



סולרום החזקות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

- 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.

במהלך תקופת הדוח, כהגדרתה להלן, נחשבה החברה "תאגיד קטן", כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

נכון ליום 1 בינואר 2026 החברה אינה עומדת עוד בתנאים לסיווגה כ"תאגיד קטן" בהתאם לתקנה 5 לתקנות הדוחות. עם זאת, ובהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, תמשיך החברה ליישם את ההקלות אותן אימץ דירקטוריון החברה בקשר עם (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף צירוף דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40% ו-(3) פטור מפרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון על הבקרה הפנימית, וכן את ההקלה בדבר אי-צירוף, דוח כספי נפרד, וזאת עד וכולל הדוחות הרבעוניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

יובהר, כי החברה דיווחה את דוחותיה הכספיים במתכונת רבעונית. בהתאם לכך, לא חל שינוי במתכונת הדיווח של החברה.



פרק א'

תיאור עסקי התאגיד



תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	<u>סעיף</u>
פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
6	1 פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה
8	2 תחום הפעילות של הקבוצה
8	3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
10	4 חלוקת דיבידנדים
פרק שני - מידע אחר	
11	5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה
11	6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
פרק שלישי - תיאור תחום הפעילות של הקבוצה	
15	7 מידע כללי על תחום הפעילות
21	8 מוצרים ושירותים
23	9 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים בתחום הפעילות
23	10 לקוחות
24	11 שיווק והפצה
24	12 צבר הזמנות (הזמנות פתוחות)
25	13 תחרות
25	14 כושר ייצור
פרק רביעי - עניינים הנוגעים לחברה בכללותה	
26	15 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
29	16 מחקר ופיתוח
30	17 נכסים לא מוחשיים
31	18 הון אנושי
32	19 חומרי גלם וספקים
32	20 הון חוזר
33	21 מימון
38	22 מיסוי
38	23 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
38	24 מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה
39	25 הסכמים מהותיים
40	26 הליכים משפטיים
40	27 יעדים ואסטרטגיה עסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה
41	28 דיון בגורמי סיכון



הגדרות:

למונחים ולשמות במתאר תהיה המשמעות המופיעה לצידין להלן:

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, המצורף כפרק ב' לדוח השנתי לשנת 2025.	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, המצורפים לפרק ג' לדוח השנתי לשנת 2025.	"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"
24 במרץ 2026.	"מועד פרסום הדוח"



פרק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

בפרק זה מובא להלן תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("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 2024 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 (לייזרי מפל קוונטי - 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.



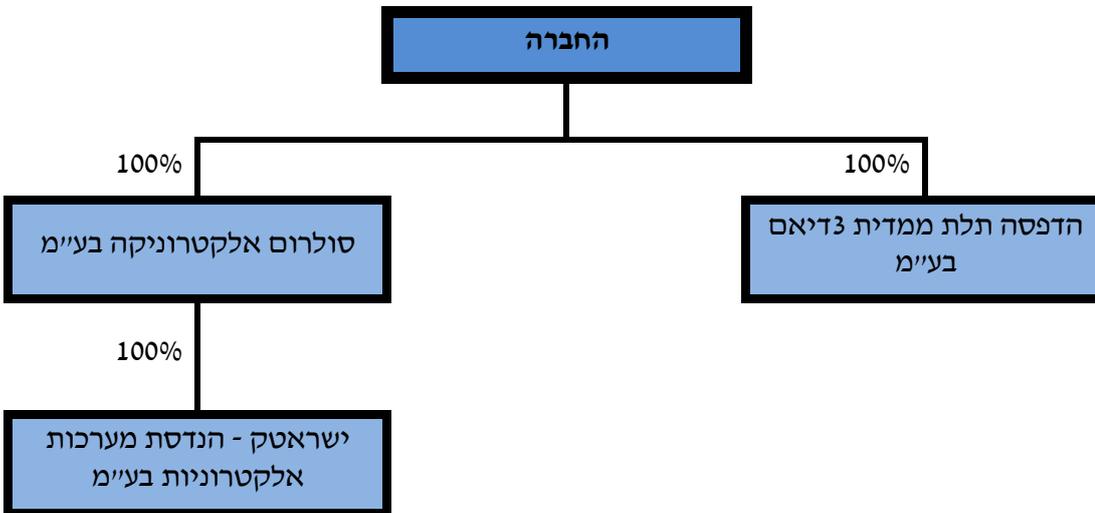
1.2.6 ביום 10 בספטמבר 2024 הושלמה עסקת המיזוג, במסגרתה רכשה החברה את כל הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה, וזאת בתמורה להקצאת 25,392,793 מניות רגילות של החברה לבעלי מניות סולרום ("המניות המוקצות לבעלי מניות סולרום"), בחלוקה ביניהם לפי חלקם היחסי במניות סולרום אלקטרוניקה טרם השלמת עסקת המיזוג. 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 הועברה השליטה בחברה וכן, שונה תחום פעילות החברה. עם זאת, דוח תקופתי זה (בכל הקשור למועדים הקודמים למועד השלמת עסקת המיזוג) 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-40.86% 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:



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



2. תחום הפעילות של הקבוצה

- 2.1 הקבוצה פועלת בתחום פעילות אחד, אשר מהווה מגזר פעילות בדוחותיה הכספיים - פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרומכניקה, האלקטרוניקה, האלקטרואופטיקה והמכניקה ("תחום הפעילות").
- 2.2 במסגרת תחום הפעילות, 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.
- 2.3 הקבוצה פועלת הן בפרויקטים עצמאיים והן כקבלנית משנה עבור לקוחותיה, ומספקת שירותים הכוללים רכש, ניהול מלאי ולוגיסטיקה, ייצור, אינטגרציה והרכבה בהתאם למפרטי הלקוחות ולהזמנות המתקבלות מהם.
- 2.4 הקבוצה מלווה את לקוחותיה בשלבי הפיתוח והאינטגרציה של מערכות ומוצרים, לרבות פיתוח וייצור אבות טיפוס והעברת מוצרים מפיתוח לייצור סדרתי, ומתמחה במתן פתרונות הנדסיים וייצוריים מותאמים לצורכי הלקוח.
- 2.5 סולרום אלקטרוניקה וישראלטק הן יצרניות של מערכות חשמל, אלקטרומכניקה ובקרה לחטיבות הים, היבשה, האוויר והחלל בפרויקטים המפותחים כיום בישראל. החברה עצמה מפתחת ומייצרת מוצרי אלקטרואופטיקה, בעיקר באמצעות טכנולוגיית הלייזר QCL. 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, החל משנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח 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'י
16 באפריל 2024	רכישה ⁵	584,615	180 אג'י
30 בספטמבר 2024	מכירה ⁶	84,929	425 אג'י
30 בספטמבר 2024	רכישה ⁷	84,929	425 אג'י

⁴ מכירה זו בוצעה טרם השלמת עסקת המיזוג. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 באפריל 2024 (אסמכתא: 2024-01-038395), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ רכישה זו בוצעה טרם השלמת עסקת המיזוג. 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.



תאריך	מהות הפעולה	כמות המניות נשוא הפעולה	השער בו בוצע הפעולה
27 בפברואר 2025	מכירה ⁸	200,000	790 אג'י
27 בפברואר 2025	רכישה ⁹	200,000	790 אג'י
26 במרץ 2025	מכירה ¹⁰	50,000	678 אג'י
7 באפריל 2025	מכירה ¹¹	35,920	552 אג'י
7 באפריל 2025	רכישה ¹²	35,920	552 אג'י
28 באוקטובר 2025	מכירה ¹³	127,393	850 אג'י
9 בינואר 2026	מכירה ¹⁴	2,714,286	1,400 אג'י
14 בינואר 2026	מכירה ¹⁵	714,286	1,400 אג'י

להלן פירוט השקעות שבוצעו בהון החברה החל משנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח:

תאריך	מהות הפעולה	כמות ניירות הערך נשוא הפעולה	השער בו בוצעה ההשקעה	הסכום שגוייס (באלפי ש"ח)
31 במרץ 2025	הצעה פרטית מהותית ¹⁶	659,465 מניות	788.6 אג'י	5,050
11 בספטמבר 2025	הצעה פרטית מהותית ¹⁷	3,863,905 מניות ו-1,555,444 אופציות	855 אג'י למניה מחיר אפקטיבי, הכולל את האופציות: 698 אג'י למניה	1833,050
החל מתחילת שנת 2026 ועד למועד פרסום הדוח	מימוש אופציות למשקיעים	948,880	1,169 למניה	11,092

⁸ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-013717), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בעקבות המכירה האמורה חדלה המוכרת מלהיות בעלת עניין בחברה.

⁹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-013716), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁰ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-021216), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹¹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2025 (אסמכתא: 2025-01-026019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹² לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2025 (אסמכתא: 2025-01-026019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 2025-01-081391), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בינואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-005026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בינואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-006525), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁶ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 בפברואר 2025 ו-31 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2025-01-011946, 2025-01-022684 ו-2025-01-022691), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁷ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 2 בספטמבר 2025 ו-11 בספטמבר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-066308 ו-2025-01-068665), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁸ לא כולל התמורה בגין מימוש האופציות שהוקצו, ככל שימומשו. נכון למועד פרסום הדוח, טרם מומשה איזו מהאופציות. תקופת מימוש האופציות הינה עד ליום 10 בספטמבר 2028.



4. חלוקת דיבידנדים

- 4.1 מדיניות חלוקת דיבידנדים – נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- 4.2 במהלך השנתיים האחרונות ועד למועד פרסום הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.
- 4.3 רווחים ראויים לחלוקה – יתרת העודפים במאזן החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 בכ-41,988 אלפי ש"ח. הרווח המצטבר לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-27,417 אלפי ש"ח.
- 4.4 מגבלות על חלוקת דיבידנד – נכון למועד הדוח, לחברה לא קיימות מגבלות על-פי הסכם בקשר עם חלוקת דיבידנדים.
- 4.5 בשים לב לאמור לעיל, ביום 23 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 4.35 מיליון ש"ח (0.1092646 ש"ח למניה), המהווה כ-25% מהרווח הכולל לשנת 2025. המועד הקובע לתשלום הדיבידנד ומועד התשלום נקבעו לימים 6 באפריל 2026 ו-16 באפריל 2026, בהתאמה.



פרק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה

להלן מידע כספי אודות תחום הפעילות של הקבוצה בשנים 2023, 2024 ו-2025 מתוך הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

ליום או לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
69,175	65,231	79,638	הכנסות ממכירות ושירותים
53,846	48,581	51,224	עלות המכירות והשירותים
15,329	16,650	28,414	רווח גולמי ממכירות ושירותים
5,848	11,007	17,319	הוצאות תפעוליות ממכירות ושירותים
9,481	5,643	11,095	רווח תפעולי ממכירות ושירותים
96,133	95,601	130,062	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
79,504	88,866	55,668	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקבוצה - הכוונה לנתונים כספיים ממכירות מערכות אלקטרוניקה, תקשורת ולייזר. הנתונים הכספיים המובאים בסעיף זה אינם כוללים את ההכנסות משכירות, עלות ההכנסות משכירות והוצאות מימון. להסבר בדבר התפתחויות בנתונים הכספיים, ראו סעיפים 2 ו-3 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' 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', שהינו לקוח מהותי של הקבוצה, כמפורט בסעיף 0 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 לקוח א', כמפורט בסעיף 0 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" ומבצעים "עם כלביא" ו"שאגת הארי"

מלחמת "חרבות ברזל" ("חרבות ברזל") ומבצע "עם כלביא" ("עם כלביא"), אשר החלו ביום 7 באוקטובר 2023 ו-13 ביוני 2025, בהתאמה (חרבות ברזל ועם כלביא, ביחד: "המלחמה"), השפיעו 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 24 ביוני 2025 נחתמה הפסקת אש ביחס למבצע עם כלביא וביום 10 באוקטובר 2025 נחתמה הפסקת אש ביחס לחרבות ברזל, כך שנוכח למועד פרסום הדוח קיימת רגיעה יחסית בחזיתות השונות.

מבצע "שאגת הארי" - ביום 28 בפברואר 2026 החלו ארה"ב וישראל במתקפה צבאית משולבת על איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי". גם בעקבות התקיפה כאמור, פתחה איראן, וכך גם חזיתות נוספות, במתקפת נגד אשר כוללת שיגור טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל והוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי, באופן שנוכח למועד פרסום הדוח, עדיין משפיע על המשק והפעילות האזרחית השוטפת. למועד פרסום הדוח, החברה לא זיהתה פגיעה מהותית בפעילותה העסקית כתוצאה ממגבלות תנועת עובדים, גיוס למילואים, מגבלות שינוע ומחירי הובלה אשר נובעים כאמור מהמצב הביטחוני, הגם שלא ניתן לשלול אפשרות להשפעות עתידיות ככל שהמצב הביטחוני ימשך או יחמיר.

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

לקבוצה מפעלי ייצור בראש פינה, בכפר מסריק, ביבנה ובראש העין. הקבוצה ערוכה לתרחיש בו תידרש לסגור את אחד המפעלים או יותר ככל והמצב הביטחוני 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 באיזה מהמפעלים. להערכת הקבוצה, לא תהיה פגיעה מהותית בתפוקת איזה מהמפעלים 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 לתמוך בהזמנות חדשות למוצרי הקבוצה.

במהלך השנים 2024 ו-2025 השפעת המלחמה באה לידי ביטוי בגידול בביקושים בתעשייה הביטחונית בכלל ובביקושים למוצרי ולמערכות החברה המשולבים בפרויקטים אסטרטגיים בתעשייה הביטחונית. 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 ועל תוצאותיה העסקיות. לאור חוסר הוודאות בקשר להמשך הפסקת האש, 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.

6.4 כלכלת מדינת ישראל

התחזית מנתחת את השינויים בעולמות האינפלציה והריבית תחת ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. על-פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 5.2% ו-4.3% במהלך השנים 2026 ו-2027 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ו-2% (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.5% ברבעון הרביעי של 2026.

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%. בחודש ינואר 2026 הופחתה ריבית בנק ישראל לרמה של 1.4%¹⁹ לאחר שבחודש נובמבר 2025 הופחתה ריבית בנק ישראל לרמה של 2.25%²⁰. מגמת ההתמתנות במדד המחירים לצרכן החלה לקראת תום שנת 2023 והמשיכה גם לקראת סוף שנת 2024 ובשנת 2025, כאשר מדד חודש נובמבר 2025 ירד ב-0.5% ומצביע על קצב אינפלציה שנתי של 2.4%²¹.

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 ינואר 2026 העלתה Moody's את תחזית הדירוג ליציבה.

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' ובחודש נובמבר 2025 הותירה את הדירוג 'A' והעלתה את התחזית משלילית ליציבה.

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

6.5 תקני איכות

שירותיה ומוצריה של הקבוצה בשוק הביטחוני עומדים בסטנדרטים של תקני איכות הרלוונטיים לתחום זה,

19 ראו בקישור שלהלן: [החלטת הוועדה המוניתרית](#).

20 ראו בקישור שלהלן: [החלטת הוועדה המוניתרית](#).

21 ראו בקישור שלהלן: [החלטת הוועדה המוניתרית](#).



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, לרבות מבצע "שאגת הארי", 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, בעיקר עבור השוק הביטחוני. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2 לעיל.

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 ובח"ל.

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 של מספר ואטים, תמחור תחרותי ויעילות ייצור גבוהה ביחס לטכנולוגיות QCL אחרות בשוק, המאפשרים לה לספק מענה מדויק ויעיל כלכלית למגוון מערכות, כגון: שבשים, סנסורים, סמני לייזר ומערכות תצפית במגוון כלים באוויר, ביבשה ובים.

החברה מתמקדת הן בפיתוח וייצור של לייזר QCL כרכיב במערכות קיימות של לקוחות ביטחוניים, והן בפיתוח וייצור מוצרים מוגמרים מבוססי לייזר QCL, כדוגמת מוצר חדש, המיועד לסימון מטרות ארוכות טווח ומוצר חדש נוסף המיועד לסימון עצמי לזיהוי ולמניעת ירי דו-צדדי.

נכון למועד הדוח, פיתוח הלייזר וייצור רכיבי ומוצרי הלייזר מתבצעים במפעל נוסף (רביעי) בראש העין.

החברה מצויה במגעים לשיתופי פעולה עם לקוחות קיימים וחדשים בסקטור הבטחוני ורואה בפעילות זו זרוע טכנולוגיה וחדשנות שלהערכתה עשויה להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברה בשנים הקרובות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.5 להלן.

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 וצמצום בתקציבי הרכש וההצטיידות של משרד הבטחון או ממשלות בחו"ל.

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 וברווחיותו

לאורך השנים ניכרת עליה בביקוש למוצרי הקבוצה, בין היתר, לאור הגידול בעימותים צבאיים, כמו מלחמת רוסיה-אוקראינה, אשר לה השלכות גלובליות, מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי" (כמפורט בסעיף 6 לעיל) וכיו"ב. היקף ההוצאות הגלובליות לצרכי ביטחון עלו באופן עקבי בשנים האחרונות והגיעו לכ- 2.71 טריליון דולר אמריקאי בשנת 2024.²²

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 יכולותיה 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 המקרו-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 שלו

ענף הפעילות, בו פועלת הקבוצה, הינו בעיקר ענף החברות הביטחוניות. בשנים האחרונות ניכרת מגמה של רכישת חברות. לאור המגמה האמורה, מספר הלקוחות של הקבוצה בתחומים הביטחוניים בישראל אמנם מצטמצם, אולם הלקוחות גדולים, דבר שמוסיף מורכבות בהתמודדות על מכרזים ופרויקטים חדשים ובניית צבר הזמנות. המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, "חרבות ברזל" ומבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי" (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

כאמור בסעיף 7 לעיל, במסגרת פיתוח וייצור המערכות האלקטרואופטיות, החברה מפתחת ומייצרת לייזרים מסוג QCL לשימושים בתעשיות הביטחוניות, בד בבד עם שיפור הטכנולוגיה הקיימת בחברה והסבתה לשימושים ביטחוניים.

ביום 13 באוקטובר 2024 התקבלה בידי החברה הזמנה מחייבת מלקוח שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, לרכישת רכיבי לייזר מסוג QCL המיוצרים על-ידי החברה (בסעיף זה: "**ההזמנה המקורית**") או בפסקה זו "**הרכיבים**"), לפי העניין. בהתאם לתנאי ההזמנה, התמורה בעבור הרכיבים 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. ההזמנה המקורית סופקה במלואה במהלך תקופת הדוח. ביום 14 במאי 2025 התקבלה אצל החברה הודעה מאת הלקוח האמור, בדבר הזמנת המשך להזמנה המקורית לרכיבים בסך של כ-850 אלפי ש"ח נוספים ("**ההזמנה הנוספת**").

22 ראו בקישור שלהלן: [קישור לדוח](#).



בהתאם לתנאי ההזמנה הנוספת, התמורה בעבור הרכיבים הייתה כפופה לעמידה באבני דרך מצד החברה, והיא סופקה במלואה במלך תקופת הדוח.

ביום 25 בפברואר 2025 הודיעה החברה על השגת אבן דרך משמעותית בפיתוח הלייזר מסוג QCL, במסגרתה הצליחה לשפר את ביצועי הלייזר באופן שהגדיל את הספק הלייזר בכ-30% לעומת ההספק שהושג עד כה. 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.²³

ביום 7 ביולי 2025 התקבל בידי החברה הסכם מסגרת לא בלעדי (בפסקה זו: **"ההסכם"**) בינה לבין חברה ישראלית, העוסקת בתחום הביטחוני, שהינה לקוח חדש של החברה (בפסקה זו: **"הלקוח"**) לרכישת רכיבי לייזר מסוג QCL, המיוצרים על-ידי החברה ובהתאם למפרט טכני המפורט בהסכם (בפסקה זו: **"הרכיבים"**) בסכום כולל של כ-24 מיליון ש"ח²⁴ ובתנאי תשלום של שוטף + 30 יום. בהתבסס על תחזיות הלקוח, אשר אינן מחייבות וייקבעו בהתאם לצרכי הלקוח ושיקול דעתו הבלעדי, הזמנת הרכיבים תתבצע במהלך תקופה של 5 שנים – במהלך שנת 2026: רכיבים בשווי של כ-2.6 מיליון ש"ח ובמהלך השנים 2027 עד 2030: רכיבים בשווי של כ-5.4 מיליון ש"ח בכל שנה. יצוין, כי כניסתו של ההסכם לתוקף מותנית בקבלת אישור הלקוח בכתב לעמידת החברה בדרישות ספציפיות לגבי הרכיבים אשר הוסכמו בין הצדדים, לפיהם החברה תספק 2 יחידות מכל סוג רכיב עד ולא יאוחר מסוף חודש מרץ 2026 (**"מועד קבלת הרכיבים"**) והלקוח יאשר את הרכיבים האמורים לכל המאוחר לאחר 3 חודשים ממועד קבלת הרכיבים.²⁵

ביום 28 באוקטובר 2025 בוצע בהצלחה ניסוי, בשיתוף עם כוחות הביטחון הישראליים, לבחינת מוצר חדש וייחודי, שפיתחה החברה, ולמיטב ידיעתה אינו קיים כיום בשוק, המיועד לסימון מטרות ארוכות טווח באמצעות טכנולוגיית הלייזר QCL של החברה (**"סמן הלייזר ארוך הטווח"**). כמו כן, במסגרת הניסוי האמור, הציגה החברה בפני כוחות הביטחון מוצר מוגמר חדש נוסף, פרי פיתוחה, המיועד ליישום נפרד, של סימון עצמי לזיהוי ולמניעת ירי דו-צדדי (**"סמן הלייזר העצמי"**; וביחד עם סמן הלייזר ארוך הטווח ייקראו: **"שני סוגי סמני הלייזר"**).

בהמשך לכך, ביום 5 בינואר 2026 קיבלה החברה מכוחות הביטחון הזמנת מסגרת לרכישת יחידות ראשונות של שני סוגי סמני הלייזר, לשימוש מבצעי בסכום כולל של כ-1.24 מיליון ש"ח (**"סכום הזמנת המסגרת"**) ו**"הזמנת המסגרת"**). סכום הזמנת המסגרת הינו בגדר אופציה, שניתנה על-ידי החברה לכוחות הביטחון, אשר יכולים להודיע על מימושה בכל עת.

בנוסף ביום 5 בינואר 2026 קיבלה החברה מכוחות הביטחון הזמנה מחייבת לרכישת יחידות ראשונות של שני סוגי סמני הלייזר, בסכום כולל של כ-76 אלף ש"ח, לשימוש מבצעי ולאספקה מיידי, אשר סופקה במלואה על-ידי החברה.

בהמשך להדגמה מוצלחת, שביצעה החברה בחודש פברואר 2026 בפני יחידות מיוחדות נוספות של כוחות הביטחון, ביום 15 במרץ 2026 קיבלה החברה מכוחות הביטחון הזמנה מחייבת ראשונית מתוך הזמנת המסגרת לרכישת יחידות של שני סוגי סמני הלייזר, לשימוש מבצעי, בסכום כולל של כ-210 אלפי ש"ח (**"ההזמנה המחייבת"**). אספקת ההזמנה המחייבת צפויה להתבצע במהלך הרבעון השני לשנת 2026. כמו כן, להערכת החברה, האופציה לרכישת שני סוגי סמני הלייזר עד לסכום הזמנת המסגרת תמומש במלואה.

בנוסף להזמנת המסגרת הנ"ל, החברה מצויה בשיח עם כוחות הביטחון בדבר קבלת הזמנות חדשות נוספות, לשני סוגי סמני הלייזר וכן למוצרים מוגמרים נוספים, שעל פיתוחם עומלת החברה, המבוססים על טכנולוגיית

²³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-012792), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
²⁴ יצוין, כי בהתאם להסכם, התשלום בגין המוצרים יבוצע בדולר ארה"ב והסכום המצוין לעיל הינו לפי שער המרה עדכני נכון למועד קבלת ההסכם.

²⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-050085), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



הלייזר מסוג QCL שפותחה על-ידיה, כמענה ליישומים ביטחוניים אחרים. יובהר, כי אין כל וודאות כי שיה זה יבשיל לכדי הסכמים מחייבים.

מעבר לאמור לעיל, החברה עומלת על פיתוח מוצרים מוגמרים נוספים כמענה ליישומים שונים אחרים, המבוססים על טכנולוגיית הלייזר מסוג QCL שפותחה על-ידיה, ומצויה במגעים לשיתופי פעולה מסחריים עם גופים ביטחוניים בארץ ובחו"ל, אשר עשויים להתעניין במוצרים המבוססים על טכנולוגיה זו. יובהר, כי אין כל וודאות כי מגעים אלו יבשילו לכדי הסכמים מחייבים.

החברה רואה בטכנולוגיית הלייזר מסוג QCL זרוע טכנולוגיה וחדשנות, שלהערכתה עשויה להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברה בשנים הקרובות.

כמו כן, לאור הצלחת הניסוי האמור לעיל, החליטה החברה להתמקד בעיקר בפיתוח וייצור מוצרים מוגמרים מבוססי לייזר מסוג QCL לצד פיתוח וייצור לייזר מסוג QCL כרכיב במערכות קיימות של לקוחות ביטחוניים.

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, בעניין קבלת הזמנות משמעותיות למוצר החדש והתעניינות גופים בארץ ובחו"ל במוצרים המבוססים על טכנולוגיית הלייזר מסוג QCL, ככל שיפותחו על-ידי החברה, בעניין מימוש האופציה לרכישת מלוא הזמנת המסגרת ובעניין קבלת הזמנות נוספות לשני סוגי סמני הלייזר, ובנוגע לכך שפעילות זו עשויה להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברה בשנים הקרובות, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הצלחת הניסוי שבוצע ביחס לסמן הלייזר ארוך הטווח, פיתוח סמן הלייזר העצמי ושיחות שהתקיימו בין החברה ובין גורמים ביטחוניים וחברות ביטחוניות, על קבלת ההזמנה המחייבת ושיחות לא מחייבות שהתקיימו ומתקיימות בין החברה ובין גורמים ביטחוניים וחברות ביטחוניות בארץ ובחו"ל, וכן 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, משינוי מהותי במגמות המקרו-כלכליות הבינלאומיות בשווקי הפעילות, שינויים בתנאי השוק, עיכובי פיתוח, שינויים בסביבה התחרותית, קשיים טכנולוגיים בלתי צפויים, שיקולי תקציב ממשלתיים וכיו"ב ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 28 להלן.

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 המוצרים 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 האלקטרומכניקה, 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.

7.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום נמנים על ספקים שמספקים לה בעיקר רכיבי אלקטרוניקה וחומרי גלם לייצור, כגון: קשיחים, מתאמים, מחברים, כבלים, מתכווצים וכיו"ב. השנים האחרונות התאפיינו בקשיים מהותיים והפרעות ניכרות באספקת חומרי גלם על-ידי הספקים בשל הפרעות וקשיים בשרשראות האספקה, העלאת המחירים, עלויות שינוע, אי-עמידה במועדי אספקה ועוד. במהלך שנת 2025 פעלה הקבוצה על מנת להקטין את ההשפעה של המגמה האמורה באופן הבא: תזמון חומר הגלם וניהול המלאי, אישור רכיבים תחליפיים וכן, קבלת אישור מהלקוח למקורות רכש נוספים הכוללים בדיקות מעבדה לבדיקות תקינות הרכיבים. בנוסף, פועלת הקבוצה, ככל הניתן, על מנת לקבע מנגנוני הצמדת מחירים ו/או מנגנוני עדכון מחירים במקרה של תנודות חריגות במחירי חומרי הגלם וכיוצא באלה; כמו כן, פועלת הקבוצה על מנת לקבל מקדמות מלקוחותיה, דבר המאפשר, בין היתר, ביצוע היערכות מתאימה בנושא אסטרטגיית הרכש, לרבות ניהול המלאים בכדי לתת מענה לפרויקטים. כמו כן, פועלת הקבוצה על מנת להגדיל את גיוון ושחלוף הספקים ומקורות הרכש.

לקבוצה אין תלות בספק מסוים.

7.8 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

7.8.1 השווקים בהם פועלת הקבוצה מתאפיינים בחסמי כניסה גבוהים נוכח דרישות קפדניות של הלקוחות ביחס לאיכות המוצרים ועמידה בתקנים מחמירים מבחינה הנדסית וטכנולוגית, כמו גם בקבלת אישורים, סיווגים ביטחוניים ורישיונות לצורך ייצוא של מוצרים וידע טכנולוגי.

7.8.2 מומחיות וניסיון: מומחיות וניסיון נדרשים על מנת לפתח ולייצר את מוצרי הקבוצה ולהציע פתרונות יעילים וטכנולוגיים ללקוחותיה.

7.8.3 פיתוח המערכות והמוצרים המשווקים על-ידי הקבוצה דורשים ידע והתמחות ייחודיים הדורשים השקעה מהותית של משאבים כספיים וגיוס הון אנושי מתאים ומיומן על מנת לבצע את ההשקעות במחקר ופיתוח לצורך השגת הרמה הטכנולוגית הנדרשת.

7.8.4 השקעה במערכות בדיקה, בקרת ואבטחת איכות.

7.8.5 תחום הפעילות של הקבוצה מאופיין בלקוחות שמרניים ודרישתם לאמינות ואיכות המוצרים. אמינות גבוהה הבאה לידי ביטוי בעמידה ברמת איכות גבוהה ובדיוק בלוחות הזמנים להספקת המוצרים.

7.8.6 הסמכות, היתרים ורישיונות ספציפיים לקבלת אישור ייצור מלקוחות, לרבות ממשלת ישראל, צה"ל והחברות הביטחוניות.

7.8.7 ביצוע התהליכים בתחום הפעילות של הקבוצה דורש ידע, ניסיון מקצועי מתאים ומיומנות, ובכלל זה הבנה והכרה של ההוראות הרגולטוריות וההסדרות החלות על תחום הפעילות של הקבוצה, פיתוח קשרים ויחסי אמון אישיים עם הלקוחות ו/או שותפים אסטרטגיים.

7.8.8 מינוף פרויקטים לקבלת הזמנות המשך.

7.8.9 הקבוצה מעניקה אחריות משתנה למוצריה החל ממועד התקנת המוצר. חובת הקבוצה להעניק אחריות עשויה להוות חסם יציאה מתחום הפעילות.



- 7.8.10 להערכת הנהלת הקבוצה, התקשרויות ארוכות טווח עם לקוחות תחייבנה מחויבות ארוכת טווח לתמיכה במוצרים.
- 7.8.11 לעיתים ההתקשרות עם גופים ביטחוניים מתבססת על הסכמי מסגרת ארוכי טווח (ללא התחייבות לכמויות), אשר עשויים לכלול גם מחויבות לשירותי תחזוקה, עדכונים וכיו"ב. הסכמים ארוכי טווח אלה מקשים על כניסת מתחרים חדשים, אולם עשויים מנגד להוות חסם יציאה.
- 7.8.12 דרישות ממשלתיות ו/או רגולטוריות עלולות להקשות על יציאה מפרויקטים אשר מוגדרים כאינטרסים חיוניים של המדינה או אשר נחשבים כתשתיות לאומיות.

7.9 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

7.10 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

התחרות העיקרית בתחום הפעילות של הקבוצה הינה עם חברות ביטחוניות ציבוריות, וזאת לצד חברות פרטיות, המתמחות, בחלקן, בתחום הפעילות של הקבוצה עצמה. עיקר התחרות בתחום הביטחוני 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 המשמעותי 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 בשוקי 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.

8. מוצרים ושירותים

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, ציוד לכלי שייט, וסמני לייזר לסימון מטרת ארוכות טווח ולסימון עצמי לזיהוי ולמניעת ירי דו-צדדי. 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 האלקטרוניקה, 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 -תקינה אמריקאית (DFAR, FAR), נערכים מבדקים לקבלה וחינוש הסמכה כספק מורשה עבור לקוחותיה של הקבוצה.

8.3 להלן תיאור כללי של עיקרי המערכות והמוצרים שמוצרים 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 רכיבי מוצרי 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', 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:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			קבוצת מוצרים
שיעור רווח גולמי	שיעור מסך המכירות	מכירות באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי	שיעור מסך המכירות	מכירות באלפי ש"ח	
23.4%	56.8%	43,701	35.4%	50.3%	49,632	מערכות אלקטרוניקה
30.7%	27.2%	20,944	35.7%	28.1%	27,720	מערכות תקשורת

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 לקבוצה לקוח עיקרי אחד, שהינו חברה גדולה הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, בעלת איתנות פיננסית ("לקוח א"), כמפורט בהמשך סעיף זה. יצוין, כי מרבית התקשרויותיה של הקבוצה עם לקוח א' הינה במסגרת של פרויקטים בהיקף מצומצם ובסכומים נמוכים, לרוב במסגרת של זכויות במכרזים והתקשרות בהסכמי מסגרת.

10.3 לקוחות מהותיים:

10.3.1 לקוח א'

לקוח א' הוא אחד הלקוחות המרכזיים של החברה, כאשר ההכנסות ממנו היוו כ-35.9% מסך כל הכנסות החברה בשנת 2024 וכ-52.0% מסך הכנסות החברה בשנת 2025. ההתקשרות של החברה מול לקוח א' מבוצעת באמצעות הזמנות רכש שנמסרות לחברה, מעת לעת, הכוללות תנאים מסחריים ומשפטיים פרטניים לכל הזמנת רכש, ובכלל זה תיאור סוג המוצר המוזמן, תמורה, מועדי אספקה ותנאים נוספים רלוונטיים. בנוסף, כל הזמנות הרכש כפופות לתנאים הכלליים של לקוח א' בדבר התקשרות עם ספקים.

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

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



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

- איחור של 30 ימים באספקת המוצרים; ו/או
- מחמת אירוע כוח עליון שנמשך למעלה מ-180 ימים מצטברים במהלך תקופת הביצוע.

על-פי התנאים הכלליים, אי-עמידה בהוראות ההסכם, לרבות בקשר לזמני אספקה ו/או דרישות לקוח א', עלולה להטיל על החברה קנסות ו/או עלויות כספיות, בהתאם למדיניות לקוח א', ובכלל זה קנסות של עד 10% מתמורת ההזמנה במקרה של איחור במסירה.

במסגרת אספקת המוצרים, החברה מעניקה ללקוח א' אחריות מוצר רחבה ל-24 חודשים ממועד קבלת המוצרים על-ידי לקוח א'.

כל זכויות הבעלות בכל ידע ישן של לקוח א' בקשר עם ביצוע הזמנת הרכש וכן, בכל ידע חדש אשר החברה פיתחה ו/או רכשה עקב ביצוע העבודות על-פי הזמנות הרכש שייך ללקוח א' באופן בלעדי. החברה אינה רשאית לעשות שימוש בידע החדש שלא למטרות ביצוע הזמנת הרכש, לרבות בפרויקטים נוספים שלה, אלא באישור לקוח א' בכתב ומראש.

החברה העניקה ללקוח א' רישיון שימוש רחב בידע קודם של החברה הכולל זכות שימוש, שינוי והעסקה.

החברה התחייבה לוודא כי ללקוח א' יהיו רישיונות תמידיים לשימוש בקניין הרוחני הן של החברה והן של צדדים שלישיים שלחברה יש זכות שימוש בקניין הרוחני שלהם.

החברה אינה רשאית להעביר את ההזמנה במישרין ו/או בעקיפין לספק אחר.

10.3.2

ביום 11 באוגוסט 2024 הוצאה תעודת חיסיון החתומה על-ידי ראש המלמ"ב (הממונה על הביטחון במשרד הביטחון). ביום 13 באוגוסט 2024 התקבל אישור בית משפט, בהתאם לסעיף 36ג(ב) לחוק ניירות ערך, לגבי פטור מגילוי פרטים העלולים לפגוע בביטחון המדינה, בפרסומים מכוח חוק ניירות ערך והתקנות שהוצאו מכוחו, ובכלל זה דיווחים מידיים ותקופתיים. במסגרת הפטור האמור, 3 דיאם קיבלה פטור מכוח סעיף 36ג(ב) לחוק ניירות ערך מגילוי בדבר, בין היתר, שמו של לקוח א', 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 המוניתין שהקבוצה צברה במהלך שנים אלו.

12. צבר הזמנות (הזמנות פתוחות)

נכון לימים 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח, סך צבר ההזמנות של הקבוצה, המבוסס על הסכמים ו/או הזמנות חתומים בלבד ואשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים ואינם כוללים הזמנות מסגרת, אשר טרם מומשו, עמד על סך של כ-55,892 אלפי ש"ח, כ-55,676 אלפי ש"ח וכ-59,134 אלפי ש"ח, בהתאמה. להלן פרטים אודות התפלגות צבר ההזמנות בתחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח:

צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	צבר ההזמנות לאמצע חודש מרץ 2026 (סמוך למועד פרסום הדוח) (באלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
19,855	4,335	רבעון ראשון 2026
16,352	19,924	רבעון שני 2026
9,727	15,975	רבעון שלישי 2026



צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	צבר ההזמנות לאמצע חודש מרץ 2026 (סמוך למועד פרסום הדוח) (באלפי ש"ח)	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
7,332	11,632	רבעון רביעי 2026
2,410	7,268	שנת 2027 ואילך
55,676	59,134	סה"כ

- צבר ההזמנות מיוחס לפעילות מכירות מערכות אלקטרוניקה, תקשורת ולייזר.
- 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 לשלבו 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, סבג 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").

להבטחת התחייבויותיה על-פי הסכם השכירות, הפקידה החברה בידי המשכיר ערבות בנקאית אוטונומית בסך כולל של 164 אלפי ש"ח. דמי השכירות ששילמה החברה במהלך שנת 2025, בגין משרדי החברה בראש העין הסתכמו בכ-495 אלפי ש"ח.

15.2 הסכמי שכירות של יתר חברות הקבוצה

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

ביולי 2017 חתמה סולרום 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 סולרום אלקטרוניקה. הסכם השכירות היה לתקופה של 51 חודשים החל מאפריל 2018 ועד לחודש יולי 2022 כאשר לסולרום 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 (לא כולל מע"מ), צמוד למדד המחירים לצרכן.

בחודש אוקטובר 2025 חתמה סולרום אלקטרוניקה על הארכת הסכם השכירות, עד ליום 31 בדצמבר 2026, זאת בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של 20,750 ש"ח (לא כולל מע"מ), צמוד למדד המחירים לצרכן.

בינואר 2023 חתמה סולרום אלקטרוניקה על הסכם לשכירת מבנה נוסף בשטח של 1,550 מ"ר, אשר נמצא באזור התעשייה צ.ח.ר ומשמש כמפעל של סולרום אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 חודשים החל ממאי 2024 ועד לחודש מאי 2025. השכירות הוארכה עד ליום 31 באוקטובר 2025. דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של 50,000 ש"ח (כולל מע"מ).

דמי השכירות ששילמה סולרום אלקטרוניקה במהלך שנת 2025 בגין המבנים באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה הסתכמו בכ-638 אלפי ש"ח.



הסכם שכירות מבנה בכפר מסריק

15.2.2

בינואר 2020 חתמה סולרום אלקטרוניקה על הסכם לשכירות מבנה בשטח של 1,500 מ"ר, אשר נמצא בכפר מסריק ומשמש כמפעל של סולרום אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 60 חודשים החל מיולי 2020 ועד לחודש יוני 2025 כאשר לסולרום אלקטרוניקה 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. סולרום אלקטרוניקה מימשה את זכותה להאריך את חוזה השכירות לתקופת האופציה הראשונה, שתוקפה עד לחודש יוני 2027.

דמי השכירות ששילמה סולרום אלקטרוניקה במהלך שנת 2025 בגין המבנה בכפר מסריק הסתכמו בכ-478 אלפי ש"ח.

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 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, ובתקופות האופציה על 35 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. הסכומים צמודים למדד המחירים לצרכן. בחודש נובמבר 2025 חתמה ישראלטק על חידוש הסכם השכירות במבנה בו היא פועלת. בהתאם להסכם, דמי השכירות החודשיים הינם בסך כ-43 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן. תקופת השכירות הינה לתקופה של 36 חודשים החל מחודש דצמבר 2025 ועד לחודש נובמבר 2028. בנוסף, לישראלטק קיימת אופציה להאריך את הסכם השכירות ב-36 חודשים נוספים בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כ-46 אלפי ש"ח, הצמודים למדד המחירים לצרכן.

דמי השכירות ששילמה ישראלטק במהלך שנת 2025 בגין המבנה ביבנה הסתכמו בכ-496 אלפי ש"ח.

הסכם השכרת מבנים בצ.ח.ר

15.2.4

סולרום 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 סולרום אלקטרוניקה לבין רשות מקרקעי ישראל חוזה פיתוח ביום 29 בינואר 2018. לפרטים נוספים, ראו סעיף 25.1 להלן.

ביוני 2024 נחתם הסכם שכירות בין סולרום 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 היה 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.



ביום 17 ביולי 2025²⁶ נחתם הסכם שכירות בין סולרום אלקטרוניקה לבין מועצה מקומית חצור הגלילית (בסעיף זה: "השוכרת"), לפיו סולרום אלקטרוניקה תשכיר לשוכרת חלק²⁷ מהמושכר למטרת מוסד חינוכי, לתקופה של 12 חודשים, אשר תחילתה ביום 1 בספטמבר 2025 ועד ליום 31 באוגוסט 2026, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-289 אלפי ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה בגין עליית המדד, ככל שתהיה לעומת מדד חודש יוני 2025, ובתוספת מע"מ כדין ("הסכם השכירות").

לשוכרת ניתנו שלוש תקופות אופציה, בנות שנה אחת כל אחת מהן, בתנאי שכירות זהים ואשר יוארכו באופן אוטומטי ככל שהשוכרת לא תודיע עד 120 יום לפני מועד תחילת האופציה הרלוונטית על אי-כוונתה לממשה.

ביצוע של כל תשלום מאת השוכרת לחברת הבת מותנה בקבלתו בפועל של הסכום הרלוונטי לתשלום מידי משרד החינוך לידי השוכרת.

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

הסכם השכירות ייכנס לתוקף בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים המתלים הבאים:

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

ב. יתקבלו כל האישורים הנדרשים על-פי הוראות הדין על מנת לנהל, לקיים ולהפעיל במושכר מוסד חינוכי ובכלל זאת אישורים ממשרד החינוך, מרשות מקרקעי ישראל, ממשרד הכלכלה ומכל גורם תכנוני אחר. השגת אישורים אלו הינה באחריותה הבלעדית של השוכרת. נכון למועד פרסום הדוח, תנאי זה טרם התקיים.

ביום 1 בספטמבר 2025, חרף העובדה, כי עד לאותו מועד טרם התקיימו התנאים המתלים המפורטים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, נפתח המוסד החינוכי שבמושכר ופועל בו באופן רצוף מאותו מועד ודמי השכירות משולמים כסדרם. לפיכך, החברה סבורה, כי הסכם השכירות נכנס לתוקף וכי לא קיימת לה חשיפה בגין אי-קבלת אלו מהאישורים נשוא התנאים המתלים.

יתרת המבנים בצ.ח.ר משמשת לשימוש עצמי של הקבוצה.²⁸

הערכתה של החברה בדבר כניסתו לתוקף של הסכם השכירות, חרף אי-התקיימות התנאים המתלים, ובדבר אי-קיום חשיפה בגין כך, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על כך שהמושכר מיועד למטרת מוסד חינוכי וכי המוסד החינוכי נפתח כמתוכנן, החל מיום 1 בספטמבר 2025 ופועל מאז באופן רציף ודמי השכירות משולמים כסדרם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש ככל שאלו מהגורמים, שאישורם נדרש במסגרת התנאים המתלים, יודיעו כי הם אינם נותנים את אישורם.

15.3 רכוש קבוע בבעלות החברה

הרכוש הקבוע שבבעלות החברה הינו בעיקר ציוד מעבדה, ריהוט ומחשבים. בשנת 2025 צרכי ההשקעה של החברה ברכוש קבוע עמדו על כ-1,381 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע, ראו ביאור 10 לדוחות

²⁶ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-053471), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

²⁷ מבנה מספר 2 וכן, מחצית ממבנה מספר 1.

²⁸ יתרת מבנה מספר 1, המסווגת בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה, וכן, מבנה מספר 3.



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 ככנס בלתי מוחשי במאזן. עיקר הוצאות המחקר ופיתוח מורכבות מהוצאות שכר לפיזיקאים, הוצאות תשלום מבוסס מניות והוצאות פחת.

16.3 מענקי מחקר ופיתוח

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך ההתחייבויות הרשומות בספרי החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בגין מענקים הינו 3,244 אלפי ש"ח. להלן טבלה מרכזת של מענקים שקיבלה החברה מרשות החדשנות מהקמתה ועד למועד הדוח:

מספר מענקי מחקר ופיתוח		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)				
מענק חמישי בשנת 2025 ²⁹		סך המענק: 2,482 סך שהתקבל למועד הדוח: 1,253				
		9,711				
			סה"כ למועד הדוח			
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	מענקים שהתקבלו בשנת 2025
3,521	2,171	553	1,334	867	-	1,253

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

²⁹ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 11 באוגוסט 2025 ו-21 באוקטובר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-059262 ו-2025-01-078248, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.



בשיעורים הקבועים בחוק החדשנות ובתקנות על-פיו, וזאת עד לתשלום סך התמיכה שקיבלו מרשות החדשנות בתוספת ריבית SOFR 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 47 אלפי ש"ח אשר שולמו בחודש פברואר 2025 ובחודש אוגוסט 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-ידיה. 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-ידיה 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.

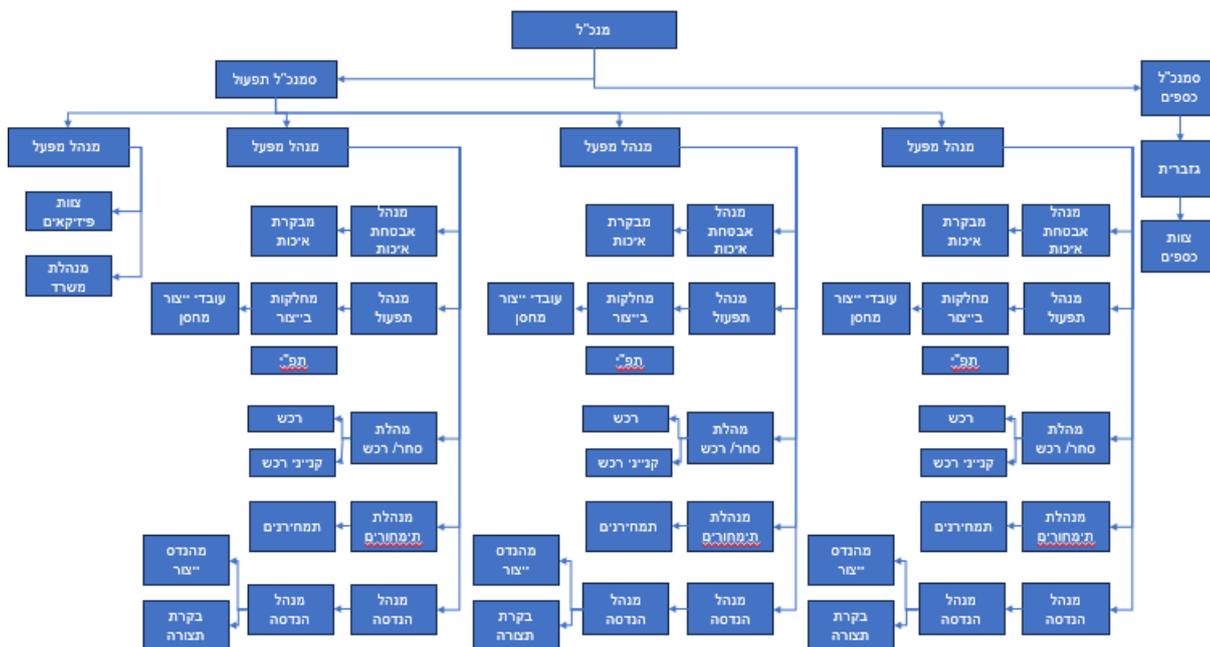


18. הון אנושי

18.1 מצבת כוח אדם

תחומי העסקה	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
ייצור	139	138
כספים ומנהלה	10	10
מחקר ופיתוח	4	4
סה"כ	153	152

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

חברה 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 ו/או רענון לעובדים בנושאי בטיחות בעבודה, הטרדות מיניות 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 שוטר + 90 יום, כאשר הקניות מספק זה בשנים 2024, 2025 היוו 15.5% ו-14.9% מסך הרכישות מספקים, בהתאמה. לקבוצה אין תלות בספק מסוים או ספק עיקרי בתחום הפעילות.

19.4 התשלום לספקי החברה הינו לרוב בתנאי אשראי "שוטר + 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 2024 ו-2025 עמד על 140 ימים, ו-145 ימים, בהתאמה. הגידול בימי המלאי בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובע בעיקר מגידול בצבר ההזמנות של החברה.

20.1.2 תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנים 2024 ו-2025 עמדה על 154 ימים ו-117 ימים, בהתאמה.

20.1.3 תקופת האשראי הממוצעת ללקוחות מפעילות בשנים 2024 ו-2025 עמדה על 94 ימים ו-106 ימים,



בהתאמה. הגידול בימי הלקוחות נובע מכך שהחברה פרויקטאלית ומכירה בהכנסה לאורך זמן בהתאם לשיעור ההשלמה של הפרויקט.

20.2 ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 4.9 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של 50.8 מיליון ש"ח.

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 2024 וליום 31 בדצמבר 2025:

31.12.2024		31.12.2025		סכומים
אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	מסגרות אשראי (אלפי ש"ח)	אשראי מנוצל (אלפי ש"ח)	מסגרות אשראי (אלפי ש"ח)	
8,306	8,450	1,754	2,950	

21.2 הלוואות בריבית משתנה (באלפי ש"ח)

נכון ליום 31.12.2024			נכון ליום 31.12.2025			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	
15,182	פריים + - 0.9% פריים + 2.5%	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים	5,813	פריים + - 0.82% פריים + 2.2%	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים	הלוואות לזמן קצר צמודות פריים
21,517	פריים + 1.6%	הלוואות לזמן ארוך צמודות פריים	18,811	פריים + - 1.1% 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:



ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל)	ריבית (ממוצע משוקלל)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית (ממוצע משוקלל)	ריבית (ממוצע משוקלל)	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	סוג הלוואה
ליום 31.12.2024			ליום 31.12.2025			
פריים + 2%	פריים + 2%	38,999	פריים + 1.43%	פריים + 1.43%	24,624	תאגידיים בנקאיים



להלן פירוט עיקרי ההלוואות והאשראי שנטלה הקבוצה נכון למועד הדוח:

סולרום אלקטרוניקה								
תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מידי	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח (בש"ח)	סכום ההלוואה (בש"ח)	המלווה
התנאים המקובלים על-ידי מוסדות פיננסיים בישראל. סכום הפירעון המוקדם לא יפחת מסכום של 10% מסכום היתרה. מסירת הודעה מוקדמת.	התנאים המקובלים על-ידי מוסדות פיננסיים בישראל. לדוגמא: חל איסור על שינוי שליטה ו/או שינוי במבנה ו/או קבלת החלטה על שינוי מבנה החברה. איסור על שיעבוד נוסף על אותם הנכסים ללא אישור הבנק. אי יכולת פירעון. מינוי כונס נכסים.	ב-25 לכל חודש עד ליום 25 בפברואר 2039	פריים + 1.6%	להבטחת הפירעון המלא והמדויק של הסכומים המובטחים החברה שעבדה לזכות הבנק: 1. כל זכויות הממשכן על-פי הסכם פיתוח 21405161 א מיום 29 לינואר 2018 לרבות כל הסכם שיבוא במקומו. 2. כל זכויות הממשכן לפיצוי/שיפוי וכל זכות אחרת הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד. 3. כל זכות לפטור, הנחה, ניכוי המפחית מס או זכות לקיזוז הפסדים מהרכוש המשועבד.	הלוואה נפרעת בכל חודש, כאשר התשלום הינו קרן ואחוז הריבית.	15,807,791	17,000,000	בנק הפועלים
הודעה מוקדמת	התנאים הנהוגים להעמדה לפירעון מידי, כגון: 1. חשש לאי יכולת פירעון ההלוואה.	ב-1 לכל חודש עד ליום 1 בדצמבר 2027	6.75%	רכב מסוג יונדאי	הלוואה לצורך מימון רכישת רכב על-ידי החברה.	81,535	112,246	כלמוביל פתרונות מימון בע"מ



סולרום אלקטרוניקה

תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מידי	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/ מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח (בש"ח)	סכום ההלוואה (בש"ח)	המלווה
	2. הפרה יסודית של מסמכי ההלוואה. 3. מינוי כונס נכסים לחברה. 4. מצג לא נכון. 5. אי ביצוע פוליסת ביטוח כנדרש.	ב-20 לכל חודש עד ליום 20 בפברואר 2028	7.25%	רכב מסוג מרצדס	הלוואה לצורך מימון רכישת רכב על-ידי החברה	103,569	262,618	
		ב-20 לכל חודש עד ליום 20 ביוני 2027	6.95%	רכב מסוג פיג'ו	הלוואה לצורך מימון רכישת רכב על-ידי החברה	48,252	101,758	



ישראל

תנאים לפדיון מוקדם	עילות להעמדה לפירעון מידי	מועדי פירעון	שיעור ריבית	בטחונות עיקריים	תיאור ההלוואה/מסגרת אשראי	יתרת ההלוואה נכון למועד הדוח	סכום ההלוואה	המלווה
<p>התנאים המקובלים על-ידי הבנקים. הודעה מוקדמת של לפחות 10 ימים. רשות סירוב של הבנק (סירוב סביר). עמלות פירעון.</p>	<p>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.</p>	<p>ההלוואה נפרעה ביום 1 בינואר 2026</p>	<p>פריים + 0.82%</p>	<p>אין</p>	<p>הלוואה</p>	<p>2,302,484</p>	<p>2,300,000</p>	<p>בנק לאומי</p>
		<p>נפרעת כל חודש עד ליום 25 בדצמבר 2028</p>	<p>פריים + 1.1%</p>			<p>3,003,378</p>	<p>3,500,000</p>	
		<p>ההלוואה נפרעה ביום 18 בינואר 2026</p>	<p>פריים + 2.2%</p>			<p>3,509,910</p>	<p>3,500,000</p>	



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, להתייבב 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 סולרום 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 סולרום 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 הביטחוני, מדינת ישראל מפקחת על היצוא מכוח חוק הפיקוח על יצוא ביטחוני, תשס"ז-2007, החל הן על ציוד בטחוני והן על מוצרים המסווגים כדו-שימושיים. מכוח חוק זה, כל תהליכי השיווק והמכירה של המוצרים הביטחוניים מחייבים קבלת רישיון מתאים.

24.6 בנוסף, סולרום אלקטרוניקה מחזיקה 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

להלן פירוט הסכמים מהותיים, שלא ניתן להם גילוי במסגרת איזה מסעיפי הדוח האחרים:

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 זכויותיה 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 הבניה). 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 9 בפברואר 2026, ובה נקבע, כי תקופת הפיתוח תסתיים ביום 31 באוגוסט 2026 וכן ניתן במסגרתה אישור חריג להשכרת המבנים לצרכי בית ספר, וזאת עד ליום 31 באוגוסט 2026.

25.2 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 ו/או למשרדים מעל קומות מרתף וזאת בתמורה פאושלית של כ-31,000,000 ש"ח.

עוד נקבע במסגרת הסכם הקבלן, כי הקבלן יסיים את העבודות עד ליום 15 באוגוסט 2022 וכי כחלק מהתחייבויותיו, התחייב הקבלן להמציא 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.

26. הליכים משפטיים

כנגד החברה מתנהלות מספר תביעות, בגינן 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 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.³⁰

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 מיזוג או שיתופי פעולה עם חברות/ארגונים הפועלים בתחומי פעילותה של הקבוצה ו/או בתחומים משיקים, בישראל ובח"ל.
- תפעל באופן שמרני הן ביחס להגדלת מצבת כוח האדם (המחייבת מתן הכשרה מתאימה) והן ביחס להזמנות מלקוחות, כך שהצמיחה תהיה בהיקפים שיאפשרו לחברה לשמר את איכות העבודה, המוניטין שלה ואת יתרונה התחרותי.

³⁰ לפרטים אודות חתימת מזכר הבנות לא מחייב לרכישת חברה בתחום הביטחוני, ראו דיווח מיידי מיום 23 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-025621), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



- בחינת המשך פיתוח יישומים והתקנים המבוססים על לייזרים מסוג QCL באורכי גל ספציפיים לתעשיות 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.

**חשיפה לסיכוני סייבר** 28.2.1

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.

תלות בתקציבי הביטחון של ממשלת ישראל 28.2.2

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.

עלייה במחירי חומרי הגלם 28.2.3

במהלך תקופת הדוח מתחוללים אירועים כלכליים גלובליים 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.

כוח אדם מקצועי 28.2.4

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.

28.2.5 סיכון מימון וריבית

חלק מפעילות הקבוצה מבוססות על מימון בנקאי, כאשר חלק מההלוואות תלויות בתנאים המקרו-כלכליים של המשק, שוק האשראי, ריבית 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 ריבית קבועה.

28.2.6 אובדן לקוחות מהותיים

לקבוצה לקוח מהותי אחד, המרכיב נתח מהותי מהכנסותיה. אובדן לקוח זה 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.

28.3 גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

28.3.1 עיכובים בשרשרת אספקה

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

28.3.2 עיכובים בתהליך המחקר והפיתוח

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.

28.3.3 מעבר מפיתוח לייצור

ככל שתידרש החברה למסחור מוצרי האלקטרואופטיקה השונים, יהיה צורך במעבר לייצור בנפח גדול יותר, ובתדירות 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 קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			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		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

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

הסקירה שתובא להלן מתייחסת למצב ענייני החברה, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה ("הקבוצה") בתקופת הדוח.

דוח הדירקטוריון נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 ("פרק א' לדוח השנתי").

למונחים שבדוח דירקטוריון זה תינתן המשמעות שהוגדרה להם בפרק א' לדוח השנתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה, תוצאות פעילותה, הונה

העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

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. ביום 10 בספטמבר 2024 שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

1.2 במהלך תקופת הדוח ונכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה פועלת בתחום פעילות אחד, אשר מהווה מגזר כספי בדוחותיה הכספיים - פיתוח, תכנון, ייצור ושיווק מוצרים בתחום האלקטרוניקה, האלקטרוניקה, האלקטרואופטיקה והמכניקה, בעיקר עבור השוק הביטחוני.

1.3 ביום 30 באפריל 2024 התקשרה החברה בהסכם מיזוג, אשר הושלם ביום 10 בספטמבר 2024, ובמסגרתו רכשה החברה את כל הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה, וזאת בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה לבעלי מניות סולרום, אשר היוו, לאחר הקצאתן, 74% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("עסקת המיזוג").

1.4 תוצאת עסקת המיזוג בדרך של החלפת מניות בין החברה לבין סולרום אלקטרוניקה הביאה לכך, שמבחינה משפטית, החברה מחזיקה במניות סולרום אלקטרוניקה. אולם, בעוד החברה נחשבת כרוכשת המשפטית היא אינה נחשבת הרוכשת החשבונאית. במהות הכלכלית, חברת סולרום אלקטרוניקה רכשה, 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 כחברה הרוכשת ואת החברה כחברה הנרכשת.

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת יום 31 בדצמבר 2024:

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
הגידול במזומנים ושווי מזומנים הושפע מתזרים חיובי מפעילות מימון בסך של 13.7 מיליון ש"ח, אשר נבע מתמורה שהתקבלה מהקצאת מניות פרטית בסך של כ-5 מיליון ש"ח בחודש מרץ 2025 ומהקצאת מניות ואופציות בסך של כ-33 מיליון ש"ח בחודש ספטמבר 2025, אשר קוּזו בעקבות החזרי הלוואות בסך של כ-21 מיליון ש"ח, נטו. כמו כן, לחברה נבע תזרים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח ותזרים שלילי מפעילות השקעה בסך של 15.2 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקר מהשקעה בשלושת מבני החברה באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה ("המבנים בצחר").	147	2,122	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול ביתרת לקוחות נבע בעיקר מהגידול בהכנסות.	16,816	29,297	לקוחות
מלאי החברה מורכב ממלאי בתהליך ייצור וכן ממלאי חומרי גלם. הגידול במלאי נבע מהגידול בהזמנות מלקוחות במהלך שנת 2025.	18,670	22,062	מלאי
במהלך שנת 2024 החברה השלימה את בניית המבנים בצחר, אשר סוּגו כנדל"ן להשקעה והושכרו לצדדים שלישיים. החל מחודש ספטמבר 2025 מבנה מספר 3 מתוך המבנים בצחר משמש את החברה לשימוש עצמי ולכן חלק יחסי מהמבנים בצחר, בסך כ-10.4 מיליון ש"ח, נטו מוּן לרכוש קבוע.	5,065	15,300	רכוש קבוע, נטו
כאמור לעיל, החל מחודש ספטמבר 2025, חלק מהמבנים בצחר משמש את החברה לשימוש עצמי, ולכן חלק יחסי מהנדל"ן להשקעה מוּן לרכוש קבוע.	53,423	43,423	נדל"ן להשקעה, נטו
הטכנולוגיה הוכרה לראשונה בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024 עקב השלמת עסקת המיזוג בהתאם לעבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA). בהתאם לעבודת ה-PPA, הטכנולוגיה מופחתת על פני 5 שנים החל ממועד השלמת עסקת המיזוג. הקיטון ביתרת הטכנולוגיה, נטו, נבע מהפחתת הטכנולוגיה בקצב הפחת.	6,302	4,963	טכנולוגיה, נטו
המוניטין הוכר לראשונה במסגרת עסקת המיזוג בהתאם לעבודת ה-PPA.	22,107	22,107	מוניטין
נכסים אחרים כוללים: נכסים בגין חוזים עם לקוחות, חיובים ויתרות חובה, מזומנים המוגבלים בשימוש, נכסי זכות שימוש, נטו ונכסי מיסים נדחים. עיקר הגידול נבע מגידול בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח בנכסים בגין חוזים מלקוחות, אשר נבעו מהכרה בהכנסה לפי שיעור השלמת הפרויקטים ומגידול ביתרת ההזמנות של החברה, וכן מגידול של כ-2.3 מיליון ש"ח בנכסי זכות שימוש, אשר נבע מחתימה על הסכמי חכירה חדשים. גידול זה קוּזו בעיקר בשל ירידה של כ-1.7 מיליון ש"ח ביתרת החיובים ויתרות חובה.	26,494	34,211	נכסים אחרים
	149,024	173,485	סה"כ נכסים
עיקר ההתחייבות לתאגידים בנקאיים ונותני שירות אחרים יועדו למימון בניית המבנים בצחר. במהלך תקופת הדוח החברה פרעה הלוואות בסך של כ-21 מיליון ש"ח, נטו.	47,670	26,611	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
עיקר הקיטון בספקים ונותני שירותים אחרים נבע מתשלומים בגין התאמות המבנים בצחר.	20,614	12,226	ספקים ונותני שירות אחרים
התחייבויות אחרות כוללות: התחייבויות בגין חכירה, התחייבויות בגין מענקים מרשות החדשנות וזכאים ויתרות זכות. עיקר הקיטון נבע מסעיף זכאים ויתרות זכות, אשר נבע מקיטון של כ-5.4 מיליון ש"ח בגין הכנסות נדחות בגין נדל"ן להשקעה וכן מקיטון של כ-1.4 מיליון ש"ח ביתרת	20,582	16,831	התחייבויות אחרות

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	ליום 31 בדצמבר		סעיף
	2024	2025	
המוסדות, אשר נבעו בעיקר מתשלום מקדמות מס הכנסה.			
	88,866	55,668	סה"כ התחייבויות
הגידול בהון נבע מהכרה ברווח נקי בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח ומתמורה בגין שני סבבי הקצאה פרטית בסך של כ-5 מיליון ש"ח וכ-33 מיליון ש"ח, בניכוי עלויות ההנפקה.	60,158	117,817	סה"כ הון

3. תוצאות הפעילות

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם בשנת 2025 לעומת שנת 2024 ובין הרבעון הרביעי לשנת 2025 לעומת הרבעון הרביעי לשנת 2024:

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2024	2025	2023	2024	2025	
ההכנסות ממכירות ושירותים בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025 צמחו בכ-22.1% ו-34.7%, בהתאמה, בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2024. הגידול בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025 נבע מהתקדמות בפרויקטים קיימים וכן, מגידול בהיקף ההזמנות שהתקבלו וסופקו בתקופות אלו. החברה הינה חברה פרויקטלית, המכירה בהכנסה לאורך זמן על-פי תפוקות וקצב התקדמות ביצוע הפרויקטים.	14,519	19,550	69,175	65,231	79,638	הכנסות ממכירות ושירותים
עיקר הגידול בהכנסות משכירות בתקופת הדוח נבע מהכרה בהכנסות שכירות מהמבנים בצחר. יצוין, כי סך של 12.9 מיליון ש"ח מתוך ההכנסות משכירות בתקופת הדוח הינן הכנסות בגין התאמת המבנים בצחר לשימוש השוכר. הירידה בהכנסות משכירות ברבעון הרביעי לשנת 2025 ביחס לרבעון המקביל בשנת 2024 נבעה מכך שבחודש ספטמבר 2025 החברה החלה להשתמש בחלק מהמבנים בצחר לשימוש עצמי חלף השכרה לצדדים שלישיים.	5,898	1,735	231	11,751	18,994	הכנסות משכירות
	20,417	21,285	69,406	76,982	98,632	סך הכנסות
עלות המכירות והשירותים בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025 כוללת פחת בגין הטכנולוגיה בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח וכ-0.3 מיליון ש"ח, בהתאמה.	11,467	14,642	53,846	48,581	51,224	עלות המכירות והשירותים

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			שלשונה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024	2023	2025	2024
עלות השכירות	2,702	1,286	-	540	682
סך עלות המכירות והשירותים	53,926	49,867	53,846	15,182	12,149
הרווח הגולמי ממכירות ושירותים בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025 גדל בכ-70.7% ו-60.8%, בהתאמה, בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2024. שיעור הרווח הגולמי ממכירות ושירותים בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025 עמד על כ-35.7% וכ-25.1%, בהתאמה, בהשוואה לשיעור רווח גולמי של כ-25.5% וכ-21.0% בתקופות המקבילות בשנת 2024. העלייה ברווח הגולמי וברווחיות הגולמית בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025 נבעה מאסטרטגיית החברה להתמקדות בפרויקטים פיתוחיים, המאופיינים בשיעור רווחיות גבוה יותר ביחס לתקופות קודמות, כאשר שולי הרווח בתקופת הדוח וברבעון הרביעי מושפעים מכך שהחברה הינה חברה פרויקטלית, המכירה בהכנסה לאורך זמן על-פי תפוקות וקצב התקדמות ביצוע הפרויקטים.	28,414	16,650	15,329	4,908	3,052
רווח גולמי משכירות	16,292	10,465	231	1,195	5,216
סך רווח גולמי	44,706	27,115	15,560	6,103	8,268
הוצאות הנהלה וכלליות	11,352	9,463	5,848	3,186	2,299
הוצאות מחקר ופיתוח	5,906	1,544	-	705	1,038

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2025	2023	2024	2025	
הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים						
QCL של החברה לשוק הביטחוני. החברה החלה להכיר לראשונה בהוצאות מחקר ופיתוח החל מהשלמת עסקת המיזוג בספטמבר 2024. הקיטון בהוצאות המחקר ופיתוח ברבעון הרביעי לשנת 2025 בהשוואה לרבעון המקביל לשנת 2024 נבע מאישור מענק מרשות החדשנות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, אשר מתוכו התקבל נכון ליום 31 בדצמבר 2025 כ-1.3 מיליון ש"ח. מרכיב ההוצאות הלא תזרימיות מסך הוצאות מחקר ופיתוח בתקופת הדוח וברבעון הרביעי הסתכם לסך של כ-2.6 מיליון ש"ח וכ-0.7 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכולל פחת ותשלום מבוסס מניות.						
הוצאות אחרות בתקופת הדוח כללו רווחי והפסדי הון בגין רכוש קבוע.	(23)	-	(3,310)	404	61	הוצאות (הכנסות) אחרות
הרווח התפעולי ממכירות ושירותים בתקופת הדוח גדל בכ-111.8%, בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024. שיעור הרווח התפעולי ממכירות ושירותים בתקופת הדוח עמד על כ-13.9% לעומת כ-8.0% בתקופה המקבילה בשנת 2024. שיעור הרווח התפעולי ממכירות ושירותים ברבעון הרביעי לשנת 2025 עמד על כ-5.2% לעומת הפסד בתקופה המקבילה בשנת 2024.	(262)	1,017	12,791	5,239	11,095	רווח (הפסד) תפעולי ממכירות ושירותים
	5,216	1,195	231	10,465	16,292	רווח תפעולי משכירות
	4,954	2,212	13,022	15,704	27,387	רווח תפעולי
עיקר הוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח וברבעון הרביעי לשנת 2025 נבע מעמלות וריבית לבנקים בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח וכ-0.6 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין מימון המבנים בצחר, וכן, ממימון הגידול בהון החוזר התפעולי בשל הגידול בהכנסות ממכירות ושירותים. במהלך תקופת הדוח החברה פרעה הלוואות ומסגרות אשראי בסך של כ-21 מיליון ש"ח, נטו. בשנת 2024 הוצאות המימון, נטו, הושפעו מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה בהקמה.	1,317	1,021	2,066	2,764	4,842	הוצאות מימון, נטו
	3,637	1,191	10,956	12,940	22,545	רווח לפני מיסים על ההכנסה

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024	2023	2025	2024
הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	5,006	3,062	1,385	(216)	850
הוצאות על ההכנסה	5,006	3,062	1,385	(216)	850
סה"כ רווח כולל לתקופה	17,539	9,878	9,571	1,407	2,787
EBITDA ^[א]	36,877	21,016	15,343	4,707	6,730

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים

עיקר הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח נבע מגידול בהכנסות שכירות, אשר חייבות במס בשיעור מס מלא ולא לפי שיעור מס מוטב. הכנסת החייבת של סולרום אלקטרוניקה בתחום הפעילות חייבת במס בשיעור של 7.5% בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, ואילו שאר הכנסת החייבת של הקבוצה, לרבות הכנסת החייבת של חברת ישראלק, חייבת במס בשיעור 23%. יצוין, כי נכון למועד הדוח, לחברה קיים הפסד לצרכי מס בגין מכירת מערכות לייזר שבגינו טרם נוצרו מיסים נדחים.

[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.

4. נזילות ומקורות מימון

להלן יוצגו סעיפי הדוחות על תזרימי המזומנים בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם בשנת 2025 לעומת שנת 2024:

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
	2023	2024	2025	
עיקר הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מכך שבשנת 2024 קיבלה החברה תשלומים מראש בגין התאמות המבנים בצחר, אשר הוכרו כהכנסה במהלך 2024 ו-2025, וכן ממימון הגידול בהון החוזר התפעולי של החברה.	2,980	14,003	3,415	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
עיקר התזרים השלילי מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבע מהשקעה בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע.	(9,762)	(12,498)	(15,160)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
עיקר התזרים החיובי מפעילות מימון נבע מתמורה שהתקבלה מהקצאת מניות פרטית בסך של כ-5 מיליון ש"ח בחודש מרץ 2025 ומהקצאת מניות ואופציות בסך של כ-33 מיליון ש"ח בחודש ספטמבר 2025, אשר קוזה בעקבות החזרי הלוואות בסך של כ-21 מיליון ש"ח, נטו. כמו כן, במהלך תקופת הדוח החברה שילמה ריבית בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.	6,758	(1,394)	13,720	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מולפעילות מימון

להלן יפורטו יתרות אשראי ליום 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח) והסברים לשינויים

הסברי הדירקטוריון לשינויים המהותיים	לשנה שנתיימה ביום		
	31 בדצמבר		
	2024	2025	
הקיטון באשראי לזמן ארוך נבע מפירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח אשר קוזזו מנטילת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-12.6 מיליון ש"ח.	20,880	17,202	אשראי לזמן ארוך
הקיטון באשראי לזמן קצר נבע מפירעון הלוואות לזמן קצר בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח וכן משינוי בחליות השוטפות בהלוואות לזמן ארוך, אשר נבע מפירעון הלוואות לזמן ארוך.	26,790	9,409	אשראי לזמן קצר

5. צבר הזמנות (הזמנות פתוחות) והזמנות מהותיות

צבר ההזמנות של החברה, המבוסס על הסכמים ו/או הזמנות חתומים בלבד ואשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים ואינם כוללים הזמנות מסגרת, אשר טרם מומשו, לימים 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 ובסמוך למועד פרסום הדוח הסתכם ל-55,892 אלפי ש"ח, 55,676 אלפי ש"ח ו-59,134 אלפי ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025.

במהלך תקופת הדוח התקבלו בידי הקבוצה הזמנות מהותיות מחייבות והזמנות מסגרת מהותיות כדלקמן (החברה מדווחת על הזמנות מחייבות והזמנות מסגרת מהותיות בלבד, המתווספות להזמנות קטנות יותר שאינן מדווחות בשוטף לציבור):

5.1 ביום 12 בפברואר 2025 התקבלה בידי סולרום אלקטרוניקה הזמנה מחייבת לפיתוח אבי טיפוס וייצור סדרתי של מערכות חשמל מלקוח של סולרום אלקטרוניקה, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, בסך של כ-13.1 מיליון ש"ח, אשר ישולמו בתנאי שוטף + 60 יום ממועד אספקת המוצרים.¹ כאמור בדיווח המיידית האמור, אספקת המוצרים החלה במהלך תקופת הדוח ומתוכננת עד לסוף הרבעון השלישי של שנת 2026.

5.2 ביום 2 במרץ 2025 התקבלה אצל סולרום אלקטרוניקה הודעה מלקוח של סולרום אלקטרוניקה, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, בדבר זכייתה במכרז לפיתוח אבי טיפוס וייצור סדרתי של מערכות חשמל בסכום של כ-4.9 מיליון ש"ח. במסגרת המכרז, התקבלה הזמנה למוצרים בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח מתוך סכום הזמנת המסגרת, אשר ישולמו בתנאי שוטף + 60 יום ממועד אספקת המוצרים. אספקת המוצרים שהוזמנו כאמור החלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 ומתוכננת עד לסוף שנת 2026.

5.3 ביום 6 במרץ 2025 התקבלה אצל סולרום אלקטרוניקה הודעה מלקוח של סולרום אלקטרוניקה, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל (בסעיף זה: "הלקוח"), בדבר זכייתה בשני מכרזים לייצור מערכות חשמל, שמתבססות על אבי טיפוס שפיתחה סולרום אלקטרוניקה בסכום כולל של כ-10.1 מיליון ש"ח כהזמנת מסגרת (בסעיף זה: "סכום הזמנת המסגרת"). בתקופת הדוח התקבלו מאת הלקוח הזמנות בסך מצטבר של כ-8.1 מיליון ש"ח מתוך סכום הזמנת המסגרת. תנאי התשלום הינם שוטף + 60 יום ממועד אספקת המוצרים, ואספקתם מתוכננת עד סוף שנת 2026.²

5.4 ביום 10 ביולי 2025 התקבלה בידי ישראלק הודעה מאת לקוח של ישראלק, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל (בסעיף זה: "הלקוח"), בדבר זכייתה של ישראלק במכרז לפיתוח וייצור מערכות לאספקת מתח (בסעיף זה: "המוצרים"), בסכום כולל של כ-5 מיליון ש"ח, אשר ישולמו בתנאי שוטף + 60 יום ממועד אספקת המוצרים. אספקת המוצרים שהוזמנו כאמור החלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 ותושלם עד לסוף שנת 2026.³

5.5 ביום 24 ביולי 2025 התקבלה אצל סולרום אלקטרוניקה הודעה מלקוח של סולרום אלקטרוניקה,

¹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידית של החברה מיום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא: 01-010332-2025), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
² לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 3 ו-9 במרץ ו-16 בנובמבר 2025 (אסמכתאות: 01-014033-2025, 01-015308 ו-087407-2025, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.
³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידית של החברה מיום 13 ביולי 2025 (אסמכתא: 01-051348-2025), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל, בדבר זכייתה במכרז לייצור מכלולים אלקטרוניים ואלקטרומכניים (בסעיף זה: "המוצרים") בסכום של כ-18.1 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "סכום הזמנת המסגרת"). במסגרת המכרז, התקבלה הזמנה למוצרים בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח מתוך סכום הזמנת המסגרת, אשר ישולמו בתנאי שוטף + 60 יום ממועד אספקת המוצרים. אספקת המוצרים שהוזמנו כאמור מיועדת להתבצע במהלך החציון השני של שנת 2026.⁴

5.6 בימים 27 ו-28 ביולי 2025 התקבלו בידי סולרום אלקטרוניקה שתי הזמנות משני לקוחות שונים בתחום הבטחוני לייצור של מערכות חשמל (בסעיף זה: "המוצרים"), בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח. אספקת המוצרים, המיועדים לאותו פרויקט קצה, החלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 ותושלם עד לסוף שנת 2026.⁵

5.7 בהמשך לקבלת הזמנה מחייבת מיום 13 באוקטובר 2024 של רכיבי לייזרים מסוג QCL מלקוח, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית בתחום הביטחוני בישראל (בסעיף זה: "הלקוח"), בתמורה לסך של 1.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "ההזמנה המקורית" ו"הרכיבים"), לפי העניין,⁶ אשר סופקה במלואה במהלך תקופת הדוח, ביום 14 במאי 2025 התקבלה אצל החברה הודעה מאת הלקוח, בדבר הזמנת המשך להזמנה המקורית לרכיבים בסך של כ-850 אלפי ש"ח נוספים ("ההזמנה הנוספת"). בהתאם לתנאי ההזמנה הנוספת, התמורה בעבור הרכיבים הייתה כפופה לעמידה באבני דרך מצד החברה, והיא סופקה במלואה במהלך תקופת הדוח.

5.8 ביום 7 ביולי 2025 התקבל בידי החברה הסכם מסגרת לא בלעדי (בסעיף זה: "ההסכם") בינה לבין חברה ישראלית, העוסקת בתחום הביטחוני, שהינה לקוח חדש של החברה (בסעיף זה: "הלקוח") לרכישת רכיבי לייזר מסוג QCL, המיוצרים על-ידי החברה ובהתאם למפרט טכני המפורט בהסכם (בסעיף זה: "הרכיבים") בסכום כולל של כ-24 מיליון ש"ח⁷ ובתנאי תשלום של שוטף + 30 יום. בהתבסס על תחזיות הלקוח, אשר אינן מחייבות וייקבעו בהתאם לצרכי הלקוח ושיקול דעתו הבלעדי, הזמנת הרכיבים תתבצע במהלך תקופה של 5 שנים – במהלך שנת 2026: רכיבים בשווי של כ-2.6 מיליון ש"ח ובמהלך השנים 2027 עד 2030: רכיבים בשווי של כ-5.4 מיליון ש"ח בכל שנה. יצוין, כי כניסתו של ההסכם לתוקף מותנית בקבלת אישור הלקוח בכתב לעמידת החברה בדרישות ספציפיות לגבי הרכיבים אשר הוסכמו בין הצדדים, לפיהם החברה תספק 2 יחידות מכל סוג רכיב עד ולא יאוחר מסוף חודש מרץ 2026 ("מועד קבלת הרכיבים"), והלקוח יאשר את הרכיבים האמורים לכל המאוחר לאחר 3 חודשים ממועד קבלת הרכיבים.⁸

5.9 ביום 3 בנובמבר 2025 התקבלו אצל סולרום אלקטרוניקה שלוש הזמנות משלושה לקוחות שונים בתחום הביטחוני, לפיתוח וייצור של כבילה ומערכות חשמל (בסעיף זה: "המוצרים"), בסך כולל של כ-3.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "ההזמנות"), אשר ישולמו בתנאי שוטף + 95-60 יום ממועד אספקת המוצרים. אספקת המוצרים שהוזמנו כאמור בשלוש ההזמנות מיועדת להתבצע במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026.

5.10 ביום 7 בדצמבר 2025 התקבלה אצל סולרום אלקטרוניקה הודעה מלקוח של סולרום אלקטרוניקה, שהינו חברה גדולה בעלת איתנות פיננסית הפועלת בתחום הביטחוני בישראל (בסעיף זה: "הלקוח"), בדבר זכייתה במכרז לפיתוח וייצור מערכות חשמל (בסעיף זה: "המוצרים") בסכום של כ-12.1 מיליון ש"ח. עד למועד פרסום הדוח, התקבלה הזמנה למוצרים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח מתוך סכום הזמנת המסגרת, אשר ישולמו בתנאי שוטף + 60 יום ממועד אספקת המוצרים. אספקת המוצרים שהוזמנו כאמור מתוכננת להתבצע במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2026.⁹

⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-055454), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-056183), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁶ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוקטובר 2024 (אסמכתא: 2024-01-610278), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁷ יצוין, כי בהתאם להסכם, התשלום בגין המוצרים יבוצע בדולר ארה"ב והסכום המצוין לעיל הינו לפי שער המרה עדכני נכון למועד קבלת ההסכם.

⁸ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-050085), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בדצמבר 2025 (אסמכתא: 2025-01-097550), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

6. מדיניות מתן תרומות

ביום 23 בנובמבר 2025, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, אימצה החברה נוהל מתן תרומות, המסדיר את אופן מתן התרומות בקבוצה, תוך עמידה בהוראות הדין, שמירה על אינטרס החברה ובעלי מניותיה, מניעת ניגודי עניינים ועמידה בחובות הגילוי החלות על החברה כחברה ציבורית.

בהתאם לתקנון החברה, התרומות ניתנות בסכומים סבירים ולמטרות ראויות, ובכפוף למנגנון אישורים, הכולל קביעת תקרה שנתית לאישור גורם אחראי שמונה על-ידי הדירקטוריון, כאשר תרומות מעל התקרה מאושרות על-ידי הדירקטוריון.

בבחירת מקבלי התרומות נשקלים, בין היתר, תרומת הפעילות לחברה ולקהילה, שקיפות, התאמה לערכי החברה, ויעוד התרומה, תוך ביצוע בדיקות למניעת ניגוד עניינים, תיעוד בכתב ורישום מרוכז של כלל התרומות.

בשנת 2025 תרמה הקבוצה סך של כ-22 אלפי ש"ח לגופים שונים.

7. 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 וסיווגם 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 2025.

8. 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 2025.

9. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

9.1 שם המבקר הפנימי: רו"ח דורון רוזנבלום.

9.2 תאריך תחילת כהונה: 25 באוגוסט 2021.

9.3 הכישורים המכשירים את רו"ח רוזנבלום לביצוע התפקיד: רו"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'.

9.4 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 ו/או 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 ערך 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.

9.5 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.

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

9.7 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 המבקר הפנימי בשנת 2024, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים בהם מתבקשת ביקורת על-ידי אורגני החברה, נושאים המתחייבים על-פי דין, על-פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות ונבנתה ב"שיטה מעגלית", כך שמירב הנושאים המהותיים ייבדקו בביקורת הפנימית על פני זמן. סדר הקדימויות של הנושאים מתבסס על דירוג הסיכון הגלום בהם. המבקר הפנימי אינו רשאי לסטות מתוכנית העבודה שאושרה, אלא בכפוף לאישור מראש של ועדת הביקורת.

9.8 היקף העסקה: במהלך שנת הדוח ולמועד הדוח בוצעו בחברה פעולות ביקורת פנים על-ידי המבקר הפנימי בהיקף של 390 שעות עבודה. היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת הדוח הינו בשים לב לגודלה, תחום והיקף פעילותה של החברה. שעות ביקורת הפנים בתקופת הדוח הושקעו בביקורת ביחס לחברה וליתר חברות הקבוצה.

9.9 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.

9.10 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.

9.11 דוח המבקר הפנימי: בתקופת הדוח הוגש ליו"ר הדירקטוריון ולוועדת הביקורת של החברה סקר הסיכונים שנערך על-יד המבקר הפנימי, וביום 12 בינואר 2025 התקיים דיון בוועדת הביקורת בסקר הסיכונים. כמו כן, במהלך שנת 2025 הוגשו לוועדת הביקורת שני דוחות ביקורת וממצאיהם ומסקנותיהם הוצגו בדיוני ועדת הביקורת של החברה בישיבותיה בימים 20 ביולי 2025 ו-20 בנובמבר 2025.

9.12 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.

9.13 תגמול: גמול המבקר הפנימי הינו 215 ש"ח לכל שעת עבודה, בתוספת מע"מ. בשנת 2025 הכירה החברה בהוצאות בגין ביקורת פנים בסך של כ-89 אלפי ש"ח. 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 הביקורת הפנימית בחברה, ומידת הפירוט וההעמקה של דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על-ידו עד כה.

10. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

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

10.2 שכר טרחה של רואה החשבון המבקר: שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת

וסקירה ביחס לשנת 2025 וכן עריכת דוחות מס לשנת 2024 הסתכם לסך של 450 אלפי ש"ח. לא שולם לרואה החשבון המבקר שכר טרחה בגין שירותים אחרים שאינם שירותי ביקורת בשנים 2024 ו-2025, למעט סך של כ-40 אלפי ש"ח בגין הסכמה לכלול את דוח הביקורת בתשקיף המדף של החברה.

10.3 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, בהתאם 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.

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

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

11. הערכות שווי ואומדנים חשבונאיים

11.1 החברה ערכה הערכת שווי מהותית מאוד כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים. הערכת השווי מצורפת כנספת א' לפרק ב' לדוח התקופתי.

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

זיהוי נושא ההערכה	שווי הוגן נדליין להשקעה
עיתוי ההערכה	31 בדצמבר 2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	43,423 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	37,793 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	(*) השווי ההוגן, המיוחס לנדליין להשקעה הינו השווי ההוגן של מבנה 1, מבנה 2 ושווי של יתרת זכויות הבניה. (**) בחישוב השווי ההוגן לא נלקחו בחשבון העלויות הנוספות שנגרמו לחברה לצורך הסבת המבנים לשימוש הזמני כבית ספר בסך של כ-24.7 מיליון. רון מזור, רשום בפנקס שמאי המקרקעין משנת 2000, בוגר החוג ללימודי שמאות וניהול מקרקעין מאוניברסיטת תל-אביב, מוסמך במנהל עסקים בהתמחות במימון נדליין 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 שמאיות בתחום הנדליין. 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

הערכת השווי אינו מותנה בתוצאות הערכות השווי.	
לצורך הכנת השומה התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת הקובע, בין היתר, כי החברה פוטרת אותו ו/או את הבאים מטעמו לרבות כל שלוח ו/או עובד ו/או נציג שלו, מכל אחריות לנזקים ו/או להוצאות (לרבות הוצאות לצורך הגנה בהליכים משפטיים) אשר יגרמו 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.	מתן שיפוי למעריך השווי
היוון תזרימי מזומנים בתוספת יתרון הכלכלי שבהשכרת הנכס לשוכר הקיים לתקופה מוגדרת, וכן שווי יתרת זכויות הבנייה.	מודל הערכה
רווח יזמי – 10% דמי שכירות ראויים – 35 ש"ח למ"ר שיעור היוון – 7%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכה

12. רכישות עצמאיות

לחברה אין ולא הייתה במהלך תקופת הדוח תכנית רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, כהגדרת המונח "רכישה" בתקנה 10(ב)(2)(ט) לתקנות הדוחות.

13. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

13.1 ביום 28 באוקטובר 2025 בוצע בהצלחה ניסוי, בשיתוף עם כוחות הביטחון הישראליים, לבחינת מוצר חדש וייחודי, שפיתחה החברה, ולמיטב ידיעתה אינו קיים כיום בשוק, המיועד לסימון מטרות ארוכות טווח באמצעות טכנולוגיית הלייזר QCL של החברה ("סמן הלייזר ארוך הטווח"). כמו כן, במסגרת הניסוי האמור, הציגה החברה בפני כוחות הביטחון מוצר מוגמר חדש נוסף, פרי פיתוחה, המיועד ליישום נפרד, של סימון עצמי לזיהוי ומניעת ירי דו-צדדי ("סמן הלייזר העצמי"; וביחד עם סמן הלייזר ארוך הטווח ייקראו: "שני סוגי סמני הלייזר").

בהמשך לכך, ביום 5 בינואר 2026 קיבלה החברה מכוחות הביטחון הזמנת מסגרת לרכישת יחידות ראשונות של שני סוגי סמני הלייזר, לשימוש מבצעי בסכום כולל של כ-1.24 מיליון ש"ח ("סכום הזמנת המסגרת" ו"הזמנת המסגרת"). סכום הזמנת המסגרת הינו בגדר אופציה, שניתנה על-ידי החברה לכוחות הביטחון, אשר יכולים להודיע על מימושה בכל עת.

בהמשך להדגמה מוצלחת, שביצעה החברה בחודש פברואר 2026 בפני יחידות מיוחדות נוספות של כוחות הביטחון, ביום 15 במרץ 2026 קיבלה החברה מכוחות הביטחון הזמנה מחייבת ראשונית מתוך הזמנת המסגרת לרכישת יחידות של שני סוגי סמני הלייזר, לשימוש מבצעי, בסכום כולל של כ-210 אלפי ש"ח ("ההזמנה המחייבת"). אספקת ההזמנה המחייבת צפויה להתבצע במהלך הרבעון השני לשנת 2026.¹⁰

13.2 בנוסף ביום 5 בינואר 2026 קיבלה החברה מכוחות הביטחון הזמנה מחייבת לרכישת יחידות ראשונות של שני סוגי סמני הלייזר, בסכום כולל של כ-76 אלף ש"ח, לשימוש מבצעי ולאספקה מיידית, אשר סופקה במלואה על-ידי החברה.

13.3 ביום 22 במרץ 2026, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה לכך, חתמה החברה על מזכר הבנות לא מחייב לרכישת מלוא (100%) הון המניות המונפק של חברה בתחום הביטחוני ("החברה הנרכשת"), אשר, כפי שנמסר לחברה, עוסקת בפיתוח, ייצור ואינטגרציה של פתרונות משולבי חומרה ותוכנה לשימושים ביטחוניים, עבור מערכות אוויריות, קרקעיות וימיות, מאוישות ובלתי

¹⁰ לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-022836), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

מאוישות. לצד פיתוח המוצרים, החברה הנרכשת מבצעת גם פרויקטים מלאים, המותאמים לצורכי הלקוח, תוך שילוב של פיתוח עצמי, ייצור, אינטגרציה ובדיקות. הכנסותיה של החברה הנרכשת נובעות הן מפרויקטים המבוצעים בהתאם לדרישת הלקוח, לרבות במסגרת מכרזים, והן ממוצרים עצמיים המבוססים על פיתוח של החברה הנרכשת. בסיס הלקוחות של החברה כולל גופים ביטחוניים ותעשיות ביטחוניות בארץ ובחו"ל.

נכון למועד פרסום הדוח, אין וודאות כי ייחתם בין הצדדים הסכם מחייב וכי עסקת רכישת החברה הנרכשת תושלם.

לפרטים נוספים אודות תנאי מזכר ההבנות הבלתי מחייב האמור, החברה הנרכשת והסינרגיה האסטרטגית, שלהערכת החברה, עשויה לצמוח לקבוצה בכפוף לחתימה על הסכם מחייב לרכישת החברה הנרכשת והשלמת רכישתה, ראו דיווח מיידי מיום 23 במרץ 2026 (אסמכתא: 01-2026-025621), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לאירועים נוספים, שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

14. אי הכללת מידע כספי נפרד במסגרת הדוחות הכספיים

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

15. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצבת התחייבות של החברה לפי מועדי פירעון נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מתפרסמת בד בבד עם פרסום הדוח השנתי לשנת 2025.

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 23 במרץ 2026

נספח א'

הערכת השווי



תאריך: 08 בפברואר 2026
סימוכין: 26449

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

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 - 31/12/2025

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 04/02/2026.



3. פרטי זיהוי הנכס

גוש	13953															
חלקות (חלק)	2111, 200, 202															
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	שלושה מבני תעשייה חדשים (לתעשייה נקייה ולמשרדים). חלק ממבנה 1 ומבנה 2 בשלמותו הוסבו באופן זמני לשימוש כמוסד חינוכי.															
שטח בנוי	שטח עפ"י היתר: <table border="1" data-bbox="368 898 798 1151"> <thead> <tr> <th>מגרש</th> <th>מבנה</th> <th>סה"כ שטח במ"ר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1</td> <td>3,494</td> </tr> <tr> <td>2</td> <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> </tbody> </table>	מגרש	מבנה	סה"כ שטח במ"ר	1	1	3,494	2	2	1,946	12/2	3	1,260	סה"כ		6,700
מגרש	מבנה	סה"כ שטח במ"ר														
1	1	3,494														
2	2	1,946														
12/2	3	1,260														
סה"כ		6,700														
הזכויות במקרקעין המוערכות	זכויות "בר-רשות" מכוח הארכת חוזה פיתוח מהוון עד ליום 31/08/2025. בנוסף, קיים חוזה פיתוח חדש להארכת תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2026, אשר טרם נחתם ולפיכך אינו בתוקף במועד עריכת חוות הדעת. עמידה בתנאי חוזה הפיתוח תאפשר חתימה על חוזה חכירה מהוון. חלק מהנכס הושכר, באישור רמ"י, לשימוש כמוסד חינוכי לתקופה של 12 חודשים, עם שלוש תקופות אופציה נוספות של 12 חודשים כל אחת.															
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'.

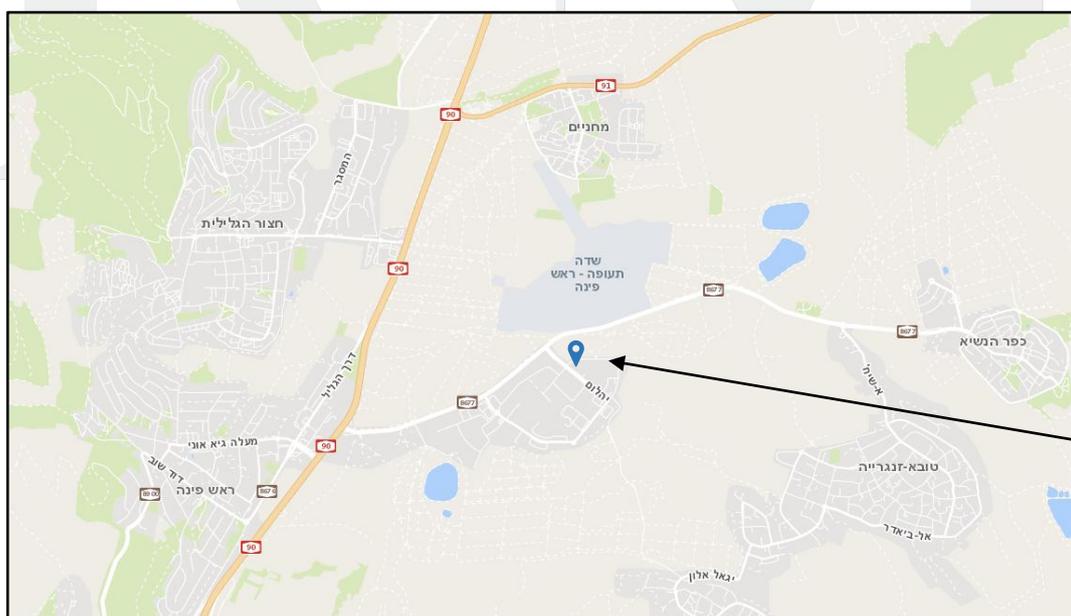
הפארק ממוקם בשטח המוניציפאלי של ראש פינה, ממזרח לשוב, בסמוך לכביש 90 ולשדה התעופה ראש פינה. הפארק משתרע על שטח של כ-850 דונם ומאכלס כ-90 מפעלים ועסקים. הגישה לפארק היא דרך כביש מס' 8677, המסתעף מזרחה מכביש מס' 90.

בתוך הפארק קיים תמהיל מגוון של עסקים, הכולל תעשייה כבדה, כגון מפעלי אקרשטיין ומודגל מתכת, לצד מבני תעשייה עתירת ידע, דוגמת יורו טק קומיוניקיישן, אט 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 דמויות האות י' עם מגרעת בפינה הצפונית, פונה בחזית צפון-מערבית באורך של כ-90 מ' לכביש 8677 ובחזית צפון-מזרחית באורך של כ-77 לרחוב יהלום. למגרש חזית דרומית הפונה לרחוב ספיר. פני הקרקע במגרשים מיושרים.

במגרשים מצויים 3 מבני תעשייה חדישים. חלק ממבנה 1 ומבנה 2 במלואו הוסבו באופן זמני לשימוש כמוסד חינוכי. 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. המבנים בנויים בשיטת בנייה 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 קיימים מקומות חניה פתוחים. להלן פירוט שטחי הבנייה, בהתאם להיתר הבנייה:

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'.
		חדר חשמל		84	
12/2	3	0.00	תעשייה נקייה	1,260	קומה בחלוקה ל-4 אולמות תעשייה התוחמת גרעין במרכז הכולל חדר ממ"מ, חדרי שירותים ומעלון משא. גובה פנים כ- 8.5 מ'.



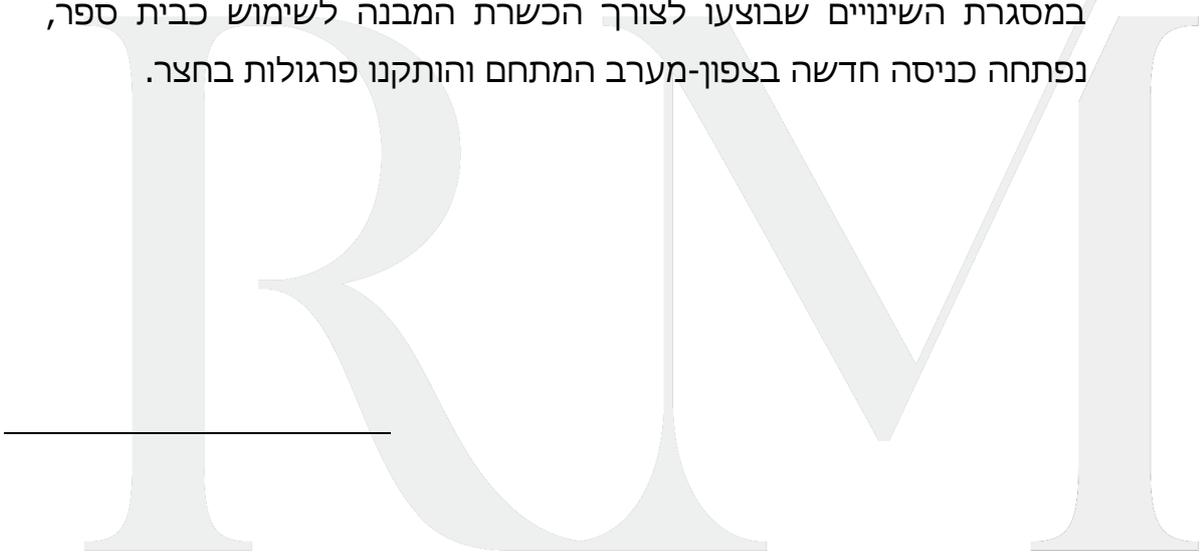
המבנה הוסב בחלקו (קומה ראשונה במבנה מס' 1 ובמבנה מס' 2) באופן זמני לשימוש כמוסד חינוכי, כפי שמפורט בפרק "המצב המשפטי", למשך תקופת ההסכם. עם סיום ההסכם יושב המבנה לייעודו המקורי כמבנה תעשייה.

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.

החצר כוללת רחבה מרוצפת באבני בטון משתלבות, שבמרכזה משטח דשא, שחלקו מקורה בקירוי מיריעת בד. בהיקף המבנים קיימת רחבת חניה, וסביב המתחם גדר מברזל.

בנוסף, לצורך עמידה בדרישות התקן הבטיחותי, נוספו מבנים יבילים המשמשים כממ"דים, בהתאם לדרישות משרד החינוך.

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





להלן תמונות מיום הביקור:









5. מצב תכנוני ורישוי⁴

5.1. מצב תכנוני

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

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

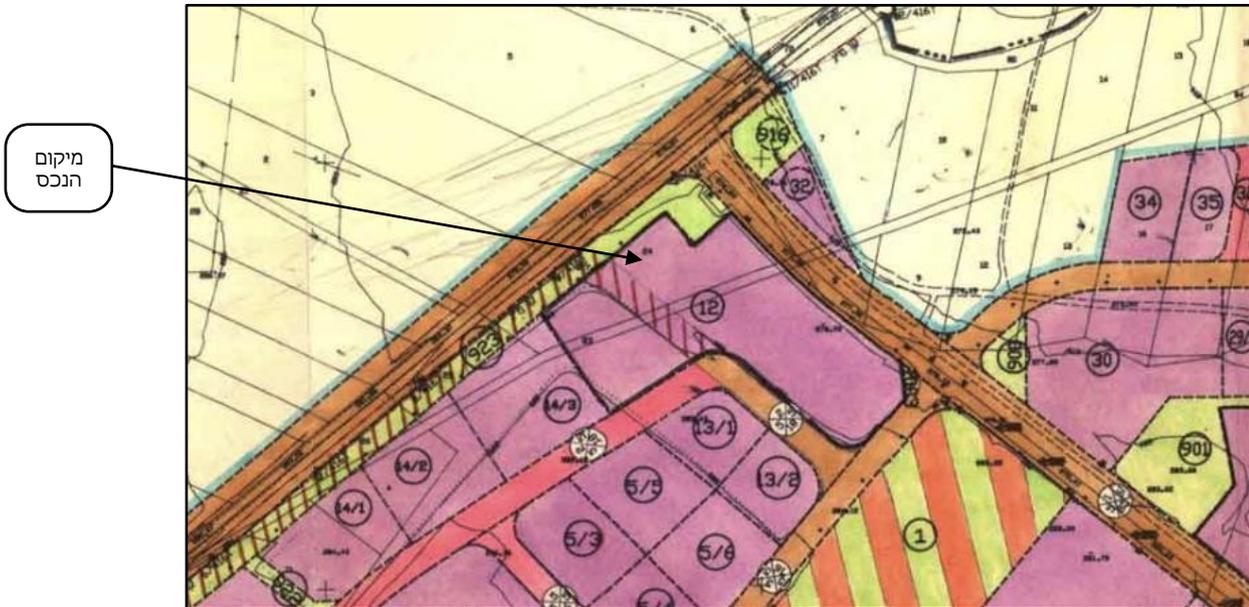
מטרת התכנית

- א. שינוי החלוקה בתכניות המפורטות המאושרות מס' ג / 2297 , ג / 4211 , ע"י איחוד השטח וחלוקתו והוספת מערך דרכים.
- ב. יעוד שטחים 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".

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

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית



להלן רשימת תכליות למבנים מיוחדים:

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

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



מתוך טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

הערות:

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

5.1.2. תוכנית אג/מק/בת/191/3 – שינוי הוראות בעניין תכסית הקרקע,

שינוי שטחי ש.צ.פ וכביש.

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

מטרת התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ללא שינוי בסה"כ שטח לכל יעוד לפי סעיף 62א(א) לחוק.
- הרחבת דרך בתוואי מאושר לפי סעיף 62 א(א) לחוק.
- הגדלת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ לניקוז) לפי סעיף 62א(א)3.
- הוראות לעניין פיתוח שטח שצ"פ לפי סעיף 62א(א)5.
- הוראות לגבי תכסית הקרקע שבתוכניות ג/בת/191, ג/בת/300, ללא שינוי בסה"כ שטח בניה מותר, בהתאם לסעיף 62א(א)5.

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

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

מגרש 12/1 בשטח 10,589 מ"ר

מגרש 12/2 בשטח 4,065 מ"ר

סה"כ 14,654 מ"ר

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

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית

מיקום הנכס והחלוקה למגרשי משנה





5.2. רישוי

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

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

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

להלן פירוט השטחים המאושרים מתכנית היתר מס' 20190439:

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

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

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

להלן פירוט השטחים המאושרים מתכנית היתר מס' 20190438:

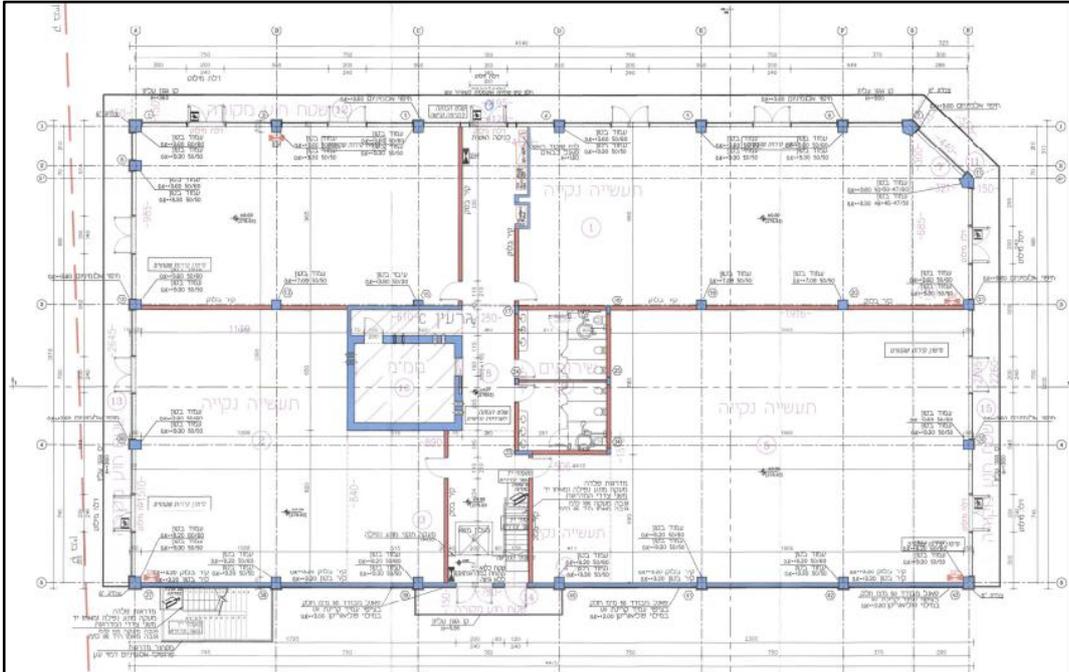
חלקי שירות (מ"ר)				השימושים העיקריים (מ"ר)			הקומה והמפלס בבנין	מבנה
סה"כ	חדרי חשמל	שטחי חוץ מקורים	ממ"מ	סה"כ	משרדים	תעשייה נקיה		
290.64		231.44	59.2	1592.3		1592.3	0.00	מבנה 1
59.2			59.2	1551.58	1551.58		5.90	
252.62		195.59	57.03	1693.24		1693.24	0.00	מבנה 2
83.7	83.7							
686.16	83.7	427.03	175.43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



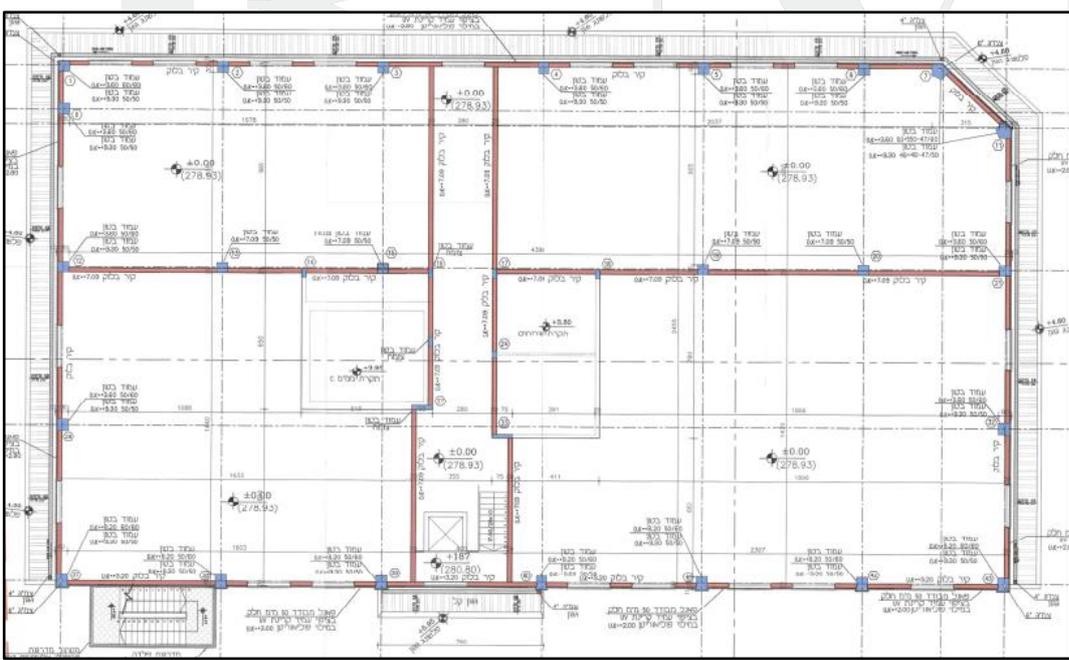
להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190439:

מבנה 3 -

תכנית קומת קרקע



תכנית קומת ביניים

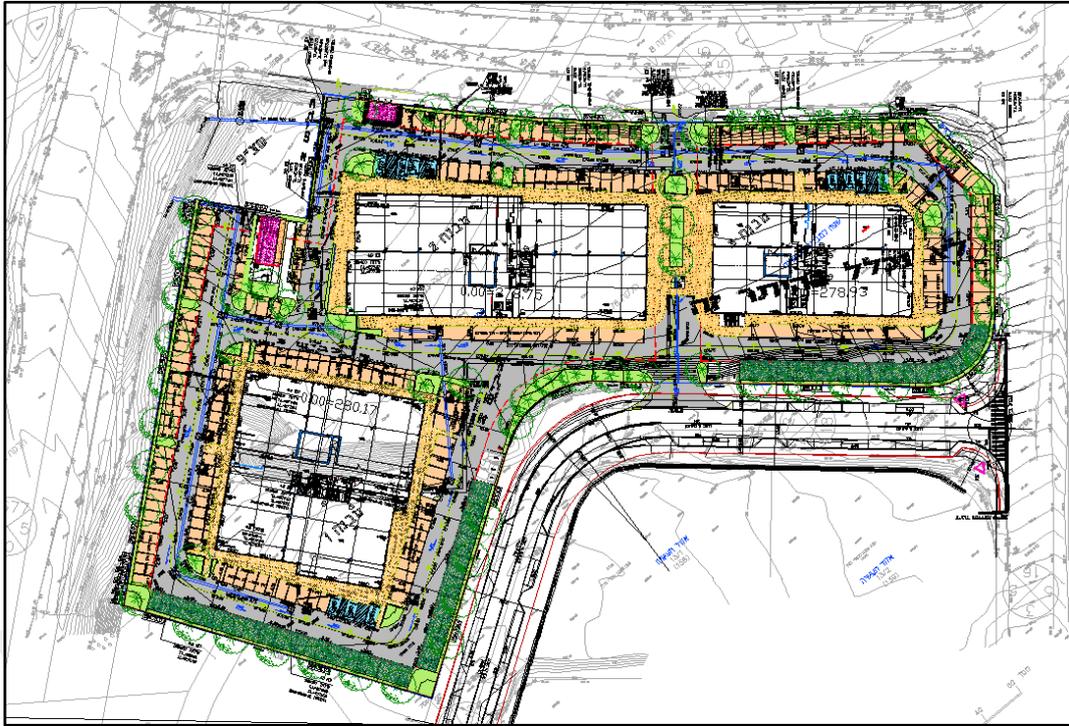


להלן מתוך תוכנית היתר מס' 20190438:





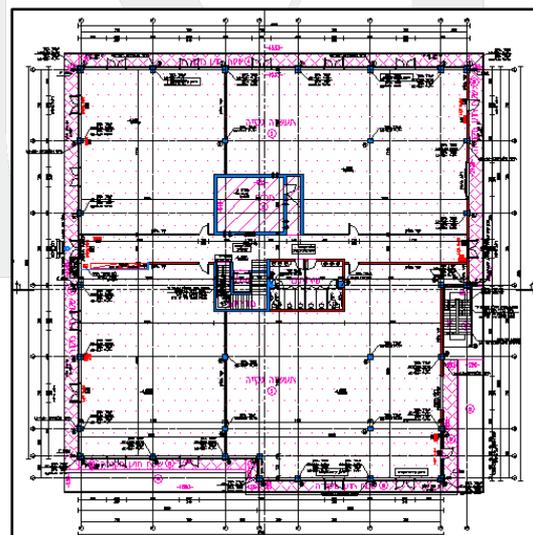
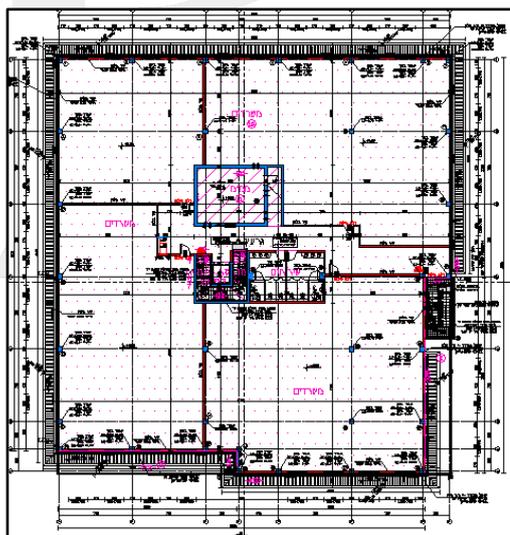
תכנית פיתוח והעמדה



מבנה 1 -

תוכנית קומה א'

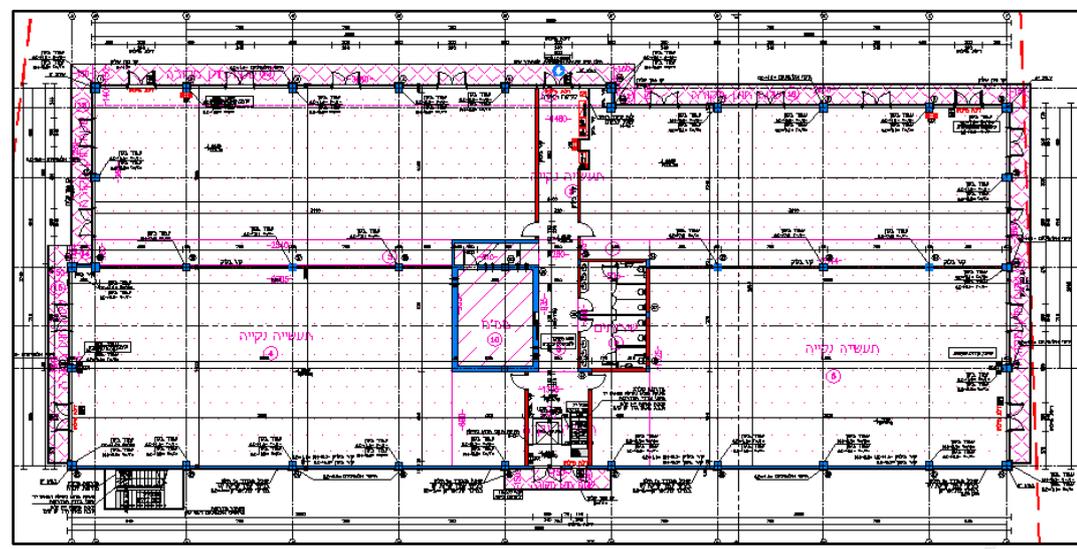
תכנית קומת קרקע



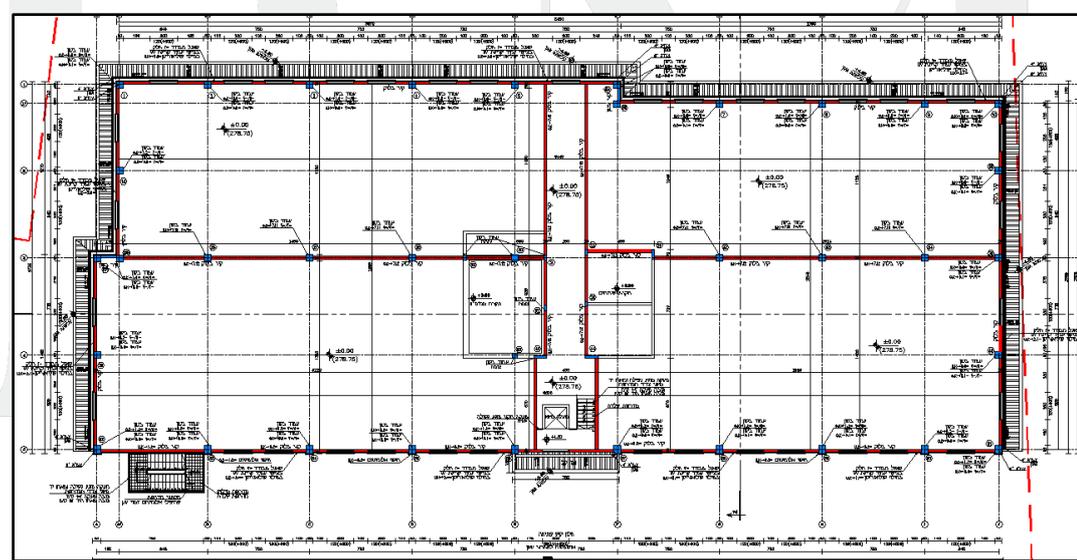


מבנה 2 -

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 – סולרום

א.נ

1. הריני להודיעך כי בשעה טובה ומוצלחת העבודות בבניית מתחם סולרום בגוש חלקה באו לכדי סיום מוצלח והמבנה אוכלס כבר על ידי סולרום 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 התום 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
 ת.ר. 17376838



סיכום המצב התכנוני:

המגרשים שבנדון מסווגים בייעוד "שטח למבנים מיוחדים". התכליות למבנים מיוחדים כוללות, בין השאר, תעשייה נקייה ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים, אולמות שמחה, וכל ייעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה.

סה"כ זכויות הבנייה המקסימליות (שטחים עיקריים ושטחי שירות) עומדות על 120% משטח המגרש.

למגרשים התקבלו היתרי בנייה להקמת שלושה מבני תעשייה נקייה, הייטק, אלקטרוניקה ומשרדים.

להלן ריכוז זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע, השטחים המותרים לבנייה על פי היתרי הבנייה, ויתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

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 משפטי⁵

6.1. כללי

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

6.2. מפרט כספי

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

6.3. השתתפות בהוצאות פיתוח

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

6.4. תוספת מס' 1 לחוזה פיתוח

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

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

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



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

6.5. תוספת מס' 2 לחוזה פיתוח

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



6.6. תוספת לחוזה פיתוח מתאריך 17/07/2023

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

6.7. 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 "היוזם 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. תוספת לחוזה פיתוח להארכת תקופת הפעלת ביה"ס

הוצגה בפנינו תוספת להסכם הפיתוח בין רמ"י (להלן: "הרשות") לבין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן: "היוזם החדש"), שעניינה הארכת תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2026. המסמך נחתם על ידי רמ"י ביום 26/02/2026. בתוספת צוין כי, 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 31/08/2026. 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.

6.9. אישור זכויות

בהתאם לאישור הזכויות מיום 12/03/2026 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 31/08/2026.
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 (26/03/2026) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

6.10. 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 קונסטרוציות 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
- 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.

6.11. 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:

⁶ עבודות הבנייה לא הושלמו במועד שנקבע בחוזה, אך הסיכום מפגישה עם הקבלן מיום 10/04/2023 מלמד על המשך ההתקשרות בין הצדדים, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל.



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

הוצאות הפרויקט בפועל, כפי שמפורט בדוח מפקח הפרויקט המצורף כנספת, 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.



6.12. 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.

6.12.1. 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.

6.12.2. 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.

6.12.3. 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.

6.13. 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.



6.14. הסכם שכירות בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין מועצה מקומית חצור הגלילית

בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת שנחתם ביום 17/07/2025 בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ (להלן: "המשכיר") לבין מועצה מקומית חצור הגלילית (להלן: "השוכר"), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הנכס: 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.

המושכר: קומה ראשונה במבנה מס' 1 ואת מבנה מס' 2 מטרת השכירות: הפעלת מוסד חינוך שיופעלו על ידי משרד החינוך ו/או על ידי מועצה מקומית חצור הגלילית ו/או על ידי גוף ממשלתי אחר.

תקופת השכירות: 12 חודשים, החל מיום 01/09/2025 - 31/08/2026. תקופת אופציה: 3 תקופות נוספות, כל אחת בת 12 חודשים.

דמי השכירות: - מבנה מס' 1 (קומה א') בשטח 1,878 מ"ר: 136,888 ₪ לחודש בתוספת מע"מ.

- מבנה מס' 2 בשטח 2,091 מ"ר: 152,455 ₪ לחודש בתוספת מע"מ. הסכומים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שיפורסם ביום 15/07/2025).

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

היתר שימוש: השוכר מתחייב לפעול על מנת להשיג את כל ההיתרים, אישורים ורישיונות לצורך הפעלת המוסד החינוכי ו/או שניו ו/או התאמת המושכר מכל הגורמים הרלבנטיים לרבות רמ"י והתמ"ת והוא יפעיל את המקום בכפוף לקבלת האישורים כדין.



סיכום מצב משפטי:

לחברה זכויות "בר רשות" מתוקף חוזה פיתוח מהוון עד ליום 31/08/2026. 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 26/02/2026 נחתמה תוספת להסכם הפיתוח, אשר האריכה את תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2026. 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 31/08/2026. בתום התקופה, תפקע הרשאת הרשות לשימוש זה, והשימוש במקרקעין יוגבל למטרות המנויות בהסכם הפיתוח בלבד. לפי אישור זכויות מרמ"י מיום 12/03/2026 לחברה הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ליום 31/08/2026. באישור צוין כי על הנכס רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים. ביום 17/07/2025 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין המועצה המקומית חצור הגלילית, להשכרת הקומה הראשונה במבנה מס' 1 וכן מבנה מס' 2, לצורך הפעלת מוסד חינוכי, לתקופה של 12 חודשים, עם שלוש תקופות אופציה נוספות, כל אחת בת 12 חודשים.



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 ₪; למועד קובע 31/12/2024: 45,800,000 ₪.

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 – שלושה מבני תעשייה חדשים בפארק תעשייה צח"ר, המוכרז כאזור עדיפות לאומית א'. המבנים ממוקמים על קרקע שהוקצתה בפטור ממכרז, בכפוף למגבלות. חלק משטח המבנים הוסב באופן זמני לשימוש כמוסד חינוכי.

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 31/08/2026. 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 26/02/2026 נחתמה תוספת להסכם הפיתוח, אשר האריכה את תקופת הפיתוח עד ליום 31/08/2026. 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 31/08/2026. בתום התקופה, תפקע הרשאת הרשות לשימוש זה, והשימוש במקרקעין יוגבל למטרות המנויות בהסכם הפיתוח בלבד. לפי אישור זכויות מרמ"י מיום 12/03/2026 לחברה הסכם פיתוח מהוון שתוקפו עד ליום 31/08/2026. באישור צוין כי על הנכס רשומה משכנתא לטבת בנק הפועלים. ביום 17/07/2025 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת בין סולרום אלקטרוניקה בע"מ לבין המועצה המקומית חצור הגלילית, להשכרת הקומה הראשונה במבנה מס' 1 וכן מבנה מס' 2, לצורך הפעלת מוסד חינוכי, לתקופה של 12 חודשים, עם שלוש תקופות אופציה נוספות, כל אחת בת 12 חודשים.

8.4. מצב תכנוני – המגרשים שבנדון מסווגים בייעוד "שטח למבנים מיוחדים". התכליות למבנים מיוחדים כוללות, בין השאר, תעשייה נקייה ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים, אולמות שמחה וכל ייעוד דומה אחר שמטרתו לשרת את התעשייה, את עובדיה ואת תושבי הסביבה. סך זכויות הבנייה המקסימליות (שטחים עיקריים ושטחי שירות) עומד על 120% משטח המגרש. למגרשים התקבלו היתרי בנייה להקמת שלושה מבני תעשייה נקייה, הייטק, אלקטרוניקה ומשרדים. לנכס קיימת יתרת זכויות בנייה 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 הובא בחשבון גם היתרון הכלכלי שבהשכרת חלק מהנכס למוסד חינוכי לתקופה מוגדרת, וכן שווי יתרת זכויות הבנייה.

8.6. שווי יתרת זכויות הבנייה - בהערכת שווי הקרקע התבססנו על תוצאות מכרזי רמ"י למגרשי תעשייה בסביבה, על עסקת מכר באזור התעשייה צ.ח.ר, וכן על דמי שכירות ראויים שמהם נגזר שווי הקרקע. הובא בחשבון כי הקרקע שבנדון מסווגת בייעוד "שטח למבנים מיוחדים", המאפשר מגוון שימושים, לרבות תעשייה נקייה ועתירת ידע, חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים, מרכזי כנסים, מרפאות ובנקים,



וזאת לעומת מרבית המגרשים באזור התעשייה המסווגים בייעוד לתעשייה, המתיר שימושים מצומצמים יותר. בהערכת שווי יתרת זכויות הבנייה הובא בחשבון גם מיקום הקרקע במעטפת החיצונית של אזור התעשייה, הכולל חזית רחבה לכביש 8677, אשר תומכת, לדעתנו, באפשרויות עתידיות לניצול הזכויות לשימושים נוספים.

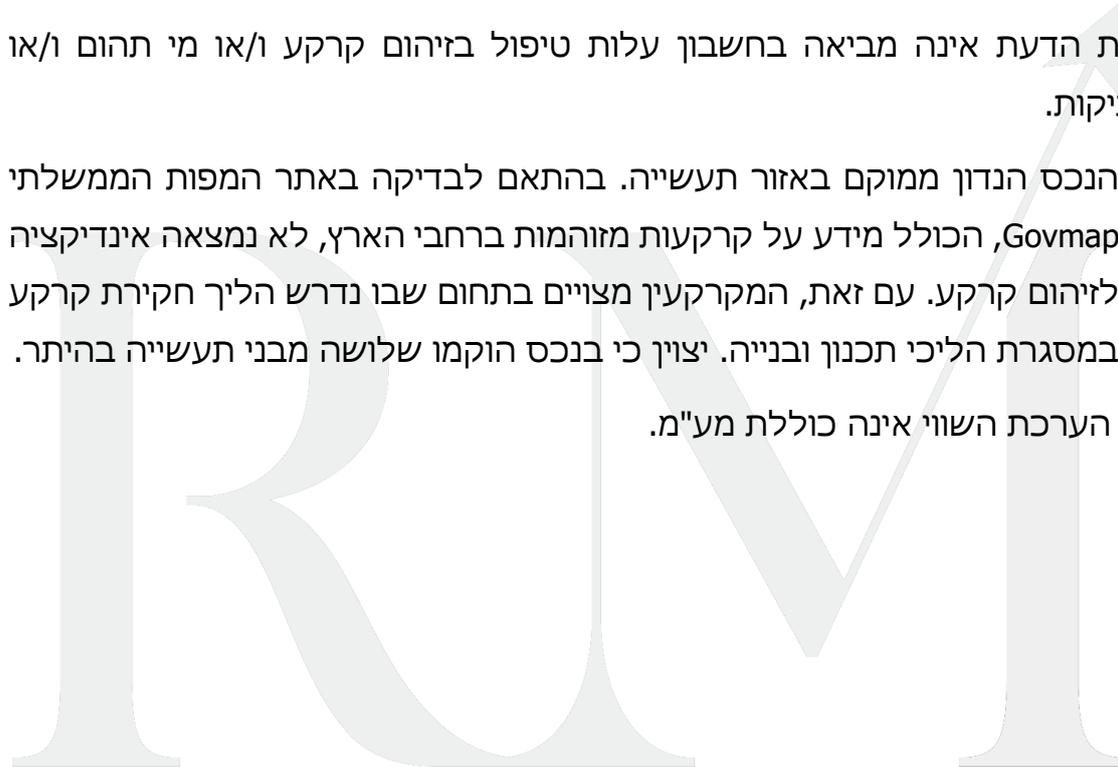
8.7. רווח יזמי – בהתחשב בכך שמבני תעשייה נבנים לרוב לשימוש עצמי, הוערך הרווח יזמי בשיעור של 10%.

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

8.9. חוות הדעת אינה מביאה בחשבון עלות טיפול בזיהום קרקע ו/או מי תהום ו/או עתיקות.

▪ הנכס הנדון ממוקם באזור תעשייה. בהתאם לבדיקה באתר המפות הממשלתי Govmap, הכולל מידע על קרקעות מזוהמות ברחבי הארץ, לא נמצאה אינדיקציה לזיהום קרקע. עם זאת, המקרקעין מצויים בתחום שבו נדרש הליך חקירת קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה. יצוין כי בנכס הוקמו שלושה מבני תעשייה בהיתר.

8.10. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.





9. נתונים לאומדן השווי

9.1. תוצאות מכרזי רמ"י לקרקעות ביעוד לתעשייה

9.1.1. מכרז 477/2024, אזור תעשייה כרמיאל, מועד זכייה 08/09/2025

477/2024		מס' מכרז
124/גבת	16088/ג	תב"ע
19	18	מגרש
13,631	2,389	שטח במ"ר
24,019,019 ₪	8,050,000 ₪	מחיר זכיה
5,973,126 ₪	1,068,019 ₪	הוצ' פיתוח
29,992,145 ₪	9,118,019 ₪	סה"כ
65%		תכסית
17,720	3,106	ברוטו עילי
14,244	2,497	שטח אקווי
2,200 ₪	3,817 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
2,106 ₪	3,652 ₪	שווי מ"ר אקווי כולל פיתוח

9.1.2. מכרז 69/2025, אזור תעשייה נוף גליל, מועד זכייה 19/05/2025

69/2025		מס' מכרז
6317/ג		תב"ע
11		מגרש
3,981		שטח במ"ר
8,888,888 ₪		מחיר זכיה
-		הוצ' פיתוח
8,888,888 ₪		סה"כ
70%		תכסית
4,777		ברוטו עילי
4,021		שטח אקווי
2,233 ₪		שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
2,211 ₪		שווי מ"ר אקווי כולל פיתוח



9.1.3. מכרז 448/2024, אזור תעשייה בני יהודה, מועד זכייה 28/04/2025

מס' מכרז	448/2024
תב"ע	219-0975524
מגרש	281
שטח במ"ר	5,090
מחיר זכיה	283,000 ₪
הוצ' פיתוח	2,200,885 ₪
סה"כ	2,483,885 ₪
תכסית	70%
ברוטו עילי	5,090
שטח אקו'ו'	4,632
שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח	488 ₪
שווי מ"ר אקו'ו' כולל פיתוח	536 ₪

9.1.4. מכרז 167/2024, אזור תעשייה אכסאל, מועד זכייה 27/11/2024

מס' מכרז	167/2024			
תב"ע	תמל/1029			
מגרש	5	4	3	11
שטח במ"ר	1,987	2,044	2,779	2,229
מחיר זכיה	2,777,777 ₪	2,765,432 ₪	5,181,444 ₪	4,177,777 ₪
הוצ' פיתוח	1,856,244 ₪	1,909,696 ₪	2,596,333 ₪	2,082,588 ₪
סה"כ	4,634,021 ₪	4,675,128 ₪	7,777,777 ₪	6,260,365 ₪
תכסית	50%			
ברוטו עילי	2,384	2,453	3,335	2,675
שטח אקו'ו'	1,887	1,942	2,640	2,118
שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח	2,332 ₪	2,287 ₪	2,799 ₪	2,809 ₪
שווי מ"ר אקו'ו' כולל פיתוח	2,455 ₪	2,408 ₪	2,946 ₪	2,956 ₪

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

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



9.1.6. מכרז 142/2023, אזור תעשייה אכסאל, מועד זכייה 25/07/2023

142/2023				מס' מכרז
תמל/1029				תב"ע
7	6	12	11	מגרש
2,227	2,227	2,230	2,229	שטח במ"ר
4,555,555 ₪	3,100,777 ₪	2,733,333 ₪	4,469,000 ₪	מחיר זכיה
2,028,917 ₪	2,028,917 ₪	2,031,695 ₪	2,030,982 ₪	הוצ' פיתוח
6,584,472 ₪	5,129,694 ₪	4,765,028 ₪	6,499,982 ₪	סה"כ
50%				תכסית
2,672	2,672	2,346	2,675	ברוטו עילי
2,115	2,115	1,954	2,118	שטח אקו'ל
2,957 ₪	2,303 ₪	2,137 ₪	2,916 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
3,113 ₪	2,425 ₪	2,439 ₪	3,069 ₪	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח

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

234/2023				מס' מכרז
ג/23167				תב"ע
315	314	311	310	מגרש
3,815	3,968	5,373	6,514	שטח במ"ר
4,123,456 ₪	7,167,000 ₪	7,679,913 ₪	12,481,818 ₪	מחיר זכיה
1,475,806 ₪	1,534,993 ₪	2,078,507 ₪	2,519,896 ₪	הוצ' פיתוח
5,599,262 ₪	8,701,993 ₪	9,758,420 ₪	15,001,714 ₪	סה"כ
50%				תכסית
3,815	3,968	5,373	6,514	ברוטו עילי
3,243	3,373	4,567	5,537	שטח אקו'ל
1,468 ₪	2,193 ₪	1,816 ₪	2,303 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
1,727 ₪	2,580 ₪	2,137 ₪	2,709 ₪	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח

9.1.8. מכרז 267/2022, אזור תעשייה בני יהודה במועצה האזורית גולן, מועד זכייה 14/12/2022.

267/2022				מס' מכרז
219-0975524				תב"ע
301	276	261	253	מגרש
4,267	1,000	4,240	6,556	שטח במ"ר
356,250 ₪	82,420 ₪	155,400 ₪	155,400 ₪	מחיר זכיה
1,786,080 ₪	418,580 ₪	1,774,779 ₪	2,744,210 ₪	הוצ' פיתוח
2,142,330 ₪	501,000 ₪	1,930,179 ₪	2,899,610 ₪	סה"כ
70%				תכסית
4,267	1,000	4,240	6,556	ברוטו עילי
3,883	910	3,858	5,966	שטח אקו'ל
502 ₪	501 ₪	455 ₪	442 ₪	שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח
552 ₪	551 ₪	500 ₪	486 ₪	שווי מ"ר אקו'ל כולל פיתוח



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

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

9.1.10. מכרז 331/2021 ומכרז 51/2021, אזור תעשייה אריאל שרון במעלות
תרשיחא, מועדי זכייה בהתאמה 29/12/2021 ו-23/05/2021

מס' מכרז	51/2021		331/2021	
תב"ע	21618/ג			
מגרש	32	31	34	33
שטח במ"ר	4,944	6,560	4,471	4,722
מחיר זכיה	₪ 360,000	₪ 662,000	₪ 881,109	₪ 966,726
הוצ' פיתוח	₪ 3,495,592	₪ 4,638,165	₪ 3,248,602	₪ 3,338,630
סה"כ	₪ 3,855,592	₪ 5,300,165	₪ 4,129,711	₪ 4,305,356
תכסית	40%			
ברוטו עילי	5,933	7,872	5,365	5,666
שטח אקונו'	4,548	6,035	4,113	4,344
שווי מ"ר קרקע כולל פיתוח	₪ 780	₪ 808	₪ 924	₪ 912
שווי מ"ר אקונו' כולל פיתוח	₪ 848	₪ 878	₪ 1,004	₪ 991

הערה לתחשיב: השטחים האקונו' של מגרשי התעשייה חושבו באופן הבא:
ק"ק בשטח התכסית במקדם 1, קומות עליונות במקדם 0.5, ושטחי החצר 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



מש"ח. בנטרול שווי המחברים לפי 1,500 ש"ח/מ"ר מתקבל שווי לקרקע של כ- 25 מש"ח המשקף מחיר של 500 אש"ח/דונם.

לסיכום:

תוצאות מכרזי רמ"י באזור הצפון מצביעות על שונות בשווי קרקע המיועדת לתעשייה. שווי דונם קרקע נע בין כ-0.5 מיליון ש"ח לדונם באזור התעשייה בני יהודה לבין כ-3.8 מיליון ש"ח לדונם באזור התעשייה כרמיאל. טווח מחירים זה נובע מגורמים שונים, ובהם מיקום, נגישות, היקף זכויות הבנייה ומאפיינים נוספים. מהמדגם עולה כי השווי הממוצע למ"ר מבונה אקו' לתעשייה עומד על כ-1,800 ש"ח למ"ר, והשווי הממוצע לדונם קרקע לתעשייה עומד על כ-1.7 מיליון ש"ח.

הנכס נשוא השומה ממוקם בפארק התעשייה צ.ח.ר, בסמוך לראש פינה. הקרקע מסווגת בייעוד "שטח למבנים מיוחדים", המאפשר מגוון שימושים, וביניהם תעשייה נקייה, חממות טכנולוגיות, מסחר, משרדים ועוד. יתרון נוסף של הנכס הוא מיקומו במעטפת החיצונית של אזור התעשייה, הכולל 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. במסגרת הערכת שווי הנכס הובאו בחשבון תוצאות מכרזי רמ"י באזורי תעשייה בסביבה, וכן דמי השכירות הראויים בפארק, שמהם נגזר שווי הקרקע. כן הובאו בחשבון ייעוד הקרקע למבנים מיוחדים, המאפשר מגוון שימושים, ומיקום הנכס במעטפת החיצונית של הפארק.

לאחר ניתוח עסקאות השוואה, מאפייני הנכס וגורמים נוספים, הוערך השווי הממוצע למ"ר מבונה אקו' בנכס נשוא השומה בסך של 700 ש"ח למ"ר, ושווי דונם קרקע בסך של 0.6 מיליון ש"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.
פארק תעשיות מורדות הכרמל	2,700	45 ₪	מבנה הייטק חדיש ברח' התנופה
	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 ₪	היי 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. בהתאם לפרסום באתר יד2, שנצפה ביום 10/02/2026, מוצע להשכרה באזור התעשייה צ.ח.ר נכס הכולל שטח של כ-300 מ"ר לשימושי תעשייה ומסחר, וכן שטח משרדים בהיקף של כ-230 מ"ר בגמר מלא. דמי השכירות המבוקשים עומדים על 29 ₪ למ"ר לשימוש תעשייה ו-45 ₪ למ"ר לשימוש מסחר.

9.4.2. 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.

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

9.4.4. 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.

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

מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים למ"ר
כרמאל	2,600	35 ₪
	12,300	40 ₪
	8,000	35 ₪
	1,600	40 ₪
	3,500	42 ₪
	3,800	30 ₪
	1,600	30 ₪
בר לב	5,100	45 ₪
	2,400	32 ₪
	3,230	40 ₪
	1,600	30 ₪
נצרת עלית וציפורית	6,800	35 ₪
	3,000	28 ₪
	5,500	30 ₪
	7,000	18 ₪
2,000	35 ₪	
ממוצע		34 ₪



9.5. בתוני סקרים – תעשייה/לוגיסטיקה

בהתאם לסקר נת"מ למבני תעשייה ולוגיסטיקה מסוג Class A באזור הצפון למחצית הראשונה של שנת 2025, עולה כי דמי השכירות הממוצעים עבור מבני תעשייה חדשים או מבנים לוגיסטיים מודרניים באזורי כרמיאל, בר-לב, משגב ותפן עומדים על כ-45 ₪ למ"ר, ובאזורי מגדל העמק ועכו על כ-40 ₪ ו-45 ₪ למ"ר, בהתאמה.

9.6. שיעור תשואה

אגף שומת מקרקעין (השמאי הממשלתי) עורך סקר תקופתי המבוסס על דגימת עסקאות, לצורך בחינת שיעורי התשואה בנכסים מניבים. הסקר האחרון, שפורסם ביום 21/10/2025 ומתייחס למחצית השנייה של שנת 2024, מצביע על שיעור תשואה ממוצע ארצי של כ-6.5% לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה.

בסקירה מצוין כי שוק התעשייה והלוגיסטיקה ממשיך להפגין עמידות ויציבות, אף על רקע ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שנרשמו במהלך השנה. הביקוש לשטחי אחסון, ייצור והפצה נותר גבוה, בעיקר לאורך צירי תחבורה ראשיים ובסמיכות למרכזי אוכלוסייה וצריכה. עוד צוין כי העלייה במסחר האלקטרוני והצורך בייעול שרשראות האספקה מחזקים את הביקוש למרכזים לוגיסטיים ולשטחי אחסנה, וכי היקף הבנייה בתחום זה עלה בשנת 2024 ואף עלה על היקף הבנייה בענף המשרדים.

מן הסקירה עולה גם כי קיים קשר בין מיקום הנכס לבין שיעור התשואה: בנכסים המצויים במיקום מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך מהממוצע הארצי, בעוד שבנכסים באזורים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה מהממוצע, וזאת בשל מרכיב סיכון גבוה יותר.

לאור העובדה כי הנתון של 6.5% משקף ממוצע ארצי, ובהתחשב במיקום הנכס באזור תעשייה פריפריאלי יחסית, הובאה בחשבון פרמיית סיכון של 0.5% מעל הממוצע הארצי. בהתאם לכך נקבע שיעור תשואה כולל של 7.0%.



ציון כי בסקירה קודמת של השמאי הממשלתי, שהתייחסה למחצית הראשונה של שנת 2022, עמד שיעור התשואה הממוצע הארצי לנכסי תעשייה על כ-6.7%. הנתון האחרון מצביע אפוא על ירידה מתונה ברמת התשואות, המבטאת את יציבות הענף ואת הביקוש הגבוה לנכסי תעשייה ולוגיסטיקה.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, לרבות היותו מבנה חדש המיועד לתעשייה נקייה ומיקומו באזור התעשייה צח"ר, נקבעו דמי השכירות הראויים לנכס בסך של כ-35 ₪ למ"ר.

הנכס משמש בעיקר לשימוש עצמי לתעשייה, וחלקו מושכר באופן זמני לשימוש של בית ספר. מאחר שאין הסכם שכירות לשימוש תעשייתי בנכס שניתן להסתמך עליו לצורך קביעת דמי שכירות ראויים, התבססנו על נתונים מנכסים בעלי מאפיינים דומים, ככל שנמצאו. לצורך כך נעשה שימוש בנתונים מדווחים בשומות IFRS וכן בנתוני היצע. לאחר סקירת הנתונים הגענו למסקנה כי למועד הקובע דמי שכירות של כ-35 ₪ למ"ר מתיישבים עם הנתונים הקיימים, וזאת לעומת דמי שכירות של 37.5 ₪ למ"ר שנקבעו בחוות הדעת הקודמת.

בהיוון דמי שכירות אלה בשיעור תשואה של 7.0%, מתקבל שווי של כ-6,000 ₪ למ"ר בנוי.



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	35.0 ₪	7.00%	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

בהתאם לדוחות הנהלת החשבונות, עלויות שהוצאו לצורך הקמת הפרויקט, עולה כדלקמן:

סעיף	סה"כ
קרקע (דמי היוון, הוצ' פיתוח, מס רכישה)	1,733,226 ₪
פיתוח מגרש	1,173,615 ₪
בנייה	32,179,224 ₪
הוצ' אחרות	3,047,161 ₪
סה"כ מבנה	36,400,000 ₪
סה"כ עלות הבנייה והקרקע, ללא מע"מ, במעוגל	38,100,000 ₪

אומדן תקציב עלות הקמת הפרויקט

הערות	סה"כ	סעיף
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 ₪	3.50% אומדן
אגרות	344,000 ₪	דוח הנה"ח
חיבור חשמל	268,000 ₪	40 אומדן
פיקוח הנדסי ותקורת אתר	971,000 ₪	3.00% אומדן
סה"כ כלליות ללא מימון וליווי פיננסי	2,715,000 ₪	
מימון		
מימון וליווי פיננסי	620,000 ₪	7.25% אומדן
סה"כ עלות ההקמה, במעוגל	35,690,000 ₪	



הערות:

- התקציב נערך במקור על ידינו לצורך הערכת שווי הנכס בשלב הבנייה, ושימש לקביעת הערך המקסימלי המיוחס לבנייה, אשר מעבר לו נחשבת ההשקעה כהשבת יתר. נכון למועד הקובע, בהערכת הנכס כגמור, משמש התקציב לקביעת היתרה לקרקע בשימוש ולשווי יתרת זכויות הבנייה. גישה זו מביאה להערכת שווי נמוכה יותר לקרקע בשימוש, שכן השימוש שנבחר, מבנה תעשייה בהתאם לתנאי ההקצאה, אינו בהכרח השימוש המיטבי במקרקעין.
- עלות ההקמה הכוללת של הפרויקט (ללא עלות הקרקע) מסתכמת בכ-35.7 מיליון ₪, המבוסס על תקציב החברה והערכותינו. עלות זו משקפת עלות כוללת למ"ר של כ-5,300 ₪. להערכתנו, עלות זו מתאימה לסוג וסטנדרט הבנייה. יש לציין כי עלות זו אינה כוללת את ההוצאות שנגרמו לצורך הסבת המבנה לשימוש זמני כבית ספר.

R M



10.3. אומדן שווי

10.3.1. אומדן שווי:

הערות	סה"כ	סעיף
היוון דמ"ש ראוי	₪ 40,200,000	שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס
רווח יזמי למבנה תעשייה בשימוש עצמי	₪ 36,545,455	בניכי רווח יזמי 10%
עלות הקמה לפי תקציב	₪ 35,690,000	עלות הקמה מוכרת לצרכי שווי
שווי הקרקע בניכי שווי זכויות מנוצלות	₪ 4,600,000	סה"כ שווי יתרת זכויות בניה לניצול, במעוגל
היוון ל-9 חודשים של הפרש דמי שכירות: 59 ₪ למ"ר לעומת דמי שכירות ראויים לתעשייה בסך 35 ₪ למ"ר.	₪ 1,228,725	היתרון הכלכלי מהפעלת מוסד חינוכי לפי הסכם חדש ל 8 חודשים (יתרת תקופת השכירות)
לפי 200 ₪ למ"ר דחוי לסיום חוזה השכירות	(₪ 730,000)	בניכי עלויות התאמה חזרה לתעשייה
	₪ 45,300,000	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 הקמה מוכרת לצרכי שווי
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
	₪ 4,597,872	דחיה עד מימוש 8 שנים בשיעור היוון שנתי 7%
	10,801	סה"כ זכויות בניה לא מנוצלות במ"ר
	₪ 731	שווי מ"ר מבונה של יתרת זכויות בניה
	₪ 426	שווי נוכחי מ"ר מבונה של יתרת זכויות הבניה

הערות:

- 1) אומדן השווי כגמור ראו סעיף 10.1.
- 2) חישוב היתרון הכלכלי נערך על בסיס הסכם השכירות שנחתם לצורך הפעלת מוסד חינוכי לתקופה של 12 חודשים. ההסכם צפוי להסתיים בחודש אוגוסט, וכולל שלוש תקופות אופציה להארכה. מאחר שאין ודאות בדבר מימוש האופציות והארכת ההסכם לשנה נוספת, הובא בחשבון יתרון כלכלי לתקופה שנותרה בלבד, קרי 8 חודשים.



הקצאת שווי הנכס הבנוי למבנים ויתרת זכויות הבנייה:

מבנה	סה"כ שווי
מבנה 1	₪ 21,208,429
מבנה 2	₪ 11,929,091
מבנה 3	₪ 7,561,205
סה"כ שווי מיוחס למבנים	₪ 40,698,725
סה"כ שווי יתרת זכויות הבנייה	₪ 4,600,000
סה"כ שווי הנכס, במעוגל	₪ 45,300,000

הערה: השווי הכולל הוקצה בין המבנים בהתאם לשטחם היחסי, תוך ייחוס שווי עודף למבנים 1 ו-2 הנובע מהפעלת מוסד חינוכי לתקופה מוגבלת.

סיכום

שווי השוק של הנכס הנדון נכון ליום 31/12/2025 עומד על כ-45,300,000 ₪, לעומת שווי של כ-45,800,000 ₪ שנקבע למועד הקובע 31/12/2024.

הפער בין ההערכות נובע בעיקר משינוי בהיקף השימוש הזמני כבית ספר. בחוות הדעת הקודמת השימוש התקיים בשלושת המבנים בנכס, ואילו בחוות דעת זו השימוש מתקיים רק עבור מבנה וחצי: הקומה הראשונה במבנה מס' 1 ומבנה מס' 2. בהתאם לכך קטן היתרון הכלכלי הנובע משימוש זה.



11. השומה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון נכון ליום 31/12/2025, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40, בגבולות הסך של:

45,300,000 ₪ 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.
- 11.2. נמסר כי השווי בספרים של הנדל"ן להשקעה ליום 31/12/2025, עומד על 43,423,000 ₪, כולל עלויות התאמה לבית ספר.
- 11.3. בעת מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה, עשוי לחול חיוב במס שבה.
- 11.4. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת הנדסית ואינה כוללת בדיקת תשתיות. האחריות לבדיקות אלו חלה על גורמים מוסמכים בלבד.
- 11.5. הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס, או עם בעלי הזכויות בו עם מזמין חוות הדעת.
- 11.6. 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 (5 עמודים)
- נספח עסקאות תשואה (3 עמודים)





אישור זכויות



רשות מקרקעי ישראל



מסמך חתום דיגיטלית
רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 12/03/2026

מרחב: צפון והגולן

מספר חוזה: 900620885

מס' פעולה לחוכר: 313320070

מס' פניה: 21738836

חשבון חוזה: 11040462

מס' תיק ישן: 02-א-21405161

א.ג. נכבדה,

אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: מג' 12/1 בא.ת. צח"ר ראש פינה

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

שטח עסקה: 14,654 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

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

2. לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון, שתוקפו עד תאריך: 31/08/2026. פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינ/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכני 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	לא הגבלה	ראשונה	סולרום אלקטרוניקה בע"מ 511244915

4. נכון למועד אישור זה (12/03/2026 09:47:12), 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 הפרטים המוזכר לעיל.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בתברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם התברות.

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 | כח" - שול | חוקר חלפוני: *5575 03-9533333

10030002



תוספת להסכם פיתוח - הארכת חוזה פיתוח



רשות מקרקעי ישראל



מסמך חתום דיגיטלית
רשות מקרקעי ישראל

נחתם בתאריך
02/03/2026

מספר חוזה: 900620885
מספר חשבון: 11040462
מספר תיק ישן: A21405161

תוספת (מס') להסכם פיתוח

מהוון

שנערך ונחתם ביום _____ לחודש _____ שנת _____
ביום _____ לחודש _____ שנת _____

בין

רשות מקרקעי ישראל המנחת 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.ח.ר, ראש פנה

מצד שני;

ה ו א י ל ובתאריך 24/04/2017 אושרה העסקה נשוא הסכם זה על-ידי הנהלת הרשות ;

ה ו א י ל ובתאריך 29/01/2018 נחתם בין הצדדים לתוספת זו הסכם פיתוח (להלן- הסכם הפיתוח);

ה ו א י ל והוסכם בין הצדדים על שינויים בהסכם הפיתוח ו/או בתיקונים שנגשו בהסכם הפיתוח בהסכמת הצדדים לאחר חתימתו, באופן שבמקום האמור בהסכם הפיתוח ו/או בתיקונים הנייל לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי פרט זה האמור בתוספת זו - וזאת כנקוב בצד כל אחד מהפרטים שלהלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. במקום האמור בהסכם הפיתוח לגבי כל אחד מהפרטים שלהלן יחול לגבי האמור בצדו להלן:

"היום":

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

(להלן - היום החדש).

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

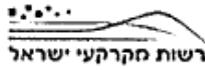
"המגרש": המגרש המתואר בתרשים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהסכם זה, ואשר פרטיו הם:

המקום: ראש פינה

השטח: 14,654 מ"ר בערך

900620885 / 000313206705
ת. הפקה: 09/02/2026 10:35
הסכם: 37/1

עמוד 1 מתוך 5



רשות מקרקעי ישראל

גוש רשום: 13953

חלקות:

202-חלקי, 111-חלקי, 200-חלקי, 122-חלקי

לפי תוכנית מפורטת מס' גבת/191

מגרשים):

12

"מטרת ההקצאה": ייצור וחיווט רכיבי אלקטרוניקה הרכבת.

"תקופת הפיתוח": 112 חודשים, החל מיום אישור העסקה וכלה ביום 31/08/2026.

"תקופת התכירה": מתאריך 24/04/2017 עד תאריך 23/04/2066.

"הייעוד":

לפי תוכנית: גבת/191

הייעוד: תעשייה מיוחדת.

מגרש: 12

"שיעור הניצול": קיבולת בניה המותרת על-פי התכנית המפורטת הנ"ל, דהיינו _____ אחוזים בקומה, ב-
 17,584.8 קומות ובסה"כ _____ אחוזים המהווים _____ יחידות והמסתכמים ב- 17,584.8 מ"ר מבוניים

"הערך היסודי של המגרש": 2,668,460.39 ש"ח (שניים מיליון שש מאות שישים ושמונה אלף ארבע מאות שישים ש"ח + שלושים ותשעה אג') ליום אישור העסקה האמור לעיל.

"המועד להגשת התכניות": 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": 31/08/2026

"התמורה":

סך של 827,222.72 ש"ח. תשלום זה ייחשב כתשלום עבור דמי שימוש שנתיים מהווים עבור השימוש במגרש לתקופת החכירה כהגדרתה בהסכם החכירה המצ"ב.

ידוע ליום כי "התמורה" כהגדרתה בהסכם זה מהווה תשלום בגין שטח מבוני 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:

סלונים
 אלקטרוניקה בע"מ

ידוע ליום כי בהתאם להמלצת משרד הכלכלה לפטור ממכרז נקבע גודל הבינוי

900620885 / 000313206705

ת. הפקה: 09/02/2026 10:35

הסכם: 37/1

עמוד 2 מתוך 5



המינימלי כ- 5,862 מ"ר, שטח עיקרי. בגית כ- 5,862 מ"ר שטח עיקרי, תיראה עי"י הרשות כעמידה בתנאי הסכם הפיתוח ותאפשר המרת הסכם זה לחוזה חכירה. כל האמור לעיל הינו בנוסף לביצוע יתר תנאי הסכם פיתוח.

ידוע ליום ומוסכם על ידו כי בנוסף למחויבותו בדבר קיום כל תנאי חוזה הפיתוח המפורטים בחוזה זה, הרי שהתנאי לחתימת חוזה החכירה, הינו קבלת אישור המשרד הממליץ בבר הסכמתו למעבר לחוזה זה.

השטח נכלל בתוכנית המאפשרת ניצול מקסימלי בשיעור 120% ב-3 קומות כולל שטחי שירות.

היוזם/החוכר מצהיר כי ראה ובדק את המגרש כולל השטחים התפוסים, המטרדים הקיימים לרבות המטרדים ההנדסיים והתת-קרקעיים והתוכניות החלות על השטח וכי יישא בכל ההוצאות והעלויות הכרוכות בפינוי המחזיקים והמטרדים, לרבות פינוי המפגעים ההנדסיים והתת-קרקעיים ולא יבוא לרשות בכל דרישה וראו טענה וראו תביעה בגין האמור בסעיף זה.

ידוע ליוזם/החוכר כי היה והשטח הוכרו וראו יוכרו כאתר עתיקות על ידי רשות העתיקות, היוזם/החוכר מצהיר ומתחייב כי ישא בעלות הביצוע של הפיקוח, חפירות בדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין. חיקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו כפי שידרש על פי קביעת רשות העתיקות. היוזם/החוכר לא יבוא בכל דרישה וראו תביעה בעניין זה מכל מין וסוג שהוא, כספית וראו אחרת כלפי הרשות וראו מי מטעמו בגין התנאים המפורטים לעיל.

ידוע לחוכר כי החקצאה מבוססת על המלצת תמיית למטור ממכרו למטרת תעשייה, כפי שנקבע בתקנות חוק חובת המכרזים התשנ"ג - 1993 (תקנה 25 (5) ב). הרשות לא תאפשר ולא תתיר כל שימוש אחר במוחכר טרם חלוף 7 שנים ממועד חתימת חוזה החכירה.

למען הסר ספק, יובהר ליום, כי עפ"י סעיף 11. בתוכנית ג/בת/191, בשטח החקצאה יתוכנן מעבר להולכי רגל דרך המבנה שיקשר בין צומת הכניסה הראשית לבין כביש 2.

מעבר לחוזה חכירה יותנה בקבלת אישור משרד הכלכלה לאחר השלמת הבניה והאכלוס התעשייתי, ובכפוף לאישור מראש ובכתב של רמ"י

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

ידוע ליום כי בשל נסיבות המצב הייחודיות, אושר כאישור חריג ונקודתי שימוש במבנים שהוקמו בהקצאה למטרת הפעלת בתי ספר לתושבים מפונים ע"י המועצה האזורית גליל עליון וזאת עד ליום 31.08.2026.

בתום תקופת השימוש המאושרת כאמור, יפוג תוקף הסכמת הרשאת הרשות לשימוש המקרקעין למטרת הפעלת בית הספר והחל ממועד זה השימוש המאושר במקרקעין יהיה בהתאם למטרה המנויה בחסכם 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.

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

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

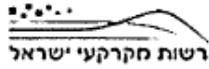
4. תוספת זו תהווה חלק בלתי נפרד מהסכם החכירה, אם וכאשר ייחתם על-ידי הרשות.

אקטורייתקו בע"מ

900620885 / 000313206705

ת. הפקה: 10:35 09/02/2026 הסכם: 37/1

עמוד 3 מתוך 5



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.

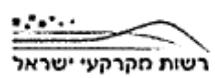
אלקסנדר זיקה בע"מ

900620885 / 000313206705

ת. הפקה: 09/02/2026 10:35 הסכם: 37/1

עמוד 4 מתוך 5





ולראיה באו הצדדים על החתום:

היוזם:

שם: סולרוס אלקטרוניקה בע"מ מספר זהות: 511244915 חתימה:

הרשות:

אלקטרוניקה בע"מ
סולרוס אלקטרוניקה בע"מ
2026

שם: לילי ברודצקי
 תפקיד ברשות: ראש תחום בכיר נספים במרחב צפון
 תאריך: 26/02/2026
 חתימה:

שם: ליאור כהן-פטרר
 תפקיד ברשות: סגנית מנהל מרחב צפון
 תאריך: 26/02/2026
 חתימה:

המאשר:

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

שם: *9/2/26*
מ.ר. 5
 תואר המשרה: *עו"ד גיטי מול-מילר*
 חתימת המאשר: *רחוב הגמל*





נספח עסקאות תשואה

• עסקת חברת מניבים - מתחם תעשייה בקיסריה

בהתאם לכתבה באתר "מרכז הנדל"ן" מיום 01/03/2026, חברת מניבים ריט השלימה עסקה לרכישת מלוא הבעלות (100%) במתחם תעשייה ומשרדים הממוקם בחלקו הדרומי של פארק העסקים קיסריה. במסגרת העסקה רכשה החברה את חלקם של שותפיה (50%) בנכס תמורת סך של 73 מיליון ₪. המתחם משתרע על שטח קרקע של כ-16 דונם וכולל חמישה מבנים בשטח בנוי כולל של כ-12,600 מ"ר, המיועדים לשימושים מעורבים של תעשייה, משרדים ואחסנה, לצד כ-170 מקומות חניה. עלות הרכישה עבור מחצית הזכויות בנכס (50%) עמדה על 73 מיליון ₪. בתוספת הוצאות עסקה של כ-4.7 מיליון ₪ (בעיקר מס רכישה), מסתכמת העלות הכוללת בכ-77.7 מיליון ₪.

ה-NOI הנוכחי בגין 50% מהמתחם עומד על כ-4.2 מיליון ₪, בשיעור תפוסה של כ-84%. בתפוסה מלאה צפוי ה-NOI השנתי לעמוד על כ-5 מיליון ₪. בתפוסה מלאה העסקה משקפת תשואה של כ-6.8%. כשמביאים בחשבון את עלות העסקה הכוללת, שיעור התשואה עומד על כ-6.4%.

• 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 היוון 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%**.

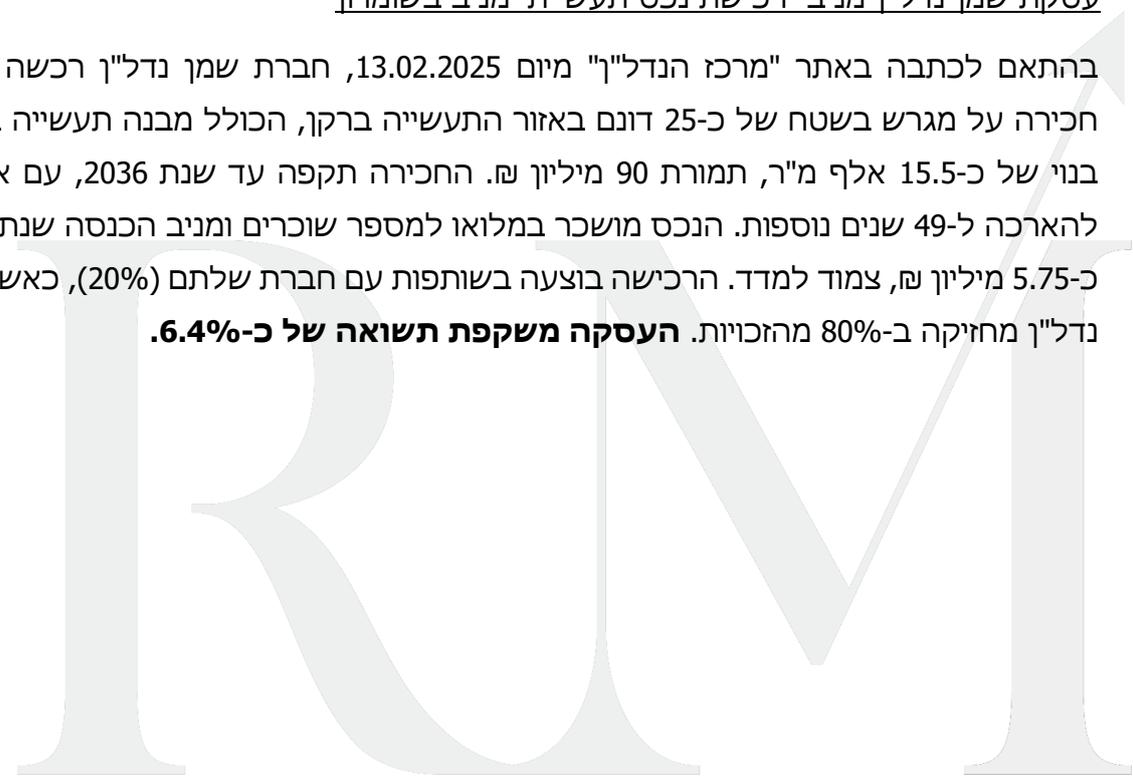


• עסקה למכירת חלקים מ"מגדל ארמון" – מגדל מסחר ומשרדים בחיפה

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%**.





סולרום החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025



סולרום החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025

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
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-57	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של סולרום החזקות בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו, הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשחו, 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 המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבינו 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.

להלן עניין אותו קבענו כעניין מפתח בביקורת הדוחות הכספיים לשנת 2025: 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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 399 4455 (73) 972+
פקס: 637 4455 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 637 5676 (8) 972+
פקס: 637 1628 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 860 7333 (4) 972+
פקס: 867 2528 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 501 8888 (2) 972+
פקס: 537 4173 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

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

**משרד רעננה - מתחם
אינפינטי**
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, תוך מתן גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי תוך יישום הנחת העסק החי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לבבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו. בביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

○ מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקבוצה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדדון או עקיפה של בקרה פנימית.

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

משרד רעננה - מתחם
אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שישמשו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא מוחמד היבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

נצרת, 23 במרץ, 2026

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 על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
147	2,122	5
16,816	29,297	6
17,715	24,972	7
4,507	2,790	8
18,670	22,062	9
<u>57,855</u>	<u>81,243</u>	
296	187	
3,897	6,176	14
79	86	18
5,065	15,300	10
53,423	43,423	11
6,302	4,963	12
22,107	22,107	13
<u>91,169</u>	<u>92,242</u>	
<u>149,024</u>	<u>173,485</u>	

נכסים

נכסים שוטפים:

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

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

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
26,790	9,409	17	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,388	1,472	14	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
20,614	12,226	15	ספקים ונותני שירותים אחרים
13,753	7,068	16	זכאים ויתרות זכות
220	223	28	התחייבויות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
<u>62,765</u>	<u>30,398</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
20,880	17,202	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,378	3,021	28	התחייבויות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
2,843	5,047	14	התחייבויות בגין חכירה
<u>26,101</u>	<u>25,270</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		19	הון:
343	389		הון מניות
34,651	66,395		פרמיה על מניות
670	670		קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
28	2,613		קרן הון תשלום מבוסס מניות
17	5,762		תקבולים בגין כתבי אופציה
24,449	41,988		יתרת רווח
<u>60,158</u>	<u>117,817</u>		סה"כ הון
<u>149,024</u>	<u>173,485</u>		סה"כ התחייבויות והון

23 במרץ, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ארז נחשון
סמנכ"ל כספים

מתן יוסף רבין
מנכ"ל

איתי מולדבסקי
יו"ר הדירקטוריון

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
69,175	65,231	79,638	20	הכנסות ממכירות ושירותים
231	11,751	18,994	20	הכנסות משכירות
69,406	76,982	98,632		סך ההכנסות
53,846	48,581	51,224	21	עלות המכירות והשירותים
-	1,286	2,702	21	עלות השכירות
53,846	49,867	53,926		סך עלות המכירות והשירותים
15,560	27,115	44,706		רווח גולמי
5,848	9,463	11,352	22	הוצאות הנהלה וכלליות
-	1,544	5,906	23	הוצאות מחקר ופיתוח
(3,310)	404	61		הוצאות (הכנסות) אחרות
13,022	15,704	27,387		רווח מפעולות רגילות
(16)	(1,261)	(6)	ב24	הכנסות מימון
2,082	4,025	4,848	א24	הוצאות מימון
2,066	2,764	4,842		הוצאות מימון, נטו
10,956	12,940	22,545		רווח לפני מיסים על הכנסה
1,385	3,062	5,006	18	הוצאות מיסים על הכנסה
9,571	9,878	17,539		רווח כולל (*)
			25	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
0.38	0.35	0.48		רווח בסיסי למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.01 ש"ח ע.ב.
25,388,788	28,133,256	35,958,362		ממוצע משוקלל של הון המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה
0.38	0.35	0.48		רווח מדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.01 ש"ח ע.ב.
25,388,788	28,133,256	36,003,406		ממוצע משוקלל של הון המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה

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

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
60,158	24,449	670	28	17	34,651	343
5,021	-	-	-	-	5,014	7
32,514	-	-	-	5,745	26,730	39
2,585	-	-	2,585	-	-	-
-	-	-	-	-	(*)-	(*)-
17,539	17,539	-	-	-	-	-
117,817	41,988	670	2,613	5,762	66,395	389

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

יתרה ליום 1 בינואר 2025

הנפקת מניות, נטו
הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו
תשלום מבוסס מניות עובדים
מימוש אופציות למניות
רווח כולל

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024

הנפקת מניות בתמורה לצירוף עסקים במהופך
תשלום מבוסס מניות יועצים ועובדים (ראה ביאור ג1)
מימוש אופציות למניות
קרן הון בגין הלוואות צדדים קשורים
רווח כולל

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

6,545	5,000	133	-	-	1,158	254
513	-	513	-	-	-	-
9,571	9,571	-	-	-	-	-
16,629	14,571	646	-	-	1,158	254

יתרה ליום 1 בינואר 2023

קרן הון בגין הלוואות צדדים קשורים
רווח כולל

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023

(*) נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סולרום החזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

9,571	9,878	17,539
(6,591)	4,388	(8,204)
-	(263)	(5,920)
2,980	14,003	3,415

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

95	95	109
1,064	2,639	-
5,521	-	-
-	30	86
-	(10)	-
-	6,671	-
(231)	(701)	-
-	(13,354)	(13,880)
(16,211)	(7,868)	(1,475)
(9,762)	(12,498)	(15,160)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת מניות, נטו מעלויות הנפקה
 תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו מעלויות הנפקה
 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
 תשלום תמלוגים

קבלת מענק מהרשות לחדשנות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

-	-	5,021
-	-	32,514
(1,269)	(1,389)	(1,782)
(1,401)	(1,509)	(2,195)
3,039	(8,062)	-
1,237	21,764	12,686
(1,192)	(186)	(15,513)
6,344	(12,012)	(18,217)
-	-	(47)
-	-	1,253
6,758	(1,394)	13,720

(24) 111 1,975

60 36 147

36 147 2,122

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,321	4,125	6,905
1,616	3,062	5,006
124	183	193
-	-	(1,133)
435	24	-
(3,221)	-	-
-	30	61
-	374	-
(3)	(2)	-
-	1,187	2,585
1,871	360	2,617
3,143	9,343	16,234

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
 פחת והפחתות
 הוצאות מסים שהוכרו ברווח לשנה
 הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה
 נטרול הפחתת הוצאות מחקר ופיתוח בגין מענקים שהתקבלו
 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

232	(3,932)	(12,481)
1,852	(788)	1,854
252	(2,051)	(3,392)
(12,173)	(1,342)	(7,257)
(221)	(2,418)	2,616
324	5,576	(5,778)
(9,734)	(4,955)	(24,438)

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

(6,591)	4,388	(8,204)
----------------	--------------	----------------

נספח ב' - פעילות השקעה שאינה במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	10,392
-	41,305	-
-	-	138
9,199	-	-
119	954	3,806
9,318	954	3,806

מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
 מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
 חייבים בגין מענק מהרשות לחדשנות
 רכישת רכוש קבוע באשראי
 הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה

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

נספח ג' - רכישה במהופך - נתוני סולרום החזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
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			
2023	2024	2025	
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

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 האלקטרומכניקה, האלקטרוניקה, האלקטרואופטיקה והמכניקה. במסגרת תחום הפעילות, הקבוצה מפתחת ומייצרת ציוד אלקטרוני ואלקטרומכני ומערכות אלקטרואופטיות לשימושים שעיכרם 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 ג' להלן.

בעלת השליטה בחברה הינה חברת אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, המחזיקה, נכון למועד פרסום הדוח בכ- 40.86% 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-0.04% 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 בפרייקטים 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 פאוור 1 בע"מ, כאשר החזקה זו נמכרה בשנת 2023 - לפרטים נוספים ראה ביאור 30.

ביום 19 במרץ 2025 החברה הקימה חברת בת בבעלות מלאה בשם הדפסה תלת ממדית 3דיאם בע"מ (להלן: "3 דיאם הדפסה").

סולרום אלקטרוניקה, ישראלטק ו-3 דיאם הדפסה, יחד עם החברה, ייקראו להלן ולפי העניין - "הקבוצה".

ב. מצב עסקי הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה הון עצמי בסך של כ-117.8 מיליון ש"ח ושל כ-60.2 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה הון חוזר חיובי בסך של כ-50.8 מיליון ש"ח וליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה הון חוזר שלילי בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.

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 2025 הסתכמו לסך של 98,632 אלפי ש"ח (מתוכם כ-18,994 אלפי ש"ח הכנסות משכירות בגין השכרת נכס נדל"ן להשקעה) ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה יתרת הזמנות פתוחות בסך 55,676 אלפי ש"ח.

בנוסף, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה היה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח, וליום 31 בדצמבר 2024 לקבוצה היה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-14 מיליון ש"ח.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. מצב עסקי הקבוצה: (המשך)

במהלך שנת 2025 וכן לאחר תאריך המאזן, נקטה הקבוצה מספר פעולות לצורך חיזוק מצבה הפיננסי, אשר כללו, בין היתר, את הפעולות הבאות:

- (1) ביום 31 במרץ 2025 הושלם גיוס הון בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח כנגד הקצאת 659,465 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 19 ב' להלן.
- (2) ביום 10 באוגוסט 2025 קיבלה החברה אישור למענק מרשות החדשנות עבור אבן דרך ראשונית בפיתוח לייזר מסוג QCL PCSEL בהספק גבוה מהקיים באותה עת בסך של עד כ-2.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 28ה'.
- (3) במהלך שנת 2025 פרעה החברה הלוואות בסך של 21 מיליון ש"ח, נטו.
- (4) ביום 10 בספטמבר 2025 הושלם גיוס הון בתמורה לסך של כ-33 מיליון ש"ח כנגד הקצאת 3,863,905 מניות רגילות ו-1,555,444 אופציות של החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 19 ב' להלן.
- (5) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 מומשו 948,880 כתבי אופציה של החברה בתמורה לסך כולל של 11.1 מיליון ש"ח.

לפרטים לגבי השלכות מלחמת חרבות ברזל, עם כלביא ושאגת הארי על פעילות הקבוצה ראה ביאור 31 להלן.

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

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. עסקת המיזוג בין החברה לסולרום אלקטרוניקה:

בחודש אפריל 2024 התקשרה החברה עם חברת סולרום אלקטרוניקה ועם בעלי המניות בסולרום אלקטרוניקה שהחזיקו ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה, בהסכם לרכישת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של סולרום אלקטרוניקה על דרך של החלפת מניות כנגד הקצאה פרטית של מניות חדשות של החברה לבעלי מניות סולרום אלקטרוניקה בתמורה לסך של 25,392,793 מניות רגילות של סולרום 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 סולרום 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 סולרום 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 סולרום החזקות היו 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 סולרום אלקטרוניקה הביאה לכך שמבחינה משפטית החברה מחזיקה במניות סולרום אלקטרוניקה. אולם, בעוד החברה נחשבת כרוכשת המשפטית היא אינה נחשבת הרוכשת החשבונאית. במהות הכלכלית, חברת סולרום 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 סולרום 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 סולרום אלקטרוניקה החזיקו 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 דחצ"ים, אחרי השלמת עסקת המיזוג הינם מטעם בעלי המניות לשעבר של סולרום 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 סולרום אלקטרוניקה בלבד (הרוכשת החשבונאית) והחל ממועד המיזוג התוצאות כוללות גם את סולרום החזקות. בשנת 2023 מוצגות תוצאות סולרום אלקטרוניקה בלבד (הרוכשת החשבונאית), שכן במהלך שנת 2023, החברה לא הייתה חלק מהקבוצה לאור השלמת המיזוג ביום 10 בספטמבר 2024.
- (2) הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 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 הפנקסני של הנכסים נטו של סולרום החזקות למועד המיזוג.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. עסקת המיזוג בין החברה לסולרום אלקטרוניקה (המשך):

- (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) 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. בדוחות 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"), הדפסה תלת ממדית 3דיאם בע"מ (להלן - "3 דיאם הדפסה"), 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** - כהגדרתו 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 - "IFRS Accounting Standards") 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 למיקומו 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 הפחתת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתת הינו כדלקמן:

<u>שיעור פחת</u>	
<u>%</u>	
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, מהוונים 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 הארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות הארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת הארכה, 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 ביתרות 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 לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות 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 לצרכי 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 שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או להפסד.

לאחר ההכרה הראשונה, נכסים פיננסיים ימדדו 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, פטורות 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 הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין השפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

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.

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. 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.

יז. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק, נמדד בגובה עודף עלות הרכישה על חלק החברה בשווי ההוגן 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)

יח. 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.

יט. 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.

כ. 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 הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלאק - שולס - מרטון ו/או בהתבסס על שוויין ההוגן מניות החברה, לפי העניין. כאשר המכשירים הוניים 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 הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

כא. מענקי הרשות החדשנות:

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 בגינן 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.

כב. 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 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 2025 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.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים 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 ייכנסו 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 ייכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו ייכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן ייכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 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).

החברה בוחנת את השפעת IFRS18 לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מישומו, על הדוחות הכספיים.

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 2025 בסך של 79,638 אלפי ש"ח (שנת 2024 - 65,231 אלפי ש"ח, שנת 2023 - 69,175 אלפי ש"ח).

הקבוצה 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. שינוי באומדן שיעור ההשלמה לאור שינוי בהערכות לגבי אבני דרך ומשימות שבוצעו מכלל הפרויקט יש בו כדי לגרום לשינוי מהותי בהכנסות וברווח הגולמי שהוכרו מחוזים עם לקוחות.

הקצאת עלות הרכישה (PPA):

החברה רכשה במהלך שנת 2024 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 (נצר 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
103	1,081
40	1,038
4	3
<u>147</u>	<u>2,122</u>

במטבע ישראלי
 במטבע זר (דולר)
 קופה קטנה

ביאור 6 - לקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
16,871	29,390
(55)	(93)
<u>16,816</u>	<u>29,297</u>

חובות פתוחים (1)
 בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה שני לקוחות מהותיים, אשר יתרתם מהווה מעל ל-10% מסך יתרת הלקוחות ומיתרת הנכסים בגין חוזים עם לקוחות. כ-63.3% מיתרת לקוחות הקבוצה ומנכסים בגין חוזים עם לקוחות הקבוצה בשנת 2025 הינם בגין לקוח א' (בשנת 2024 כ-38%), וכ-11.3% מלקוחות הקבוצה ומנכסים בגין חוזים עם לקוחות הקבוצה בשנת 2025 הינם בגין לקוח ב' (בשנת 2024 כ-22%).

ביאור 7 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,746	24,972
(31)	-
<u>17,715</u>	<u>24,972</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.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40	55
1,158	2,013
1,414	529
1,895	149
-	44
<u>4,507</u>	<u>2,790</u>

מוסדות
הוצאות מראש
הכנסות לקבל
מקדמות לספקים
אחרים

ביאור 9 - מלאי

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,256	10,382
10,414	11,879
-	(199)
<u>18,670</u>	<u>22,062</u>

חומרי גלם
מלאי בתהליך
הפרשה לירידת ערך מלאי

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע

א. ההרכב לשנת 2025:

סה"כ	מבנה	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,469	-	1,445	4,114	1,481	10,429
1,474	870	-	-	279	325
(328)	-	-	-	(328)	-
10,971	10,971	-	-	-	-
29,586	11,841	1,445	4,114	1,432	10,754
עלות:					
יתרה ליום 1 בינואר, 2025					
תוספות במשך השנה					
גריעות במשך השנה					
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע					
פחת שנצבר:					
12,404	-	263	3,397	785	7,959
(181)	-	-	-	(181)	-
1,484	165	70	74	111	1,064
579	579	-	-	-	-
14,286	744	333	3,471	715	9,023
15,300	11,097	1,112	643	717	1,731
עלות מופחתת					
ליום 31 בדצמבר, 2025					

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

א. ההרכב לשנת 2024: (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	1,327	3,780	1,295	34,878	50,994	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
712	-	10	150	-	872	כניסה לאיחוד
3	314	324	-	6,183	6,824	תוספות במשך השנה
-	(160)	-	-	-	(160)	גרועות במשך השנה
-	-	-	-	244	244	היוון עלויות אשראי (ראה
-	-	-	-	(41,305)	(41,305)	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	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
-	(100)	-	-	-	(100)	גרועות במשך השנה
575	148	429	50	-	1,202	תוספות במשך השנה
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

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:

במהלך שנת 2024 חברה 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 9 בפברואר 2026, ובה נקבע, כי תקופת הפיתוח תסתיים ביום 31 באוגוסט 2026 וכן ניתן במסגרתה אישור חריג להשכרת המבנים לצרכי בית ספר, זאת עד ליום 31 באוגוסט 2026.

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, שילם השוכר לחברה סכום חד פעמי עבור עלויות התאמת המושכר למטרת השכירות וכן בגין עלויות יעוצים, תכנון, ניהול ופיקוח בסך של כ-21 מיליון ש"ח.

ביום 17 ביולי 2025 חתמה סולרום אלקטרוניקה על הסכם שכירות מול מועצה מקומית חצור הגלילית (להלן - "השוכרת"), להשכרת מבנה מספר 2 ומחצית ממבנה מספר 1 באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה לתקופה של 12 חודשים למטרת מוסד חינוכי, אשר תחילתה ביום 1 בספטמבר 2025 עד ליום 31 באוגוסט 2026, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-289 אלפי ש"ח, הצמודים למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין.

במסגרת ההסכם ניתנו לשוכרת שלוש תקופות אופציה, בנות שנה כל אחת.

הסכם השכירות יכנס לתוקף בכפוף לקיומם המצטבר של התנאים המתלים הבאים:

- (א) משרד החינוך יאשר את נוסח הסכם השכירות ויעמיד לטובת השוכרת התחייבות בת תוקף על ידי חשב המשרד, למימון מלא של כל התשלומים המוטלים על השוכרת במועדים ובסכומים, בהתאמה להתחייבויותיה כפי שהן מפורטות בהסכם השכירות. נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלו, תנאי זה טרם התקיים.
- (ב) יתקבלו כל האישורים הנדרשים על-פי הוראות הדין על מנת לנהל, לקיים ולהפעיל במושכר מוסד חינוכי ובכלל זאת אישורים ממשד החינוך, מרשות מקרקעי ישראל, ממשד הכלכלה ומכל גורם תכנוני אחר. השגת אישורים אלו הינה באחריותה הבלעדית של השוכרת. נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלו, תנאי זה טרם התקיים.

חרף העובדה, כי למועד פרסום דוחות כספיים אלו, טרם התקיימו התנאים המתלים כאמור, המוסד החינוכי שבמושכר נפתח ביום 1 בספטמבר 2025 כמתוכנן ודמי השכירות משולמים כסדרם. לפיכך, החברה סבורה, כי הסכם השכירות נכנס לתוקף וכי לא קיימת לה חשיפה בגין אי-קבלת אלו מהאישורים נשוא התנאים המתלים.

כמו כן, החל מחודש ספטמבר 2025, מבנה מספר 3 משמש את החברה לשימוש עצמי ועל כן, ביום ה-1 בספטמבר 2025 החברה מיינה חלק יחסי מהנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. הרכב ותנועה לשנת 2025:

מבנים
אלפי ש"ח
54,659
(10,971)
2,876
<u>46,564</u>
1,236
(579)
2,484
<u>3,141</u>
<u><u>43,423</u></u>

עלות:
 יתרה ליום 1 בינואר, 2025
 סיווג לרכוש קבוע
 תוספות במשך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

פחת שנצבר:
 יתרה ליום 1 בינואר, 2025
 סיווג לרכוש קבוע
 תוספות במשך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

עלות מופחתת
ליום 31 בדצמבר, 2025

הרכב ותנועה לשנת 2024

מבנים
אלפי ש"ח
-
41,305
13,354
<u>54,659</u>
-
1,236
1,236
<u><u>53,423</u></u>

עלות:
 יתרה ליום 1 בינואר, 2024
 סיווג מחדש מרכוש קבוע
 תוספות במשך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

פחת שנצבר:
 יתרה ליום 1 בינואר, 2024
 תוספות במשך השנה
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

עלות מופחתת
ליום 31 בדצמבר, 2024

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.

<u>עלות מופחתת</u>	<u>שווי הוגן (**)</u>	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,423	37,739	מבנה

(*) השווי ההוגן, המיוחס לנדל"ן להשקעה הינו השווי ההוגן של מבנה 1, מבנה 2 ושווי של יתרת זכויות הבנייה.

(**) בחישוב השווי ההוגן לא נלקחו בחשבון העלויות הנוספות לצורך הסבת המבנים לשימוש הזמני כבית ספר בסך של כ-24.7 מיליון ש"ח.

מדידת 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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	6,692
6,692	-
<u>6,692</u>	<u>6,692</u>
-	390
390	1,339
<u>390</u>	<u>1,729</u>
<u>6,302</u>	<u>4,963</u>

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. יצוין, כי ההפחתה נרשמת בסעיפי עלות המכר בדוח רווח והפסד.

סולרום 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 סולרום 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 אם 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:

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הסכם חכירה בגין רכב אחד אשר התשלום החודשי בגינם הינו כ-3 אלף ש"ח.

חכירת מבנים:

(1) שכירות מבנה באזור התעשייה צ.ח.ר בראש פינה:

ביולי 2017 חתמה סולרום 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 סולרום אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 51 חודשים החל מאפריל 2018 ועד לחודש יולי 2022 כאשר לסולרום 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 סולרום אלקטרוניקה על תוספת להסכם השכירות, לפיה שטח המושכר יצטמצם ל-775 מ"ר, לתקופה, שתחילתה ב-1 ביולי 2024 וסיומה ביום 30 בספטמבר 2025. בחודש אוקטובר 2025 חתמה סולרום אלקטרוניקה על הארכת הסכם השכירות, עד ליום 31 בדצמבר 2026. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, דמי שכירות החודשיים מסתכמים לסך של 20,750 ש"ח (לא כולל מע"מ), צמוד למדד המחירים לצרכן.

בינואר 2023 חתמה סולרום אלקטרוניקה על הסכם לשכירות מבנה נוסף בשטח של 1,550 מ"ר, אשר נמצא באזור התעשייה צ.ח.ר ומשמש את מפעל סולרום אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 12 חודשים החל ממאי 2024 ועד לחודש מאי 2025 תמורת דמי שכירות חודשיים לסך של 50,000 ש"ח (לא כולל מע"מ). החברה המשיכה לשכור את המבנה הנוסף עד (וכולל) לחודש אוקטובר 2025.

בחודש ספטמבר 2025 עברה החברה למבנה בבעלותה ולא חידשה את הסכם השכירות של המבנה הנוסף.

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)

(2) שכירות מבנה כפר מסריק:

בינואר 2020 חתמה סולרום אלקטרוניקה על הסכם לשכירות מבנה בשטח של 1,500 מ"ר אשר נמצא בכפר מסריק ומשמש את מפעל סולרום אלקטרוניקה. הסכם השכירות הינו לתקופה של 60 חודשים החל מיולי 2020 ועד לחודש יוני 2025 כאשר לסולרום 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. סולרום אלקטרוניקה מימשה את זכותה להאריך את חוזה השכירות לתקופת האופציה הראשונה, שתוקפה עד לחודש יוני 2027.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, תקופות האופציה הנוספות נלקחו בחשבון בחישוב ההתחייבות בחכירה.

(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 הוארך לתקופה של 60 חודשים החל מחודש דצמבר 2020 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.

בחודש נובמבר 2025, חתמה ישראלטק על חידוש הסכם השכירות במבנה בו היא פועלת. בהתאם להסכם, דמי השכירות החודשיים הינם כ- 43 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן. תקופת השכירות הינה לתקופה של 36 חודשים החל מחודש דצמבר 2025 ועד לחודש נובמבר 2028. בנוסף, לישראלטק קיימת אופציה להאריך את הסכם השכירות ב- 36 חודשים נוספים בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך כ- 46 אלפי ש"ח, הצמודים למדד המחירים לצרכן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, 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 2025, תקופת האופציה נלקחה בחשבון בחישוב ההתחייבות בחכירה.

לגילוי עבור עסקאות חכירה בהן חברות הקבוצה מהוות מחכיר ראה ביאור 11 לעיל.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - חכירות (המשך)

ב. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,157	1,297	1,598
124	183	193
1,145	1,220	1,782

הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש

הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה

סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ג. גילויים בדבר נכסי זכויות שימוש:

סה"כ	כלי רכב	מבנים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,552	119	7,433
954	48	906
489	18	471
8,995	185	8,810
3,877	-	3,877
(4,682)	(119)	(4,563)
8,190	66	8,124
3,801	40	3,761
1,297	41	1,256
5,098	81	5,017
1,598	101	1,497
(4,682)	(119)	(4,563)
2,014	63	1,951
3,897	104	3,793
6,176	3	6,173

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות בשנת 2024

כניסה לאיחוד

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

תוספות בשנת 2025

גריעות בשנת 2025

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

תוספות בשנת 2024

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

תוספות בשנת 2025

גריעות בשנת 2025

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2024

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2025

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - חכירות (המשך)

ד. התחייבויות חכירה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,994	4,231
764	3,806
489	-
183	193
190	71
(1,389)	(1,782)
<u>4,231</u>	<u>6,519</u>
<u>1,388</u>	<u>1,472</u>
<u>2,843</u>	<u>5,047</u>

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות

כניסה לאיחוד

הוצאות מימון

התאמת מדד

תשלום

יתרה ליום 31 בדצמבר

חלויות שוטפות בגין התחייבויות

התחייבויות לזמן ארוך

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים אחרים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,137	7,099
11,004	-
3,473	5,127
<u>20,614</u>	<u>12,226</u>

חובות פתוחים

המחאות לפירעון בגין בניית נדל"ן להשקעה

המחאות לפירעון

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,438	-
3,498	3,875
4,430	3,042
106	151
281	-
<u>13,753</u>	<u>7,068</u>

הכנסות נדחות (*)

שכר עבודה ומוסדות בגין שכר

מוסדות

כרטיסי אשראי

הוצאות לשלם

(*) מדובר בהכנסות נדחות בגין השכרת הנדל"ן להשקעה שהחברה הקימה (ראה ביאור 11 לעיל).

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,306	1,754
17,482	5,813
1,002	1,842
<u>26,790</u>	<u>9,409</u>

(1) משיכת יתר
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר (2)
חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך

(1) משיכת יתר נושאת ריבית שנתית של 6.5%.

(2) ההלוואות לזמן קצר הינן הלוואות און קול אשר אינן צמודות ונושאות ריבית משתנה בטווח פריים פלוס 0.82% לבין פריים פלוס 2.2%.

ב. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,517	18,811
365	233
(1,002)	(1,842)
<u>20,880</u>	<u>17,202</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (2) - (1)
הלוואות מאחרים לזמן ארוך (3)
בניכוי חלויות שוטפות על הלוואות לזמן ארוך

(1) 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 2025 יתרת ההלוואה הינה כ-15.8 מיליון ש"ח.

(2) ביום 25 ביוני 2025 נטלה ישראלסק הלוואה מבנק לאומי על סך של 3.5 מיליון ש"ח אשר עומדת לפירעון בתשלומים חודשיים שווים עד ליום 25 בדצמבר 2028. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים + 1.1%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההלוואה הינה כ-3 מיליון ש"ח.

(3) במהלך שנת 2023, נטלה סולרום אלקטרוניקה הלוואה עבור רכישת רכבים על סך של כ-260 אלפי ש"ח לפירעון בתשלומים עד שנת 2028. ההלוואה נושאת ריבית קבועה של 7.25%.

במהלך שנת 2024 נטלה סולרום אלקטרוניקה הלוואה עבור רכישת רכבים על סך של כ-90 אלפי ש"ח לפירעון בתשלומים עד שנת 2027. ההלוואה נושאת ריבית קבועה של 6.95%.

במהלך שנת 2025 נטלה סולרום אלקטרוניקה הלוואה עבור רכישת רכבים על סך של כ-100 אלפי ש"ח לפירעון בתשלומים עד שנת 2027. ההלוואה נושאת ריבית קבועה של 6.75%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת הלוואות הרכבים הינה כ-233 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%.

הכנסתה החייבת של סולרום אלקטרוניקה שמקורה בהכנסות מנדל"ן להשקעה חייבת במס בשיעור של 23%.

ישראלטק פועלת ביבנה ועל כן מחויבת במס חברות רגיל בשיעור של 23%.

החברה פועלת בראש העין ומשכך מחויבת במס חברות רגיל בשיעור של 23%.

יצוין כי לחברה הפסדים צבורים לצרכי מס בסך של כ-39.8 מיליון ש"ח בגינם לא נוצרו מיסים נדחים. למועד הדוחות הכספיים, לא צפתה הקבוצה כי הפסדים מועברים לצורכי מס אשר הצטברו בחברה בטרם הרכישה של סולרום אלקטרוניקה במסגרת עסקת המיזוג יהיו ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתה החייבת של החברה במועד עתידי ואי לכך לא יצרה בגינם מיסים נדחים.

בחודש יולי 2024 קיבלה החברה החלטת מיסוי בעניין המיזוג הקובעת כי הפסדי החברה, כפי שהיו ערב המיזוג בדרך של החלפת מניות, לא יהיו ניתנים לקיזוז בדרך כלשהי כנגד הכנסה חייבת שמקורה בפעילות ו/או בנכסי חברת סולרום אלקטרוניקה, לרבות רווח הון ממימוש מניות סולרום אלקטרוניקה ללא מגבלת זמן. כמו כן, החברה לא תוכל לקזז בדרך כלשהי כנגד הפסדיה עובר למועד המיזוג הכנסות כלשהן שמקורן בסולרום אלקטרוניקה לרבות: דמי ניהול, עמלות, ריבית, שכירות, דמי שימוש וכל הכנסה כיוצא בזה.

על אף האמור לעיל, לקראת הגשת דוחות המס לשנת 2029 תוכל החברה לפנות בכתב למחלקת שינויי מבנה ברשות המסים בכדי שזו תבחן את קיום הסינרגיה בין הפעילויות של החברות המתמזגות – החברה וסולרום אלקטרוניקה. ככל שבחינה זו תעלה כי אכן התקיימה סינרגיה בין החברות המתמזגות וכי המיזוג נעשה לתכלית עסקית וכלכלית, ולשם ניהול ותפעול מאוחד על פעילותן העסקית של החברות, ולא לשם הימנעות או הפחתת מס, אזי יוכל להיקבע ע"י המנהל מנגנון לפריסת ההפסדים האמורים, וזאת החל משנת 2029. במועד האמור, רשאי המנהל לקבוע את אופן התרת ההפסדים של החברה ערב שינוי המבנה. למען הסר ספק יוכל המנהל לא להתיר את קיזוז ההפסדים, להתיר במלואם או באופן חלקי, באופן שוטף או בפריסה למספר שנים. בעת קביעת מנגנון פריסת ההפסדים יוכל המנהל להתחשב בתקופה שחלפה ממועד המיזוג. יובהר, כי ככל וייקבע מנגנון כאמור לעיל לפריסת ההפסדים, הוא יחול משנת המס 2029 ואילך ולא יוגשו ע"י החברה דוחות מתקנים לשנים קודמות לשנה זו.

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 2019. לסולרום אלקטרוניקה וישראלטק הוצאו שומות מס סופיות (או שחלף לגביהן המועד שבו רשאי פקיד השומה להוציא שומות) עד וכולל שנת המס 2020 ו-2019, בהתאמה.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - מיסים על הכנסה (המשך)

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	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(77)	(77)
136	142
(312)	(779)
332	800
79	86

הפרשים זמניים
קרן הון עסקאות בעלי שליטה
הפרשות
נכסי זכות שימוש
התחייבויות בגין חכירה
סך הכל נכסי מיסים נדחים

ג. ביאור מס תיאורטי:

(2) התאמת הכנסות המיסים לרווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,571	12,940	22,545
23%	23%	23%
2,201	2,976	5,185
(414)	-	-
-	718	1,125
(419)	(253)	(1,672)
-	(351)	24
-	-	311
17	(28)	33
1,385	3,062	5,006

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
הוצאות לא מוכרות
אחרים
סה"כ הוצאות מס

(3) הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,358	3,451	4,989
-	(351)	23
27	(38)	(6)
1,385	3,062	5,006

בגין השנה המדווחת:
הוצאות מיסים שוטפים
הוצאות (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		
2023	2024	2025	2023	2024	2025
יחידות			באלפים		
8,577,257	34,334,083	38,862,734	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. גיוסי הון

(א) 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 החיצונית בחברה 4 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה למשקיעה החיצונית בדרך של הנפקה פרטית, לפי מחיר של 7.6 ש"ח לכל מניה, וזאת כחלק מסבב גיוס הון לחברה בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח. הסכם ההשקעה האמור כולל הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, לרבות הצהרות ומצגים מקובלים מצד החברה והמשקיעה החיצונית, 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, מבעלי השליטה בחברה, דירקטור בחברה ומנכ"ל החברה (להלן ביחד - "המשקיעים") ומהמשקיעה החיצונית.

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 של החברה תמורת 7.6 ש"ח לכל מניה שתוקצה למשקיעה החיצונית ו- 7.886 ש"ח לכל מניה שתוקצה ליתר המשקיעים.

ביום 30 במרץ 2025 התקבלו האישורים הנדרשים כאמור והשקעת המשקיעה החיצונית והמשקיעים הושלמה ביום 31 במרץ 2025.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך)

ב. גיוסי הון (המשך)

(ב) בספטמבר 2025 נחתמו הסכמי השקעה בין החברה לבין מספר משקיעים (להלן בסעיף זה ביחד: "המשקיעים"), לפיו, ישקיעו המשקיעים בחברה סך של כ- 33 מיליון ש"ח בתמורה להקצאת 3,863,905 מניות רגילות ו- 1,555,444 אופציות של החברה למשקיעים בדרך של הנפקה פרטית (להלן: "ההנפקה הפרטית").

האופציות ניתנות למימוש למספר זהה של מניות רגילות של החברה בתמורה לתוספת מימוש לא צמודה בסך של 10.5 ש"ח לאופציה למשך שלוש שנים ממועד הקצאתן.

ביום 11 בספטמבר 2025 הושלמה ההנפקה הפרטית.

המניות הרגילות והאופציות שהוקצו במסגרת ההנפקה הפרטית סווגו כמכשירים הוניים בדוחותיה הכספיים של החברה. תמורת ההנפקה הוקצתה בין המניות והאופציות בהתאם ליחס השווי ההוגן שלהן למועד ההנפקה. את עלויות ההנפקה הפרטית החברה הקצתה בין המכשירים שהונפקו בהתאם ליחס השווי ההוגן שלהם.

יצוין, כי עלויות העסקה שיוחסו למכשירים הוניים קוזזו מהתמורה שהתקבלה.

ג. אופציות למשקיעים:

בנוסף לאופציות שהונפקו במסגרת גיוס ההון כאמור בסעיף קטן ב' (ב') לעיל, למועד המיזוג, ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025, לחברה קיימות במחזור 1,198,081 אופציות לא סחירות שהונפקו למשקיעים, הניתנות למימוש למניות החברה ביחס של 1:1 בתמורה לתוספת מימוש בסך של 11.69 ש"ח לאופציה.

נכון למועד המיזוג, השווי ההוגן של האופציות הסתכם ב-17 אלפי ש"ח, סכום זה הצטרף לתמורת הרכישה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, מומשו 948,880 אופציות לא סחירות אלה תמורת סך של כ-11.1 מיליון ש"ח.

נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלו יתרת האופציות הקיימות במחזור מסתכמות לסך של 249,201 אופציות. והן בתוקף עד 25 במרץ 2026.

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך)

ד. פירוט התוכניות של הקצאת אופציות לבעלי תפקידים ויועצים בחברה בשנת 2025:

1. 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, נותני 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.

2. 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 ייפרס עד לתום תקופת ההבשלה ויוכר כהוצאה כנגד 'קרן הון תשלום מבוסס מניות'.

בנוסף במסגרת עסקת המיזוג 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 בשנת 2024 כנגד ההון.

הענקות אופציות לעובדים ונותני שירותים:

1. 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 או במנגנון מימוש נטו (Cashless). תקופת ההבשלה תתפרש על פני תקופה של 48 חודשים החל ממועד החלטת הדירקטוריון, כאשר האופציות יבשילו החל מתום שנה ממועד אישור 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, אופציות 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%.

2. ביום 16 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית ברוב הנדרש על-פי הדין, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון מיום 3 בפברואר 2025 ואישור ועדת התגמול של החברה מיום 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 או במנגנון מימוש נטו (Cashless). תקופת ההבשלה תתפרש על פני תקופה של 45 חודשים החל ממועד החלטת הדירקטוריון, כאשר האופציות יבשילו החל מתום שנה ממועד אישור 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, אופציות 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%.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך)

ד. פירוט התוכניות של הקצאת אופציות לבעלי תפקידים ויועצים בחברה בשנת 2025 (המשך):

3. ביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה להעניק לעובד של חברת סולרום אלקטרוניקה 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות החברה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בתמורה לתוספת מימוש בסך 1,099 אגורות למניה או במנגנון מימוש נטו (Cashless). האופציות יובשלו בארבע מנות שוות על פני תקופה של ארבע שנים החל מתום שנה ממועד החלטת הדירקטוריון, ובלבד שהעובד מועסק בחברה ו/או באיזה מחברות הבת של החברה במועדים הרלוונטיים. אלא אם פקעו במועד מוקדם יותר, בהתאם להוראות התכנית, אופציות שלא מומשו, יפקעו בחלוף 10 שנים ממועד החלטת הדירקטוריון.

שווין ההוגן של האופציות נכון למועד ההענקה נאמד ב-9.28 ש"ח לאופציה ובסך הכל 835 אלפי 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 - 10.99 ש"ח, מחיר מימוש 10.99 ש"ח, משך זמן - 10 שנים, ריבית חסרת סיכון - 3.78% תשואת דיבידנד - 0, תנודתיות - 83.06%.

4. ביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה להעניק לעובד של חברת ישראלטק 90,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות החברה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בתמורה לתוספת מימוש בסך 1,099 אגורות למניה או במנגנון מימוש נטו (Cashless). האופציות יובשלו בארבע מנות שוות על פני תקופה של ארבע שנים החל מתום שנה ממועד החלטת הדירקטוריון, ובלבד שהעובד מועסק בחברה ו/או באיזה מחברות הבת של החברה במועדים הרלוונטיים. אלא אם פקעו במועד מוקדם יותר, בהתאם להוראות התכנית, אופציות שלא מומשו, יפקעו בחלוף 10 שנים ממועד החלטת הדירקטוריון.

שווין ההוגן של האופציות נכון למועד ההענקה נאמד ב-9.28 ש"ח לאופציה ובסך הכל 835 אלפי 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 - 10.99 ש"ח, מחיר מימוש 10.99 ש"ח, משך זמן - 10 שנים, ריבית חסרת סיכון - 3.78% תשואת דיבידנד - 0, תנודתיות - 83.06%.

5. ביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה להעניק לנותנת שירותים של החברה 10,000 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות החברה. כל אופציה תהיה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בתמורה לתוספת מימוש בסך 850 אגורות למניה או במנגנון מימוש נטו (Cashless). האופציות יובשלו במנה אחת בתום שנה ממועד החלטת הדירקטוריון. אופציות שלא מומשו, יפקעו בחלוף 10 שנים ממועד החלטת הדירקטוריון.

שווין ההוגן של האופציות נכון למועד ההענקה נאמד ב-9.5 ש"ח לאופציה ובסך הכל 95 אלפי 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 - 10.99 ש"ח, מחיר מימוש 8.5 ש"ח, משך זמן - 10 שנים, ריבית חסרת סיכון - 3.78% תשואת דיבידנד - 0, תנודתיות - 83.06%.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך)

ד. פירוט התוכניות של הקצאת אופציות לבעלי תפקידים ויועצים בחברה בשנת 2025 (המשך):

פרטים לגבי ההשפעה של עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או ההפסד של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	45
-	2	1,996
-	1,185	544
-	1,187	2,585

עלות המכירות
הוצאות מחקר ופיתוח, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות

פרטים נוספים באשר לאופציות שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2025	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות (לאחר חלוקת ההטבה)	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות (לאחר חלוקת ההטבה)
-	-	-	254,800
8.48	326,694	-	-
-	-	6.50	1,329,814
9.44	(52,397)	9.08	(219,519)
1.16	(19,497)	9.08	(5,281)
8.84	254,800	6.51	1,359,814
8.94	247,305	7.11	30,000

אופציות שהוענקו אשר:
קיימות במחזור לתחילת התקופה
כניסה לאיחוד
הוענקו
פקעו
מומשו
קיימות במחזור לתום התקופה
אופציות שהובשלו

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,999	43,701	49,632	הכנסות ממכירות מערכות אלקטרוניקה (*)
15,540	20,944	27,720	הכנסות ממכירות מערכות תקשורת (*)
-	436	2,286	הכנסות ממערכות לייזר (*)
231	11,751	18,994	הכנסות שכר דירה
636	150	-	אחרות - ראה ביאור 29'
<u>69,406</u>	<u>76,982</u>	<u>98,632</u>	

(*) בדבר פירוט על לקוחות עיקריים ראה ביאור 26ב' להלן.

ביאור 21 - עלות המכירות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,564	24,230	24,410	קניות ושינויים במלאי
18,875	19,282	20,538	משכורות ונלוות
1,726	3,108	5,627	פחת והפחתות
198	234	144	עבודות חוץ
583	494	430	הובלה
552	527	517	חשמל ומים
254	368	454	ביטוחים
255	394	669	שכירות
216	410	572	אחזקה ותיקונים
496	443	283	משרדיות
-	-	45	תשלום מבוסס מניות
127	377	237	אחרות
<u>53,846</u>	<u>49,867</u>	<u>53,926</u>	
43,717	33,439	32,072	פירוט:
10,129	14,517	17,813	עלות המכירות בגין מכירת מערכות אלקטרוניקה
-	1,286	2,702	עלות המכירות בגין מכירת מערכות תקשורת
-	625	1,339	עלות המכירות בגין שכירות
<u>53,846</u>	<u>49,867</u>	<u>53,926</u>	עלות המכירות בגין מערכות לייזר

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,724	3,320	4,911	משכורות ונלוות
172	592	302	מסים ואגרות
594	566	683	פחת
1,027	1,090	1,299	אחזקת משרד
140	3,276	2,946	שירותים מקצועיים (*)
494	390	475	הוצאות רכב
672	121	154	עמלות
23	3	38	הוצאות הפסדי אשראי
-	-	544	תשלום מבוסס מניות
2	105	-	אחרות
5,848	9,463	11,352	

(*) 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

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	647	2,384	משכורות ונלוות
-	-	520	אחזקת משרד
-	19	-	מסים ואגרות
-	2	1,996	תשלום מבוסס מניות
-	451	595	פחת
-	283	1,457	שירותים מקצועיים
-	142	121	אחרות
-	-	(1,167)	בניכוי מענקים שהתקבלו
-	1,544	5,906	

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,887	3,580	3,713
600	24	-
-	-	436
124	183	193
44	229	79
13	253	427
(1,586)	(244)	-
<u>2,082</u>	<u>4,025</u>	<u>4,848</u>

עמלות וריביות לתאגידים בנקאיים
ריבית צדדים קשורים
הוצאות שערור התחייבות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
הוצאות מימון בגין התחייבות לחכירה
ריבית מוסדות
הפרשי שער
בניכוי הוצאות שהווננו לנכס כשיר – ראה ביאור 11

ב. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,097	-
13	90	-
3	74	6
<u>16</u>	<u>1,261</u>	<u>6</u>

הכנסות שערור התחייבות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
הפרשי שער
הכנסות מריבית מוסדות

ביאור 25 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

להלן חישוב הרווח הבסיסי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
(*) 2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,571	9,878	17,533
25,388,788	28,133,256	35,958,362
<u>0.38</u>	<u>0.35</u>	<u>0.48</u>

רווח המיוחס לבעלים של הקבוצה

הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי (כמות מניות)

רווח בסיסי למניה - בש"ח

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

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - רווח למניה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ב. רווח מדולל למניה
2023 (*)	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
25,388,788	28,133,256	35,958,362	הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי (כמות מניות)
-	-	45,044	התאמות בגין אופציות שהונפקו במסגרת הסדרי תשלום מבוסס מניות
25,388,788	28,133,256	36,003,406	הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות ששימש בחישוב הרווח המדולל (כמות מניות)
0.38	0.35	0.48	רווח מדולל למניה - בש"ח

ג. מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ד. רווח מדולל למניה
2023 (*)	2024	2025	
725,108	254,800	1,332,270	אופציות שהונפקו במסגרת הסדרי תשלום מבוסס מניות
1,198,081	1,198,081	2,753,525	אופציות למשקיעים

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 הפעילות, 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						
2023		2024		2025		
אחוז מסך המכירות	אלפי ש"ח	אחוז מסך המכירות	אלפי ש"ח	אחוז מסך המכירות	אלפי ש"ח	
53%	36,554	35.9%	27,648	52.0%	51,301	לקוח א'
10%	6,199	11.2%	8,652	3.1%	3,080	לקוח ב'
-	-	15.1%	11,631	17.5%	17,216	לקוח ג' (הכנסות שכירות)

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי תוכל להמשיך ולהתקיים כ"עסק ח"י" וזאת באמצעות הכנסות ממכירות וכן באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים, במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה.

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
147	2,122
16,816	29,297
17,715	24,972
296	187
<u>34,974</u>	<u>56,578</u>

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מזומנים מוגבלים בשימוש

התחייבויות פיננסיות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים אחרים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין מענקים מהרשות לחדשנות
התחייבות בגין חכירה

47,670	26,611
20,614	12,226
3,885	4,031
2,598	3,244
4,231	6,519
<u>78,998</u>	<u>52,631</u>

ג. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, הכוללים סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ד. סיכון שוק:

חשיפות לסיכונים שוק נמדדות על ידי ניתוח רגישות.

במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי בחשיפה לסיכונים 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:

לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה המבוססת על ריבית הפריים. ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על 5.75% (ליום 31 בדצמבר 2024 – 6%). במהלך שנת 2025 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 2.6%.

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%	
266	(266)	266	(266)	2025
476	(476)	476	(476)	2024
419	(419)	419	(419)	2023

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 2025 ו-2024. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לעיל.

ו. ניהול סיכון נזילות:

הטבלה הבאה מפרטת את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים 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 נזילות: (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	מעל 2 שנים אלפי ש"ח	1-2 שנים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
				%	
34,637	21,232	2,885	10,520		
12,226	-	-	12,226		
6,781	3,948	1,296	1,537	4.98%	
4,031	-	-	4,031		
10,607	9,895	300	412		
<u>68,282</u>	<u>35,075</u>	<u>4,481</u>	<u>28,726</u>		
					ליום 31 בדצמבר 2025
					הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
					התחייבויות בגין ספקים
					התחייבות בגין חכירה
					זכאים ויתרות זכות
					התחייבות בגין מענקים מהרשות
					לחדשנות
					ליום 31 בדצמבר 2024
					הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
					התחייבויות בגין ספקים
					התחייבות בגין חכירה
					זכאים ויתרות זכות
					התחייבות בגין מענקים מהרשות
					לחדשנות
57,024	24,822	2,589	29,613		
20,614	-	-	20,614		
5,686	2,106	737	2,843	2.12%	
3,885	-	-	3,885		
9,556	9,063	240	253		
<u>96,765</u>	<u>35,991</u>	<u>3,566</u>	<u>57,208</u>		

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 2025 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 2025 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 2025 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 2025 קיבלה החברה מרשות החדשנות סך של כ-462 אלפי ש"ח (כולל מקדמה).

ה. בחודש אוקטובר 2025 קיבלה החברה אישור למענק מרשות החדשנות במסגרת מסלול הטבה מס' 2 – תמיכה בחדשנות טכנולוגית של התעשייה בשיתוף עם גורמי ממשל (להלן - "מסלול הטבה"), במסלול משנה לתמיכה משותפת עם משרד הביטחון, וזאת עבור אבן דרך ראשונית בפיתוח לייזר מסוג PCSEL QCL בהספק גבוה מהקיים כיום, לשימושים אזרחיים וצבאיים, בתקציב של עד כ-4.5 מיליון ש"ח, המיועד להוכחת יכולת ייצור, לתקופת ביצוע של עד 12 חודשים החל מחודש מרץ 2025 באופן רטרואקטיבי (להלן - "התקציב שאושר" ו"תקופת הביצוע", לפי העניין). שיעור ההשתתפות של רשות החדשנות מתוך התקציב שאושר הינו 55%, קרי - כ-2.5 מיליון ש"ח, בתנאי שעד ליום 1 באוקטובר 2025 תוצג על-ידי החברה יכולת העמדת מימון משלים של התקציב שאושר למשך תקופת הביצוע.

השתתפות רשות החדשנות מחייבת את החברה לשלם לרשות החדשנות תמלוגים בשיעור של 3% (צמוד לשער חליפין של הדולר ונושאת ריבית SOFR הנהוגה בקרן תמורה בהתאם לחוק המו"פ) ממכירת מוצרים, רישיונות ושירותים, הנובעים מעבודת מחקר ופיתוח שמומנו על-ידי רשות החדשנות עד לפרעון מלא של הסכום (צמוד לדולר ונושא ריבית כאמור).

עד ליום 31 בדצמבר 2025 קיבלה החברה מרשות החדשנות סך של כ-1,253 אלפי ש"ח (כולל מקדמה).

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - התחייבויות לתשלום תמלוגים (המשך)

להלן התנועה בהתחייבות לרשות לחדשנות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2024	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	2,598	יתרה לתחילת התקופה
		שינויים במהלך התקופה:
		כניסה לאיחוד
3,695	-	תשלום תמלוגים
-	(47)	קבלת מענק
-	257	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(1,097)	436	
<u>2,598</u>	<u>3,244</u>	יתרה לסוף התקופה
		התחייבות זמן קצר
220	223	התחייבות לזמן ארוך
<u>2,378</u>	<u>3,021</u>	

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. התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
173	240
64	50
<u>237</u>	<u>290</u>

זכאים בגין שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה
זכאים בגין שכר דירקטורים

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	87	261
-	1,185	489
-	117	487
<u>914</u>	<u>1,881</u>	<u>2,745</u>

שכר דירקטורים
תשלום מבוסס מניות
שירותי ייעוץ מדיקטור
שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה

ג. 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 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 לקביעת יעדים על-ידי וועדת תגמול והדירקטוריון וכיוון שבשנת 2024 לא נקבעו יעדים כאמור, בדוחות הכספיים לשנת 2024 לא הוכרה הפרשה בגין המענק. ביום 10 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישורה של ועדת התגמול ביום 6 במרץ, 2025, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, להעניק למנכ"ל החברה, מר רבין, מענק בשיקול דעת בגין שנת 2024 בגובה של פעמיים עלות העסקה החודשית.

ביום 25 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית את עדכון תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה כדלקמן: עלות העסקה חודשית: החל מספטמבר 2025 ועד דצמבר 2026 עלות העסקתו החודשית של המנכ"ל תסתכם לסך של 75,000 ש"ח, החל מינואר 2027 ועד דצמבר 2027 עלות העסקתו החודשית של המנכ"ל תסתכם לסך של 85,000 ש"ח והחל מינואר 2028 עלות העסקתו החודשית של המנכ"ל תסתכם לסך של 95,000 ש"ח.

מענק שנתי תלוי יעדים: בגין שנת 2026 - עד 4 פעמים עלות העסקה חודשית, מתוכם ניתן להעניק עד 3 פעמים עלות העסקה חודשית בגין מענק בשיקול דעת, ובגין שנת 2027 ואילך עד 6 פעמים עלות שכר, מתוכם ניתן להעניק עד 3 פעמים עלות העסקה חודשית בגין מענק בשיקול דעת. יתר תנאי העסקתו של המנכ"ל נותרו ללא שינוי. בהתאם ליעדים שנקבעו למר רבין לשנת 2025 ועמידתו המלאה בהם, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 קיימת הפרשה בגין המענק כאמור בסך של 150 אלף ש"ח.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. תנאי העסקתו של דוד מימון, סגן יו"ר דירקטוריון החברה:

מר דוד מימון (להלן: "מר מימון") כיהן כמנהל רכש ופיתוח נדל"ן בסולרום 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.

ה. תנאי העסקתו של איתי מולדבסקי, יו"ר דירקטוריון החברה:

מר איתי מולדבסקי (להלן: "מר מולדבסקי") כיהן כמנהל פיתוח עסקי בסולרום 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.

ו. תנאי העסקתה של יעל מולדבסקי, מנהלת תפעול ופרויקטים:

בימים 22 במאי 2025 ו-29 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גב' יעל מולדבסקי ("גב' מולדבסקי"), תועסק בחברה כמנהלת תפעול ופרויקטים בכפיפות ישירה לסמנכ"ל התפעול של החברה ובהיקף של משרה מלאה, וזאת החל מיום 1 ביוני 2025. גב' מולדבסקי הינה רעייתו של מר איתי מולדבסקי, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. השכר החודשי (ברוטו) שישולם לגב' מולדבסקי בעבור תפקידה כאמור יהיה זהה לשכר החודשי הממוצע במשק, אשר עמד במועד האישור, על-פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על סך של 13,773 ש"ח. במסגרת תנאי העסקה בחברה תהיה גב' מולדבסקי זכאית לחופשה שנתית של עד 24 ימים בשנה, חופשת מחלה מהיום הראשון, דמי הבראה החל משנת ההעסקה השנייה, תקופת הודעה מוקדמת בת חודש ימים, ביטוח פנסיוני, פיצויים ואובדן כושר עבודה, קרן השתלמות עד גובה התקרה, והחזר הוצאות, ככל שיהיו, בהתאם לנהלי החברה.

ז. תנאי העסקתו של עמית שינדלר, סמנכ"ל תפעול:

מר עמית שינדלר (להלן: "מר שינדלר") כיהן כמנהל תפעול בסולרום אלקטרוניקה החל מיום 1 באוגוסט 2022 במשרה מלאה. בהתאם להסכם ההעסקה שנחתם עימו ביום 1 באוגוסט 2022, זכאי מר שינדלר מתוקף תפקידו כמנהל תפעול לשכר חודשי בסך 25,000 ש"ח ברוטו.

בהמשך לעסקת המיזוג המתוארת בביאור ג' לדוחות הכספיים, החל ממועד המיזוג, מונה מר שינדלר לכהן כסמנכ"ל תפעול בחברה וכמנכ"ל סולרום אלקטרוניקה, בתוקף החל ממועד ההשלמה, לפי הסכם העסקה בשיעור משרה של 100%, תמורת עלות העסקה חודשית של 41 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן) והחזר הוצאות.

ח. לעניין פרעון הלוואות מצדדים קשורים - ראה ביאור 1(ב').

סולרום החזקות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 את מכירת החזקותיה לאחר קבלת אישור רשות החשמל. תמורת המכירה הינה 8.8 מיליון ש"ח והוכר רווח נטו ממש 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 הדוח

(1) מלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו"שאגת הארי":

החל מיום 7 באוקטובר 2023 פוקד את ישראל בפרט והעולם ככלל, אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שתחילתו בפרוץ מלחמת חרבות ברזל, והמשכו במלחמה בחזיתות נוספות כמו סוריה, לבנון, איראן ותימן.

החל מפרוץ מלחמת חרבות ברזל הקבוצה פועלת 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.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" במטרה לנטרל איזמים איראניים על מדינת ישראל ותושביה. במסגרת המבצע, הוכרז מצב חירום בעורף הישראלי, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף הוטלו מגבלות על קיום התקהלות והפעלת מקומות עבודה. למבצע לא היו השפעות מהותיות על פעילות החברה.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין ישראל לחמאס אשר נכנס לתוקף ביום 10 באוקטובר 2025, וכולל שחרור כל החטופים הישראליים, הפסקת לחימה, ונסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. עם זאת, נכון למועד זה, קיים חוסר ודאות ביחס להמשך מלחמת חרבות ברזל 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.

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. בנוסף, ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון הצטרף למתקפות נגד ישראל, וישראל החלה במבצע צבאי נגדו. בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.

לקבוצה מפעלי ייצור בראש פינה, בכפר מסריק וביבנה. הקבוצה נערכת לתרחיש בו תידרש לסגור את אחד המפעלים או יותר ככל והמצב הביטחוני יסלים, לרבות העברת הפעילות בין מפעלי הקבוצה האחרים. להערכת הקבוצה, לא תהיה פגיעה מהותית בתפוקת איזה מהמפעלים במקרה של העברת פעילותו לאתר חלופי.

להערכת הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח, לצמצום אספקת הסחורות ולפגיעה בשרשרת האספקה, כמו גם לצמצום היקף הנוכחות בעבודה כתוצאה מגיוס למילואים, לא צפויות להיות השלכות מהותיות על מצבה התפעולי ו/או הפיננסי של הקבוצה ו/או על תוצאותיה העסקיות.

עם זאת, נכון למועד זה, קיים חוסר ודאות ביחס להמשך 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.

סולרום החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

(2) כנגד החברה מתנהלות מספר תביעות, בגין לחברה קיימת פוליסת ביטוח. להערכת הנהלת החברה ובהסתמך על יעציה המשפטית, יותר סביר שהתביעות יידחו מאשר לא, ועל כן לא נכללה בגין הפרשה בדוחות הכספיים.

ביאור 32 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, מומשו 948,880 אופציות לא סחירות תמורת סך של כ-11.1 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 23 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 4.35 מיליון ש"ח. המועד הקובע לתשלום הדיבידנד ומועד התשלום נקבעו לימים 6 באפריל 2026 ו-16 באפריל 2026, בהתאמה.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרטים כלליים

שם החברה: סולרום החזקות בע"מ
מס' החברה ברשם החברות: 515512580
כתובת (תקנה 25א'): קיבוץ כפר מסריק
מס' טלפון (תקנה 25א'): 077-9030001
מס' פקס (תקנה 25א'): 077-9030001
כתובת דואר אלקטרוני (תקנה 25א'): matan@solrom.com
תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2025
תאריך חתימת הדוח: 23 במרץ 2026

בפרק ד' זה של הדוח התקופתי תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בפרק א' של הדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

1. תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (תקנה 10א')

להלן תמצית דוחות רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	הסעיף
79,638	19,550	19,853	20,501	19,734	הכנסות ממכירות ושירותים
18,994	1,735	4,606	6,253	6,400	הכנסות משכירות
98,632	21,285	24,459	26,754	26,134	סך הכנסות
51,224	14,642	12,985	12,547	11,050	עלות המכירות והשירותים
2,702	540	789	699	674	עלות שכירות
53,926	15,182	13,774	13,246	11,724	סך עלות המכירות והשירותים והשכירות
28,414	4,908	6,868	7,954	8,684	רווח גולמי ממכירות ושירותים
16,292	1,195	3,817	5,554	5,726	רווח גולמי משכירות
44,706	6,103	10,685	13,508	14,410	סך רווח גולמי
11,095	1,017	1,779	3,910	4,389	רווח תפעולי ממכירות ושירותים
16,292	1,195	3,817	5,554	5,726	רווח תפעולי משכירות
27,387	2,212	5,596	9,464	10,115	רווח תפעולי
17,539	1,407	3,194	6,435	6,503	רווח כולל לתקופה

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 אינן רשומות למסחר בבורסה. כמו כן, הונן המונפק של חברות הבת של החברה אינו כולל ניירות ערך המיירים לסוגיהם, לפיכך הטבלה שלהלן מתייחסת למניות בלבד:

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	שווי נקוב (בש"ח)	שיעור החזקה	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה
סולרום אלקטרוניקה בע"מ	רגילה	680	680	100%	116,681
ישראלטק - הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ ^(א)	רגילה	960	960	100%	-
הדפסה תלת ממדית 3דיאם בע"מ	רגילה	10,000,000	10,000	100%	(32)

(א) באמצעות סולרום אלקטרוניקה בע"מ.

4. **רשימת הלוואות שניתנו לחברות-בת ולחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):**

שנות פירעון	סוג ההצמדה	שיעור הריבית ב-%	יתרת הלוואה באלפי ש"ח (כולל ריבית צבורה)
ללא מועד פירעון	ללא הצמדה	ללא ריבית	37,645
ללא מועד פירעון	ללא הצמדה	ללא ריבית	2,097
ללא מועד פירעון	ללא הצמדה	ללא ריבית	831

5. **שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות בשנת הדוח (תקנה 12)**

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בת, למעט כמפורט להלן:

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	עיקרי תנאי העסקה
19 במרץ 2025	הקמה	הדפסה תלת ממדית 3דיאם בע"מ	

6. הכנסות של חברות בת וכלולות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 13):

הכנסות לאחר 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח			הכנסות עד ליום 31 בדצמבר 2025			רווח (הפסד)		שם החברה
דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	אחרי מס	לפני מס	
-	-	-	-	3,197	-	20,144	24,051	סולרום אלקטרוניקה בע"מ
-	-	-	-	1,905	-	3,638	4,737	ישראלטק - הנדסת מערכות אלקטרוניות בע"מ

7. רישום ניירות ערך למסחר במהלך תקופת הדוח ומועדי הפסקת מסחר (תקנה 20)

במהלך תקופת הדוח נרשמו למסחר, במסגרת הצעות פרטיות,¹ 4,523,370 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א ("מניות רגילות"), וכן 5,281 מניות רגילות שנבעו מממוש אופציות לא רשומות למסחר.² בסך הכל, במהלך תקופת הדוח, נרשמו למסחר 4,528,651 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.³

8. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2025 (תקנה 21)

8.1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025, 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
1,222	-	-	-	270	256	696	1.09%	100%	מנכ"ל	מתן רבין
559	-	-	559	-	-	-	-	-	דירקטור	אורי מור
496	-	-	-	-	-	496	13.67%	100%	סמנכ"ל תפעול בחברה ומנכ"ל סולרום אלקטרוניקה	עמית שינדלר

¹ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מימים 10 בספטמבר 2025 ו-11 בספטמבר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-068577 ו-2025-01-068665, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

² לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 12 בנובמבר 2025 (אסמכתא: 2025-01-086515), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-010332), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

סה"כ שנתית	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
496	-	-	-	-	-	496	40.86% (ד)	50%	יו"ר דירקטוריון	איתי מולדבסקי
495	-	-	-	-	-	495	40.91% (ה)	50%	סגן יו"ר דירקטוריון	דוד מימון

(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) באמצעות חברה בשליטתו ובשליטת מר דוד מימון. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 בפרק ד' בדוח תקופתי זה.
(ה) באמצעות חברה בשליטתו ובשליטת מר איתי מולדבסקי וכן באמצעות חברה בבעלותו המלאה. לפרטים נוספים, ראו תקנה 22 בפרק ד' זה להלן.

8.2. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2025 לבעלי עניין בחברה, שאינם נמנים בסעיף 8.1 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 שנתית	תגמולים אחרים	תגמולים עבור שירותים ^(א)			פרטי מקבלי התגמולים		
		גמול דירקטורים, שכר שנתי, מענק, תשלום מבוסס מניות, דמי יעוץ עמלה, אחר	דמי ניהול	שיעור החזקה בהון התאגיד ^(ב)	היקף משרה	תפקיד	שם
190	-	190	-	- ^(ג)	-	דירקטורים	יתר הדירקטורים (למעט ה"ה איתי מולדבסקי, דוד מימון ואורי מור)

(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, נכון למועד זה, בכ-1.64% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

להלן תיאור תנאי התגמול של נושאי המשרה ובעלי העניין המפורטים בטבלאות לעיל:

(1) 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 שניהן כתפקידים שונים אחרים בקבוצה, וביניהם כמנכ"ל התפעול וכמנכ"ל סולרום אלקטרוניקה.

עד ליום 31 באוגוסט 2025 עלות העסקתו החודשית של מר רבין עמדה על סך של 53 אלפי ש"ח, צמודים למדד אפריל 2024. ביום 25 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר רבין, כך שעלות העסקתו החודשית תהא כדלקמן:

- החל מיום 1 בספטמבר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 - 75,000 ש"ח;

- החל מיום 1 בינואר 2027 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 - 85,000 ש"ח ;
- החל מיום 1 בינואר 2028 ואילך - 95,000 ש"ח.

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.

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 היה זכאי, בנוסף על עלות ההעסקה החודשית, למענק שנתי תלוי יעדים בגובה של עד 2 פעמים עלות העסקה חודשית. בהתאם ליעדים שנקבעו למר רבין לשנת 2025 ועמידתו המלאה בהם, זכאי מר רבין למענק שנתי בגין שנת 2025 בגובה של 2 פעמים עלות ההעסקה החודשית (150 אלפי ש"ח), אשר ישולם לו במשכורת בגין חודש מרץ 2026.

ביום 25 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון גובה המענק השנתי המקסימלי כדלקמן:

- בגין שנת 2026 - מענק תלוי יעדים בגובה של עד 4 פעמים עלות העסקה חודשית (כ-300 אלפי ש"ח), מתוכם ניתן להעניק עד 3 פעמים עלות העסקה חודשית בגין מענק בשיקול דעת.
- בגין שנת 2027 ואילך: מענק תלוי יעדים בגובה של עד 6 פעמים עלות העסקה חודשית (כ-510 אלפי ש"ח בגין שנת 2027; כ-570 אלפי ש"ח בגין שנת 2028 ואילך), מתוכם ניתן להעניק עד 3 פעמים עלות העסקה חודשית בגין מענק בשיקול דעת.

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. ביום 16 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההקצאה כאמור.⁴

(2) מר אורי מור, דירקטור ("מר מור")

מר מור מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 27 במאי 2024 ("מועד המינוי"). 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 מתעדכנים אחת לשנה, ב-1 בפברואר, בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, ככל שתחול עלייה (ולא ירידה), לעומת מדד חודש דצמבר 2023, כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024.

בנוסף, במסגרת כהונתו של מר מור כדירקטור בחברה, הוענקו לו כתבי פטור ושיפוי והוא נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

בנוסף, ביום 25 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מור-לנגרמן בע"מ, חברה בשליטתו המשותפת (50%) של מר מור, בהסכם למתן שירותים בקשר עם גיוס הון פרטי לחברה, ולתשלום התמורה במסגרתו בסך של 1.25% מסך התמורה שתגייס החברה במזומן, נטו, מהמשקיעים במסגרת גיוס ההון. ביום 11 בספטמבר 2025 השלימה החברה גיוס הון בהיקף של כ-33 מיליון ש"ח, נטו, במסגרתו הוענקו לחברה שירותים על-ידי מור-לנגרמן בע"מ ובעטיים, שילמה החברה למור-לנגרמן 487 אלפי ש"ח.⁵

(3) מר עמית שינדלר, סמנכ"ל תפעול ("מר שינדלר")

⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 16 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-017357), המובא בדוח זה על דרך ההפניה
⁵ לפרטים נוספים, ראו חלק ג' לדוח זימון אסיפה מיום 20 באוגוסט 2025 וסעיף 11 לדוח הצעה פרטית מהותית מיום 2 בספטמבר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-062004 ו-2025-01-066308, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 41,000 ש"ח צמודה למדד חודש אפריל 2024.

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.

(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) גמול דירקטורים

במהלך שנת 2025 שילמה החברה גמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בסך של כ-261 אלפי ש"ח לדירקטורים (חיים ארז, אורלי גרטי סרוסי, אורית צחר ואורי מור).

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 מתעדכנים 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: 2021-01-098712).

9. השליטה בחברה (תקנה 21א)

נכון למועד פרסום הדוח, אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ היא בעלת השליטה בחברה ("בעלת השליטה"), המחזיקה בכ-40.86% 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, וכן מחזיק בכ-0.04% נוספים מהונה המונפק של החברה, באמצעות חברה בשליטתו המלאה.

10. עסקאות עם בעל שליטה (תקנה 22)

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה, ו/או עם מי מבעלי השליטה בה, או שלבעלת השליטה ו/או לבעלי השליטה בה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. 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 סעיפים קטנים (2) ו-(5) תחת סעיף 8 לעיל. לפרטים אודות פוליסת הביטוח וכתבי הפטור והשיפוי שהוענקו לה"ה איתי מולדבסקי ודוד מימון, ראו סעיף 22 להלן.

2. ביום 20 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, לגייס הון, בדרך של הצעה פרטית, ממספר משקיעים, וביניהם בעלת השליטה ("גיוס ההון"). ביום 27 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את גיוס ההון. לפרטים נוספים, ראו סעיף קטן (2) תחת סעיף 21 להלן.

3. בימים 22 במאי 2025 ו-29 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, כי גבי יעל מולדבסקי ("גבי מולדבסקי") תועסק בחברה כמנהלת תפעול ופרויקטים בכפיפות ישירה לסמנכ"ל התפעול של החברה ובהיקף של משרה מלאה, וזאת החל מיום 1 ביוני 2025. גבי מולדבסקי הינה רעייתו של מר איתי מולדבסקי, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה.⁶

11. החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה למועד הדוח, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 8, 12 ו-15 בינואר 2026 ו-11 במרץ 2026 (אסמכתאות: 2026-01-003715, 2026-01-005026, 2026-01-006525 ו-2026-01-021489), בהתאמה, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

⁶ לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 במאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-039277), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

12. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א')

לפרטים אודות ההון הרשום, המונפק וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2026 (אסמכתא : 2026-01-023502), המובא בדוח זה בדרך של הפניה וכן, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה לשנת 2025.

13. מרשם בעלי המניות של החברה (תקנה 24ב')

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח, ראו דוח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2026 (אסמכתא : 2026-01-023502), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

14. הדירקטורים של התאגיד במועד פרסום הדוח (תקנה 26)

שם	יו"ר הדירקטוריון איתי מולדבסקי	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 4ג', תל-אביב	הלסינקי 22, תל-אביב	בר יהודה 4, קריית-אונו
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, יו"ר ועדת תגמול, יו"ר הוועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת דוחות כספיים	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת דוחות כספיים
דח"צ/בלתי תלוי	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית	לא
עובד החברה, 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 השנים האחרונות	מ-2017 - סמנכ"ל פיתוח עסקי בסולרום; מ-2014 - סמנכ"ל אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ	מ-2017 - יו"ר הדירקטוריון ומנהל רכש ופיתוח נדל"ן בסולרום; מ-2014 - יו"ר דירקטוריון אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ	יו"ר מוזיאון הלוחם היהודי במלחמת העולם השנייה	דירקטורית מקצועית ויועצת עסקית החל משנת 2011, חברת וועד ממונה אגודת מים כפר-סבא נציגת ציבור בבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב	בעלים של חברה בינלאומית לייעוץ וליווי אסטרטגי וארגוני Oz Consulting משנת 2004, יועצת ב- AIR® CONSULTING החל משנת 2024	מור-לנגרמן בע"מ: מנכ"ל מור-לנגרמן בע"מ
תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	אמ. אנד. אמ קאפיטל (2012) בע"מ, ד. אנד. מ. מגלי בע"מ ועולם ירוק שיווק וייזום בע"מ	סולרום, 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 קפיטל בע"מ, מ. אביב 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	כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית
האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית	לא	לא	לא	כן	לא	כן

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
ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות						

15. נושאי משרה בכירה של החברה במועד פרסום הדוח (תקנה 26א)

שם	מתן יוסף רבין	ארז נחשון	עמית שינדלר	דורון 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	31.1.1966	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 תל-אביב	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 פינאנס	מנהל תפעול סולרום אלקטרוניקה בע"מ	מבקר פנימי ושותף בעזרא-יהודה-רוזנבלום-יעוץ, בקרה וניהול סיכונים

שם	מתן יוסף רבין	ארז נחשון	עמית שינדלר	דורון לב רוזנבלום
בעל עניין או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או בעל עניין אחר בחברה	כן - מכוח כהונתו כמנכ"ל החברה	לא	כן – בעל עניין בחברה מכח החזקות	לא

16. מורשה חתימה עצמאי של החברה (תקנה 26ב')

אין לחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

17. רואה החשבון המבקר של החברה (תקנה 27)

משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' - רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 132, תל אביב-יפו.

18. שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)

במהלך תקופת הדוח לא נעשה שינוי בתקנון החברה.

19. המלצות והחלטות הדירקטורים (תקנה 29א)

במהלך תקופת הדוח, לא קיבל דירקטוריון החברה החלטות בנושא מן הנושאים המנויים בתקנה 29א) לתקנות הדוחות.

20. החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון (תקנה 29ב)

במהלך תקופת לא התקבלו החלטות באסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון.

21. החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29ג)

(1) 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 ההחל ממועד החלטת הדירקטוריון ב-12 מנות רבעוניות שוות, ובלבד שהמנכ"ל מועסק בחברה. ביום 16 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הענקת האופציות כאמור. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 9 בפברואר ו-16 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2025-01-009575, 2025-01-009575, ו-017357-01-2025, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

(2) 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: 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 השקיעו בחברה סכום כולל של כ-5.05 מיליון ש"ח. ביום 27 במרץ 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הקצאת המניות המוצעות.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 בפברואר 2025 ו-27 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2025-01-011946, 2025-01-011947, ו-021405-01-2025, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

(3) ביום 20 באוגוסט 2025 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה, שעל סדר יומה, בין היתר: אישור עדכון תנאי ההעסקה של מר מתן רבין, מנכ"ל החברה (כאמור בסעיף קטן (1) תחת סעיף 8 לעיל), ואישור קבלת שירותים ממור-לנגרמן בע"מ (כאמור בסעיף קטן (2) תחת סעיף 8 לעיל). ביום 25 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הנושאים האמורים.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 באוגוסט 2025 ו-25 בספטמבר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-062004, ו-071734-01-2025, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

22. 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 מיום 14 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-087073), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ביטוח

ביום 17 באוגוסט 2025 אישרה וועדת התגמול של החברה את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופה בת 12 חודשים עד ליום 10 בספטמבר 2026 ("פוליסת הביטוח"). תנאי פוליסת הביטוח כוללים, בין היתר, גבול אחריות כולל בסך של 10 מיליון דולר, השתתפות עצמית

בסך של עד 100 אלף דולר לכל תביעה ו/או לאירוע (לפי העניין) ופרמיה שנתית בסך של 26,000 דולר.
ביום 18 במרץ 2026 אישרה וועדת התגמול של החברה להגדיל את גבול האחריות של פוליסת הביטוח
ל-25 מיליון דולר בפרמיה שנתית בסך של 56 אלף דולר.

מתן יוסף רבין
מנכ"ל

איתי מולדבסקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במרץ 2026



פרק ה'

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות הדוחות

אני, מתן יוסף רבין, מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוח התקופתי של סולרום החזקות בע"מ ("החברה") לשנת 2025 ("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.

23 במרץ 2026

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 2025 ("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.

23 במרץ 2026

ארז נחשון, סמנכ"ל הכספים