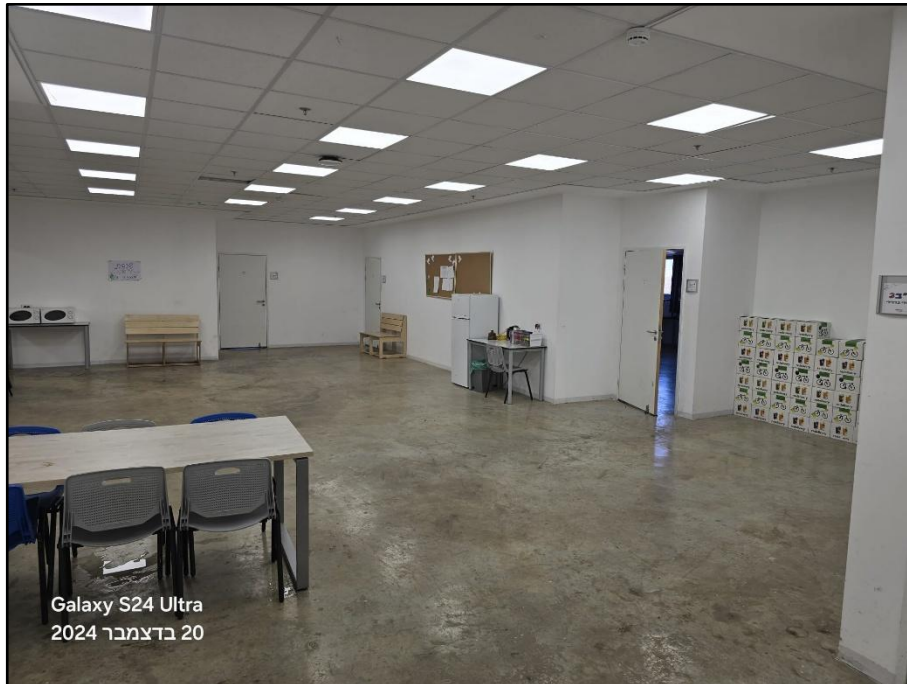
Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



Galaxy S24 Ultra
20 בדצמבר 2024



5. מצב תכנוני ורישוי⁵

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

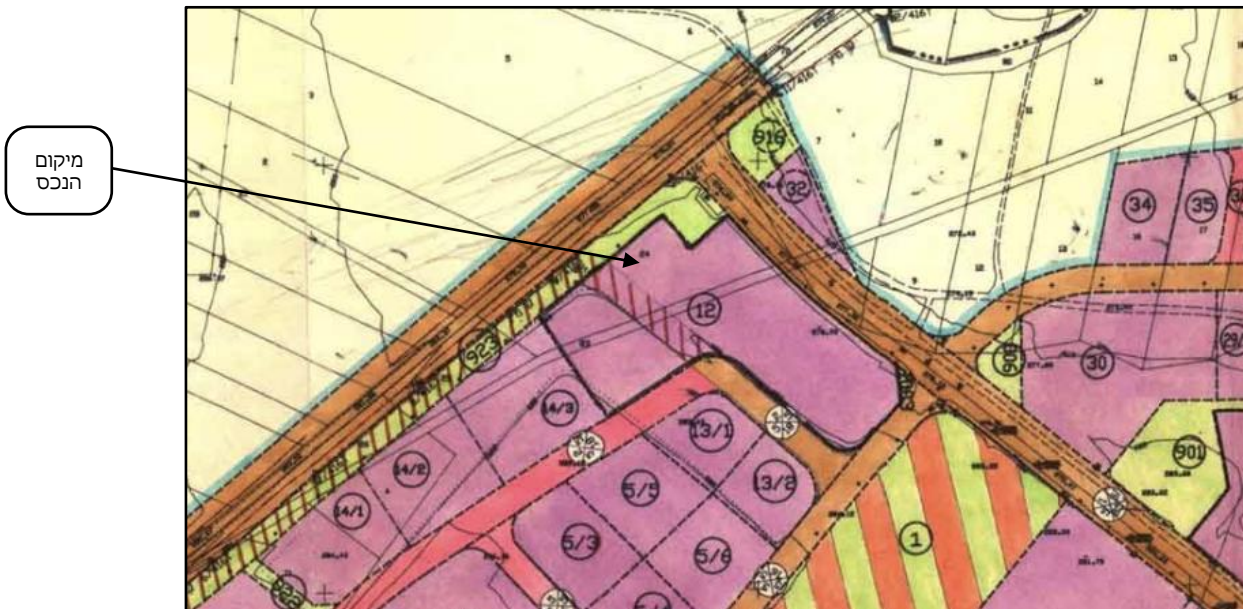
מטרת התכנית

- א. שינוי החלוקה בתכניות המפורטות המאושרות מס' ג / 2297 , ג / 4211 , ע"י איחוד השטח וחלוקתו והוספת מערך דרכים.
- ב. יעוד שטחים לתעשייה, 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".

⁵ 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	תכנית	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/191/3 – שינוי הוראות בעניין תכנית 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 והתכנית 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.

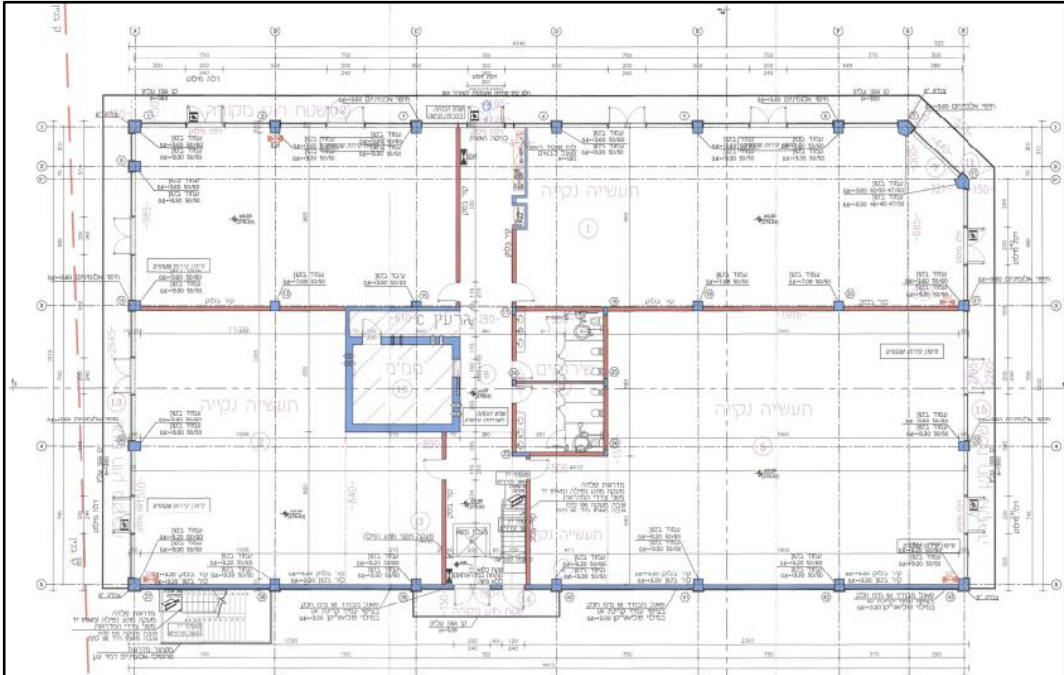
להלן פירוט השטחים המאושרים מתכנית היתר מס' 20190438:

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

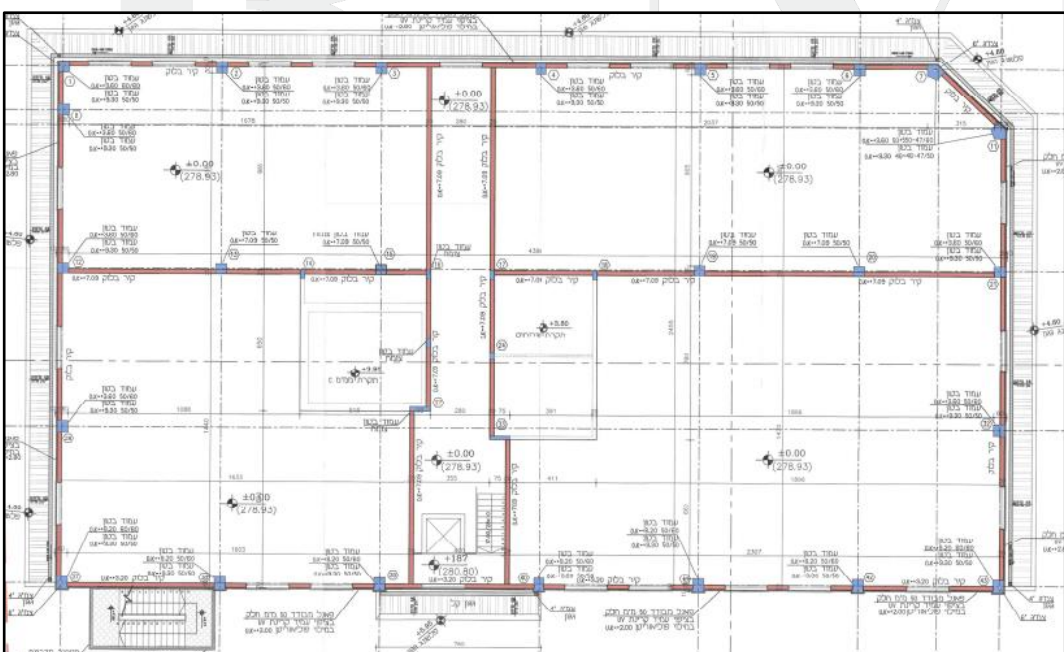
להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190439:

מבנה 3 -

תכנית קומת קרקע

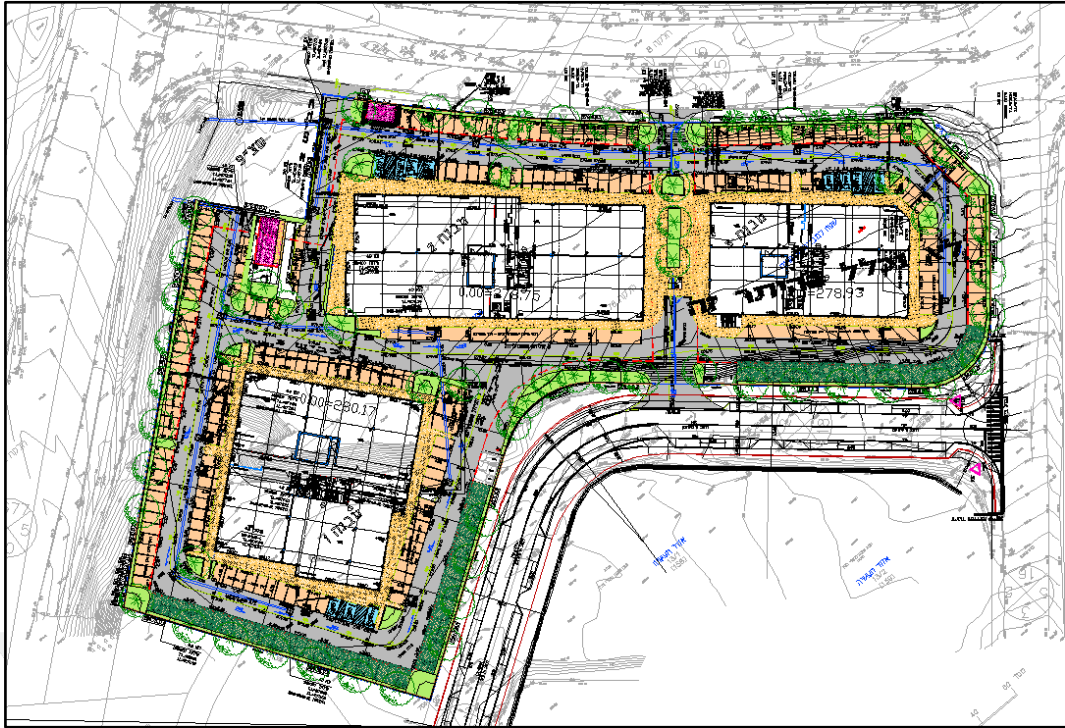


תכנית קומת ביניים



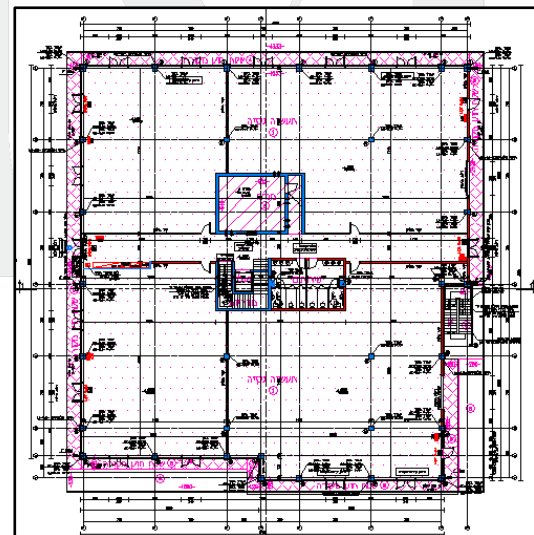
להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190438:

תכנית פיתוח והעמדה

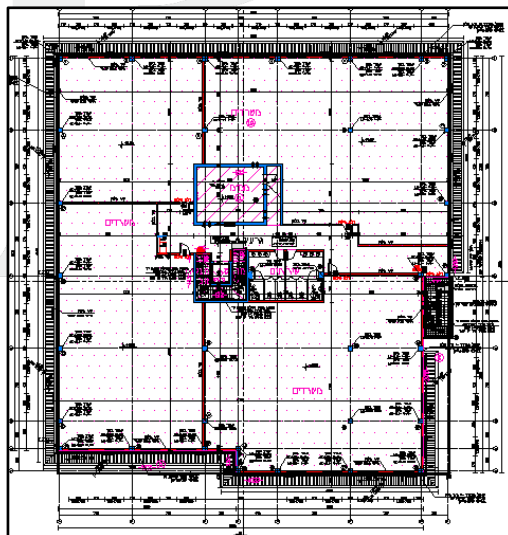


מבנה 1 -

תכנית קומת קרקע

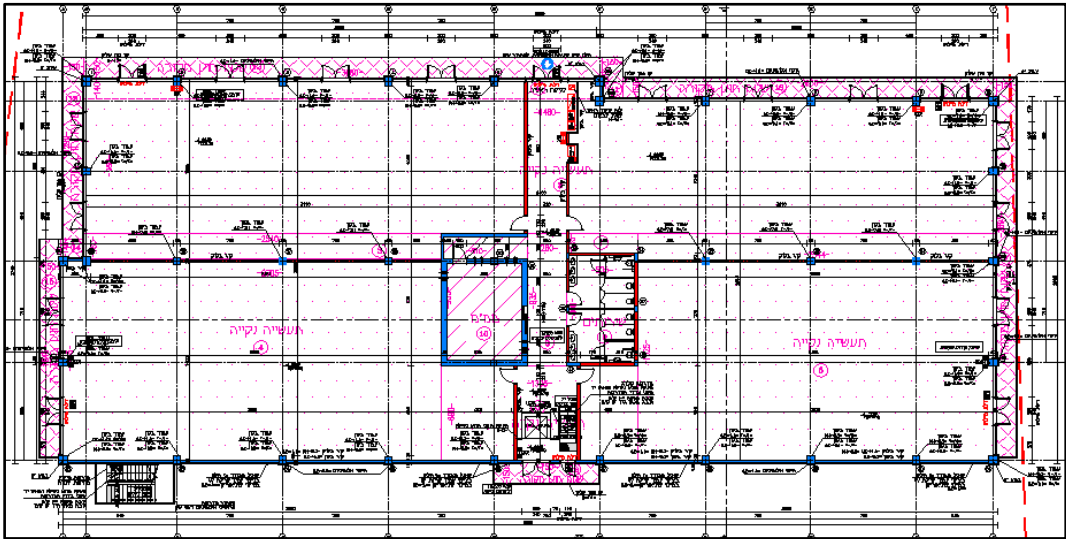


תוכנית קומה א'

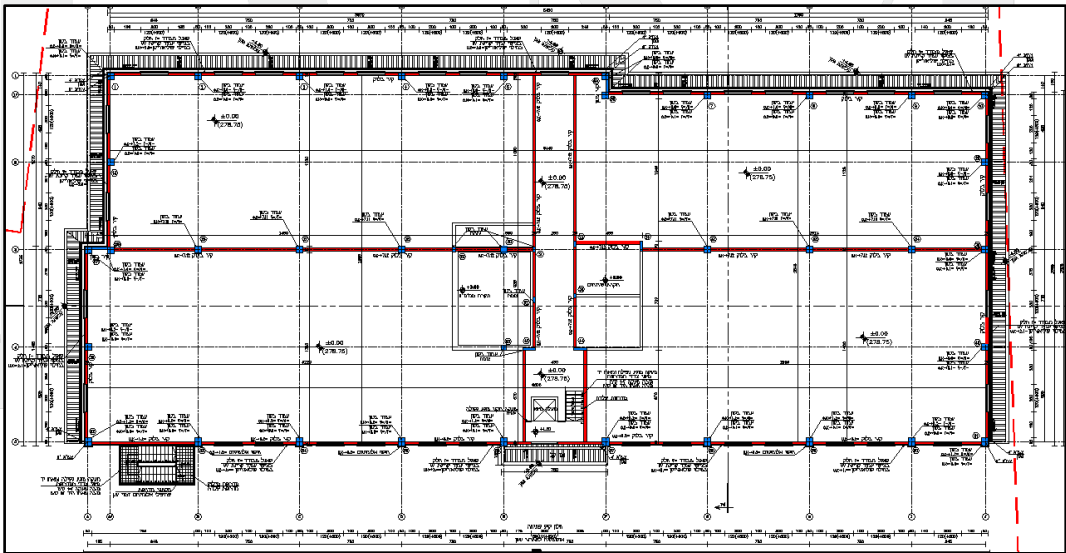


מבנה 2 -

תכנית קומת קרקע



תכנית קומת ביניים





5.2.3. תעודת גמר מבנה 3

ביום 03/06/2024 התקבלה תעודת גמר עבור מבנה 3, שנבנה בהתאם להיתר בניה מס' 20190439, ביחס למרכיבים הבאים:

- חללים משותפים (ממ"ד, פרוזדור ללא מעלית, שירותים)
- קירות מעטפת מבנה ופיתוח שטח.

שימוש ביתר החללים במבנה מותנה בקבלת תעודת גמר עבורם.

תעודת הגמר מציינת מספר פרטים הטעונים השלמה עד 03/12/2024:

1. אישור סופי רשות המים מנהלת כנרת.
 2. ביצוע גינון – השלמת גינון.
 3. השלמת עבודות בחומה המערבית.
 4. סיום הסכם שכירות לשצ"פ בחזית הצפונית מול מנהלת צחר.
- להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הנ"ל, המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך 503,180 ₪ שתעמוד בתוקפה עד ליום 03/12/2024.
- עם זאת, יצוין כי המבנה ראוי לשימוש גם טרם השלמת הפרטים והתנאים הנדרשים.

5.2.4. תעודת גמר מבנים 1 ו-2

ביום 03/06/2024 התקבלה תעודת גמר עבור מבנים 1 ו-2, שנבנו בהתאם להיתר בניה מס' 20190438, ביחס למרכיבים הבאים:

- חללים משותפים למבנים מס' 1 + 2 במפלס 0.00 ו-5.90 הכוללים: ממ"ד, פרוזדורים ללא מעלית, שירותים, מהלך מדרגות)
- קירות מעטפת חיצוניים למבנים ופיתוח שטח.

שימוש ביתר החללים מותנה בקבלת תעודת גמר עבורם.

תעודת הגמר מציינת מספר פרטים הטעונים השלמה עד 03/12/2024:

1. אישור סופי רשות המים מנהלת כנרת.
 2. ביצוע גינון – השלמת גינון.
 3. השלמת עבודות בחומה המערבית.
 4. סיום הסכם שכירות לשצ"פ בחזית הצפונית מול מנהלת צחר.
- להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הנ"ל, המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך 503,180 ₪ שתעמוד בתוקפה עד ליום 03/12/2024.



עם זאת, יצוין כי המבנה ראוי לשימוש גם טרם השלמת הפרטים והתנאים הנדרשים.

5.2.5. אישור מפקח הפרויקט על סיום עבודות הבניה

מצורף אישור מפקח הפרויקט, מר שרון מדר, מיום 05/06/2024, המאשר כי עבודות הבנייה הסתיימו.



שרון מדר - מהנדסים תכנון ניהול ופיקוח
Global Engineering Solutions
מקבוצת גיא הנדסה בע"מ, ח.פ. 515567543

05/06/2024

לכבוד: שמאי רון מזור

בנדון: סיום ביצוע עבודות בינוי – סולרם

א.נ.

1. הריני להודיעך כי בשעה טובה ומוצלחת העבודות בבניית מתחם סולרם בגוש חלקה באו לכדי סיום מוצלח והמבנה אוכלס כבר על ידי סולרם אלקטרוניקה במבנים 2+3 באופן חלקי וברביע אחד במבנה מס' 1 (מחסן).
2. היום אמור להתקבל טופס אכלוס – תעודת גמר שיועבר אליך מייד לכשיתקבל.
3. מצ"ב אישור סידורי כבאות חתום לכל המתחם.
4. למבנה קיימים אישורי המתכננים השונים לעבודות שבוצעו כולל נגישות אשר הועברו אליך כל העתקי האישורים והעתקי בדיקות המעבדה הנדרשות בהתאם.

העתקים:

- דוד מימון – בעלים.
- איתי מולדבסקי – בעלים.
- עמית שינדלר – בעלים.
- צביקה ביקס – מנכ"ל.

בכבוד רב
שרון מדר
אינג' שרון מדר
ENG. SHARON MADAR
מ.ר. 17376838



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

נכון למועד הקובע של חוות הדעת, עבודות הבנייה הושלמו, ולמבנים הונפקו תעודות גמר חלקיות.



6. מצב משפטי

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 ממושרד 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.

⁶ 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. תוספת מס' 3 לחוזה פיתוח

הוצגה בפנינו תוספת (מס' 3) להסכם הפיתוח, מתאריך 25/11/2024, בין רמ"י (להלן "הרשות") לבין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן "היזם החדש") ממנה עולה כי תקופת הפיתוח הוארכה עד ליום 31/08/2025.

תוספת לתנאים בהסכם הפיתוח:

בשל נסיבות המצב הייחודיות, אושר כאישור חריג ונקודתי שימוש במבנים שהוקמו בהקצאה למטרת הפעלת בית ספר לתושבים מפונים על ידי המועצה האזורית גליל עליון וזאת עד ליום 31/08/2025. בתום תקופת השימוש המאושרת כאמור, יפוג תוקף הסכמת הרשות לשימוש במקרקעין למטרת הפעלת בית הספר והחל ממועד זה השימוש המאושר במקרקעין יהיה בהתאם למטרה המנויה בהסכם הפיתוח בלבד. יובהר כי תקופת השימוש במבנים למטרת בית ספר לא תיכלל במניין 7 שנות השימוש לתעשייה וכי אלו ימנו בכפוף לשימוש לתעשייה בפועל ובכפוף ולאחר חתימה על הסכם חכירה.



6.8. אישור זכויות

הוצג בפנינו אישור זכויות מתאריך 26/11/2024 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 31/08/2025.

הערות:

נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני 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 (26/11/2024) לא הוגשה לרשות

בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

6.9. 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.

⁷ 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.



- **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.

- 6.10. 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 ₪





להלן פירוט סעיפים עיקריים מתוך כתב הכמויות המעודכן:

סעיף	מבנה 1	מבנה 2	מבנה 3
מסגרות אומן	110,000 ₪	40,000 ₪	40,000 ₪
מים וקבועות תברואתיות	170,000 ₪	210,000 ₪	215,000 ₪
דלוחין	70,000 ₪	10,000 ₪	10,000 ₪
לוחות חשמל מתח נמוך	250,000 ₪	180,000 ₪	170,000 ₪
נקודות ואינסטלציה חשמלית	460,000 ₪	300,000 ₪	305,000 ₪
טיח	170,000 ₪	110,000 ₪	110,000 ₪
ריצוף	110,000 ₪	30,000 ₪	95,000 ₪
צבע פנים	85,000 ₪	35,000 ₪	30,000 ₪
חלונות	160,000 ₪	160,000 ₪	100,000 ₪
ויטריות	730,000 ₪	680,000 ₪	580,000 ₪
חיפוי עמודים	135,000 ₪	140,000 ₪	110,000 ₪
מיזוג אוויר	80,000 ₪	70,000 ₪	130,000 ₪
תקרות מינרליות ומחיצות	110,000 ₪	50,000 ₪	55,000 ₪
ספרינקלרים	190,000 ₪	150,000 ₪	115,000 ₪
מערכת סינון למרחב מוגן	70,000 ₪	35,000 ₪	35,000 ₪
סה"כ	2,900,000 ₪	2,200,000 ₪	2,100,000 ₪
שלד	17,000,000 ₪		
מסגרות חדרי חשמל	50,000 ₪		
לוחות חשמל מתח נמוך	500,000 ₪		
עבודות מתח גבוה	1,000,000 ₪		
נקודות ואינסטלציה חשמלית	740,000 ₪		
צבע פנים	10,000 ₪		
חדרי חשמל סה"כ	2,300,000 ₪		
עבודות מים וביוב	1,000,000 ₪		
עבודות חשמל	750,000 ₪		
עבודות ריצוף שבילים	300,000 ₪		
קירות כובד	400,000 ₪		
עבודות הכנה לגיטון	50,000 ₪		
עבודות מעקות	0 ₪		
סלילת כבישים	1,000,000 ₪		
עבודות ניקוז	500,000 ₪		
עבודות אספלטים	500,000 ₪		
פיתוח סה"כ	4,500,000 ₪		
סה"כ	31,000,000 ₪		

הוצאות הפרויקט בפועל, כפי שמפורט בדוח מפקח הפרויקט המצורף כנספח, הסתכמו בסך של 32,806,414 ₪. בנוסף, הושקעו כספים נוספים לצורך התאמת המבנים לשימוש זמני כבית ספר לתקופה מוגבלת, כך שסך ההשקעות בפרויקט הגיע ל-54,565,652 ₪. מתוך סכום זה, כ-10 מיליון ₪ שולמו באמצעות צ'קים דחויים, שבגינם טרם התקבלה חשבונית. חוות הדעת אינה כוללת את העלויות הנוספות שנגרמו לצורך הסבת המבנים לשימוש הזמני כבית ספר.





6.11. 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.

6.11.1. 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.

6.11.2. 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 פסקת ריבית.

(2) החוכר יחזיר את הסבסוד של הוצאות הפיתוח שהוענק על ידי משרד

הכלכלה בהתאם לתנאי המשרד.

6.11.3. 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.

6.12. אישור רמ"י לשימוש במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ למטרת בית ספר

בהתאם למכתב מיום 25/05/2024 החתום ע"י סגנית מנהלת מרחב צפון, רשות מקרקעי ישראל גברת ליאור כהן פטרר, רשות מקרקעי ישראל מאשרת באופן חריג, חד פעמי ונקודתי את הבקשה לשימוש במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ כבית ספר זמני לתושבים מפונים ע"י מועצה אזורית גליל עליון.

פרטי האישור:

- תקופת השימוש מוגבלת ל-15 חודשים, עד 31/08/2025.
- ניתן להגיש בקשה להארכת השימוש.
- הרשות תאריך את הסכם הפיתוח ללא תשלום, עד למועד סיום השימוש בנכס למטרה זו, קרי עד ליום 31/08/2025, או עד גמר השימוש, לפי המוקדם מבניהם.
- עם תום תקופת השימוש למטרת הפעלת בתי ספר, המבנים ישמשו רק למטרות המוגדרות בהסכם הפיתוח. כמו כן, החל ממועד זה ניתן יהיה להגיש לבחינת הרשות בקשה למעבר לחוזה חכירה.
- תקופת השימוש במבנים למטרת בית ספר לא תיכלל במניין 7 שנות השימוש לתעשייה.



6.13. הסכם שכירות בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין מועצה אזורית גליל עליון

בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת שנחתם ביום 20/05/2024 בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין מועצה אזורית הגליל העליון (להלן: "השוכר"), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המושכר:
נכס באזור תעשייה צחר ראש פינה, הידוע כגוש 13953 חלקות 24 (בחלק), 76 (בחלק), 83 (בחלק), מגרש מספר 12 בשטח של 14.654 דונם עליו בנויים 3 מבנים.

מטרת השכירות:
הפעלת מוסד חינוכי שיופעל על ידי משרד החינוך ו/או על ידי מועצה אזורית הגליל העליון ו/או על ידי גוף ממשלתי אחר.

מימון הוצ' המושכר: משרד החינוך יממן את כל ההוצאות אשר תידרשנה לשם ביצוע עבודות התאמה של המושכר למטרתו, לרבות דמי שכירות, שירותי אחזקה, בטחון וניקיון, התאמות והצטיידות כנדרש.

תקופת השכירות: 15 חודשים, החל מיום 01/06/2024 - 31/08/2025.

תקופת אופציה: תקופת שכירות נוספת בת 12 חודשים.

דמי השכירות:
- מבנה 1 (שטח 3,755 מ"ר): ₪ 307,534 לחודש כולל מע"מ.
- מבנה 2 (שטח 2,091 מ"ר): ₪ 171,253 לחודש כולל מע"מ.
- מבנה 3 (שטח 1,341 מ"ר): ₪ 110,892.6 לחודש כולל מע"מ.

השטחים של המבנים הם לצורך החוזה. כל הסכומים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

אחזקת הנכס: השוכר יהיה אחראי באופן מלא על ניקיון ואחזקת הנכס, כולל מבנים וחצר.

עלויות התאמה: השוכר ישלם למשכיר סך של 14,412,360 ₪ כולל מע"מ עבור התאמת המבנים לשימוש של 57 כיתות לימוד לפחות.



סיכום מצב משפטי:

לחברה זכויות "בר רשות" מתוקף חוזה פיתוח מהוון עד ליום 31/08/2025. הקרקע נרכשה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה באזור עדיפות לאומית א'. ביום 29/01/2018 נחתם חוזה פיתוח בין רמ"י לבין סולרום אלקטרוניקה למגרש 12, בהתאם לתב"ע ג/בת 191 בשטח של 14,654 מ"ר למטרת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה. המגרש פוצל בהמשך לשני מגרשים במסגרת תוכנית שינויים. ביום 25/11/2024 נחתמה תוספת מס' 3 להסכם הפיתוח, אשר האריכה את תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2025. במסגרת ההקצאה בפטור ממכרז חלות מגבלות, ובהן איסור שימוש חורג ממטרת החכירה ואיסור העברת זכויות במשך 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה, כאשר העברת הזכויות מותנית באישור משרד הכלכלה ורמ"י. במסגרת התוספת אושר שימוש חריג ונקודתי במבנים לצורך הפעלת בית ספר עבור תושבים מפונים, עד ליום 31/08/2025. בתום התקופה, תפקע הרשאת הרשות לשימוש זה, והשימוש במקרקעין יוגבל למטרות המנויות בהסכם הפיתוח בלבד. לפי אישור זכויות מרמ"י מיום 26/11/2024 לחברה הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ליום 31/08/2025. באישור צוין כי על הנכס רשומה משכנתא לטבת בנק הפועלים. על פי מכתב מיום 25/05/2024, רשות מקרקעי ישראל אישרה שימוש חריג במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ כבית ספר זמני לתושבים מפונים, על ידי המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים עד ליום 31/08/2025, עם אפשרות להגשת בקשה להארכה. בתקופה זו תוארך תקופת הפיתוח ללא תשלום עד ליום 31/08/2025. עם סיום תקופת השימוש, יחזרו המבנים לשמש למטרות המוגדרות בהסכם הפיתוח, וניתן יהיה להגיש בקשה למעבר לחוזה חכירה. התקופה בה שימשו המבנים כבית ספר לא תימנה במניין 7 שנות השימוש לתעשייה. ביום 20/05/2024 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים, עם אופציה להארכה, עבור שלושה מבנים באזור תעשייה צחר בראש פינה, לצורך הפעלת מוסד חינוכי.



7. שומות ועסקאות שבוצעו בנכס

7.1. הח"מ ערך חוות דעת שמאיות לנכס הנדון למועדים שונים, הן לצורך הקצאת אשראי בנקאי והן לצורך דיווח כספי (IFRS). להלן פירוט שווי הזכויות במועדים הקובעים השונים:

- לצורך הקצאת אשראי בנקאי: למועד קובע 07/07/2023: 20,700,000 ₪; למועד קובע 15/09/2023: 25,300,000 ₪; למועד הקובע 28/12/2023: 31,500,000 ₪; למועד קובע 26/05/2024: 36,400,000 ₪; למועד קובע 20/12/2024: 38,000,000 ₪.
- לצורך דיווח כספי (IFRS): למועד קובע 31/12/2023: 39,700,000 ₪; למועד קובע 30/06/2024: 44,600,000 ₪.

7.2. 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 חדשים בפארק תעשייה צח"ר, אזור עדיפות לאומית א'. המבנים ממוקמים על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז הכפוף למגבלות. המבנים הוסבו לשימוש זמני כבית ספר.

8.2. מיקום הנכס – פינת הרחובות היהלום וספיר, פארק תעשייה צח"ר, ראש פינה.

8.3. מצב משפטי – לחברה זכויות "בר רשות" מתוקף חוזה פיתוח מהוון עד ליום 31/08/2025. הקרקע נרכשה במסגרת הקצאה בפטור ממכרז לתעשייה באזור עדיפות לאומית א'. ביום 29/01/2018 נחתם חוזה פיתוח בין רמ"י לבין סולרום אלקטרוניקה למגרש 12, בהתאם לתב"ע ג/בת/191 בשטח של 14,654 מ"ר למטרת ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה. ביום 25/11/2024 נחתמה תוספת מס' 3 להסכם הפיתוח, אשר האריכה את תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2025. במסגרת ההקצאה בפטור ממכרז חלות מגבלות, ובהן איסור שימוש חורג ממטרת החכירה ואיסור העברת זכויות במשך 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה, כאשר העברת הזכויות מותנית באישור משרד הכלכלה ורמ"י. במסגרת התוספת אושר שימוש



חריג ונקודתי במבנים לצורך הפעלת בית ספר עבור תושבים מפונים, עד ליום 31/08/2025. עם תום התקופה, תפקע הרשאת הרשות לשימוש זה, והשימוש במקרקעין יוגבל למטרות המנויות בהסכם הפיתוח בלבד. לפי אישור זכויות מרמ"י מיום 26/11/2024 לחברה הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ליום 31/08/2025. באישור צוין כי על הנכס רשומה משכנתא לטבת בנק הפועלים. על פי מכתב מיום 25/05/2024, רשות מקרקעי ישראל אישרה שימוש חריג במבני סולרום אלקטרוניקה בע"מ כבית ספר זמני לתושבים מפונים, על ידי המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים עד ליום 31/08/2025, עם אפשרות להגשת בקשה להארכה. בתקופה זו תוארך תקופת הפיתוח ללא תשלום עד ליום 31/08/2025. עם סיום תקופת השימוש, יחזרו המבנים לשמש למטרות המוגדרות בהסכם הפיתוח, וניתן יהיה להגיש בקשה למעבר לחוזה חכירה. התקופה בה שימשו המבנים כבית ספר לא תימנה במניין 7 שנות השימוש לתעשייה. ביום 20/05/2024 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין המועצה האזורית גליל עליון, לתקופה של 15 חודשים, עם אופציה להארכה, עבור שלושה מבנים באזור תעשייה צחר בראש פינה, לצורך הפעלת מוסד חינוכי.

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. נכון למועד הקובע של חוות הדעת, עבודות הבנייה הושלמו, ולמבנים הונפקו תעודות גמר חלקיות.

8.5. גישת הערכה – הנכס הוערך בגישת היוון הכנסות, בתוספת שווי יתרת זכויות הבנייה. ההערכה התבססה על היוון ההכנסות הצפויות מדמי שכירות ראויים למבני תעשייה באזור. לשווי זה נוסף היתרון הכלכלי שבהשכרת הנכס למוסד חינוכי לתקופה מוגדרת, וכן שווי יתרת זכויות הבנייה.

8.6. שווי יתרת זכויות הבניה - בהערכת שווי הקרקע התבססנו על מכריז 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.

8.7. רווח יזמי – בהתחשב בכך שמבנים לתעשייה נבנים לרוב לשימוש עצמי, הוערך הרווח יזמי ב- 10%.

8.8. מלחמת חרבות ברזל - בשבעה באוקטובר 2023, פרצה מלחמה בדרום הארץ אשר התרחבה לחזיתות נוספות. השלכותיה על שוק הנדל"ן בישראל אינן ידועות בשלב זה שכן הן תלויות בגורמים רבים. הנכס הנדון כולל 3 מבני תעשייה חדשים שנבנו לשימוש חברת סולרום. בעקבות המצב הבטחוני, הוסב הנכס זמנית לשימוש כבית ספר עבור תושבים מפונים, למשך 15 חודשים, עם אפשרות להארכה נוספת של 12 חודשים. הסכם השכירות יצר יתרון כלכלי זמני בנכס ותוספת שווי. עם זאת, בשל הסבתו הזמנית למוסד חינוכי, לא ניתן יהיה לממש את יתרת זכויות הבניה במהלך תקופת השכירות ואף לא בתקופת האופציה, אם תמומש. בהתאם לכך, הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים למימוש יתרת זכויות הבניה. חישוב זה בוצע תוך שימוש בשיעור היוון של 7%, הכולל פרמיית סיכון בגין אי-הוודאות הכללית שנוצרה עקב במלחה.

8.9. חוות הדעת נערכה לנכס כנקי מכל מחזיק, חוב, שיעבוד, עיקול ו/או זכויות לצד שלישי.

8.10. חוות הדעת אינה מביאה בחשבון עלות טיפול בזיהום קרקע ו/או מי תהום ו/או עתיקות.

8.11. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.



9. נתונים לאומדן השווי

9.1. תוצאות מכריז רמ"י לקרקעות ביעוד לתעשייה

9.1.1. מכרז 301/2023, פארק תעשיות בר לב במועצה האזורית מטה אשר,
מועד זכייה 21/02/2024.

301/2023						מס' מכרז
201-0702043						תב"ע
29	28	25	24	23	22	מגרש
15,642	8,391	2,862	3,030	3,133	4,764	שטח במ"ר
12,898,824	7,770,066	3,499,999	3,218,377	2,130,000	9,122,801	מחיר זכיה
9,177,220	4,923,074	1,678,186	1,777,939	1,836,617	2,787,199	הוצ' פיתוח
22,076,044	12,693,140	5,178,185	4,996,316	3,966,617	11,910,000	סה"כ
50%						תכנית
18,770	10,069	3,434	3,636	3,760	5,717	ברוטו עילי
14,860	7,971	2,719	2,879	2,976	4,526	שטח אקו'ל
1,411	1,513	1,809	1,649	1,266	2,500	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
1,486	1,592	1,905	1,736	1,333	2,632	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח

9.1.2. 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%				תכנית
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

9.1.3. מכרז 234/2023, אזור תעשייה שגיא במועצה האזורית יזרעאל, מועד זכייה 20/12/2023.

234/2023				מס' מכרז
23167/ג				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%				תכנית
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



9.1.4. 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"ן
502 ₪	501 ₪	455 ₪	442 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
552 ₪	551 ₪	500 ₪	486 ₪	שווי מ"ר אקו"ן כולל פיתוח

9.1.5. מכרז 435/2021, מועצה מקומית קצרין, מועד זכייה 06/03/2022

435/2021	מס' מכרז
220-0511089	תב"ע
242	מגרש
5,073	שטח במ"ר
5,500,000 ₪	מחיר זכיה
1,987,555 ₪	הוצ' פיתוח
7,487,555 ₪	סה"כ
80%	תכסית
125%	ברוטו עילי
5,403	שטח אקו"ן
1,476 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
1,386 ₪	שווי מ"ר אקו"ן כולל פיתוח

9.1.6. 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' של מגרשי התעשייה חושבו באופן הבא:

ק"ק בשטח התכסית במקדם 1, קומות עליונות במקדם 0.5, חצר במקדם 0.20.

9.2. 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"ח. בנטרול שווי המחברים לפי 1,500 ש"ח/מ"ר מתקבל שווי לקרקע של כ- 25 מ"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 ש"ח 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.

9.3. דמי שכירות לשטחי תעשייה

9.3.1. בהתאם לחוות דעת שמאית שנערכה ע"י פז כלכלה והנדסה, למועד קובע 31/08/2023, לצורך דיווח בדוחות הכספיים של חברת מבנה נדל"ן בע"מ, להערכת שווי באזה"ת היי טק פארק יוקנעם לנכס בשימושי משרדים, מעבדות ההי טק ומחסנים + מרתף חניה. דמי השכירות החוזיים למועד הקובע הנם כ- 39.7 ₪ למ"ר, לא כולל חניה. דמי השכירות המשוקללים לכל תק' ההתקשרות הנם 41.6 ₪ למ"ר.

בשומה מוצג סקר מחירים לדמ"ש באזור התעשייה ביקנעם והסביבה כדלקמן:

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
אזה"ת היי טק פארק	3,600	50 ₪	מחסן לוגיסטי, גובה תקרה 9 מ', כולל חצר תפעולית
	7,500	48 ₪	מבנה חדיש, מושכר מעטפת.
	2,700	45 ₪	מבנה הייטק חדיש ברח' התנופה
פארק תעשיות מורדות הכרמל	2,590	43 ₪	גמר קיים
	600	45 ₪	
	700	39 ₪	
	600	46 ₪	
	470	53 ₪	

9.3.2. 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 ₪	ק"ק/קומות
	123	38 ₪	
	1,818	37 ₪	ק"ק/קומות
	2,906	33 ₪	
א"ת בר לב	978	47 ₪	ה"י טק בקומות
	8,252	46 ₪	
א"ת יקנעם	3,451	36 ₪	קומות
	672	40 ₪	

9.4. דמי שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה ומשרדים בפארק תעשייה צ.ח.ר

9.4.1. משיחה שקיימנו עם גורם המשווק נכס עבור פליקאן גרופ מוצע להשכרה מבנה תעשייתי ותיק (בן 17 שנה) בדמ"ש של 25 ₪/מ"ר ומשרדים משופצים בדמ"ש של 45 ₪/מ"ר.

9.4.2. משיחה שקיימנו עם גורם המשווק משרדים, מוצעים להשכרה שטחי משרדים מוכנים לאכלוס בגדלים שונים בדמ"ש של 52 ₪/מ"ר.

9.4.3. עפ"י פרסום של מעוף יועצי נדל"ן מתאריך 21/08/22 מוצעים להשכרה משרדים בגדלים שונים בדמ"ש של 40 ₪/מ"ר ומבנה תעשייתי חדש בשטח 1,600 מ"ר, עם תקרה 13.7 מ', לפי דמ"ש של 32 ₪/מ"ר.

9.5. דמי שכירות מבוקשים לשטחי תעשייה באזור הצפון (מקור: אתר נת"מ)

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
כרמיאל	2,600	35 ₪
	8,000	35 ₪
	3,500	42 ₪
בר לב	5,100	45 ₪
	2,400	32 ₪



9.6. נתוני סקרים – תעשייה/לוגיסטיקה

בהתאם לסקר נת"מ למבני תעשייה ולוגיסטיקה מסוג Class A באזור הצפון למחצית הראשונה של שנת 2024, עולה כי דמי השכירות הממוצעים עבור מבני תעשייה חדשים או מבנים לוגיסטיים מודרניים באזור כרמיאל, בר לב, משגב ותפן עומדים על 45 ₪ למ"ר.

9.7. שיעור תשואה

סקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי מבוססת על נתונים ממוצעים ארציים. הסקר האחרון, שפורסם ב-07/02/2023, מתייחס למחצית הראשונה של שנת 2022.

מאז הדיווח האחרון של השמאי הממשלתי חלה עלייה בתשואות האג"ח הארוכות, בין היתר בשל האי-ודאות הגיאופוליטית שאנו חווים בשנתיים האחרונות. ניתוח מגמות תשואות האג"ח הארוכות אל מול שיעורי התשואה הכוללת, בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי, מעלה כי שיעורי התשואה בנכסים מניבים מגיבים לשינויים בתשואות האג"ח באופן מתון, הדרגתי ובעיכוב.

בהנחה ששיעור התשואה על אג"ח ממשלתי צמוד יוותר סביב 2%, אנו צופים כי תהיה לכך השפעה גם על שיעור התשואה הכוללת. בהתבסס על שיעור התשואה, בממוצע כלל ארצי, האחרון שדווח על ידי השמאי הממשלתי ועל עסקאות תשואה נוספות המפורטות בנספח לחוות הדעת, אנו מעריכים כי שיעור התשואה הראוי לנכס הנדון עומד על 7.5%.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, תוך התחשבות במאפייני הנכס הנדון (מבנה חדש ומודרני המיועד לשימוש תעשייה נקייה, מיקום באזור תעשייה צח"ר עם נגישות גבוהה וכו'), אנו מעריכים את דמי השכירות הראויים עבור הנכס הנדון בגבולות של 37.5 ₪ למ"ר. לפי שיעור תשואה של 7.5%, אשר להערכתנו מתאים להיוון דמי שכירות ראויים בנכס מסוג זה, דמי השכירות הראויים משקפים שווי בנוי של כ- 6,000 ₪ למ"ר.



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

מזמין חוות הדעת העביר לעיוננו דוחות הנהלת חשבונות, המפרטים את כלל הסכומים ששולמו עד כה להקמת הפרויקט. מהדוחות עולה כי⁸:

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
פיתוח	1,173,615 ₪
בנייה	31,997,712 ₪
מעלית	181,512 ₪
הוצ' אחרות	3,047,161 ₪
סה"כ, ללא מע"מ, במעוגל	36,400,000 ₪

סך ההשקעות בפרויקט נקבע על סמך דוחות הנהלת חשבונות מפורטים. בנוסף, התקבל אישור ממפקח הפרויקט המאשר כי הסכומים ששולמו

⁸ הח"מ לא ליווה או מלווה את הפרויקט ואינו מנהל מעקב אחרי הפעילות הכספית בו. התנועות הכספיות זוהו ע"י ר"ח והדוח נמסר מהלקוח. חלק מהתשלומים שולמו בשיקים דחויים שמועד פירעונם הוא עד יולי 2025.



לקבלן המבצע עבור עבודות הבנייה אכן הושקעו בפרויקט, כמפורט
בנספח. הוצאות אלו כוללות גם תשלומים דחויים שטרם נפרעו.

תשלומים דחויים

מתוך סך התשלומים שאושרו עד כה, כ-10.2 מיליון ₪ שולמו בצ'קים
דחויים לחודשים: 11/24 – 07/25. יצוין כי יתכן שחלק מהתשלומים
מתייחס להסבת המבנה לשימוש זמני כבית ספר. יודגש כי איננו מפקחים
או מלווים את הפרויקט, ואין בידינו דרך לוודא את סכום הצ'קים הפתוחים.
עם זאת, המבנה הושלם, ולסוגיה זו אין השפעה על שווי הנכס.
להלן מועדי פירעון ההמחאות ששולמו ועדיין לא נפרעו, בהתאם לדיווחי
החברה:

תשלומים שיצאו וטרם התקבלה חשבונית						
ת. למאזן	ת. ערך	אסמכתא C4	אסמכתא	סוג תנועה	סכום כולל מעמ	סכום ללא מעמ
17/12/2023	30/11/2024	CH23001195	1022682	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/12/2024	CH23001196	1022683	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/01/2025	CH23001197	1022684	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	31/01/2025	CH24000082	1022838	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	28/02/2025	CH24000083	1022839	תשצ	1,000,000	854,701
07/02/2024	31/03/2025	CH24000084	1022840	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/04/2025	CH24000218	1022988	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	31/05/2025	CH24000219	1022989	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/06/2025	CH24000220	1022990	תשצ	500,000	427,350
22/05/2024	30/06/2025	CH24000356	1023169	תשצ	500,000	427,350
27/05/2024	31/07/2025	CH24000359	1023172	תשצ	250,000	213,675
24/06/2024	31/07/2025	CH24000443	1023253	תשצ	196,182	167,677
22/09/2024	21/11/2024	CH24000750	1023681	תשצ	900,000	769,231
22/09/2024	15/04/2025	CH24000751	1023682	תשצ	1,029,009	879,494
22/09/2024	15/05/2025	CH24000752	1023683	תשצ	1,029,009	879,494
31/10/2024	16/11/2024	CH24000843	1023788	תשצ	10,172	8,694
18/08/2024	16/09/2024	חן עסקה 7434	1023551	תשצ	117,000	100,000
19/11/2024	16/01/2025	תש 1 מתוך 2	1023849	תשצ	146,250	125,000
19/11/2024	16/02/2025	תש 2 מתוך 2	1023850	תשצ	146,250	125,000
19/03/2024	31/03/2024	4400	1022980	תשצ	5,850	5,000
08/04/2024	31/05/2024	עסקה 4579	1023025	תשצ	16,380	14,000
29/08/2024	16/09/2024	CH24000679	1023586	תשצ	10,500	8,974
29/08/2024	27/09/2024	CH24000680	1023587	תשצ	10,500	8,974
05/11/2024	05/11/2024	BT24000119		העב	9,872	8,438
16/09/2024	30/09/2024	חן עסקה 3205	1023672	תשצ	8,245	7,047
11/08/2024	11/08/2024	BT24000082		העב	7,605.00	6,500
					11,892,823	10,164,806





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	1,132,000 ₪	אומדן
אגרות	344,000 ₪	דוח הנה"ח
חיבור חשמל	268,000 ₪	אומדן
פיקוח הנדסי ותקורת אתר	971,000 ₪	אומדן
סה"כ כלליות ללא מימון וליווי פיננסי	2,715,000 ₪	
מימון		
מימון וליווי פיננסי	620,000 ₪	אומדן
סה"כ עלות ההקמה, במעוגל	35,690,000 ₪	

הערות:

- התקציב מבוסס על כתב הכמויות לפי הסכם קבלן, דוחות הנהלת חשבונות והערכות שלנו.
- 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-35.7 מיליון ₪, בהתאם לתקציב החברה ולהערכותינו. עלות זו משקפת עלות למ"ר של כ-5,300 ₪ (כ-4,800 ₪ למ"ר עבור בנייה ישירה). להערכתנו, עלות זו מתאימה לסוג וסטנדרט הבנייה. יש לציין כי עלות זו אינה כוללת את ההוצאות שנגרמו לצורך הסבת המבנה לשימוש זמני כבית ספר.



10.3. אומדן שווי

10.3.1. אומדן שווי:

הערות	סה"כ	סעיף
היוון דמ"ש ראוי	40,200,000 ₪	שווי הנכס כגמור ומזן לאכלוס
רווח יזמי למבנה תעשייה בשימוש עצמי	36,545,455 ₪	10.0% בניכי רווח יזמי
עלות הקמה לפי תקציב	35,690,000 ₪	סה"כ שווי הבניי
שווי הקרקע בניכי שווי זכויות מנוצלות	4,920,000 ₪	סה"כ שווי יתרת זכויות בניה לניצול, במעוגל
	3,654,545 ₪	10.0% רווח יזמי צבור
היוון ל-8 חודשים את הפרש דמ"ש 75 ₪ לפי הסכם לעומת דמ"ש ראוי 37.5 ₪	1,966,178 ₪	היתרון הכלכלי מהפעלת מוסד חינוכי עבור יתרת תקופת ההסכם – 8 חודשים.
לפי 200 ₪ למ"ר דחוי 8 חודשים	1,270,000 ₪	בניכי עלויות התאמה חזרה לתעשייה
	45,800,000 ₪	סה"כ שווי הנכס במצבו, במעוגל

חישוב שווי יתרת זכויות הבניה לניצול:

הערות	סה"כ	סעיף
	36,545,455 ₪	שווי הנכס כגמור בניכי 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
אומדן שווי שוק	8,792,400 ₪	סה"כ שווי הקרקע
שווי הקרקע בניכי שווי זכויות מנוצלות	7,900,000 ₪	סה"כ שווי יתרת זכויות בניה לניצול, במעוגל
	4,919,723 ₪	דחיה עד מימוש 7 שנים בשיעור היוון שנתי 7%
	10,801	סה"כ זכויות בניה לא מנוצלות במ"ר
	731	שווי מ"ר מבונה של יתרת זכויות בניה
	455	שווי נוכחי מ"ר מבונה של יתרת זכויות הבניה

הערות:

- 1) אומדן השווי כגמור ראו סעיף 10.1.
- 2) חישוב היתרון הכלכלי נעשה על בסיס הסכם השכירות שנחתם להפעלת מוסד חינוכי למשך 15 חודשים. הסכם השכירות קובע דמי שכירות בסך 75 ₪ למ"ר ברוטו. היתרון הכלכלי חושב באמצעות היוון ההפרש בין דמי השכירות הראויים, המוערכים בסך 37.5 ₪ למ"ר ברוטו, לבין דמי השכירות החוזיים, תוך שימוש בשיעור היוון של 7.5%.
- 3) לאחר ניכוי זכויות הבנייה שנוצלו עבור המבנים הקיימים, מתקבל שווי ממוצע של 731 ₪ למ"ר מבונה עבור יתרת זכויות הבנייה. שווי זה משקף את מגוון השימושים האפשריים שניתן לעשות בזכויות אלה, לרבות שימושים מסחריים בעתיד. עם זאת, בהתחשב בהסבתו הזמנית של הנכס למוסד חינוכי, המצב הבטחוני ובצפי לדחייה במימוש זכויות הבנייה (הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון של 7%), שווי מ"ר מבונה יורד לכ- 455 ₪.





11. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון נכון ליום 31/12/2024, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותק חשבונאות בינלאומי 40, בגבולות הסך של:

45,800,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הערות:

11.1. הוצאות הפרויקט בפועל, כפי שמפורט בדוח מפקח הפרויקט המצורף כנספח, הסתכמו בסך של 32,806,414 ₪. בנוסף, הושקעו כספים נוספים לצורך התאמת המבנים לשימוש זמני כבית ספר לתקופה מוגבלת, כך שסך ההשקעות בפרויקט הגיע ל-54,565,652 ₪. חוות הדעת אינה כוללת את העלויות הנוספות שנגרמו לצורך הסבת המבנים לשימוש הזמני כבית ספר. בהתאם לחוזה השכירות עם המועצה האזורית הגליל העליון, השוכר ישלם למשכיר סך של 14,412,360 ₪, כולל מע"מ, עבור התאמת המבנים לשימוש של לפחות 57 כיתות לימוד. נמסר לנו כי סך ההכנסות בגין התאמת המושכר הסתכם ב-20,678,590 ₪, מתוכו הוכרו 8,014,133 ₪ כהכנסה בשנת 2024, והיתרה בסך 12,664,457 ₪ תוכר כהכנסה בשנת 2025. חוות הדעת אינה כוללת את ההכנסות בגין התאמת המושכר, אלא רק את ההכנסות מדמי השכירות. כמו כן, לא נכללו ההשקעות בהתאמת המושכר. מנקודת מבטנו, ההוצאות בגין התאמת המושכר מתקזזות עם החזרת ההוצאות מצד המועצה (הכנסה נוספת), וכי בתום תקופת השכירות ישוב הנכס לשמש כמבנה תעשייה.

11.2. על פי דיווחי החברה, שולמו בגין השקעות שבוצעו בפרויקט כ-10.2 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) בשיקים דחויים שטרם נפרעו, ומועד פירעונם חל בין 11/2024 ל-07/2025. הח"מ אינו מלווה את הפרויקט והשומה מסתמכת על אישורי מפקח הבניה לביצוע העבודות בגין כלל התשלומים.

11.3. בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבח.



11.4. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בו עם מזמין חוות הדעת.

11.5. השומה הוכנה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועי) ובהתאם לכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

בברכה,



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 על סיום ביצוע עבודות בינוי (עמוד אחד)
- פירוט השקעות שבוצעו בפרויקט (6 עמודים)
- דוח התקדמות הבניה (ביצוע) - חשבון סופי (3 עמודים)
- מכתב מהנדס המאשר את סיום ביצוע העבודות (עמוד אחד)
- נספח עסקאות תשואה (3 עמודים)



אישור זכויות

תאריך: 26/11/2024

מרחב: צפון והגולן

מספר חזקה: 900620885

מס' פעולה לחוכר: 301281382

מס' פניה: 21323446

חשבון חזקה: 11040462

מס' תיק ישן: 02-א21405161

א.ג. נכבד/ה,

אישור על רישום בנקס

כתובת הנכס: מג' 12/1 באת. צח"ר ראש פינה 0

גוש	חלקה	תת חלקה
13953	202	
13953	111	
13953	200	
13953	122	
תכנית		מגרש
191/בת/ג		12

שטח עסקה: 14,654 מ"ר

1. הנוו מאשרים כי הזכויות בנקס רשומות אצלם על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	511244915	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהווה, שתוקפו עד תאריך: 31/08/2025.

פרטי השטחים המבוקשים בנקס והתחשיב לפיו שולם בגינאם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.

על בקשה להיתר בנייה בנקס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונ 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 הנבלה	ראשונה	סולרום אלקטרוניקה בע"מ 511244915

4. נכון למועד אישור זה (26/11/2024 17:23:15), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנקס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה להריגה/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.

gov

עמוד 1 מתוך 2

רשות מקרקעי ישראל | www.land.gov.il | רמ"י - של | מוקד טלפוני: 03-9533333, *5575

10030002

רח' יפת 13 א', תל אביב 6802831 | רח' שקד 1, מודיעין 7179902

טל' 08-8600285 | נייד. 054-5629319 | office@ronmazor.co.il

50



תוספת להסכם פיתוח - הארכת חוזה פיתוח



מספר חוזה: 900620885
מספר חשבון: 11040462
מספר תיק ישן: 21405161

תוספת (מס' 3) להסכם פיתוח

מהות

שנערך ונחתם ביום 25 לחודש אפריל שנת 2024

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

סולרום אלקטרוניקה בע"מ מספר זיהוי/תאגיד: 511244915 החלק בנכס: 1/1

שכתבתו לצורך תוספת זו היא: א.ת. צ.ת.ר, ראש פנה

מצד שני;

הואיל ובתאריך 24/04/2017 אושרה העסקה נשוא הסכם זה על-ידי הנחלת הרשות;

הואיל ובתאריך 29/01/2018 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם פיתוח (להלן - הסכם הפיתוח);

והואיל 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, תוצהר וחותנה בין הצדדים כדלקמן:

- המבוא לתוספת זו מתווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- במקום האמור בהסכם הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו לחלף:

"היוזם":

סולרום אלקטרוניקה בע"מ מספר זיהוי/תאגיד: 511244915 החלק בנכס: 1/1

(להלן - היוזם החדש).

כתובת היוזם או היוזם החדש: א.ת. צ.ת.ר, ראש פנה.

"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ראש פינה

השטח: 14,654 מ"ר בערך

הסכם: 37/1 ת. הפקה: 14/11/2024 13:31 עמוד 1 מתוך 4

900620885 / 000301262698



גוש רשום: 13953

חלקות:

202-חלקי, 111-חלקי, 200-חלקי, 122-חלקי

לפי תוכנית מפורטת מס' ג/בת/191

מגרש(ים):

12

"מטרת ההקצאה": ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה הרכבת.

"תקופת הפיתוח": 100 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 31/08/2025.

"תקופת החכירה": מתאריך 24/04/2017 עד תאריך 23/04/2066.

"הייעוד":

לפי תוכנית: ג/בת/191

הייעוד: תעשייה מיוחדת.

מגרש: 12

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית המפורטת הני"ל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב-
17,584.8 קומות ובסה"כ _____ אחוזים המותרים 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 + שלשים ותשעה אג') 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": 31/08/2025

"התמורה":

סך של 827,222.72 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מחוזנים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בחסכם החכירה המצ"ב.

ידוע ליזם כי "התמורה" כהגדרתה בחסכם 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 הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין בכל דרך אחרת זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

בנוסף לתנאי הסכם הפיתוח יחולו התנאים המיוחדים הבאים:

X
סולר
אלקטרוניקה בע"מ

ידוע ליזם כי בהוצאת משרד הכלכלה לפטור ממכרז נקבע גודל הבינוי המינימלי כ- 5,862 מ"ר, שטח עיקרי. בגית כ- 5,862 מ"ר שטח עיקרי, תיראה עיני הרשות כעמידה בתנאי הסכם הפיתוח והתאפשר המרת הסכם זה לחוזה חכירה. כל האמור לעיל הינו בנוסף לביצוע יתר תנאי הסכם פיתוח.

900620885 / 000301262698

ת. הפקה: 14/11/2024 13:31

הסכם: 37/1

עמוד 2 מתוך 4



דו"ע ליוזם ומסמכם על ידו כי בעטף 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 התפוסים, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים והתוכניות החלות על השטח וכי ישא בכל התוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים והמטרדים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים ולא יבוא לרשות בכל דרישה ואו טענה ואו תביעה בגין האמור בסעיף זה.

דו"ע ליוזם/החוכר כי היה והשטח הוכרו ואו יוכרו כאחד עתיקות על ידי רשות העתיקות, היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי ישא בעלויות הביצוע של הפיקוח, הפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. חקפי הפיקוח, הפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היוזם/החוכר לא יבוא בכל דרישה ואו תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית ואו אחרת כלפי הרשות ואו מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

דו"ע לחוכר כי חקצא מבוססת על המלצת תמי"ת לפטור ממכרו למטרת תעשייה, כפי שנקבע בתקנות חוק חובת המכרזים התשנ"ג - 1993 (תקנה 25 (5) ב'). הרשות לא תאפשר ולא תתיר כל שימוש אחר במוכרז טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.

למען חסר ספק, יובהר ליוזם, כי עפ"י סעיף 11.3 בתוכנית ג/בת-191, בשטח חקצא יתוכנן מעבר לחולכי 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.

יובהר כי אם היוזם/החוכר לא יסיים את הבניה במועד, רמ"י תהא רשאית לבטל את החוזה וליוזם/החוכר לא תהא כל טענה ואו תביעה בעניין זה.

דו"ע ליוזם כי בשל נסיבות המצב הייחודיות, אושר כאישור חריג ונקדתי שימוש במבנים שהוקמו בחקצא למטרת הפעלת בתי ספר לתושבים מפונים ע"י המועצה האזורית גליל עליון וזאת עד ליום 31.08.2025. בתום תקופת השימוש המאושרת כאמור, יפוג תוקף הסכמת הרשות לשימוש המקרקעין למטרת הפעלת בית הספר וחל ממועד זה השימוש המאושר במקרקעין יהיה בחוזה למטרת המונית בהסכם הפיתוח בלבד. יובהר כי תקופת השימוש במבנים למטרת בתי הספר לא תיכלל במניין 7 שנות השימוש לתעשייה וכי אלו ימנו בכפוף לשימוש לתעשייה בפועל ובכפוף ולאחר חתימה על הסכם חכירה.

3. יתר התנאים של הסכם הפיתוח ישאלו בתוקףם ללא שינוי, למעט שינויים המתחייבים או הנובעים מהאמור בתוספת זו.

4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה, אם וכאשר יחתם על-ידי הרשות.

5. לתוספת זו לא יהיה תוקף כל עוד לא תחתם על-ידי שני הצדדים. הוסכם בתוספת זו על שינוי ביוזם, לא יהיה לתוספת תוקף כל עוד לא תחתם גם על-ידי היוזם החדש.

סולרס
הקטדוניה בע"מ

900620885 / 000301262698

ת. הפקה: 14/11/2024 13:31

הסכם: 37/1

עמוד 3 מתוך 4



אישור מפקח על סיום ביצוע עבודות בינוי



שרון מדר - מהנדסים תכנון ניהול ופיקוח
Global Engineering Solutions
מקבוצת גיא הנדסה בע"מ, ח.פ. 515567543

05/06/2024

לכבוד: שמאי רון מזור

בנדון: סיום ביצוע עבודות בינוי – סולרם

1.א

- הריני להודיעך כי בשעה טובה ומוצלחת העבודות בבניית מתחם סולרם בגוש חלקה באו לכדי סיום מוצלח והמבנה אוכלס כבר על ידי סולרם אלקטרוניקה במבנים 2+3 באופן חלקי וברביע אחד במבנה מס' 1 (מחסן).
- היום אמור להתקבל טופס אכלוס – תעודות גמר שיועבר אליך מייד לכשיתקבל.
- מצ"ב אישור סידורי כבאות חתום לכל המתחם.
- למבנה קיימים אישורי המתכננים השונים לעבודות שבוצעו כולל נגישות אשר הועברו אליך כל העתקי האישורים והעתקי בדיקות המעבדה הנדרשות בהתאם.

העתקים:

- דוד מימון – בעלים.
- איתי מולדבסקי – בעלים.
- עמית שינדלר – בעלים.
- צביקה ביקס – מנכ"ל.

בכבוד רב
שרון מדר
מ/נ/ שרון מדר
ENG. SHARON MADAR
ל.ר. 2736838

האלון 11, ראש פינה טל: 04-6922397 פקס: 04-6820066 נייד: 050-2733846 שרון





פירוט השקעות שבוצעו בפרויקט

פירוט ההוצאות בבניה מבנה תעשייה חדש צהר מעודכן לתאריך 20.05.2024									
חשבון 92112 בבניה מבנה תעשייה חדש צהר									
תאריך למאזן	תאריך ערך	אסמכתא 1	אסמכתא 2	פרטים	סוג תנועה	חובה	זכות		
17/01/2017	17/01/2017			מכרז רכישה מגרש מיון	פ	3,084.00	0		
24/04/2017	24/04/2017	IS170371	2-510710	דמי היוון רכישת קרקע	חסמ	824,584.18	0		
24/04/2017	24/04/2017	IS170426	161495	השתתפות הוצ' פיתוח מגרש	חסמ	664,779.00	0		
24/04/2017	24/04/2017			רשות מקרקעי מידע מיון	פ	3,084.00	0		
18/05/2017	18/05/2017			מס רכישה קרקע רשות המיס	פ	58,117.00	0		
08/06/2017	08/06/2017	IS170453	0194	שומת השגה מגרש כהן שי	חסמ	6,000.00	0		
10/09/2017	10/09/2017	IS170608	1170774	מדירה ותשריט מגרש מיון	פ	9,000.00	0		
20/03/2018	20/03/2018	GI180252	1180249	תשריט 2 מגרשים רכישה מיו	פ	2,000.00	0		
09/04/2018	09/04/2018	GI180318	201741	תכנון מבנה תעשייה ריברט	חסמ	32,000.00	0		
15/04/2018	15/04/2018	GI180319	1180321	שכ"ט תשריט חלוקה 2 מיון	פ	5,000.00	0		
05/06/2018	05/06/2018			ועדה לתכנון ובניה	פ	192	0		
05/06/2018	05/06/2018			ועדה לתכנון ובניה	פ	192	0		
19/06/2018	19/06/2018	GI180553	1180489	סכאג מהנדסים מדידות	חסמ	6,300.00	0		
28/06/2018	30/08/2018	GI180503	39720	צפון מערכות צילמים	חסמ	3,177.78	0		
28/09/2018	28/09/2018	GI180716	1259	גד יעקב יצמות שכ"ט	חסמ	1,500.00	0		
02/09/2018	06/12/2018	GI180735	1180694	סכאג מהנדסים שכ"ט נספח תנ	חסמ	3,000.00	0		
06/01/2019	06/01/2019	GI190082	201908	ריברט-תכנון מבנה תעשייה	חסמ	55,500.00	0		
19/06/2019	19/06/2019			א.המליל פקדון מש 13953	פ	8,188.00	0		
19/06/2019	19/06/2019			אגרה בבניה 12246 אצבע הג	פ	35,569.00	0		
30/06/2019	30/06/2019	192822		סיסטם מעבדות בדיקת קרקע 80	פ	700	0		
29/07/2019	29/07/2019	36222404		אגרה בדיקת קרקע 8980	פ	610	0		
14/05/2019	30/07/2019	GI190706	01/040249	צפון מער. מיפוי	חסמ	576.07	0		
22/05/2019	30/07/2019	GI190413	15002	ישר.קל-ישן לביסוס מבנה	חסמ	18,500.00	0		
06/08/2019	06/08/2019	25206090		אגרת בדיקת קרקע חש 8980	פ	610	0		
15/08/2019	15/08/2019	GI190736	60006	זין מלכה-הדמיה למתחם מסח	חסמ	5,200.00	0		
16/08/2019	16/08/2019	GI190757	0000078	ארכי אד.נוף מבנה חדש	חסמ	1,400.00	0		
07/08/2019	22/08/2019	GI190763	0256874	הזמנה למבנה חדש רשת חל"ב	חסמ	20,911.22	0		
25/07/2019	24/08/2019	GI190875	9097	רן ברקובסקי-הערכת שווי מ	חסמ	5,000.00	0		
21/05/2019	08/09/2019	GI191393	01/040253	צפון מערכות הדפסות	חסמ	1,264.00	0		
30/06/2019	08/09/2019	GI190707	01/040312	צפון מער. מיפוי	חסמ	216.24	0		
27/08/2019	26/09/2019	GI190874	9125	רן ברקובסקי-הערכת שווי מ	חסמ	5,000.00	0		
29/09/2019	29/09/2019	GI190945	202093	תכנון מבנה תעשייה ריברט	חסמ	52,500.00	0		
06/10/2019	06/10/2019	GI191039	4-130390	גלקסי- הדפסות	חסמ	658.98	0		
31/10/2019	31/10/2019	GI191065	0000102	ארכי-אדריכלות נוף-ליווי	חסמ	2,100.00	0		
10/09/2019	30/11/2019	GI190944	1190678	סכאג מהנדסים-שכ"ט	חסמ	1,282.05	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
31/12/2019	31/12/2019			מ.מ.ר.פ. תשתית פ.ב 2019	פ	60,569.00	0		
26/09/2019	08/01/2020	GI191220	252	אבן-צור מהנד. -חובב ואיש	חסמ	4,000.00	0		
29/01/2020	29/01/2020			אגרה לבקשה 20190438 היתר	פ	143,618.00	0		
29/01/2020	29/01/2020	6854		אגרה לבקשה 20190439 היתר	פ	33,157.00	0		
31/01/2020	08/05/2020	GI200421	01/040618	צפון מערכות הדפסות	חסמ	635.9	0		
17/05/2020	17/05/2020	GI200333	255	מהסכם מבנה חדש סלמא 60%	חסמ	30,000.00	0		
25/02/2020	08/06/2020	GI200493	01/000271	א.ט.תכנון ופיתוח מבנה חד	חסמ	17,094.02	0		
13/05/2020	08/09/2020	GI200357	600197	עניב מור תכנון מבנה ר"פ	חסמ	12,500.00	0		
02/06/2020	08/10/2020	GI200494	01/000360	א.ט.תכנון ופיתוח מבנה חדש	חסמ	22,905.98	0		
09/06/2020	08/10/2020	GI200540	0000168	ארכי ליווי מפי מבנה חדש	חסמ	8,200.00	0		



שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליווי נדל"ן

0	47,025.00	חסם	מוחמד חוכנית אינסטי' מבנה	372	GI200856	12/10/2020	12/10/2020
0	1,949.00	חסם	כבאות והצלה שובר לתשלום	2312385	GI200538	08/11/2020	15/07/2020
0	7,942.00	חסם	כבאות והצלה שובר לתשלום	2312409	GI200539	08/11/2020	15/07/2020
0	1,967.52	חסם	צפון מערכות הדפסות	01/040790	GI200612	08/11/2020	30/07/2020
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה חדש	202266	GI201167	08/11/2020	30/07/2020
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה חדש	202289	GI200857	08/12/2020	31/08/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,125.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	22,129.00	מ	פ.נ. 2020 ר.פ. מגרש 12/2			31/12/2020	31/12/2020
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה חדש	202297	GI200858	08/01/2021	22/09/2020
0	6,110.26	חסם	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	4-134074	GI201029	08/03/2021	17/11/2020
0	2,230.77	חסם	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	4-134331	GI201209	08/04/2021	13/12/2020
0	1,364.00	פ	אגרה 6853 מגרש 12/1 עדכו			18/04/2021	18/04/2021
0	7,500.00	חסם	עיב מור תכנון מבנה ר"פ	600247	GI21000046	08/05/2021	31/01/2021
0	73	פ	ממ"י אשראית חש' בבא 5148			10/05/2021	02/05/2021
0	-73	פ	ביטול ל 21005323			10/05/2021	02/05/2021
0	600	פ	צפון מערכות תש כא 2650			10/06/2021	10/05/2021
0	233.33	חסם	צפון מע הדפסות מבנה חדש	01/041053	GI21000200	08/07/2021	28/03/2021
0	62.39	חסם	רשות מקרקעי ישראל-אגרות	2-9906-191372	GI21000689	08/11/2021	15/07/2021
0	260.68	חסם	גלקסי פרינט מבנה תעשייה	4-136859	GI21000543	08/11/2021	20/07/2021
0	15,985.12	חסם	גלובל פיקוח מבנה חדש	3218	GI21000963	21/11/2021	21/11/2021
233.33	0	מ	פ.נ. 2021 - פקודה 1			31/12/2021	31/12/2021
260.68	0	מ	פ.נ. 2021 - פקודה 1			31/12/2021	31/12/2021
-233.33	0	מ	ביטול ל 21013021			31/12/2021	31/12/2021
-260.68	0	מ	ביטול ל 21013021			31/12/2021	31/12/2021
233.33	0	מ	פ.נספוח 2021 חלק 1			31/12/2021	31/12/2021
260.68	0	מ	פ.נספוח 2021 חלק 1			31/12/2021	31/12/2021
0	3,000.00	חסם	סבאג מהנדסים	02/121762	GI21000590	08/01/2022	05/09/2021
0	17,500.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה תעשייה	202564	GI21000733	08/02/2022	26/10/2021
0	35,000.00	חסם	רייכרט תכנון מבנה תעשייה	202573	GI21000782	08/02/2022	31/10/2021
0	173,516.24	חסם	רשות מקרקעי ישראל	2-631337	GI21000862	08/04/2022	05/12/2021
0	-173,516.24	חסם	ביטול ל 21011594	2-631337	GI21000863	08/04/2022	05/12/2021
0	173,516.24	חסם	רשות מקרקעי ישראל	2-631337	GI21000864	08/04/2022	05/12/2021
0	614,812.14	חסם	י.מורד עבודות חלק 1	27927	GI22000030	08/05/2022	30/01/2022
0	4,000.00	פ	תכן חש' 5/22	60089	GI22000606	11/05/2022	11/05/2022
0	144,519.80	חסם	א.ד.ר.ג חש' 1/22	2382	GI22000136	15/05/2022	16/03/2022
0	18,281.97	חסם	גלובל חש' 3/22	3236	GI22000230	30/05/2022	06/03/2022
0	7,500.00	חסם	א.ט עדכון תכנון מבנה חדש	01/000864	GI22000056	08/06/2022	08/02/2022
0	558,803.42	חסם	י.מורד עבודות חלק 2	27993	GI22000126	08/06/2022	24/02/2022
0	534,496.22	חסם	א.ד.ר.ג חש' 2/22	2402	GI22000225	24/06/2022	25/04/2022
0	7,000.00	פ	עופר מור שמאות הקרקע תעשי	15223	GI22000514	30/06/2022	30/06/2022
0	13,896.79	חסם	גלובל אינג' 5/2022	3246	GI22000337	30/07/2022	01/05/2022
0	2,324.79	חסם	סבאג חש' 04/22	08/521556	GI22000395	08/08/2022	04/04/2022
0	65,000.00	חסם	רייכרט חש' 04/22	202682	GI22000349	08/08/2022	30/04/2022
0	-2,324.79	חסם	ביטול ל 22005107	08/521556	GI22000492	08/08/2022	09/08/2022
0	734,446.52	חסם	א.ד.ר.ג 09/22 חן חלקי 5	2443	GI22000736	13/08/2022	14/06/2022
0	-734,446.52	חסם	ביטול ל 22008946	2443	GI22000738	13/08/2022	01/09/2022
0	1,200.00	חסם	אורי חש' 05/22	0000393	GI22000290	08/09/2022	12/05/2022
0	557,564.06	חסם	א.ד.ר.ג חש' 4/22	2495	GI22000618	29/10/2022	30/08/2022
0	488,882.63	חסם	א.ד.ר.ג חש' 3/22	2496	GI22000619	29/10/2022	30/08/2022
0	12,711.05	חסם	גלובל חש' 8/22	3262	GI22000621	30/10/2022	10/08/2022
0	734,446.52	חסם	א.ד.ר.ג 09/22 חן חלקי 5	2503	GI22000723	06/11/2022	07/09/2022
0	-734,446.52	חסם	ביטול ל 22008721	2503	GI22000735	06/11/2022	07/09/2022



שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליוי נדל"ן

0	734,446.52	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 5/22	2503	GI22000737	06/11/2022	07/09/2022
0	2,324.79	חסמ	סבאג מהנדסים 7/22	02/122789	GI22000749	08/11/2022	06/07/2022
0	14,496.67	חסמ	גלובל חש' 9/22	3269	GI22000696	30/11/2022	01/09/2022
0	3,975.21	חסמ	גלקסי חש' 8/22	4-140617	GI22000698	08/12/2022	08/08/2022
0	6,400.00	חסמ	סלימאן ושאח	1209	GI22000897	21/12/2022	21/12/2022
0	1,530,958.12	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 10/22	2543	GI22000763	24/12/2022	25/10/2022
0	-1,530,958.12	חסמ	ביטול ל 22009135	2543	GI22000764	24/12/2022	25/10/2022
0	1,530,958.00	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 6/22	2543	GI22000765	24/12/2022	25/10/2022
0	14,000.00	פ	תואמש רומ רפו 12/2	165		31/12/2022	31/12/2022
0	19,095.61	פ	לבולג 10.22	166		31/12/2022	31/12/2022
0	7,000.00	הת	עופר מור 2022	15223	GI22000514	01/01/2023	01/01/2023
7,000.00	0	הת	עופר מור שמאות קרקע תעשי	15223	GI22000514	01/01/2023	01/01/2023
0	1,674,706.40	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 7/22	2568	GI22000852	15/01/2023	16/11/2022
0	39,804.91	חסמ	גלובל חש' 11/22	3276	GI22001026	30/01/2023	09/11/2022
0	24,405.13	חסמ	מוחמד 1/23	70180	GI23000299	31/01/2023	31/01/2023
0	2,101.71	חסמ	גלקסי חש' 10/22	4-141074	GI22000731	08/02/2023	06/10/2022
0	15,000.00	חסמ	סלימאן ושאח מהנדס 2.23	1266	GI23000043	12/02/2023	12/02/2023
0	73,710.00	פ	תשלום מקדמה התקנת מעלית			26/02/2023	26/02/2023
0	-73,710.00	פ	ביטול ל 23001605			26/02/2023	26/02/2023
0	63,000.00	הת	שינדלר בחושות 02.23-אלקמ	218432451	GI23000226	28/02/2023	28/02/2023
0	43,542.38	חסמ	גלובל חש' 12/22	3279	GI22001025	02/03/2023	11/12/2022
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. 01/23	2878	GI23001373	03/03/2023	02/01/2023
0	-854,700.85	חסמ	ביטול ל 23014643	2878	GI23001387	03/03/2023	02/01/2023
0	1,078,377.18	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 8/22	2607	GI23000005	09/03/2023	08/01/2023
0	967,956.51	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 9/22	2608	GI23000013	10/03/2023	09/01/2023
0	28,037.80	חסמ	גלובל אנג' שיק 21105	3283	GI23000291	30/03/2023	01/01/2023
0	35,894.33	חסמ	גלובל אנג' 01.23	7530	GI23000023	30/03/2023	31/01/2023
0	25,166.87	חסמ	גלובל אנג' שיק 21361	3289	GI23000292	30/03/2023	31/01/2023
0	-35,894.33	חסמ	ביטול ל 23000894	7530	GI23000290	30/03/2023	01/05/2023
0	775,217.68	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 10/22	2653	GI23000031	21/04/2023	20/02/2023
0	20,155.66	חסמ	גלובל אנג' פרינג 02.23	3294	GI23000107	30/04/2023	28/02/2023
0	18,000.00	חסמ	איאד טרביה 03/22	60844	GI23000680	08/05/2023	01/01/2023
0	64.1	חסמ	מקרקעי ישראל 01.23	3000068533	GI23000466	08/05/2023	29/01/2023
0	808,607.60	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 11/22	2678	GI23000139	20/05/2023	21/03/2023
0	209.4	חסמ	גלקסי פרינג 02.23	1-201870	GI23000076	08/06/2023	26/02/2023
0	642.73	חסמ	גלקסי פרינג 02.23	1-201869	GI23000077	08/06/2023	26/02/2023
0	15,000.00	הת	רון מזור 06.23-בניה צחר	60067	GI23000563	23/06/2023	23/06/2023
0	907,107.30	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' 2705	2705	GI23000270	29/06/2023	30/04/2023
0	15,000.00	חסמ	רון מזור 7.23-שמאות מקרק	60079	GI23000784	21/07/2023	21/07/2023
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. חש' פרויקט מלר	2723	GI23000412	29/07/2023	30/05/2023
0	55,719.70	חסמ	גלובל אנג' שיק 738+739	3303	GI23000293	30/07/2023	03/05/2023
0	854,700.85	חסמ	חש. ספק מריבות	2741	GI23000616	29/08/2023	30/06/2023
0	52,926.21	חסמ	גלובל אנג' פרינג 6.23	3318	GI23000528	30/08/2023	11/06/2023
0	8,000.00	חסמ	רון מזור שמאי 09/23	60105	GI23000955	14/09/2023	14/09/2023
0	854,700.86	חסמ	א.ד.ר.ג. על חשבון	2758	GI23000660	18/09/2023	20/07/2023
0	8,000.00	חסמ	רון מזור שמאי 10/23	60113	GI23001354	12/10/2023	12/10/2023
0	19,600.00	חסמ	סלימאן 10/23	1512	GI23001220	17/10/2023	17/10/2023
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. 8/23	2793	GI23000845	29/10/2023	30/08/2023
0	3,014.53	חסמ	גלקסי פרינג 7.23	1-207571	GI23000809	08/11/2023	31/07/2023
0	854,700.85	חסמ	א.ד.ר.ג. 9/23	2817	GI23001011	28/11/2023	29/09/2023
0	86,688.84	חסמ	גלובל 9/23	3344	GI23000944	30/11/2023	07/09/2023
0	67.52	חסמ	רשות מקרקעי ישראל 08/23	3000095780	GI23000952	08/12/2023	22/08/2023
0	8,000.00	חסמ	רון מזור שמאי 11/23	60149	GI23001355	28/12/2023	28/12/2023
0	107,802.24	חסמ	שינדלר 12/23 בניה	318411109	GI23001356	28/12/2023	28/12/2023
0	92,917.50	חסמ	גלובל אנג' פרינג 10/23	3353	GI23001186	30/12/2023	05/10/2023



שמאות מקרקעין, ייעוץ, ניהול וליווי נדל"ן

							
0	854,700.85	חסם	אדח 10/23	2838	GI23001080	30/12/2023	31/10/2023
0	564.3	חסם	רישום דיכונן 09/23	80907800	GI23000959	08/01/2024	19/09/2023
0	854,700.86	חסם	אדח 11/23	2869	GI23001297	17/02/2024	19/12/2023
0	73,600.00	חסם	א.חומר 12/23 בניה חדשה	1017	GI23001298	29/02/2024	18/12/2023
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 01/24	2878	GI24000004	02/03/2024	02/01/2024
0	1,176.00	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280600	GI24000087	10/03/2024	20/02/2024
0	18,599.15	חסם	טכס אב 12/23	103043	GI23001530	31/03/2024	20/12/2023
0	8,317.09	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280322	GI24000050	31/03/2024	08/02/2024
0	11,336.50	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280370	GI24000052	31/03/2024	11/02/2024
0	2,557.00	חסם	אלקטרו חבש 2/24	280448	GI24000051	31/03/2024	13/02/2024
0	6,545.60	חסם	אלקטרו חבש 2/24	280497	GI24000053	31/03/2024	16/02/2024
0	820	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280669	GI24000086	31/03/2024	22/02/2024
0	44,250.00	חסם	עז מערכות חשמל 03/24	003652	GI24000256	31/03/2024	12/03/2024
0	5,764.96	חסם	ע.ס.ל. 03/24	4726	GI24000308	31/03/2024	31/03/2024
0	73,600.00	חסם	א.חומר 12.23	1017	GI24000376	31/03/2024	31/03/2024
0	-73,600.00	חסם	ביטול ל 24003816	1017	GI24000436	31/03/2024	31/03/2024
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 2/24	2901	GI24000056	05/04/2024	05/02/2024
0	227,541.32	חסם	חיבור מבנה חדש 12/23	80944381	GI23001386	08/04/2024	13/12/2023
0	1,530.36	חסם	שניידר 03/24	5724109200	GI24000203	09/04/2024	10/03/2024
0	4,319.07	חסם	שניידר 03/24	5724109246	GI24000204	09/04/2024	10/03/2024
0	3,200.00	חסם	אביטל-מחוזות 04/23	60001	GI24000483	10/04/2024	10/04/2024
0	38,043.00	חסם	אלקטרו חבש 02/24	280735	GI24000137	30/04/2024	26/02/2024
0	7,349.00	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281323	GI24000222	30/04/2024	06/03/2024
0	2,053.00	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281367	GI24000252	30/04/2024	07/03/2024
0	373.2	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281571	GI24000251	30/04/2024	17/03/2024
0	6,176.60	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281626	GI24000253	30/04/2024	18/03/2024
0	3,083.47	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281627	GI24000254	30/04/2024	18/03/2024
0	16,588.03	חסם	אור ריהוט 03/24	35395	GI24000282	30/04/2024	26/03/2024
0	9,297.00	חסם	אלקטרו חבש 03/24	241821	GI24000301	30/04/2024	28/03/2024
0	3,800.00	חסם	סובפיליס 03/24	01/001990	GI24000310	30/04/2024	28/03/2024
0	4,057.79	חסם	אלקטרו חבש 03/24	242155	GI24000299	30/04/2024	31/03/2024
0	8.6	חסם	אלקטרו חבש 03/24	282175	GI24000300	30/04/2024	31/03/2024
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 3/24	2925	GI24000189	10/05/2024	11/03/2024
0	600	חסם	ינצוק הרוביץ 03/24	500581	GI24000306	27/05/2024	28/03/2024
0	134,608.50	חסם	גלובל אב"י 03/24	3390	GI24000237	30/05/2024	06/03/2024
0	65,000.00	חסם	אבי בוק 3/24 מבנה חדש	3015	GI24000418	30/05/2024	10/03/2024
0	1,000.00	חסם	שיוקוק 03/24	4385144	GI24000309	30/05/2024	27/03/2024
0	76,428.02	חסם	גלובל אב"י 03/24	3394	GI24000424	30/05/2024	31/03/2024
0	1,800.00	חסם	אלי במוח 03/24	01/004650	GI24000302	31/05/2024	14/03/2024
0	13,914.53	חסם	א.חומר 03/24	1033	GI24000438	31/05/2024	27/03/2024
0	2,750.42	חסם	אלקטרו חבש 04/24	282372	GI24000311	31/05/2024	04/04/2024
0	1,559.83	חסם	אלקטרו חבש 04/24	282747	GI24000486	31/05/2024	24/04/2024
0	854,700.85	חסם	א.ד.ר.ג. 4/24	2949	GI24000313	01/06/2024	02/04/2024
0	159.83	חסם	רפאלי הקוטב הצפוני 04/24	OV245000492	GI24000312	07/06/2024	08/04/2024
0	28,100.00	חסם	בובריס דניאל 2/24	1159	GI24000116	08/06/2024	28/02/2024
0	4,560.00	חסם	אלקטרו חבש 05/24	283011	GI24000487	30/06/2024	03/05/2024
0	9,000.00	חסם	הייב מוסטפא-מ.חדש 3/24	950	GI24000155	08/07/2024	03/03/2024
0	3,805.16	חסם	אלקטרו חבש 03/24	281330	GI24000221	08/07/2024	07/03/2024
0	2,866.76	חסם	בדיקת מתקן 123	51503314	GI24000244	08/07/2024	21/03/2024
0	5,537.85	חסם	בדיקת מתקן 125	51503323	GI24000245	08/07/2024	21/03/2024
0	2,866.76	חסם	בדיקת מתקן 126	51503330	GI24000246	08/07/2024	21/03/2024
0	70,600.00	חסם	חשמל בבית חדשה 03/24	1166	GI24000307	08/07/2024	31/03/2024
0	9,000.00	חסם	ס.ע. חוזר 05/24	01/103660	GI24000488	30/07/2024	06/05/2024
0	69,998.00	חסם	בובריס דניאל 04/24	11700	GI24000485	08/08/2024	30/04/2024
0	12,184.62	חסם	הייב מוסטפא 05/24	972	GI24000422	08/09/2024	05/05/2024



25,695,832.20

תשלומים שיצאו לקבלן הבנייה א.ד.ר.ג. וטרם התקבלה עבורם חשבונית:

חשבון תאור

64850 א.ד.ר.ג. קונסטרוקציות בע"מ

תאריך ערך	תאריך למזן	אסמכתא 1	אסמכתא 2	סוג תנועה	סכום כולל מע"מ	סכום ללא מע"מ
30/04/2024	13/09/2023	CH23000935	1022375	תשל	1,000,000.00	854,701
31/05/2024	04/10/2023	CH23001008	1022467	תשל	1,000,000.00	854,701
30/06/2024	17/10/2023	CH23001045	1022504	תשל	500,000.00	427,350
30/06/2024	22/11/2023	CH23001137	1022618	תשל	500,000.00	427,350
31/07/2024	22/11/2023	CH23001138	1022619	תשל	1,000,000.00	854,701
31/08/2024	22/11/2023	CH23001139	1022620	תשל	1,000,000.00	854,701
30/09/2024	22/11/2023	CH23001140	1022621	תשל	1,000,000.00	854,701
31/10/2024	22/11/2023	CH23001141	1022622	תשל	500,000.00	427,350
31/10/2024	17/12/2023	CH23001194	1022681	תשל	500,000.00	427,350
30/11/2024	17/12/2023	CH23001195	1022682	תשל	1,000,000.00	854,701
31/12/2024	17/12/2023	CH23001196	1022683	תשל	1,000,000.00	854,701
31/01/2025	17/12/2023	CH23001197	1022684	תשל	500,000.00	427,350
31/01/2025	07/02/2024	CH24000082	1022838	תשל	500,000.00	427,350
28/02/2025	07/02/2024	CH24000083	1022839	תשל	1,000,000.00	854,701
31/03/2025	07/02/2024	CH24000084	1022840	תשל	1,000,000.00	854,701
30/04/2025	25/03/2024	CH24000218	1022988	תשל	1,000,000.00	854,701
31/05/2025	25/03/2024	CH24000219	1022989	תשל	1,000,000.00	854,701
30/06/2025	25/03/2024	CH24000220	1022990	תשל	500,000.00	427,350
סה"כ					12,393,162	

38,088,994.59

סיכום הוצאות בנייה (לפני מע"מ) עד ה 20.5.24





תשלומים שיצאו וטרם התקבלה חשבונית

ת. למאזן	ת. ערך	אסמכתא C4	אסמכתא	סוג תנועה	סכום כולל מעמ	סכום ללא מעמ
17/12/2023	30/11/2024	CH23001195	1022682	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/12/2024	CH23001196	1022683	תשצ	1,000,000	854,701
17/12/2023	31/01/2025	CH23001197	1022684	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	31/01/2025	CH24000082	1022838	תשצ	500,000	427,350
07/02/2024	28/02/2025	CH24000083	1022839	תשצ	1,000,000	854,701
07/02/2024	31/03/2025	CH24000084	1022840	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/04/2025	CH24000218	1022988	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	31/05/2025	CH24000219	1022989	תשצ	1,000,000	854,701
25/03/2024	30/06/2025	CH24000220	1022990	תשצ	500,000	427,350
22/05/2024	30/06/2025	CH24000356	1023169	תשצ	500,000	427,350
27/05/2024	31/07/2025	CH24000359	1023172	תשצ	250,000	213,675
24/06/2024	31/07/2025	CH24000443	1023253	תשצ	196,182	167,677
22/09/2024	21/11/2024	CH24000750	1023681	תשצ	900,000	769,231
22/09/2024	15/04/2025	CH24000751	1023682	תשצ	1,029,009	879,494
22/09/2024	15/05/2025	CH24000752	1023683	תשצ	1,029,009	879,494
31/10/2024	16/11/2024	CH24000843	1023788	תשצ	10,172	8,694
18/08/2024	16/09/2024	חן עסקה 7434	1023551	תשצ	117,000	100,000
19/11/2024	16/01/2025	תש' 1 מתוך 2	1023849	תשצ	146,250	125,000
19/11/2024	16/02/2025	תש' 2 מתוך 2	1023850	תשצ	146,250	125,000
19/03/2024	31/03/2024	4400	1022980	תשצ	5,850	5,000
08/04/2024	31/05/2024	עסקה 4579	1023025	תשצ	16,380	14,000
29/08/2024	16/09/2024	CH24000679	1023586	תשצ	10,500	8,974
29/08/2024	27/09/2024	CH24000680	1023587	תשצ	10,500	8,974
05/11/2024	05/11/2024	BT24000119		העב	9,872	8,438
16/09/2024	30/09/2024	חן עסקה 3205	1023672	תשצ	8,245	7,047
11/08/2024	11/08/2024	BT24000082		העב	7,605.00	6,500
					11,892,823	10,164,806

סיכום הוצאות בנייה בש"ח (לפני מע"מ) עד ה 24.11.24
54,565,652





דוח התקדמות הבניה (ביצוע) – חשבון סופי

חשבון סופי סולריום יוני 2024					
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	סיד	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 מיליון נכללות במחיר הפאונדלי שנמסר					
חדרי חשמל, לחות ושמים					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות 06	מסגרות חדרי חשמל	50,000	100.00%	50,000.00	
	לחות חשמל מתח נמוך	500,000	100.00%	500,000.00	
חשמל 08	עבודות מתח גבוה	1,000,000	100.00%	1,000,000.00	
	נקודות ואינסטלציה חשמלית	740,000	100.00%	740,000.00	
צבע 11	צבע פנים	10,000	100.00%	10,000.00	
	סה"כ חוזי	2,300,000		2,300,000	
פיתוח					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
אינסטלציה 07	אספקת מים חוץ	700,000	100%	700,000	
	ביוב	300,000	100%	300,000	
חשמל 08	חשמיות	750,000	100%	750,000	
	ריצוף	300,000	100%	300,000	
פיתוח 40	קירות סבד	400,000	100%	400,000	
	גיפון וגידור	50,000	100%	50,000	
	עבודות עפר	1,000,000	100%	1,000,000	
סלילת כבישים ורחבות 51	עבודות ניקוז	500,000	100%	500,000	
אספלט 52	עבודות אספלט	500,000	100%	500,000	
	סה"כ חוזי	4,500,000		4,500,000	
גמרים מבנה 1					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות 06	מסגרות אופן	110,000	100%	110,000	
	מים וקובענות תברואתיות	170,000	100%	170,000	
אינסטלציה 07	דלוחין	70,000	100%	70,000	
	לחות חשמל מתח נמוך	250,000	100%	250,000	
חשמל 08	נקודות ואינסטלציה חשמלית	460,000	100%	460,000	
	סיד	170,000	100%	170,000	
09	ריצוף	110,000	100%	110,000	
10	ריצוף פנים	85,000	100%	85,000	
11	צבע פנים	160,000	100%	160,000	
חלונות	חלונות	730,000	100%	730,000	
אלומיניום 12	יטריטות	135,000	100%	135,000	
	חיפוי עמודים				



מיוזג אוויר	15	מיוזג אוויר	80,000 ₪	100%	80,000 ₪
רכיבים מתושבים	22	תקרות מינרליות ומחיצות	110,000 ₪	100%	110,000 ₪
ספרינקלרים	34	מפרנקלרים	190,000 ₪	100%	190,000 ₪
מערכת סינון	58	מערכת סינון למרחב מוגן	70,000 ₪	100%	70,000 ₪
סה"כ חוזי			2,900,000 ₪	סה"כ מבנה 1	2,900,000 ₪

גמרים מבנה 2					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות	06	מסגרות 06.03	100%	40,000 ₪	40,000 ₪
אינסטלציה	07	מים וקבועות תברואתיות	100%	210,000 ₪	210,000 ₪
השמל	08	דלוחין	100%	10,000 ₪	10,000 ₪
סיח	09	לוחות חשמל מתח נמוך	100%	180,000 ₪	180,000 ₪
ריצוף	10	נקודות ואינסטלציה חשמלית	100%	300,000 ₪	300,000 ₪
צבע	11	סיח	100%	110,000 ₪	110,000 ₪
אלומיניום	12	ריצוף	100%	30,000 ₪	30,000 ₪
מיוזג אוויר	15	צבע פנים	100%	35,000 ₪	35,000 ₪
רכיבים מתושבים	22	חלונות	100%	160,000 ₪	160,000 ₪
ספרינקלרים	34	ויטרינות	100%	680,000 ₪	680,000 ₪
מערכת סינון למרחב מוגן	58	חיפוי עמודים	100%	140,000 ₪	140,000 ₪
סה"כ חוזי				2,200,000 ₪	2,200,000 ₪

גמרים מבנה 3					
פרק	תיאור	מחיר כתב כמות	אחוז ביצוע	תשלום	
מסגרות ונגרות	06	מסגרות אומן	100%	40,000 ₪	40,000 ₪
אינסטלציה	07	מים וקבועות תברואתיות	100%	215,000 ₪	215,000 ₪
השמל	08	דלוחין	100%	10,000 ₪	10,000 ₪
סיח	09	לוחות חשמל מתח נמוך	100%	170,000 ₪	170,000 ₪
ריצוף	10	נקודות ואינסטלציה חשמלית	100%	305,000 ₪	305,000 ₪
צבע	11	סיח פנים	100%	45,000 ₪	45,000 ₪
אלומיניום	12	ריצוף	100%	30,000 ₪	30,000 ₪
מיוזג אוויר	15	חיפוי קירות	100%	100,000 ₪	100,000 ₪
רכיבים מתושבים	22	צבע פנים	100%	580,000 ₪	580,000 ₪
ספרינקלרים	34	חלונות	100%	110,000 ₪	110,000 ₪
מערכת סינון למרחב מוגן	58	ויטרינות	100%	130,000 ₪	130,000 ₪
סה"כ חוזי				2,100,000 ₪	2,100,000 ₪

סה"כ פאוסלי	31,000,000 ₪
-------------	--------------

עבודות נוספות					
פרק	תיאור	יחידה	כמות	מחיר	אחוז ביצוע
99.1	שדרוג חיפוי עמודים ונגנים לאלוקובנד (קיימת א' הסכמה לגבי חישוב הכמויות, שרון יברר עם המזכנת)	מ"ר	2,319.13	576 ₪	100%
99.15	שדרוג חיפוי עמודי המבנה מעל הפלג (מעל הגגונים)	מ"ר	186.91	800 ₪	100%
תשלום				1,336,004 ₪	
סה"כ חוזי				149,524 ₪	



99.2	תוספת עבור שדרוג אבן משתלבת	קומפ'	1	31,000 ₪	100%	31,000 ₪
99.3	שדרוג אסלות	קומפ'	1	25,680 ₪	100%	25,680 ₪
99.4	ניסור קירות קשר	קומפ'	1	87,314 ₪	0%	0 ₪
99.5	הגדלת דלתות מסגרות	קומפ'	1	7,192 ₪	100%	7,192 ₪
99.6	איטום חדרים רטובים	קומפ'	97.3	74 ₪	100%	7,192 ₪
99.7	הכנת למערכת סולרית (מאשר מ אתי)	קומפ'	1	176,000 ₪	100%	176,000 ₪
99.8	עבודות שוחות ניקוי במספר חניות ו- צינור שרשרתי (מצ"ב תמחור)	קומפ'	1	29,436 ₪	100%	29,436 ₪
99.9	עבודות חלונות אלומיניום קיץ בקירות מסך במבנה 1 קומת קרקע	קומפ'	1	5,513 ₪	100%	5,513 ₪
99.10	עבודות משתלבות לבנה לעשיית מצ"ב תמחור 40,053.312 ₪	קומפ'	1	27,048 ₪	100%	27,048 ₪
99.11	רשת בנק עבור רמפות אספה וחודר חשמל ומדרגות מילוט (מצ"ב תמחור)	קומפ'	1	45,583 ₪	100%	45,583 ₪
99.12	הכנתה קיר ליד השריף (מצ"ב תמחור)	קומפ'	1	16,553 ₪	100%	16,553 ₪
99.13	מדרגות מילוט בפיתוח (התמחור מצ"ב בטבלה לפי דקל)	קומפ'	1	74,678 ₪	100%	74,678 ₪
99.14	עבודות הכנת רצפה וצבע עבור אולמות מבנה 2*3 למזמין לפי דרישת שרון (המחיר לפי הצעת קבלן משנה)	קומפ'	1	43,750 ₪	0%	0 ₪
99.15	עשיית פריסת משתלבות והוספת 30% חומר אפור לפי סעיף דקל מס' 40,052.0017	קומפ'	540	162 ₪	0%	0 ₪
99.16	בניית מדרגות למבנה 3 עקב שיפוע חזק במשתלבות לפי סעיף דקל מס' 40,052.0017	מ"א	5.4	605 ₪	100%	605 ₪
99.17	צוות מסגרים ורתכים עבור תיקון והתאמת נפל דרומי ליד מבנה 3	ש"ע	10	433 ₪	100%	4,334 ₪
99.18	יחדות שרבוילים 8 לרבות השכלה צורת אוויר + הכנות לשערים	קומפ'	1	19,040 ₪	100%	19,040 ₪
99.19	הריסת קיר כובד למדרגות בין בנין 2 ל 3 לפי סעיף דקל מס' 24,010.0050	מ"ק	6	550 ₪	100%	3,300 ₪
99.20	עבודות ציקת רמפות נכים בפתוח לאחר דרישת יועץ גישות + תמורים להגנת נכים	קומפ'	1	7,525 ₪	100%	7,525 ₪
99.21	הספקה והתקנת מערכת חימום סולרי במקום קו בזק	קומפ'	1	18,000 ₪	100%	18,000 ₪
99.22	הספקה והתקנת נעילת לסלמות עלייה לגג עבור מבנה 2 ו-3	יחידה	2	4,580 ₪	0%	0 ₪
99.23	הספקה והתקנת מערכת כריזה שכוללת נצנץ ומפסק כריזה כולל אולם בקומת קרקע (דרישת כבאות)	קומפ'	1	29,025 ₪	100%	29,025 ₪
99.24	הספקה והתקנת מאחז למדרגות פיתוח מבנה 3	קומפ'	1	521 ₪	100%	521 ₪
99.25	הפחתת עלות מעלית	קומפ'	-1	210,000 ₪	100%	-210,000 ₪
						סה"כ עבודות נוספות 1,806,414 ₪

מאזן	
17,000,000 ₪	שלי
2,900,000 ₪	גמרים מבנה 1
2,200,000 ₪	גמרים מבנה 2
2,100,000 ₪	גמרים מבנה 3
2,300,000 ₪	חשמל
4,500,000 ₪	פיתוח
1,806,414 ₪	עבודות נוספות
32,806,414 ₪	סה"כ
31,997,712 ₪	שולם עד היום
808,702 ₪	יתרה לתשלום
137,479 ₪	מע"מ
946,182 ₪	סה"כ כולל מע"מ

אניני שרון מדר
ENG. SHARON MADAR
ט.ר. 052736338



מכתב מהנדס המאשר את סיום ביצוע העבודות



18.12.24

סולרום צח"ר אישור לגמר ביצוע

לכבוד,
סולרום לאקטרוניקה בע"מ

הנדון,
אישור גמר ביצוע עבודות

שלום רב
בהמשך לבקשתכם הריני לאשר כי כלל העבודות אשר נכללו בכתב הכמויות לביצוע התאמות במבנים כפי שהועברו על ידי בוצעו במלואן - 100% ביצוע

כמו כן, כלל עבודות הקמת המבנים שלד, גמר מעטפת, מערכות ואישורי אכלוס הושלמו גם הן במלואן 100% ביצוע.



גוני חרש



harass.eng@gmail.com ■ קיבוץ נברי, מיקוד 25210 ■ 050-7236589 ■ גוני חרש





נספח עסקאות תשואה

• סקירת שיעור תשואה בנכסים מניבים של השמאי ההמשלתי

בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022, אשר פורסמה ב-7.2.2023 ומהווה את הפרסום המדווח האחרון, נמצא כי שיעור התשואה (שיעור ההיוון הכולל לנכסים מניבים) בממוצע הארצי הוא:

נכסי משרדים	-	6.7%
נכסי מסחר	-	6.7%
נכסי תעשייה	-	6.7%

• עסקת קרן ריאליטי- שלושה מתחמים באשדוד- מתחם תעשייה, מתחם משרדים ומתחם מסחר

בהתאם לכתבה באתר "מרכז הנדל"ן" מיום 30.12.2024, קרן ריאליטי רכשה מחברת מנרב 50% משלושה מתחמי תעשייה ומסחר באשדוד הידוע כמתחם "סיטי טק", וכן זכויות בניה נוספות (כאשר החברות תהיינה שותפות שוות בפרויקט), תמורת 200,000,000 ₪. המתחמים משתרעים על פני כ-80 דונם באזור התעשייה קריית איתנים בצפון אשדוד וכוללים 7 מבנים מניבים בתפוסה ממוצעת של 95%. השטח הבנוי כ-65,000 מ"ר וזכויות הבניה הנוספות כ-60,000 מ"ר. שלושת המתחמים כוללים את מתחם "רבולון" בשטח של 11 דונם בשטח בנוי של 4,000 מ"ר (מבנה אחסנה וייצור), את מתחם "סיטי טק" ששטחו 44 דונם הכולל 5 מבנים בשטח בנוי כולל של כ-28,000 מ"ר (מבני תעשייה עתירת ידע ומשרדים) ואת מתחם "מנרב סנטר" ששטחו 24 דונם הכולל שטח בנוי של 31,000 מ"ר המיועדים למסחר כולל חניון עילי.

סך ה-NOI במתחמים עומד על כ-27,000,000 ₪ בשנה. העסקה משקפת תשואה בשיעור של 6.75%.

• חב' "אזורים"- מכירת שטחי מסחר, מחסנים וחניות בשלושה נכסים מניבים

בהתאם לדיווח חברת "אזורים" באתר מאיה ביום 25.12.2024, החברה מכרה את מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים תמורת 203,500,000 ₪; שטחי המסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של המסחר, שטחי המסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה של שטחי המסחר, ושטחי המסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים



ומקומות חניה של שטחי המסחר. בהתאם לדיווח, השווי ההוגן של הנכסים בדוחות הכספיים ליום 30.09.2024 הינו כ-184,000,000 ₪, והתבסס על שיעור הוון של 6.50% - 6.60%.

שיעורי ההיוון משקפים NOI שנתי של כ-12 מיליון ₪, קרי, **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-5.9%**.

• עסקת "Sell & Leaseback" – מבנה תעשייתי בא.ת. חבל מודיעין

בהתאם לדיווח חברת "מניבים קרן הריט החדשה" באתר מאיה ביום 18.12.2024, החברה רכשה תמורת 50,000,000 ₪ את מלוא הזכויות במבנה תעשייתי הבנוי על שטח של כ-5.2 דונם, בשטח בנוי כולל של כ-3,400 מ"ר (מתוכם כ-2,400 מ"ר בקומת הקרקע ושלוש קומות נוספות בשטח של כ-340 מ"ר כ"א). הנכס כולל מערכות עתירות ידע הכוללות אוטומציה וכן מערכת פוטו וולטאית על גג המבנה. במקביל לעסקת הרכישה, נחתם הסכם שכירות עם המוכרת, לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות, בדמ"ש שנתיים של 3,150,000 ₪ (בתק' האופציה עליה של 5%). ה-NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ-3,250,000 ₪ **ומשקף שיעור תשואה של 6.5%**.

• חברת "שמן נדל"ן מניב" – מבנה תעשייה באזור התעשייה עמק חפר

בהתאם לדיווח חברת "שמן נדל"ן מניב בע"מ" באתר מאיה מיום 14.11.2024, החברה רכשה תמורת 36,650,000 ₪ את מלוא זכויות החכירה המהוונות (במושע) במקרקעין בפארק התעשיות עמק חפר שייעודם לתעשייה בשטח של כ-3 דונם, עליהם בנוי מבנה בשטח בנוי כולל של כ-2,800 מ"ר. המבנה מושכר ודמי השכירות המתקבלים הינם כ-2,200,000 ₪ (דמי השכירות צמודים אחת לשנה למדד 02.2023). תקופת השכירות הינה ל-5 שנים+אופ' ל-5 שנים נוספות, כשתקופת השכירות הנוכחית מסתיימת ב-03.2028. בנוסף הכנסה של 100,000 ₪/שנה מחשמל. **העסקה משקפת שיעור תשואה של 6.27%**.

• עסקה למכירת 50% ממרכז מסחרי בכפר יונה

בהתאם לדיווח חברת דלק ישראל נכסים בע"מ" באתר "מאיה" מיום 29.7.2024, חברת דלק נכסים רכשה מקבוצת "שפונדר פדלון" 50% מזכויות המוכרת במרכז המסחרי בהקמה הממוקם בשכונת שרונה בכפר יונה, תמורת 87,500,000 ₪. המרכז המסחרי כולל 300 חניות ו-10,200 מ"ר למסחר ב-2 קומות. בהתאם לדיווח, העסקה מגלמת NOI שנתי של 14 מיליון ₪ (לפי 100%) **המשקף שיעור תשואה של 8%**.



• עסקה למכירת חלקים מ"מגדל ארמון" – מגדל מסחר ומשרדים בחיפה

בהתאם לדיווח לאתר מא"ה ביום 14.7.2024, חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ רכשה 25% חלקים מ"מגדל ארמון" ברח' הנביאים 18 בשכ' הדר בחיפה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק ב-75% מהזכויות במקרקעין ובמגדל. המגדל בן 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה עם 410 מקומות חניה, והינו בשטח עילי של 16,000 מ"ר, מהם 14,600 מ"ר משרדים ו-1,400 מ"ר מסחר הבנויים על מגרש של 3.5 דונם. בתמורה לרכישת 25% הנוספים, שילמה המוכרת סך של 51.875 ש"ח המבוסס על NOI שנתי צפוי בסך של 3.55 מ' ש"ח, **המשקף תשואה של 6.85%.**

• עסקת שמן נדל"ן מניב- רכישת נכס תעשייתי מניב בשומרון

בהתאם לכתבה באתר "מרכז הנדל"ן" מיום 13.02.2025, חברת שמן נדל"ן רכשה זכויות חכירה על מגרש בשטח של כ-25 דונם באזור התעשייה ברקן, הכולל מבנה תעשייה בשטח בנוי של כ-15.5 אלף מ"ר, תמורת 90 מיליון ₪. החכירה תקפה עד שנת 2036, עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות. הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים ומניב הכנסה שנתית של כ-5.75 מיליון ₪, צמוד למדד. הרכישה בוצעה בשותפות עם חברת שלתם (20%), כאשר שמן נדל"ן מחזיקה ב-80% מהזכויות. **העסקה משקפת תשואה של כ-6.4%.**

