

דו"ח תקופתי לשנת 2023

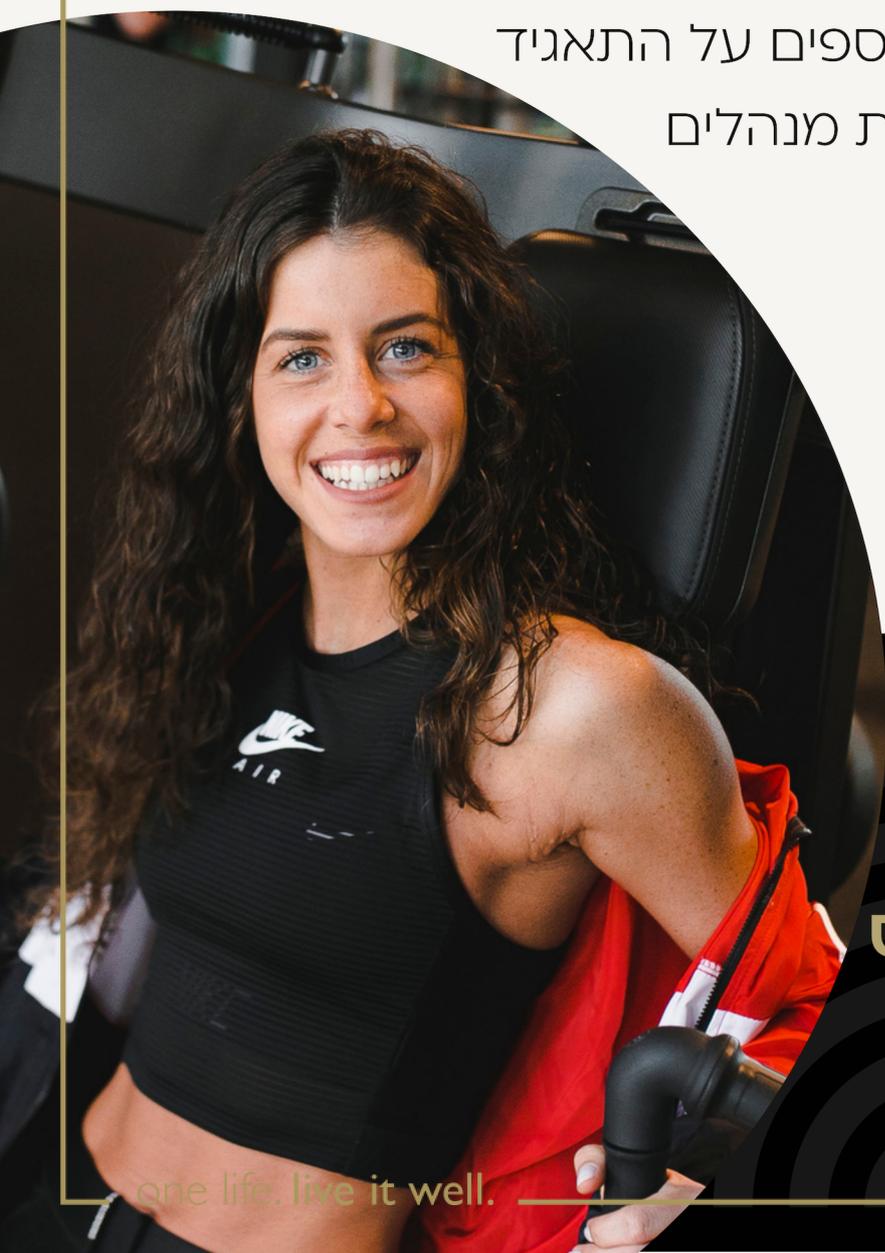
הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ



12.2023

תוכן עניינים

- א. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד
- ב. פרק שני- דוח הדירקטוריון
- ג. פרק שלישי-
דוחות כספיים מאוחדים
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה
- ד. פרק רביעי- פרטים נוספים על התאגיד
- ה. פרק חמישי - הצהרות מנהלים
- ו. נספחים



קבוצת הולמס פלייס
דוח תקופתי לשנת 2023

12.2023

תוכן עניינים

א. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד

ב. פרק שני- דוח הדירקטוריון

ג. פרק שלישי-

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחדים לחברה

ד. פרק רביעי- פרטים נוספים על התאגיד

ה. פרק חמישי - הצהרות מנהלים

ו. נספחים



קבוצת הולמס פלייס

דוח תקופתי לשנת 2023

HOLMES PLACE GROUP



הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

28 במרץ 2024

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק ראשון

תיאור עסקי החברה

תיאור עסקי החברה

תוכן העניינים

	חלק 1 – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
5	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
18	תחומי פעילות החברה
19	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
19	חלוקת דיבידנדים
	חלק 2 - מידע אחר
21	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
24	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
	חלק 3 – מידע על תחום הפעילות – תחום מועדוני כושר ובריאות הולמס פלייס
29	מידע כללי על תחום הפעילות
34	מוצרים ושירותים
35	פילוח הכנסות ורווחיות משירותי החברה בתחום הפעילות
36	לקוחות
37	שיווק והפצה
38	צבר הזמנות
38	תחרות
39	עונתיות
39	נכסים לא מוחשיים
40	רכוש קבוע ומתקנים
43	הון אנושי
	חלק 4 – מידע על תחום הפעילות – תחום מועדוני כושר Low Cost פרימיום
46	מידע כללי על תחום הפעילות
48	מוצרים ושירותים
48	פילוח הכנסות ורווחיות משירותי החברה בתחום
48	לקוחות
49	שיווק והפצה
49	צבר הזמנות
50	תחרות
50	עונתיות
50	נכסים לא מוחשיים
50	רכוש קבוע ומתקנים
50	הון אנושי
	חלק 5 - נושאים משותפים לכל תחומי הפעילות של החברה
52	ספקים וחומרי גלם
52	הון חוזר
53	מימון
57	מיסוי
57	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
59	הסכמים מהותיים
60	הליכים משפטיים
60	יעדים ואסטרטגיה עסקית
62	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
63	דיון בגורמי סיכון

חלק 1 – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1. הגדרות

בחלק זה יהיו למונחים המפורטים להלן את הפירושים המופיעים לצדם אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת:

אייקון פיטנס ישראל בע"מ;	-	"אייקון פיטנס"
גו אקטיב פרו הדר יוסף, רשת מועדוני כושר בינלאומית, שותפות כללית;	-	"גו אקטיב פרו"
גל העתיד בע"מ;	-	"גל העתיד"
דיזנגוף קלאב בע"מ;	-	"דיזנגוף קלאב"
הג'ימנסיה - בית ספר להסמכת מדריכי כושר ותנועה בע"מ;	-	"הג'ימנסיה"
הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ;	-	"החברה"
מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת;	-	"המניות"
חוק החברות, התשנ"ט - 1999;	-	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968;	-	"חוק ניירות ערך"
צ.מ.ח המרמן בע"מ;	-	"צמח המרמן"
צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ, חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי צמח המרמן והחברה;	-	"צמח הולמס"
ושפונדר פדלון יזמות ובניה בע"מ;	-	"שפונדר פדלון"
הולמס פלייס שפונדר פאדלון בע"מ; חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי שפונדר פדלון והחברה;	-	"הולמס פלייס ש.פ."
קרן השקעות פרטית המוחזקת על ידי ה"ה ריצ'רד הנטר, דניאל בן רעי ויוסף עליאש;	-	"קבוצת גרין לנטרן"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970;	-	"תקנות הדוחות"
Health and Fitness International Holdings N.V.;	-	"HFIIH"
HOLMES PLACE WORLDWIDE B.V.;	-	"HPWW"

2.1. כללי

החברה התאגדה בישראל בחודש מרץ 1997, כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות. ביום 12 בדצמבר 2017, פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור, הצעת מכר, ותשקיף מדף, נושא תאריך 13 בדצמבר 2017 (אסמכתא: 2017-01-111127), להלן: "התשקיף"), וביום 21 בדצמבר 2017 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה.

נכון למועד דוח זה, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה. יוער, כי במהלך שנת הדיווח ועד לחודש ספטמבר 2023, החזיקה גרין לנטרן ג'י.פי.אל.פי (אשר הינה השותף הכללי בשותפויות הנמנות על קבוצת גרין לנטרן) כ-20.80% מהון המניות המונפק של החברה וזכויות ההצבעה בה 19.93% בדילול מלא. בחודש ספטמבר 2023 מכרה קבוצת גרין לנטרן את מרבית החזקותיה בחברה, כך שנכון למועד הדוח, מחזיקה הקרן כ-1.23% מהון המניות המונפק של החברה וזכויות ההצבעה בה (כ-1.17% בדילול מלא). לפרטים נוספים, ראו סעיף 3 להלן.

החברה פועלת תחת השם וסימן המסחר "הולמס פלייס" ("Holmes Place"), השייך לרשת הולמס פלייס העולמית, וזאת בהתאם לרישיון לתקופה בלתי מוגבלת, שניתן לחברה על ידי HFIH, אשר היתה אחת מבעלות המניות של HPWW (אשר נמנתה בעבר על בעלי השליטה בחברה (עד לחודש יולי בשנת 2020)).

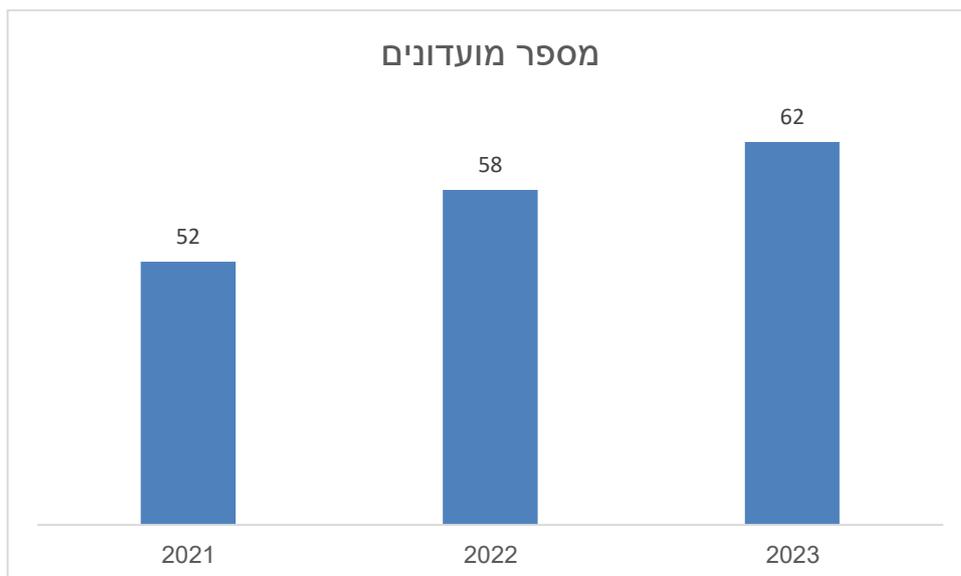
רשת הולמס פלייס העולמית החלה את פעילותה בישראל בשנת 1998, באמצעות החברה. הרשת ייבאה לארץ ופיתחה בה את תחום מועדוני ה-Premium, במועדוני כושר ובמרכזי קאנטרי קלאב. מועדוני החברה מעניקים למנוייהם חוויית Wellness כוללת. כך, מצוידים מועדוני החברה במתקנים חדישים, משוכללים ומגוונים, בבריכת שחיה, ג'קוזי וסאונות (ברוב מועדוני ה-Premium של הרשת), והם מציעים שירותים נלווים שונים כגון שירותי הסעדה, ספא, ייעוץ תזונה וכיו"ב. בנוסף, מאז שנת 2016 מפתחת החברה את תחום מועדוני ה-Low Cost פרימיום, המציעים למנוייהם חוויית פרימיום גם בקטגוריית מועדוני ה-Low Cost, באמצעות מועדוני כושר מאובזרים במיטב המתקנים והנוחות והמציעים מבחר רב של מתקנים ושירותים, בדמי מינוי נמוכים.

לחברה שני תחומי פעילות: (א) ניהול והפעלה של מועדוני בריאות וכושר (תחת המותגים "הולמס פלייס" ו"גו אקטיב"), ו-(ב) ניהול והפעלה של מועדוני כושר Low Cost פרימיום (תחת המותג "אייקון פיטנס"), כמפורט בסעיף 2.11 להלן.

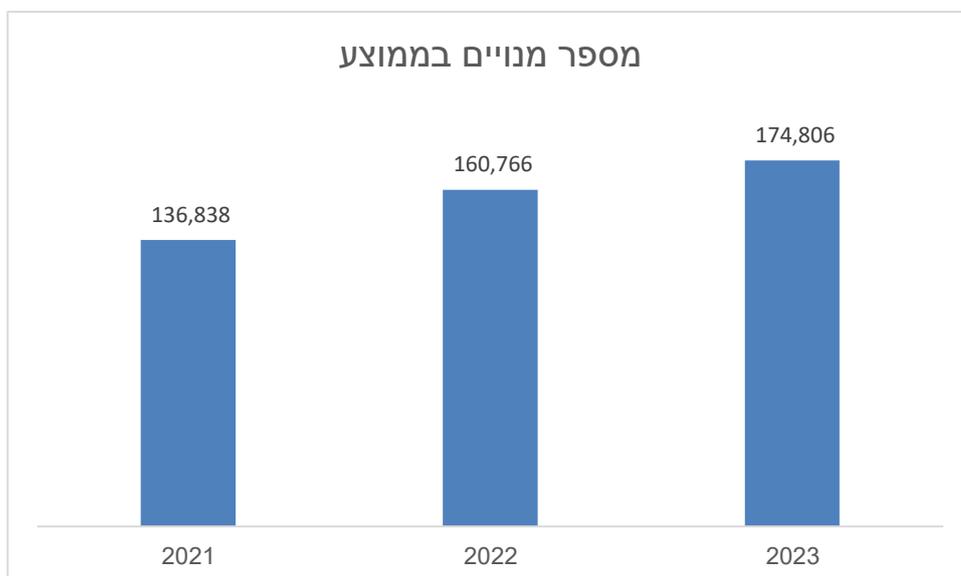
כאמור, לחברה רישיון לתקופה בלתי מוגבלת לשימוש בשם וסימן המסחר "הולמס פלייס" ("Holmes Place"). בנוסף, העניקה HFIH לחברה הבת של החברה, אייקון פיטנס, רישיון לפעול תחת השם וסימן המסחר "אייקון" ("Icon"), לתקופה של 49 שנים (עם אופציה להארכת התקופה ל-49 שנים נוספות), החל מחודש מרץ 2016. לפרטים ראו סעיף 15.2 להלן.

2.2. החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, הינה הרשת הגדולה ביותר בישראל למועדוני כושר ובריאות, ונכון ליום 31 דצמבר 2023 ("מועד הדוח"), היא הפעילה 62 מועדוני בריאות וכושר בפריסה ארצית, אשר בהם היו מנויים, נכון לאותו מועד, כ-176 אלף איש.

2.3. מספר מועדוני החברה בשנתיים שקדמו למועד הדוח



מספר המנויים במועדוני החברה¹ בשנתיים שקדמו למועד הדוח (ממוצע לתקופה):



(*) מספר מנויים ממוצע: ממוצע של כמות המנויים בתחילת כל חודש קלנדארי בתקופה הרלוונטית.

(**) בעת חישוב מספר המנויים הממוצע, נספרים כל המנויים הרשומים בתחילת כל חודש קלנדארי, לרבות מנויים מוקפאים. בתחילת שנת 2021, בשל סגירת מועדוני החברה בגין אירוע הקורונה (כהגדרתו להלן), כמות המנויים המוקפאים היתה גדולה מן הרגיל, בין היתר היות שבעת שהמועדונים היו סגורים, כל המנויים הוקפאו על ידי החברה.

בנוסף למועדוני הכושר כאמור לעיל, נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 32 מועדוני כושר במוסדות ותאגידים חיצוניים שונים, כגון דיוור מוגן, משרדי ממשלה, בנקים ותאגידים אחרים בישראל, וכן מפעילה, באמצעות חברה מוחזקת, בית ספר להסמכת מדריכי כושר.

¹ בכלל מועדוני החברה, בשני תחומי הפעילות.

2.4 מלחמת חרבות ברזל

2.4.1 ביום 7 באוקטובר, 2023 החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת בימים אלו. השפעות המלחמה ניכרות במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כתוצאה מסגירת מפעלים (בעיקר בדרום הארץ), פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש ופינוי אוכלוסייה אזרחית מאזורים גיאוגרפיים מסוימים. המלחמה אף גררה עמה השלכות משמעותיות על כלכלת ישראל ובכלל זה הגדלת הגירעון התקציבי, ירידה במדדי המניות ופיחות בשקל.

2.4.2 ככלל, השפעת המלחמה על כלל המשק הינה שלילית, עם זאת קשה להעריך את כלל השפעותיה של המלחמה בשל העובדה כי היא כרוכה באי וודאות רבה, בעיקר ביחס למשך הלחימה הצפוי, עוצמתה ואפשרויות התפתחותה בגזרות נוספות. כך, מערכה ממושכת רבת חזיתות עלולה לגרום השלכות נרחבות על ענפי פעילות רבים ועל אזורים גיאוגרפיים שונים במדינה ולהתבטא, בין היתר, בתנודתיות במחירי סחורות, פגיעה בזמינות סחורות, עליה בשערי המט"ח, ירידה ממושכת בזמינות כח אדם, גישה מוגבלת למשאבים מקומיים ובעיות תשלומים בסקטורים מסוימים.

2.4.3 במהלך התקופה שממועד פרוץ המלחמה ועד לפרסום דוח זה, החברה ממשיכה בפעילותה, כאשר בהקשר זה יש לציין כי בשבוע הראשון של המלחמה, קרי מיום 7 באוקטובר 2023 ועד ליום 14 באוקטובר 2023, 12 מועדוני הקבוצה הפזורים בצפון הארץ (מצפון לקו חדרה) ומועדון נוסף בעיר אילת היו ועודם פתוחים באופן מלא ללא הגבלות של פיקוד העורף. 9 מועדונים, שרובם ממוקמים בערים אשדוד, אשקלון ובאר שבע, נסגרו במהלך כל השבוע הראשון למלחמה, בעוד שיתר המועדונים (כ- 40 במספר) שמדרום לקו חדרה נסגרו בין יומיים (2) לארבעה (4) ימים במוצע, בשל הנחיות פיקוד העורף ו/או בשל חשש עובדים מהגעה למועדונים. ככלל, החל מהשבוע השני של המלחמה (מיום 15 באוקטובר), וככל שחלף הזמן התפוגג חששם של העובדים והנחיות פיקוד העורף התעדכנו ואפשרו פתיחת מועדונים, תחילה במגבלת משתתפים של 50 מתאמנים בעת ובעונה אחת במתחם אחד ובהמשך הועלה המספר ל- 300 מנויים בעת ובעונה אחת במתחם אחד – מגבלה שאינה רלוונטית לאף אחד ממועדוני החברה. **לסגירתם של חלק מהמועדונים כאמור לעיל לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות הצפויות ברבעון הרביעי. נכון למועד פרסום דוח זה כל מועדוני החברה פועלים כסדרם.**

2.4.4 ראוי לציין כי בכל שלבי הלחימה לרבות מימי הלחימה הראשונים בהם מגבלת המשתתפים היתה נמוכה ועד למועד פרסום הדוח, **המועדונים חווים מספר כניסות שלא נמוך מימי שגרה**, וזאת, להערכת החברה, בשל העובדה שהמועדונים מהווים עבור מנויי החברה מפלט (ולו זמני) מהאווירה הכללית השוררת בארץ עקב המלחמה. כמו כן, אחוז המנויים המוקפאים נותר ללא שינוי מהתקופה שלפני המלחמה וקצב המכירות החדשות מאז נובמבר 2023 דומה לקצב המכירות שלפני המלחמה. לאור האמור, החברה אינה צופה השפעה מהותית על פעילותה השוטפת ו/או על פעילות הענף בעקבות המלחמה.

2.4.5 נכון למועד זה, שיעור המגויסים לשירות מילואים מבין עובדי החברה עומד על כ- 5% והחברה אינה מזהה השפעה מהותית על פעילותה, המיוחסת לכח האדם המגויס.

2.4.6 מבחינת היבטי המימון, נכון למועד פרסום דוח זה, אין למלחמה השפעה מהותית על היבטי המימון של החברה, לרבות על עמידתה באמות מידה פיננסיות, יכולתה לפרוע את הלוואותיה

כסדרן וצורך בנטילת הלוואות נוספות. נכון למועד הדוח, החברה אינה נזקקת לצורכי מימון או אשראי המיוחסים למצב הלחימה, ולחברה מסגרת אשראי בלתי מנוצלת, בהיקף דומה לזו שהייתה ערב פרוץ המלחמה. ככל שהחברה תזדקק בעתיד להרחבת ניצול מסגרות האשראי, צפוי כי תהיה לכך השלכה על גידול הוצאות המימון בהן נושאת החברה, אך אף זאת, באופן שאינו מהותי.

2.4.7. בנוסף, יש לציין כי אגב המלחמה נעשו התאמות רבות בתקציב המדינה, ובתוך כך, על פי תקציב המדינה שהובא לאישור הכנסת, מס ערך מוסף צפוי לעלות ב 1% החל משנת 2025. ככל והחברה לא תצליח לפצות בעלייה זו באמצעות התאמת מחיר המנוי או באמצעות התאמת הוצאות הרי שלעליה זו תהיה השפעה שלילית על מאזן החברה של כ-5 מ"ח לשנה.

2.4.8. לאור האמור לעיל, מלחמת חרבות ברזל לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות החברה בשנת הדיווח. ביחס לעתיד, החברה לא מזהה בשלב זה השפעה מהותית על היקפי פעילותה או תוצאותיה, המיוחסות להשלכות מצב הלחימה. עם זאת, ככל שהלחימה תעצים או תרחב לחזיתות נוספות, עשוי תרחיש כאמור להשפיע על החברה, ובמקרה כאמור, החברה מאמינה כי תדע להתאים את רמת הוצאות לירידה אפשרית בהכנסות כפי שהוכיחה שביכולתה לעשות אגב משבר הקורונה.

מובהר כי הערכותיה ותחזיותיה של החברה בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות, בין היתר על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד, כגון הרחבת המלחמה לגזרות נוספות. לפיכך, ככל שיחול שינוי כלשהו בנתונים כאמור או ככל שיהיו שינויים במצב הבטחוני, עשויות הערכותיה של החברה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותית, מהאמור לעיל.

2.5. תכנית צמיחה אסטרטגית

החל משנת 2014 ועד לתחילת שנת 2022, החברה פעלה בהתאם לתכנית אסטרטגית המבוססת על צמיחה אורגנית ועל צמיחה לא אורגנית. בעקבות מגפת הקורונה החברה עדכנה את תכניתה האסטרטגית (ומעדכנת מעת לעת בהתאם להתפתחויות) אשר נכון למועד זה כוללת שלושה עקרונות כדלקמן.²

2.5.1. מימוש פוטנציאל מועדונים בהקמה: בשנת 2022 החברה הייתה בשלבי תכנון והקמה של 11 מועדונים, מתוכם 5 מועדוני פמילי תחת המותג "הולמס פלייס" ו-6 מועדונים תחת המותג "אייקון פיטנס". הנחת התוכנית הייתה שעמידה ביעד זה תגדיל את ה-EBITDA בטווח שבין 24-28 מיליון ש"ח עד לשנת 2027. נכון למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בתכנית החברה ובהוצאתה לפועל, כאשר במהלך שנת 2023 נפתחו פמילי מבשרת ופמילי לוד (יוער כי פמילי לוד טרם נמסר רשמית לחברה והחברה מפעילה אותו לטובת עיריית לוד במודל Cost + 15%. לאור העובדה כי המועדון טרם נמסר רשמית לחברה, הוא איננו כלול במצבת המועדונים ליום 31 בדצמבר 2023). כמו כן מועדון פמילי אשדוד ומועדון פמילי חדרה צפויים להיפתח

² יוער, כי התכנית המקורית כללה חמישה עקרונות. שניים מתוך העקרונות האמורים היו: (1) חזרה לפעילות רגילה במועדונים שפעלו טרום הקורונה ו- (2) מימוש פוטנציאל מועדונים שנפתחו בתקופת הקורונה. כפי שפורט בדוח התקופתי לשנת 2022 (אסמכתא: 2023-01-029838).

במהלך שנת 2024 ומועדון פמילי באר שבע מצוי בשלבי תכנון והקמה. נכון למועד הדוח, 5 מתוך 6 מועדוני האייקון האמורים לעיל נפתחו.

2.5.2. הקמה ופתיחת מועדונים נוספים: החברה מצוייה כל העת באיתור מיקומים לפתיחת מועדונים חדשים, הן ממותג "הולמס פלייס" והן ממותג "אייקון פיטנס", לרבות השתתפות במכרזי BOT המתפרסמים על ידי הרשויות. הנחת התוכנית היתה שעמידה ביעד זה תגדיל את ה- EBITDA בטווח שבין 21-27 מיליון ש"ח עד לשנת 2027. נכון למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בתכנית החברה ובהוצאתה לפועל ונכון למועד זה החברה נמצאת בשלבי מו"מ, תכנון והקמה של 7-10 מועדוני אייקון ב- 18 חודשים הקרובים אשר בהגיעם ליעד תפוסה מלאה יתרמו EBITDA של בין 10-15 מיליון ש"ח.

2.5.3. צמיחה לא אורגנית: ביצוע מיזוגים ורכישות (לרבות רכישות פעילות ושכירויות ארוכות טווח) של מועדוני כושר פעילים, על מנת להגיע לפריסה ארצית מקסימלית. להערכת החברה, צמיחה כאמור תביא לעיבוי פעילות החברה, מבלי לשנות את הוצאות המטה שלה באופן מהותי. בשנת הדוח לא היו בחברה אירועי צמיחה לא אורגנית מהותיים.

בהתאם לציפיות החברה ולהערכתה, יישום תכנית הצמיחה של החברה עדיין צפוי להוביל את החברה ל- EBITDA צפוי של כ- 136-146 מיליון ש"ח עד לשנת 2027 לערך. לעניין זה, EBITDA משמעו רווח מפעולות רגילות (או רווח תפעולי) לפני הוצאות והכנסות אחרות, בניכוי פחת והפחותות. יצוין כי ה- EBITDA כולל הוצאות בגין עמלות כרטיסי אשראי ואת חלק החברה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. נתון זה אינו סקור ואינו מבוקר. יובהר כי למעט אם יצוין אחרת, בכל מקום בדוח המתייחס ל- EBITDA, תינתן לו המשמעות האמורה לעיל. עוד יובהר, כי EBITDA הינו מדד פיננסי שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. לגילוי הנדרש בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך בענין שימוש במדדים כאמור, ראו במבוא לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח זה.

הערכת החברה בקשר לפוטנציאל הרווח ממועדוני החברה, הקמתם ו/או רכישתם של מועדונים חדשים, המועד בו המועדון מגיע ליעד התפוסה המותאם לו, וכן הערכת החברה בנוגע להכנסותיהם ורווחיהם של מועדונים עתידיים וכן בנוגע לפוטנציאל הצמיחה ופתיחת מועדונים חדשים, וקצב הגעה ליעד ה- EBITDA המתואר לעיל ובתקופה האמורה לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על כוונותיה ויכולותיה של החברה, ועל המידע המצוי בידיה נכון למועד דוח זה. ייתכן שהערכת החברה כאמור לא תתממש, וזאת כתוצאה מקשיים ביישום תכנית הצמיחה האסטרטגית (לרבות אי זכיה במכרזים חדשים למועדוני Family, קשיים באיתור מיקומים מתאימים למועדוני אייקון פיטנס וקשיים באיתור מועדונים המתאימים לרכישה על ידי החברה), וכן מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון מלחמת חרבות ברזל והשלכותיה האפשריות, תחרות גוברת אשר יכולה להשפיע לרעה על כמות המנויים ועל ההכנסה הממוצעת ממנוי, עליה בדמי השכירות של מועדוני החברה, החמרת הרגולציה החלה על החברה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 38 להלן. לפרטים נוספים בדבר תכניותיה העתידיות של החברה והאסטרטגיה העסקית שלה, ראו סעיף 36 להלן.

2.6.1. מכרז לפתיחה, הקמת והפעלת מועדון Family בחדרה

לאחר זכייתה של החברה במכרז לתכנון, הקמה והפעלה של מרכז קאנטרי קלאב בחדרה ("הפרויקט") בשיטת D.B.O.T (Design, Built, Operate, Transfer), התקשרה החברה בהסכם עם עיריית חדרה (להלן: "ההסכם"), לפיהם החברה (לרבות באמצעות צמח הולמס) (בס"ק זה: "המקים") תהא אחראית על תכנון הפרויקט והקמתו, בין ישירות בעצמה ובין באמצעות קבלן או יזם, תוך פרקי זמן קבועים המפורטים בהסכמים, והיא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך. להלן עיקרי ההסכם:

- א. כאמור, המקים יהא אחראי על הקמת מרכז הקאנטרי קלאב, לרבות תכנון אדריכלי, הגשת בקשות להיתרי בניה והשגת כל האישורים הנוספים הנדרשים, הקמת תשתיות וכיו"ב, בהתאם לדרישות המפורטות במכרז.
- ב. המקים ישא באחריות לכל נזק, גוף או רכוש, שייגרם למי שנמצא בסביבת אתר הפרויקט כתוצאה מביצוע הפרויקט או הנובע ממנו.
- ג. התמורה עבור ביצוע הפרויקט תהא קבלת הזכות לחכור ולהפעיל את מרכז הספורט למשך תקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.
- ד. ההסכם כולל הוראות כלליות נוספות בקשר לביצוע הפרויקט, לרבות חובת ביצוע התחייבויות המקים בהתאם להנחיות העיריה ואופן פיקוח העיריה על הפרויקט, לוחות זמנים לביצוע הפרויקט וחובת העמידה בהם, הוראות בדבר אבטחת איכות, בטיחות, שמירה על שלום הציבור והסביבה, כוח אדם ותנאי העבודה, שינויים בפרויקט, אחריות ושיפוי וכיו"ב.
- ה. החברה תפעיל את מרכז הקאנטרי קלאב בהתאם להוראות ההסכם.
- ו. ככלל, להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם, עליה להפקיד, במועד החתימה על ההסכם, לתקופת ביצוע העבודות, ערבויות בסך שבין 1 מיליון ש"ח ל-2 מיליון ש"ח, שיפחתו לאחר סיום תקופת הבניה במחצית, ויותר. עם התקדמות הפרויקטים החברה תהא רשאית להפקיד ערבויות חלופיות בסכומים הולכים ויורדים, כאשר בתום שנת הבדק הערבויות תפחתנה לסכומים לא מהותיים.
- ז. על המקים לערוך ביטוחים בהתאם להוראות ההסכם, לרבות ביטוח סיכונים עבודות קבלניות, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים בגין העוסקים והקבלנים מטעמה, ביטוח אחריות מקצועית ועוד.

הקמת מועדון Family חדרה

בחודש אוגוסט 2022 נחתמו הסכמים מחייבים בין החברה לבין צמח המרמן וצמח הולמס, להקמה והפעלה של מרכז קאנטרי קלאב בחדרה ("ההסכמים" ו-"המועדון" לפי העניין), נכון למועד הדוח המועדון מצוי בבניה והחברה מעריכה כי שלב הבניה יסתיים עד לסוף שנת 2024. בהתאם להסכמים, צמח הולמס תתכנן ותקים את הפרויקט, והחברה תפעיל את הפרויקט למשך 25 שנה כנגד תשלום לצמח הולמס בהיקף שייגזר מכמות המנויים במועדון.

על פי תכניותיה העסקיות של החברה, מועדון ה-Family בחדרה צפוי להגיע ליעד הכנסות של כ- 12-15 מיליוני ש"ח וליעד EBITDA של כ-7-5 מיליוני ש"ח מפעילות המועדון, בתוך 24-36 חודשים מפתיחתו וכן ל-EBITDA נוספת של כ- 2-3 מיליוני ש"ח בגין השכרת שטחי מסחר. לפרטים נוספים בענין תכניות החברה להרחבת פעילותה בקטגוריית ה-Family ראו סעיף 36.2 להלן.

העלות הצפויה של תכנון מועדון ה-Family בחדרה והקמתו הינה כ-65 מיליון ש"ח מתוכם הן החברה והן צמח המרמן ישקיעו בצמח הולמס בין 7-10 מיליון ש"ח, כל אחת, והיתרה תמומן באמצעות אשראי מבנקים שתיטול צמח הולמס. יצוין כי המועדון צפוי לכלול כ- 2000 מ"ר שטחי מסחר.

הערכת החברה בעניין הכנסותיו ורווחיותו של מועדון ה-Family בחדרה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה על פי המידע המצוי בידה, על ניסיונה ועל כוונותיה ויכולותיה נכון למועד דוח זה. ייתכן כי הערכות החברה כאמור לא תתממשנה וזאת כתוצאה מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון השלכות אפשריות מהימשכות מלחמת חרבות ברזל אשר גורמת בין היתר, לעיכובים בענף הבניה, קיטון בביקוש למועדוני כושר, תחרות גוברת, שינוי העדפות הצרכנים וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 38 להלן.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-175284), וכן דיווח מיום 3 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-098515) הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6.2 הקמה תכנון והפעלת מועדון Family אשדוד

במהלך החודשים הקרובים צפוי להיפתח מועדון Family אשדוד ("המועדון"), וזאת לאחר זכייתה של החברה במכרז בחודש מאי 2021 שפרסמה החברה העירונית לפיתוח אשדוד בע"מ (בס"ק זה: "המזמין"), להפעלה של מרכז תרבות וספורט באשדוד. להלן עיקרי ההסכם:

א. החברה תהא אחראית על הפעלת המועדון וניהולו, תמורת תשלום דמי הפעלה למזמין, החל ממועד השלמת הקמת המועדון ולמשך חמש שנים, לאחריהן תינתן לחברה ארבע תקופות אופציות נוספות – שלוש בנות חמש שנים והרביעית בת 4 שנים, ו-11 חודשים.

ב. החברה תפקיד אצל המזמין סכום השווה לדמי השכירות של 30 חודשי הפעלה של המועדון, אשר ישמשו כערבות לביצוע ההסכם, ובאופן חלקי גם כפיצוי מוסכם למקרה בו החברה תסיים את ההתקשרות במהלך תקופת אופציה כלשהי (כמפורט בסעיף קטן א' לעיל).

ג. החברה תישא באחריות לפי כל דין לכל נזק, גוף או רכוש, שתגרום עקב הפעלת המועדון.

ד. ההסכם כולל הוראות כלליות נוספות בקשר לניהול המועדון, לרבות חובת ביצוע התחייבויות החברה בהתאם להנחיות המזמין, אחריות ושיפוי, פיצויים מוסכמים וכיו"ב).

על פי תכניותיה העסקית של החברה, מועדון ה-Family באשדוד צפוי להגיע ליעד הכנסות של כ- 18-22 מיליוני ש"ח וליעד EBITDA של כ- 5-7 מיליוני ש"ח תוך 24-36 חודשים מפתיחתו.

הערכות החברה בקשר ליעד ההכנסות וליעד ה-EBITDA הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אמדנים שביצעה החברה, על ניסיונה ועל כוונותיה ויכולותיה נכון למועד דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות החברה כאמור תתממשנה, וזאת בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון השלכות אפשריות של מלחמת חרבות ברזל (כדוגמת שיגורים נרחבים לערי הדרום), קיטון בביקוש למועדוני כושר, תחרות גוברת, שינוי העדפות הצרכנים וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 38 להלן. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-089202) ומיום החברה מיום 21 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-111366), הכלולים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6.3 זכיה במכרז להקמה, תכנון והפעלת מועדון Family בבאר שבע

ביום 28 במרץ 2023 התקבלה הודעת עיריית באר שבע (בס"ק זה: "המזמין"), לפיה החברה זכתה במכרז של המזמין לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מרכז קאנטרי קלאב בבאר שבע ("המועדון"). בכוונת החברה להקים ולהפעיל את המועדון כמועדון Family. להלן עיקרי ההסכם:

א. החברה התחייבה להגיש בקשה להיתר בניה בתוך 8 חודשים ממועד מסירת הודעת הזכיה ולהשלמת בניית המועדון בתוך 24 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה. נכון למועד הדוח, טרם הוגשה בקשה להיתר בניה וזאת בעקבות שינוי תכניות על ידי העירייה ובהסכמתה.

ב. החברה תוכל להקים את המועדון, בתנאים מסוימים כמפורט במסמכי המכרז, בין ישירות בעצמה (לרבות באמצעות חברה קשורה) ובין באמצעות צד שלישי, והיא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

ג. החברה תפעיל ותנהל את המועדון למשך תקופת ההתקשרות (כהגדרתה להלן), ותוכל לעשות זאת, בתנאים מסוימים כמפורט במסמכי המכרז, בין ישירות בעצמה (לרבות באמצעות חברה קשורה) ובין באמצעות צד שלישי, והיא תישא בכל ההוצאות הכרוכות בכך.

ד. ההתקשרות בהסכם טעונה קבלת אישורים שונים, לרבות אישור מועצת העיר באר שבע, אישור שר הפנים ושר האוצר ("התנאים המתלים"). ההסכם יהיה בתוקף לתקופה בת 24 שנים ו-11 חודשים ("תקופת ההתקשרות"). ככל שלא יתקיימו התנאים המתלים בתוך שמונה עשר (18) חודשים ממועד קבלת הודעת הזכיה, המכרז יהיה בטל ומבוטל. עיריית באר שבע יכולה להאריך את המועד להתקיימות התנאים המתלים בשישה (6) חודשים נוספים לפי שיקול דעתה, ובלבד שנתנה על כך הודעה לחברה 30 יום מראש.

ה. כאמור, החברה תהא אחראית על השלמת הקמת המועדון, לרבות תכנון אדריכלי, הגשת בקשות להיתרי בניה והשגת כל האישורים הנוספים הנדרשים, הקמת תשתיות וכיו"ב, בהתאם לדרישות המפורטות במכרז.

- ו. החברה תישא באחריות לפי דין לכל נזק, גוף או רכוש, שתגרום עקב ביצוע העבודות או הפעלת המועדון.
 - ז. ההסכם כולל הוראות כלליות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו, בקשר לביצוע הפרויקט, לרבות חובת ביצוע התחייבויות החברה בהתאם להנחיות המזמין ואופן פיקוח המזמין על הפרויקט, לוחות זמנים לביצוע הפרויקט וחובת העמידה בהם, הוראות בדבר אבטחת איכות, בטיחות, שמירה על שלום הציבור והסביבה, כוח אדם ותנאי העבודה, שינויים בפרויקט, אחריות ושיפוי, פיצויים מוסכמים וכיו"ב.
 - ח. החברה תפעיל את המועדון בהתאם להוראות ההסכמים שיחתמו בקשר עם המכרז.
 - ט. להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם, החברה העמידה, במועד חתימת המזמין על הסכם תכנון והקמה בקשר עם הפרויקט, ערבות בסך של 2 מיליון ש"ח, שתהא בתוקף למשך כל תקופת ההקמה ועד 30 יום לאחר קבלת תעודת השלמה לפרויקט ולאחר מכן תוחלף בערבות על פי הסכם ההפעלה בסך של 1 מיליון ש"ח שתהא בתוקף עד סמוך לאחר תום תקופת ההתקשרות. בנוסף, לא יאוחר משנתיים לפי תום תקופת ההתקשרות, החברה תעמיד ערבות נוספת בסך של 1.5 מיליון ש"ח להבטחת קיום התחייבויותיה להשבת המועדון לעירייה.
 - י. החברה התחייבה לערוך ביטוחים כמקובל בהסכמים מעין אלו, בהתאם להוראות ההסכם, שיהיו בתוקף בתקופת ההתקשרות, לרבות ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים בגין העוסקים והקבלנים מטעמה, ביטוח אחריות מקצועית ועוד.
 - יא. על פי תכנית העסקית של החברה, מועדון ה-Family בבאר שבע צפוי להגיע ליעד הכנסות של כ-18 מיליון ש"ח וליעד EBIDTA של כ-5 מיליון ש"ח תוך 24-36 חודשים מפתחתו. לפרטים נוספים בענין תכנית החברה להרחבת פעילותה בקטגוריית ה-Family – ראו סעיף 36.2 להלן.
- העלות הצפויה של תכנון מועדון ה-Family בבאר שבע והקמתו הינה כ-53 מיליון, מתוכם הן החברה והן שפונדר פלדון ישקיעו בהולמס ש.פ. בין 7-10 מיליון ש"ח, כל אחת, והיתרה תמומן באמצעות אשראי מבנקים שתיטול הולמס ש.פ. עלויות ההקמה יתפרסו על פני תקופה של כ-24 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה.

הקמת מועדון Family באר שבע

בחודש דצמבר 2023 נחתמו הסכמים מחייבים בין החברה לבין הולמס פלייס ש.פ. ושפונדר פלדון יזמות ובניה בע"מ, להקמה והפעלה של מועדון Family בבאר שבע ("ההסכמים" ו-"המועדון" לפי העניין), נכון למועד הדוח טרם התקבלו האישורים הנדרשים. בהתאם להסכמים, שפונדר פלדון תהיה הקבלן המבצע ותקים את הפרויקט, והולמס פלייס ש.פ. תפעיל את הפרויקט למשך 24 שנה ו-11 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה, כנגד תשלום לחברה דמי הפעלה (שכ"ד ודמי ניהול) שנתיים בסך 5,300,000 ש"ח.

הערכות החברה בקשר לעלויות הצפויות של הפרויקט, ליעד ההכנסות וליעד ה-EBITDA וכן בקשר להתקשרותה האפשרית עם צדדים שלישיים אשר יעניקו לה שירותים בקשר עם הפרויקט הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אומדנים שביצעה החברה, על נסיונה ועל כוונותיה ויכולותיה נכון למועד דוח זה. ייתכן כי הערכות החברה כאמור לא תתממשנה בשל גורמים שונים, כגון עיכובים בענף הבניה כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, ואי ודאות ביחס לעלויות הקמת המועדון בפועל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033777) הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6.4 זכיה במכרז להפעלת מועדון Family באבן יהודה

ביום 5 ביולי 2023 התקבלה הודעת המועצה המקומית אבן יהודה (בס"ק זה: "המוזמין"), לפיה החברה זכתה במכרז של המזמין להפעלה ואחזקה של מועדון קאנטרי קלאב באבן יהודה אשר נכון למועד הדוח טרם הוקם ("המועדון"). בהתאם, השירותים יינתנו לאחר תום בניית המועדון וקבלת אישור אכלוס בקשר עימו. בהתאם למסמכי המכרז, המזמין צופה שבניית המועדון תסתיים עד לחודש דצמבר 2025, כך שהחברה תידרש להתחיל לספק את השירותים החל מחודש ינואר 2026. בכוונת החברה לנהל ולהפעיל את המועדון כמועדון Family. להלן עיקרי ההסכם:

א. החברה תהיה אחראית על תפעולו וניהולו השוטף של כל מועדון, לרבות נשיאה בהוצאות בקשר עימו, ובמסגרת הפעלתו (כגון תפעול שוטף, תיקון והחלפת ציוד, מסים, ארנונה וכדו'). הפעלת המועדון תיעשה על פי דין ובהתאם לכל האישורים הרגולטוריים הנדרשים. במסגרת כך, צפויה החברה להשקיע בציוד ובמערכות להקמה ותפעול המועדון כ-3 מיליון ש"ח לאורך תקופת ההתקשרות (בהנחת מימוש תקופת האופציה).

ב. בניית המועדון תיעשה על ידי המזמין, בהתאם לתכנון העקרוני אשר צורף למסמכי המכרז. על אף האמור, המזמין יהיה רשאי לשנות את התכנון העקרוני של המועדון ולחברה לא תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר עם שינוי כאמור. בהקשר זה יצוין, כי המזמין יהיה רשאי בכל שלב לאורך תקופת ההתקשרות להחליט בהתאם לשיקול דעתו על בניית תוספת של בריכה חיצונית אשר תשרת את המועדון, ובמקרה כאמור יוגדל סכום דמי השימוש השנתיים (ראו להלן) בשיעור של 25% ממועד סיום בניית הבריכה ועד לתום תקופת ההתקשרות.

ג. **דמי שימוש שנתיים:** בגין 5 שנות ההתקשרות הראשונות, החברה תשלם למזמין דמי שימוש שנתיים, בסך 1,450,000 ש"ח צמוד למדד, בתוספת מע"מ. בגין תקופת האופציה (ראו סעיף ה להלן), אם וככל שתמומש, תשלם החברה בגין כל שנה או חלק משנת התקשרות, דמי שימוש שנתיים בסך של 1,750,000 ש"ח צמוד למדד בתוספת מע"מ.

ד. **הטבות למועצה ולתושביה:** החברה מחויבת להעניק הנחות של 15% לפחות לתושבי המזמין; בכל שנה החברה תאפשר למזמין לקיים, במכסה מוגבלת, אירועים בתחומי המועדון ללא תשלום ופעילויות לילדים (כגון קייטנות ושיעורי שחיה) במחירים מוזלים.

ה. **תקופת ההתקשרות:** 5 שנים החל מסיום בניית המועדון וקבלת אישור אכלוס. החברה תוכל להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה נוספת של עד 5 שנים נוספות ועמידתה בתנאים מסוימים (כגון: עמידת החברה בכל התחייבויותיה לפי ההסכם לשביעות רצון המזמין) ("תקופת האופציה").

ו. **ערבויות:** להבטחת התחייבויות החברה על פי ההסכם, החברה העמידה ערבות אוטונומית בסך של 200 אלפי ש"ח, שתהא בתוקף עד קבלת אישור אכלוס. למן תחילת תקופת ההתקשרות, תעמיד החברה ערבות ביצוע בגובה 400 אלפי ש"ח למשך כל תקופת ההתקשרות.

ז. על פי תכנית העסקית של החברה, מועדון ה-Family באבן יהודה צפוי להגיע ליעד הכנסות של כ-15-12 מיליוני ש"ח וליעד EBITDA של כ-4.5-3 מיליוני ש"ח תוך 24-36 חודשים מפתחתו.

הערכות החברה בקשר לעלויות הצפויות של הפרויקט, וכן ביחס ליעד ההכנסות וליעד ה-EBITDA וכן בקשר להתקשרותה עם המזמין הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אמדנים שביצעה החברה, על ניסיונה ועל כוונותיה ויכולותיה נכון למועד דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות החברה כאמור תתממשנה, וזאת בין היתר, בשל גורמים שונים, כגון קיטון בביקוש למועדוני כושר, מלחמת חרבות ברזל והשלכותיה על ענף הבניה, תחרות גוברת, שינוי העדפות הצרכנים וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 38 להלן.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-063211) הכלול בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6.5. במהלך שנת 2023 נפתחו שלושה מועדוני אייקון במתחם גולף בתל אביב, ברחוב בן יהודה בתל אביב וברחובות. כמו כן שני מועדוני Family של "הולמס פלייס" במבשרת ציון ובלוד (יוער כי פמילי לוד טרם נמסר רשמית לחברה והחברה מפעילה אותו לטובת עיריית לוד במודל Cost + 15%. לאור העובדה כי המועדון טרם נמסר רשמית לחברה, הוא איננו כלול במצבת המועדונים ליום 31 בדצמבר 2023).

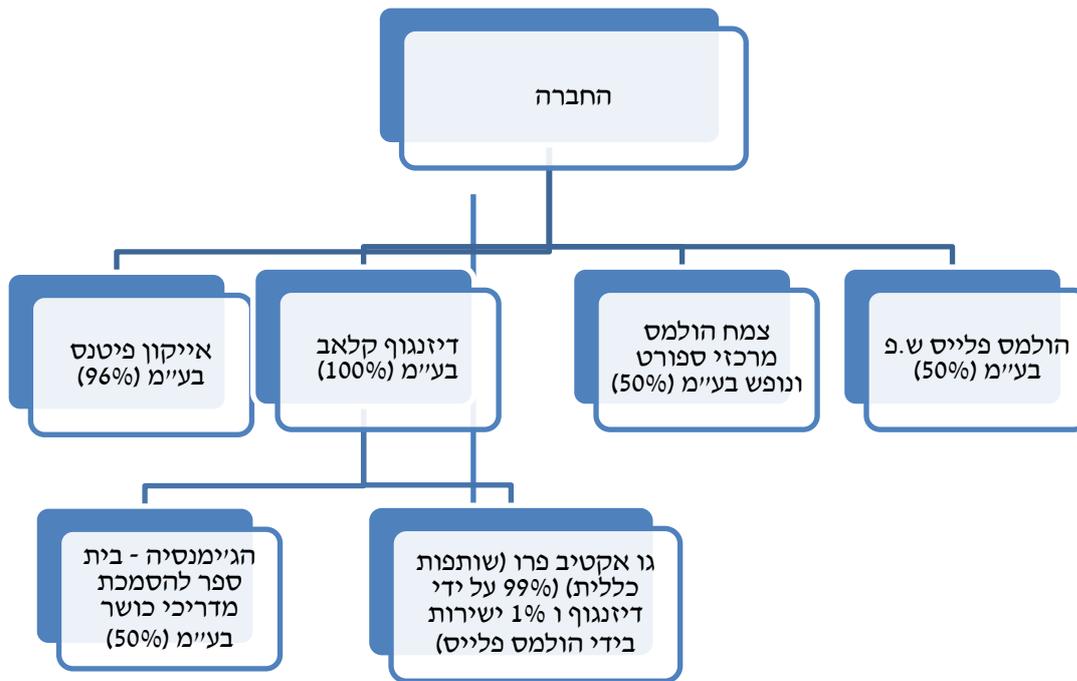
הערכת החברה בעניין הכנסותיו ורווחיותו של כל אחד ממועדוני ה-Family לעיל, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה על פי המידע המצוי בידה, על ניסיונה ועל כוונותיה ויכולותיה נכון למועד דוח זה. ייתכן כי הערכות החברה כאמור לא תתממשנה בשל גורמים שונים, ובין היתר נוכח מלחמת חרבות ברזל והעיכובים שנגרמים בענף הבניה כתוצאה ממנה, ואי ודאות ביחס לביצועיו העסקיים והעתידיים של המועדון בפועל.

2.7. אירועי צמיחה לא אורגנית בשנת הדוח

במהלך שנת הדוח לא היו אירועי צמיחה לא אורגנית מהותיים.

2.8. מבנה ההחזקות של החברה

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה:



2.9 תיאור תמציתי של החברות המוחזקות על-ידי החברה, ועיקר הפעילות המבוצעת בהן
 החברה פועלת בעצמה ובאמצעות החברות המוחזקות על-ידה (כאשר נכון למועד פרסום הדוח, שתיים מהן מוזגו אל תוכה), כדלקמן:

2.9.1 **דיזנגוף קלאב** - חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה, אשר מפעילה באמצעותה את מועדון הולמס פלייס בדיזנגוף סנטר בתל-אביב ואת מועדוני החברה תחת המותג גו אקטיב.

2.9.2 **אייקון פיטנס** - חברה פרטית בשליטת החברה. נכון למועד פרסום הדוח אייקון פיטנס מפעילה 32 מועדוני כושר Low Cost פרימיום תחת המותג אייקון פיטנס. נכון למועד הדוח החברה מחזיקה כ-96% ממניותיה של אייקון פיטנס וזאת לאחר שביום 11 במאי, 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת חלק ממניותיו (כ-1%) של בעל מניות המיעוט באייקון פיטנס (אשר החזיק ערב העסקה האמורה כ-9% מאייקון פיטנס בע"מ)³ בתמורה לסך של כ-1,085 אלפי ש"ח. בנוסף, הצדדים העניקו זה לזה, אופציות Call ו Put- לרכישת יתרת מניות בעל מניות המיעוט (כ-8%).

ביום 12 באפריל, 2023 בעל מניות המיעוט באייקון פיטנס (מחזיק כ-8% מאייקון פיטנס) בע"מ הודיע על רצונו לממש את אופציית ה- PUT. נכון ליום הודעת המימוש, התקיימו התנאים למימוש האופציה (ה- EBITDA ה- NON GAAP של החברה, כהגדרת המונח ברישא של דוח הדירקטוריון להלן, לתקופה של 12 חודשים קלנדריים אשר הסתיימו בתום הרבעון הקלנדררי האחרון תהא לפחות 60 מיליון ש"ח) ובהתאם לכך תמורת המימוש הינה 11,850 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם, תמורת המימוש

³ בעל מניות המיעוט הינו מנכ"ל אייקון פיטנס לשעבר, מר ניב הראל.

תשלום בשני תשלומים: תשלום ראשון (המייצג 4% מאייקון פיטנס) בשיעור 50% מתמורת המימוש שולם ביום 8 במאי, 2023 והתשלום השני (המייצג 4% מאייקון פיטנס) בשיעור 50% מתמורת המימוש, ישולם בחלוף 12 חודשים קלנדריים ממועד המימוש.

2.9.3 **גו אקטיב פרו** – שותפות כללית בבעלות ושליטה מלאה של החברה (שמחזיקה במישרין ב-1% מהשותפות, ובעקיפין ב-99% מהשותפות באמצעות דיזנגוף קלאב). באמצעות גו אקטיב פרו, החברה מחזיקה ומנהלת את מועדון גו אקטיב בהדר יוסף בתל אביב. בנוסף מנהלת החברה באמצעות גו אקטיב פרו, מרכז הכשרה של מדריכי כושר, לעובדי החברה ולמדריכים מהענף.

2.9.4 **הג'ימנסיה** – חברה פרטית שהתאגדה בישראל המוחזקת בשיעור של 50% על ידי דיזנגוף קלאב, ויתר מניותיה (50%) מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי צד שלישי. באמצעות הג'ימנסיה מנהלת החברה את ההכשרות על פי חוק, דוגמת קורס מדריכי חדר כושר, מדריכים אירוביים ופילאטיס והכשרות נוספות בתחום הספורט.

2.9.5 **צמח הולמס** – חברה בת חד תכליתית, שהתאגדה בישראל המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה, ויתר מניותיה (50%) מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי צמח המרמן. תכליתה של החברה הינה הקמה של מועדונים בשיטת B.O.T או D.B.O.T, ביחד עם צמח המרמן.

2.9.6 **הולמס פלייס ש.פ. בע"מ** – חברה בת חד תכליתית, שהתאגדה בישראל המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה, ויתר מניותיה (50%) מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי שפונדר פאדלון בע"מ. תכליתה של החברה הינה הקמת מועדון פמילי באר שבע.

2.10 **להלן נתונים תפעוליים ביחס לפעילות החברה**

סה"כ			תחום פעילות מועדוני כושר Low Cost פרימיום (מועדוני אייקון)			תחום פעילות מועדוני בריאות וכושר הולמס פלייס			
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
136,838	160,766	174,806	44,305	58,357	71,484	92,533	102,409	103,322	מספר מנויים ממוצע לתקופה(*)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מספר מנויים שהוסבו מתחום פעילות הולמס פלייס לתחום פעילות Low Cost פרימיום
136,838	160,766	174,806	44,305	58,357	71,484	92,533	102,409	103,322	סה"כ מנויים ממוצע בתחום פעילות
189	239	242	132	158	159	217	286	304	הכנסה ממוצעת למנוי לחודש, ללא מע"מ
5.3%	5.5%	5.4%	6.5%	6.2%	6.3%	4.7%	5.1%	4.8%	שיעור חודשי ממוצע נטישה (**)
3.7	3.6	3.7	1.5	1.6	1.9	4.8	4.7	5.0	תקופת מנוי ממוצעת (בשנים) (***)

(*) מספר מנויים ממוצע: ממוצע של כמות המנויים בתחילת כל חודש קלנדרי בתקופה הרלוונטית. בעת חישוב מספר המנויים הממוצע, נספרים כל המנויים הרשומים בתחילת כל חודש קלנדרי, לרבות מנויים מוקפאים. בשנת 2021, במשך התקופה שמתחילת שנת 2021 ועד ה- 21 בפברואר 2021 ("תקופת הסגירה") והחודשים שלאחריה, כמות המינויים המוקפאים היתה גדולה מן הרגיל, בין היתר היות ובעת שהמועדונים היו סגורים, כל המינויים הוקפאו על ידי החברה.

(**) שיעור הנטישה החודשי הינו כמות המנויים שמבטלים או לא מחדשים את המנוי במהלך חודש מסוים, חלקי יתרת פתיחת המנויים באותו החודש. מדד זה משקף בין היתר את מידת שביעות הרצון של הלקוחות וניתן להסיק ממנו גם על מגמות, הפקת לקחים לצורך שיפור וכד'. אירוע הקורונה שהתרחש בשנים 2020 ו-2021 וסגירות המועדונים מעת לעת, בעקבותיו, גרמו לביטולי מינוי או לאי חידוש מינוי, בשל חשש הדבקה ובשל סגירות המועדונים, ועל כן, בתקופה זו, להערכת החברה אין נתון זה משקף לחלוטין את שביעות הרצון של לקוחות החברה.

(***) יושם אל לב, כי לאור תקופת הסגירה בשנת 2021 בשל וירוס הקורונה, החברה סבורה כי אין בנתון זה לשקף את נאמנות הלקוחות או שביעות רצון הלקוחות בשנה הרלוונטית.

סה"כ 31.12			תחום פעילות מועדוני כושר Low Cost פרימיום (מועדוני אייקון) ביום 31.12			תחום פעילות מועדוני בריאות וכושר (הולמס פלייס) ביום 31.12			
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
52	58	62	25	29	32	27	29	30	מספר מועדונים
5	8	6	3	4	5	2	3	1	מתוכם, מספר מועדונים בתקופת Ramp up (*)

(*) מועדון בתקופת Ramp up – מועדון שטרם הגיע ליעד התפוסה שלו (ראו סעיף 2.1). ביחס למועדונים בתחום פעילות מועדוני בריאות וכושר הולמס פלייס – מועדון הפועל פחות מ-3 שנים, ביחס למועדונים בתחום פעילות מועדוני כושר Low Cost פרימיום – מועדון הפועל פחות משנה אחת.

יש לציין שבשל תקופת סגירת המועדונים בשל הקורונה מועדונים חדשים שבתחילת שנת 2021 היו בעלי ותק קלנדרי של יותר משנה טרם הגיעו לתפוסה מלאה למרות שתמה תקופת ה- Ramp up הרישמית שלהם.

2.11. תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות:

2.11.1. ניהול והפעלה של מועדוני בריאות וכושר (מועדוני הולמס פלייס) – במסגרת תחום

הפעילות, מספקת החברה שירותים מקיפים ומשלימים של בריאות וכושר אשר כוללים, בין היתר, פעילות בחדר כושר ובבריכות שחיה, מערכת ענפה של שיעורי סטודיו, שירותי הסעדה ושירותי ספא בהיבט בריאותי וכן שירותי הכשרת מדריכי כושר וסטודיו.

השירותים הכוללים הניתנים על ידי החברה במסגרת מועדוני, אשר שמים דגש על חדשנות ומקצוענות, מהווים תפיסה של מתן שירותים מקיפים ומשלימים, לפיה מועדוני הבריאות והכושר מהווים פתרון כולל לשמירה על איכות חיים ובריאות גופנית ונפשית (Wellness). המועדונים והשירותים הניתנים בהם (ובכלל זה שירותי ההסעדה והספא), מופעלים על ידי החברה ו/או חברות בנות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 2.9.1 עד 2.9.4 לעיל. במסגרת תחום הפעילות, מועברים הן על ידי גורמים חיצוניים והן על ידי עובדי החברה, לימודי שחייה (בתשלום נפרד), במרכזי הקאנטרי קלאב (Family) ובחלק ממועדוני הכושר (הכוללים בריכת שחיה) אשר היא מפעילה.

כמו כן מנהלת החברה (באמצעות הגיימנסיה), מרכז הכשרה ואקדמיה ללימודי תעודה למקצועות הכושר (כושר, אירובי ופילאטיס) ומרכז להכשרות בינלאומיות ולימודי תעודה בתחומי כושר שונים.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו חלק 3 להלן.

2.11.2. ניהול והפעלה של מועדוני כושר Low Cost פרימיום (מועדוני אייקון) - במסגרת תחום

הפעילות, מנהלת החברה מועדוני כושר במודל של Low Cost פרימיום, לפי ידע של קבוצת הולמס פלייס העולמית, אשר פיתחה את פורמט אייקון. במועדוני ה-Low Cost פרימיום, תחת השם "אייקון פיטנס" ניתנים שירותי כושר – חדר כושר ושיעורי סטודיו – ברמה גבוהה ובעלות נמוכה.

השירותים הניתנים במסגרת תחום הפעילות דומים בעיקרם לשירותים הניתנים במסגרת תחום פעילות "ניהול והפעלה של מועדוני בריאות וכושר (מועדוני הולמס פלייס)", אך תחום ה-Low Cost פרימיום נבדל מתחום "ניהול והפעלה של מועדוני בריאות וכושר (מועדוני הולמס פלייס)" במודל העסקי שלו. המודל העסקי, אשר פותח על ידי החברה במיוחד עבור תחום הפעילות, מבוסס על ידע של רשת Icon Fitness העולמית (לפירוט בדבר הסכם בין HFIH ובין אייקון ראו סעיף 15.2 להלן), ומטרתו - הנגשת תרבות השמירה על הכושר והבריאות לציבור רחב ככל האפשר (ובפרט לגילאים צעירים), זאת באמצעות הקמת מועדוני כושר מעולים במחירי Low Cost גמישים, המתאימים לכל כיס, ובמגוון סוגי מנויים. מועדוני הכושר הינם מרווחים, כוללים ציוד מתקדם וניתנים בהם שיעורי סטודיו מגוונים (לרבות שיעורי סטודיו המוקרנים על גבי מסכים).

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות, ראו חלק 4 להלן.

לפרטים בדבר מידע כספי אודות תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 5 להלן וראו ביאור דיווח מגזרי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח תקופתי זה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות (קרי, מאז יום 1 בינואר 2022) לא בוצעו השקעות בהון התאגיד או עסקות מהותיות במניות התאגיד מחוץ לבורסה על-ידי בעל עניין, למעט כמפורט להלן: ביום 11 בספטמבר 2023, קבוצת גרין לנטרן מכרה בעסקה מחוץ לבורסה כ-19% ממניות החברה שהוחזקו על ידי אשר הייו וכ-95% מהחזקותיה שלה בחברה. רוכשות המניות האמורות הינן מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, הפניקס אחזקות בע"מ והפניקס בית השקעות בע"מ. העסקה בוצעה לפי שווי למניה של כ-518 אגורות למניה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 11 בספטמבר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-085981, 2023-01-085984), 12 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-106182) וכן 13 בספטמבר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-106314 וכן 2023-01-106320).

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. בשנתיים שקדמו למועד הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, או מניות הטבה, למעט כמפורט להלן:

מועד הכרזה	מועד חלוקה	סכום החלוקה	צורך באישור בית משפט	אסמכתאות רלוונטיות
21 במאי 2023	7 ביוני 2023	40 מיליון ש"ח.	לא	2023-01-046348 2023-01-049591
24 באוגוסט 2023	27 בספטמבר 2023	10 מיליון ש"ח	לא	2023-01-097848 2023-01-102507

4.2. על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה עומדת על כ- 38.5 מיליון ש"ח.

4.3. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 21 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לאחר ששקל, בין היתר, את הצורך לשמור על איתנותה ויציבותה הפיננסית של החברה, המשך מימוש תכניתה האסטרטגית, וכן הצורך בהשאת ערך לבעלי מניותיה באמצעות חלוקת דיבידנד שוטפת. בהתאם למדיניות האמורה, בכפוף למגבלות האשראי שנטלה החברה ולצרכי ההשקעה בחברה לרבות מימוש תכניתה האסטרטגית, ובכפוף להוראות כל דין ולהחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

על פי המדיניות, בכוונת החברה לחלק מדי שנה, לפחות 50% מהרווח הנקי של החברה בגין אותה שנה כדיבידנד לבעלי מניותיה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים של החברה שיהיו ידועים במועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-046351), המובא בזאת על דרך ההפניה.

חלק 2 – מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1. להלן תמצית הנתונים הכספיים של החברה (באלפי ש"ח), ביחס לפעילות החברה בתחומי הפעילות שלה:

סה"כ			תחום פעילות מועדוני כושר Low Cost פרימיום			תחום פעילות מועדוני בריאות וכושר הולמס פלייס			
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
310,880	460,973	500,041	70,083	110,374	136,531	240,797	350,599	363,510	הכנסות מחיצוניים ⁴
178	214	8,474	-	-	-	178	214	8,474	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
311,058	461,187	508,515	70,083	110,374	136,531	240,975	350,813	371,984	סך ההכנסות
320,194	393,642	414,059	63,577	85,620	106,579	250,617	308,022	307,480	עלויות שאינן מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
178	214	8,474	-	-	-	178	214	8,474	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים
320,372	393,856	422,533	63,577	85,620	106,579	256,795	308,236	315,954	סך העלויות המיוחסות
240,627	285,175	295,220	52,799	70,033	84,348	181,828	215,142	210,872	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
79,567	108,467	118,839	10,778	15,587	22,231	68,789	92,880	96,608	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
הוצאות הנחלה והוצאות מכירה ושיווק מיוחסות למגזרי הפעילות מיוחסות בהתאם ליחס ההכנסות, יחס המנויים ויחס העובדים בהתאם לסוג ההוצאה.									הסבר לגבי אופן הקצאת עלויות משותפות והסבר לגבי עלויות קבועות
(9,314)	67,331	85,982	6,506	24,754	29,952	(15,820)	42,577	56,030	סך רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(9,300)	66,978	85,982	6,506	24,754	29,952	(15,806)	42,224	56,030	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים
(14)	353	-	-	-	-	(14)	353	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
994,374	1,242,171	1,266,407	317,827	377,313	401,748	676,547	864,858	864,659	סה"כ נכסים של תחום פעילות
914,366	1,118,680	1,144,939	334,500	381,359	387,140	579,866	737,321	757,799	סה"כ התחייבויות של תחום הפעילות

⁴ הכנסות מחיצוניים - הכנסות שאינן מתחומי פעילות אחרים בתאגיד.

לחברה עודפי עלות משמעותיים אשר יופחתו עד שנת 2028 בשנים ע"פ הטבלה הבאה :

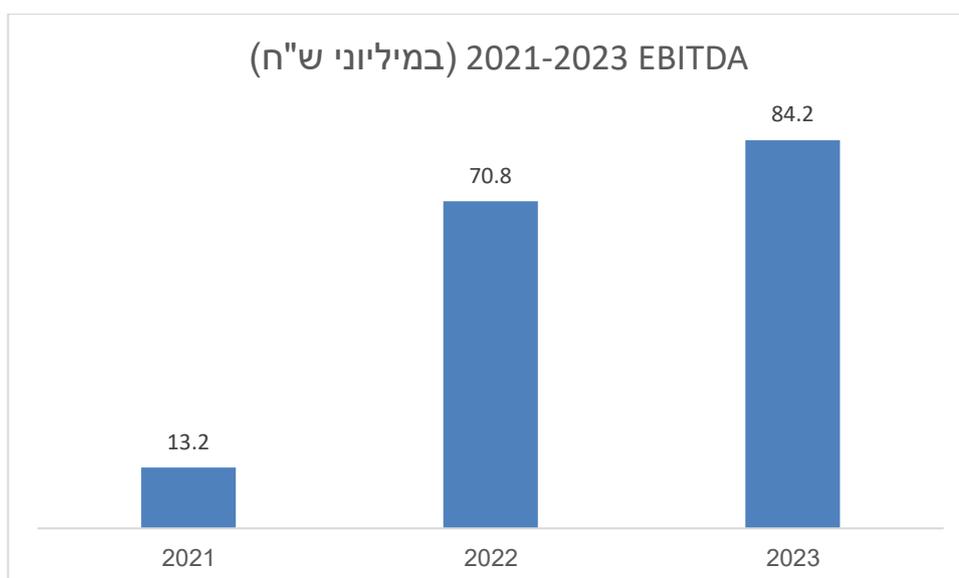
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
-	-	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	גל העתיד
-	-	-	-	0.4	0.6	0.6	גרייט שייפ
0.2	0.3	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5	זאוס
0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	סיקס פאק
-	-	-	-	-	-	0.1	קיי-גיים
-	-	-	-	-	-	-	נהריה
-	-	-	-	-	-	-	קריית מוצקין
-	-	-	-	-	-	-	גימי
1	0.3	0.3	0.4	0.4	0.4	0.7	JOY

5.2 EBITDA

(*) 2021	(*)2022	(*)2023	
(באלפי ש"ח)			
(14,320)	44,378	55,929	רווח (הפסד) תפעולי לפני הוצאות אחרות
27,490	25,230	25,765	פחת והפחתות
99	1,225	2,494	תרומת חברות כלולות (**)
13,269	70,833	84,188	EBITDA

(*) בנטרול תקן IFRS 16. מובהר כי הצגה בנטרול תקנים הינה בגדר מדד פיננסי שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. לגילוי הנדרש, בהתאם להנחיית סגל רשות ני"ע לענין שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים, ראו מבוא לדוח הדירקטוריון.

(**) פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן, בהסכם בעלי מניות להקמת חברה ("צמח הולמס"), שתוחזק בחלקים שווים על ידי שני הצדדים, להקמת מרכז קאנטרי קלאב בכפר סבא ובהמשך גם שימשה ומשמשת להקמת מרכז קנטרי קלאב בחדרה. עקב העלייה המשמעותית במשקל החברות הכלולות הוחלט לארגן מחדש את המידע המוצג ל-CODM. לאור זאת החל מיום 1 באפריל 2022 שינתה החברה את אופן ההצגה של ביאור המגזרים כך שהכנסות מהפעלת מועדונים והוצאות מהפעלת מועדונים כוללות את תוצאות החברות הכלולות, בהתאם לשיעורי אחזקה. מספרי השוואה סווגו מחדש על מנת לאפשר השוואות.



5.3. השקעות ברכוש קבוע⁵:

2021	2022	2023	
(באלפי ש"ח)			
10,384	13,444	20,247	השקעות במועדונים קיימים
10,021	12,903	30,326	השקעות במועדונים חדשים
20,405	26,347	50,573	סה"כ

5.3.1. השקעות במועדונים קיימים (Maintenance Capex): כוללות, בין היתר, רכישת ציוד כושר חדש, שיפוץ מלתחות, החלפה וחיידוש מתקנים בחדר הכושר ותחזוקה כללית. החברה מעריכה כי בשנה הקרובה (2024), קצב ההשקעות במועדונים קיימים יעמוד על כ- 20 מיליוני ש"ח לשנה.

5.3.2. השקעות במועדונים חדשים (New Clubs Capex): קצב ההשקעות במועדונים חדשים נגזר מתוך כמות מועדוני Family שיפתחו ומועדוני אייקון פיטנס שיפתחו, הכל בהתאם למפורט בסעיפים 36.1 ו-36.2 להלן, וכן מהשקעות התאמה במועדונים שנרכשו ושהוסבו. סך ההשקעות במועדונים חדשים משקף את ההשקעות במועדונים שנפתחו בשנת 2023 (אייקון תל אביב גולף, אייקון תל אביב בן יהודה, אייקון רחובות והולמס פלייס פמילי מבשרת) וכן את ההשקעות במועדונים שהיו בהקמה בסוף שנת 2023 ונפתחו או ייפתחו בשנת 2024 (בין השאר אייקון בית שאן, אייקון באר שבע פארק, הולמס פלייס פמילי חדרה והולמס פלייס פמילי אשדוד) וכן השקעות במועדונים ותיקים שהגיעו לשלהי תקופת השכירות והחברה השקיעה סכומים מהותיים בשיפוצם ובניהם מועדון הולמס פרימיום גבעתיים, הולמס פלייס פרימיום הרצליה והולמס פלייס פרימיום רעננה.

⁵ לא כולל תשלומים על רכישות מועדונים.

הערכת החברה בענין השקעות החברה במועדונים כאמור לעיל, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על כוונותיה ויכולותיה של החברה, ועל המידע המצוי בידיה נכון למועד הדוח. ייתכן שהערכת החברה כאמור לא תתממש וזאת כתוצאה מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון השלכות אפשריות של המצב הבטחוני השורר בארץ, לרבות השלכות מלחמת חרבות ברזל על ענף הבניה, קיטון בביקוש לחדרי כושר, היצע הנכסים ותנאי שוק הנדל"ן המסחרי, שינויים בעלויות ציוד ובעלויות בינוי וכיו"ב.

5.4 רווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת)

רווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת) פירושו EBITDA פחות השקעות במועדונים קיימים, פחות הוצאות מימון ופחות הוצאות מס תזרימיות. נתון זה אינו סקור ואינו מבוקר. מובהר כי רווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת) הינו מדד פיננסי שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. לגילוי הנדרש בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך בענין שימוש במדדים כאמור, ראו מבוא לדוח הדירקטוריון.

(*)2021	(*)2022	2023	
(באלפי ש"ח)			
13,269	70,833	84,188	EBITDA
10,384	13,444	20,247	בניכוי השקעות במועדונים קיימים
3,040	3,201	4,651	בניכוי הוצאות מימון תזרימיות
-	544	3,378	בניכוי הוצאות מס תזרימיות
(155)	53,644	55,912	רווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת)

(*) בנטרול תקן 16 IFRS- מובהר כי הצגה בנטרול תקנים הינה בגדר מדד פיננסי שאינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. לגילוי הנדרש, בהתאם להנחיית סגל רשות ני"ע לענין שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים, ראו מבוא לדוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה הכללית והמקרו-כלכלית שבה פועלת החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בחברה, והשלכותיהם; כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה היא פועלת ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה או שאינו בשליטתה הבלעדית, ואינו ודאי.

6.1 מצב כלכלי בשוק הישראלי⁶

המצב הכלכלי בשוק הישראלי עשוי להשפיע על מצבם הפיננסי של הצרכנים, ומתוך כך הוא עשוי להשפיע במידת מה גם על הביקוש והצריכה בתחומי הפעילות של החברה.

בשנים האחרונות ניתן להבחין בתנודות בקצב הצמיחה בכלכלה הישראלית. כך, לאחר מספר שנים בהן נרשמה צמיחה מהירה בכלכלה הישראלית, שעמדה, בשנת 2016 על 4.1%, חלה החל משנת 2017 האטה בצמיחה אשר עמדה על 3.6% בשנת 2017, 3.4% בשנת 2018, 3.5% בשנת

⁶ ראו סקירה כלכלית שבועית, באתר משרד האוצר, בכתובת: <https://cutt.ly/TtkxGoO>

2019⁷, 3.3% בשנת 2020. עם זאת, בשנת 2021 הצמיחה עמדה על כ- 5.5% ובשנת 2022 על כ- 6.5% באופן שגרם לבנק ישראל להעלות לראשונה מזה שנים להעלות ריבית, על מנת להשיב את הצמיחה, אשר הפכה לאינפלציונית, למימדים רצויים מבחינתו. בהתאם, בשנת 2023 התמתן קצב הצמיחה כך שהצמיחה עמדה על כ- 3.1% על פי הערכת בנק ישראל⁸, צפויה הצמיחה בשנת 2024 לרדת לכ- 2.4% וזאת בעקבות העלאת הריבית האמורה לעיל (נכון למועד הדוח, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.50%).

לפרטים נוספים אודות השפעות המצב הכלכלי בישראל ובעולם על פעילות החברה, לרבות אופן התמודדות החברה עימן, ראו דוח הדירקטוריון וכן סעיף 6.8 להלן.

6.2 המצב הביטחוני בישראל

מדינת ישראל חשופה לאיומים ביטחוניים שונים, לרבות מלחמות ופעולות טרור. היות ופעילותה של החברה, כולה, מרוכזת במדינת ישראל, הרי שהמצב הביטחוני בישראל עשוי להשפיע על פעילותה של החברה, הן ברמה הארצית והן ברמה מקומית. כך, להערכת החברה, התערערו המצב הגיאופוליטי האזורי, מלחמות ומבצעים, ככל שיתרחשו, עשויים להשפיע על מצב הרוח הכללי במדינה, ובין היתר על רמת הביקושים לשירותים המסופקים על ידי החברה. בהקשר זה יצוין כי בעיתות מתיחות, ניכרת ירידה מסוימת במכירת מנויים חדשים, אך אין שינוי בביקוש לחידוש מנויים. כמו כן, הידרדרות במצב הביטחוני ברמה מקומית, עשויה לגרום לקיטון הביקושים באותו אזור ואף להפסקה זמנית של פעילות של מועדוני החברה באותו אזור, בעוד שהפיצוי שהמדינה עשויה ליתן במקרה כאמור, אינו בהכרח מכסה הפסדים שעשויים להיווצר לחברה כתוצאה מכך.

בשנים האחרונות לא הייתה למצב הביטחוני בישראל השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה, לרבות בעקבות מלחמת חרבות ברזל כמתואר בסעיף 2.4 לעיל.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, מבוססות על ניסיון החברה ועל ניתוח סובייקטיבי שלה בהתאם למידע המצוי בידיה נכון למועד הדוח, והן עשויות שלא להתמש, בין היתר אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון הכרוכים בפעילותה, כמפורט בסעיף 38 להלן. באופן קונקרטי, ביחס למלחמת חרבות ברזל והשפעותיה, החברה מדגישה כי האמור בדבר העדר השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה, הינו נכון למועד דוח זה, וכי אין ביכולתה של החברה לצפות או להעריך כיצד תתפתח המלחמה ומה תהיינה השלכותיה קצרות או ארוכות הטווח על תוצאותיה הכספיות של החברה. כך לדוגמא, החברה אינה מסוגלת להעריך מה תהיה השפעתה של העצמת הלחימה או הרחבתה לחזיתות נוספות.

6.3 מדד המחירים לצרכן

לשינויים במדד המחירים לצרכן ("המדד") עשויה להיות השפעה על הוצאות החברה, הואיל וחלק ניכר מהסכמי השכירות של שטחי המועדונים שאותם שוכרת החברה בהסכמים ארוכי טווח, צמודים לשינויים במדד (כאשר ההצמדה לירידה במדד הינה עד לגובה "מדד הבסיס" בלבד, קרי, המדד שהיה בתוקף במועד ההתקשרות). עם זאת, נכון למועד הדוח, חלק הולך וגדל מהסכמי המנוי של החברה עם לקוחותיה צמודים למדד (באמצעות חיוב חשבון המנוי

⁷ על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://cutt.ly/PrPhab2>.

⁸ <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24/>.

בהרשאה לחיוב חשבון), ובנוסף החברה נוהגת לעדכן מעת לעת את מחירי המנוי גם כתוצאה מעליית תשומות אחרות אשר בחלקן צמודות מדד (כדוגמת דמי שכירות, דמי ניהול, ארנונה והוצאות אנרגיה, כאמור להלן בסעיף 6.8) ומשכך ההשפעה של שינויים במדד על ביצועי החברה צפויה להיות נמוכה.

בשנת 2023 המדד עלה בכ- 3% בשנת 2022, המדד עלה בכ- 5.3%, לאחר שבשנת 2021 המדד עלה ב- 2.8%, בשנת 2020 המדד ירד ב- 0.7%.

6.4 מס ערך מוסף¹⁰

לעלייה במס ערך מוסף עשויה להיות השפעה מהותית על הרווח הנקי של החברה, היות והחברה אינה נוהגת להעלות או להוריד את דמי המנוי בתוך תקופת המנוי (למעט שינוי בדמי המנוי הנגזר משינוי במדד, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל). לירידה ולעליה בשיעור מס ערך מוסף עשויה להיות השפעה מהותית לטובה או לרעה, בהתאמה, על הרווח הנקי של החברה.

לאחר תקופה של מספר שנים בהן נע מס ערך מוסף בישראל, על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, בין שיעור של 16% לשיעור של 18%, נקבע, ביום 1 באוקטובר 2015, שיעור ערך מוסף על 17%. בחודש מרץ 2024, אישרה הכנסת כי החל מה- 1 בינואר 2025 יעלה המע"מ לשיעור של 18%.

6.5 שכר המינימום על פי דין במדינת ישראל

חלק מעובדי החברה משתכרים שכר מינימום. כמו כן, כפי שיפורט בסעיף 29.2 להלן, חלק משירותי הניקיון המסופקים לחברה על ידי קבלן ניקיון, צמודים לשכר המינימום. עליה בשכר המינימום (כפי שהתבצעה בשנים 2017-2018) וכפי שצפויה להתבצע בשנים הקרובות (2023-2026) עשויה להשפיע על תוצאות החברה.

6.6 מחירי השכירות לשטחים מסחריים בישראל

רובם המוחלט של מועדוני החברה ממוקמים בשטחים שהושכרו לתקופות ארוכות, בנות 15-20 שנים. בחלק מהנכסים אשר בהם הסתיימה בשנים האחרונות תקופת השכירות הראשונית, הוארכה תקופת השכירות בדמי שכירות זהים או נמוכים (בחלק מהמקרים נמוכים משמעותית), לעומת דמי השכירות בתקופת ההסכם הראשונה. בשנת 2023 לא הסתיימו תקופות שכירות כלשהן. בשלהי שנת 2023 החברה עדכנה מספר חוזי שכירות משמעותיים במועדוני פרימיום שלה, באופן שהקטין את תשלום דמי השכירות במליוני ש"ח לשנה, לרבות באמצעות הקטנת השטחים במושכרים, וזאת ללא פגיעה מהותית במגוון הניתנים במועדונים. ככלל, הארכת תקופת השכירות בדמי שכירות נמוכים לעומת דמי השכירות בתקופת ההסכם הראשונה, מתאפשרת כאשר מתקיים לפחות אחד מאלו: (א) החברה מתחייבת להמשיך ולשכור את הנכס לתקופות נוספות; (ב) החברה יוזמת את צמצום השטח המושכר באופן שמביא להפחתה נוספת בדמי השכירות.

בנוסף, להערכת החברה, רוב הסכמי השכירות החדשים שייחתמו בשנים הקרובות הינם ביחס לנכסים בהם ימוקמו מועדוני אייקון. בהתאם למודל העסקי של מועדוני אייקון, ככלל, מועדוני

⁹ ראו באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <https://goo.gl/5u6p5n>.

¹⁰ מבוסס על נתונים מתוך אתר רשות המיסים, בכתובת: <https://taxes.gov.il>.

המותג ממוקמים בשולי ערי מטרופולין או בערי הפריפריה, וכפועל יוצא, ממוצע דמי השכירות של מועדוני אייקון פיטנס נמוכים משמעותית ממוצע דמי השכירות של מועדוני הולמס פלייס. לאור האמור, החברה מעריכה כי ככל ששינויים כאמור בשוק השכירות של שטחים מסחריים בישראל ישפיעו על הוצאות החברה בגין דמי שכירות, ההשפעה תהא חיובית.

בהקשר של מגמת האינפלציה בישראל יצוין, כי הסכמי השכירות, ככלל, צמודים למדד כך שעליית המדד ב-1% ומעלה גורמת להעלאה של מחירי השכירות. כאמור לעיל ולהלן בסעיף 6.8, החברה מתמודדת עם אתגר זה באמצעות העלאות מחירים לצרכני הקצה.

הערכות החברה בסעיף 6.6 זה לעיל, מבוססות על ניסיון החברה ועל ניתוח סובייקטיבי שלה בהתאם למידע המצוי בידיה נכון למועד הדוח, והן עשויות שלא להתממש, בין היתר אם יחולו שינויים ברמת מחירי הנדל"ן המסחרי בישראל, ברמת התחרות ובאחד או יותר מגורמי הסיכון הכרוכים בפעילותה, כמפורט בסעיף 38 להלן.

6.7 מחירי האנרגיה והמים - הוצאות האנרגיה של החברה (מים, חשמל וגז) הן מהותיות לחברה ועלויות בתעריפי האנרגיה השונים עלולות להגדיל את הוצאות החברה באופן משמעותי. בשנת 2023 עלה תעריף החשמל בכ- 4.96% ביחס לשנת 2022, בשנת 2022 התעריף עלה בכ-8% ביחס לשנת 2021 ובשנת 2021 ירד תעריף החשמל בכ- 3.2% ביחס לשנת 2020. החברה נוקטת בפעולות לחסכון באנרגיה, כמפורט בסעיף זה להלן.

תעריף המים המסחרי (עד 15,000 קו"ב) עלה בשנת 2021 בשיעור ממוצע של כ-4%, ובשנת 2022, התעריף ירד בכ- 1.5%. בשנת 2023 התעריף עלה בכ- 3%. כדי להמנע מהשפעה שלילית אפשרית על תוצאות החברה עקב עליה במחירי האנרגיה, החברה נוקטת כל העת ביוזמות לחיסכון באנרגיה, הכוללות, בין היתר, הטמעת מערכות טכנולוגיות וציוד המשפרים את היעילות האנרגטית ומביאים בכך לחסכון באנרגיה, מערכות שמועדות לשלוט על צריכת האנרגיה בפועל ושינוי דפוסי התנהלות במועדונים.

במהלך שנת 2023, על אף העליה המתוארת לעיל בתעריף החשמל, שמרה החברה על הוצאות האנרגיה באותה רמה של שנת 2022 (בהשוואה למועדונים שהיו פתוחים בשנתיים הקודמות).

6.8 השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי – בהמשך לשנת 2022, שכחלק מתופעה עולמית שהתרחשה לאחר היציאה ממשבר הקורונה, התאפיינה בעליית מחירים רוחבית, שנת 2023 הביאה עימה עליית מחירים גם כן.

עליית המדד (כאמור לעיל) משפיעה על החברה הן בעליית מחירים בהוצאות שמטבען צמודות למדד המחירים (הסכמי שכירות, דמי ניהול וארנונה) והן בהשפעה כללית של עליית מחירים ברכישת שירותים שוטפים שהחברה נדרשת להם ובעיקר במחירי האנרגיה. האינפלציה בישראל בשנת 2023 עלתה בכ- 3.1% וצפי בנק ישראל שתעלה בכ- 2.4% נוספים בשנת 2024. כמו כן תעריפי החשמל עלו בכ- 3% בשנת 2023.

החברה מתמודדת עם עליית המחירים האמורה בשתי דרכים עיקריות: התייעלות בניהול ההוצאות שבשליטתה (התקנת מערכות חוסכות אנרגיה, הגברת מודעות לחשיבות החיסכון בקרב עובדי החברה ומנהליה וניטור קבוע של רמת ההוצאות וניהולן) מחד, ועלייה בהכנסות מדמי מנוי בעקבות הצמדה למדד המחירים לצרכן בחלק מחוזי הלקוחות מאידך. משכך, תוספת העלויות שסופגת החברה כתוצאה מעליית המדד ומחירי האנרגיה בניכוי צעדי התייעלות ועלייה בהכנסות מדמי מנוי, אינה מהותית לחברה.

בעקבות עליית המחירים הרוחבית ובכדי להשתלט על האינפלציה, נקטו הבנקים המרכזיים בצעדי ריסון והעלו את הריבית בשנת 2022 ובשנת 2023 באופן משמעותי. תופעה זו לא פסחה על ישראל (גם אם בעוצמה פחותה מבשאר העולם).

בהיבט המימוני, לעליית שיעור הריבית השפעה על הוצאות המימון של החברה דרך הריביות שהחברה משלמת על הלוואותיה. האשראי אותו נטלה החברה צמוד כולו לריבית הפריים שעלתה בין דצמבר 2021 לדצמבר 2023 מ- 1.6% ל- 6.25%, סך הכל עליה של כ-5.1%. יוער כי בינואר 2024 החליט בנק ישראל על הורדת ריבית של 0.25%. סך האשראי המנוצל של החברה לסוף 2023 הינו כ- 20 מיליון ש"ח והיא פורעת את הלוואותיה באופן סדיר מידי חודש ומקטינה את האשראי נושא הריבית. תוספת הוצאת הריבית בגין עליית שיעור הריבית על הוצאות החברה אינה מהותית לחברה. לאור האמור לעיל עליית הריבית אינה מציבה לחברה אתגרים משמעותיים אשר יכולים לגרום לאי עמידה באמות מידה פיננסיות, חדלות פרעון, בעיות הון חוזר וגמישות פיננסית. ככל והחברה תגדיל את מצבת הלוואותיה יעלו הוצאות המימון בהתאם.

כאמור לעיל, כל התייחסות המופיעה בסעיף 6 זה לעיל באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה היא פועלת ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הנה בבחינת מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מידע אשר אינו בשליטתה של החברה או שאינו בשליטתה הבלעדית, ואינו ודאי. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה האמורות לעיל, בין היתר אם יחול שינוי באחד או יותר מגורמי הסיכון הכרוכים בפעולת החברה, המפורטים בסעיף 38 להלן.

חלק 3 – מידע על תחום הפעילות – תחום מועדוני כושר ובריאות הולמס פלייס

7. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1 כללי

במסגרת תחום הפעילות, מנהלת ומפעילה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות שלה, רשת של מועדוני בריאות וכושר, תחת המותגים "הולמס פלייס" ו-"גו אקטיב". נכון למועד הדוח, בבעלות החברה 30 מועדונים הפועלים בתחום הפעילות תחת המותגים לעיל, בפריסה ארצית ("מועדוני החברה"). מועדוני החברה בתחום פעילות זה כוללים מועדוני כושר (Premium ו-Energy) ומרכזי קאנטרי קלאב (Family), כמפורט להלן:

7.1.1 מועדוני בריאות וכושר - מועדוני ה-Premium וה-Energy של החברה ממוקמים

בשטחים מקורים, מרווחים ומפוארים, וכוללים מגוון רחב של שירותים ללקוח - חדר כושר הכולל מתקנים חדשים ומשוכללים (כגון אזורי משקולות ואזורי איגרוף ייחודיים, מכשירי אירובי עם מסכים אישיים, מתקני PowerPlate וכיו"ב), אולמות סטודיו וספינינג וכן סאונות ומלתחות. חלק מהמועדונים כוללים גם חדר פילאטיס מכשירים וחדר כושר VIP לאימונים אישיים, ייעוץ תזונתי, מקלחוני שיזוף, פעילויות לנוער ושירותי הסעדה, ורוב מועדוני ה-Premium כוללים גם בריכה, גיקוזי ושירותי ספא, הכל בכדי להעניק למנויים חווית Wellness כוללת. נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 11 מועדוני Premium ו-10 מועדוני Energy ברחבי הארץ.

7.1.2 מועדוני פמילי (Family) – מועדוני קאנטרי קלאב, המיועדים לכל המשפחה,

ממוקמים בשטחים ירוקים נרחבים, וכוללים שירותים הדומים לאלו הניתנים במסגרת מועדוני הכושר (קרי, חדר כושר איכותי ומשוכלל, בריכה חיצונית ומקורה, חדרי סטודיו וחוגים, סאונה וגיקוזי וכיו"ב) ובנוסף שירותים ייחודיים למשפחה, דוגמת שירותי חוגים לילדים, שמרטפיה, תכניות הרזיה, חוגי שחייה וכיו"ב; נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 9 מועדוני Family ברחבי הארץ.

בנוסף לפעילות הליבה של החברה, מנהלת החברה במסגרת חלק ממועדוניה בתחום פעילות זה, לימודי שחייה, מרכז הכשרה ואקדמיה ללימודי תעודה למקצועות הכושר (כושר אירובי ופילאטיס) ומרכז להכשרות בינלאומיות ולימודי תעודה באביזרי אימון שונים ומגוונים. ההכשרות כאמור ניתנות הן למדריכים המועסקים במועדוני החברה, והן למדריכים חיצוניים (שאינם מועסקים על ידה).

כמו כן, מפעילה החברה במסגרת מועדוניה בתחום פעילות זה, 7 מועדוני ספא הממוקמים במועדונים ומציעים למנויי המועדונים וכן לקהל הרחב עיסויים, טיפולי גוף וטיפולים קוסמטיים מגוונים. כן מופעלים בחלק ממועדוני החברה בתי קפה ומסעדות.

עיקר ניהול והפעלת מועדוני החברה נעשה על ידי החברה בעצמה, ובאמצעות חברות בנות. לצורך אספקת חלק מהשירותים, נעזרת לעתים החברה בספקי שירות חיצוניים בחלק מהמועדונים (כגון לימודי שחייה, שירותי ספא ושירותי הסעדה).

חלק ממועדוני הפמילי של החברה בתחום פעילות זה פועלים בשטחים שאותם שוכרת החברה בשכירות ארוכת טווח, לתקופות של 24 שנים ו-11 חודשים ובחלק אחר של המועדונים (לרבות מועדוני פמילי) השכירות הינה לתקופות קצרות יותר (עם אופציה להארכה בתקופות זהות נוספות). לפרטים בנוגע להסכמי השכירות כאמור ולתנאיהם העיקריים, ראו סעיף 16.2 להלן.

במקביל למועדוני החברה כמפורט לעיל, החברה מפעילה במסגרת תחום הפעילות מתקני כושר חיצוניים במוסדות, תאגידים ומתחמי מגורים כגון דיור מוגן, משרדי ממשלה, בנקים וכיו"ב. מתקנים אלו כוללים חדר כושר, ובחלק מהמוסדות והתאגידים המתקנים כוללים אף בריכת שחייה. מתקנים אלו מופעלים ומנוהלים על ידי החברה, שמקצה עובדים מקצועיים (מדריכי כושר וסטודיו, מצילים וכדומה) בהתאם לנדרש על ידי הלקוח (הגוף המוסדי). נכון למועד הדוח, מפעילה החברה 34 מתקנים חיצוניים.

7.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הפעילות הספורטיבית ככלל, מאופיין בשנים האחרונות בשתי מגמות עיקריות. באופן כללי, על רקע השתרשות תרבות הפנאי ולעיתים גם עקב צרכים רפואיים, קיימת מודעות הולכת וגוברת לקיום אורח חיים בריא ולתרומת פעילות ספורטיבית לבריאות, לאיכות החיים ולהארכת תוחלת החיים. משכך, שיעור החדירה של מועדוני הכושר לשוקים, הולך וגדל. במקביל, מתפתחת מגמה של פעילות ספורט Outdoor, היינו, פעילות ספורטיבית עצמאית ולא דווקא ממוסדת, תחת כיפת השמיים, כגון קבוצות ריצה, הליכה, רכיבה על אופניים, שיעורים בפארק וכיו"ב ("פעילות ספורט Outdoor").

בישראל, החל ענף מועדוני הבריאות והכושר להתפתח לפני מעט יותר משני עשורים. עד אז, התאפיין הענף בחדרי כושר קטנים המיועדים בעיקר לגברים צעירים, ספורטאים ומפתחי גוף. בשנים האחרונות, החלה מגמת התעוררות משמעותית בענף.

שוק מועדוני הבריאות והכושר בישראל כולל מועדונים הפונים למגוון קהלים, ברמת שונות של אבזור וכפועל יוצא של עלויות למנויים, החל במועדונים ללא כוונות רווח, מועדונים המצויים במתנ"סים, חברות עובדים ומגורי יוקרה, מועדונים השייכים לרשתות ומועדונים מקומיים, וכלה במועדונים במרכזי ספורט וכיו"ב, המשרתים אלפי לקוחות. למיטב ידיעת החברה, נכון לשנת 2019, נאמד מספר מועדוני הכושר והבריאות (לרבות מכוני כושר, סטודיו לעיצוב וחיטוב הגוף ומרכזי קאנטרי קלאב¹¹) בכ-1,880 מועדונים, כמחצית מהם מכוני כושר. כמות המתאמנים במועדוני כושר ובריאות בישראל בשנת 2018, נאמדה בכ-1.33 מיליוני מתאמנים. לצד העליה בשיעור החדירה של הפעילות הספורטיבית בישראל, אופיין בשנת 2018 ענף מועדוני הבריאות והכושר, ככלל (בישראל כמו במקומות אחרים בעולם), בשיעורי נטישה אשר נאמדו בין 45% ל-60%, כאשר במרכזי קאנטרי קלאב שיעור הנטישה נאמד בכ-15%-20%. בנוסף, רמת הנאמנות של הלקוחות בענף הוערכה כנמוכה עד בינונית. על אף שנכון לשנת 2018 ללקוחות הענף היתה נטיה לחזור ולרכוש מנוי במכון כושר המעניק בעקביות שירות המותאם לתקציבם וטעמם האישי, רבים מהלקוחות יעדיפו להתנסות במכוני כושר חדשים בשל מגוון שיקולים ביניהם מיקום, אווירה ועלות.

להערכת החברה, עקב מגפת הקורונה עלתה עוד יותר המודעות לחשיבות קיום אורח חיים בריא שחלק בלתי נפרד ממנו כולל פעילות ספורטיבית סדירה, בין היתר משום שמחלות שגרמו לסיכון מוגבר של השפעות וירוס הקורונה ניתנות לשיפור ואולי אף למניעה בעת ביצוע פעילות ספורטיבית סדירה (כגון סכרת ומחלות לב).

¹¹ לא כולל פעילות OUTDOOR. כל הנתונים בסעיף זה מבוססים על סקירה ענפית של Coface Bdi בנושא ענף מכוני הכושר בישראל, מחודש אפריל 2019 ("סקירת BDI").

בשנת 2020 ובשנת 2021, בשל אירוע הקורונה, חל גידול בכמות האנשים שהתאמנו בחוץ ו/או בבית, באופן עצמאי או בשיעורים שהועברו באמצעים דיגיטליים. עם זאת, בחלוף משבר הקורונה ובהתאם להערכת החברה, ובהתבסס על כך שכמות האנשים ששבו הצטרפו למועדוני כושר גדלה, נראה כי בשנת 2023 השימוש בחלופות למועדוני כושר אכן נעשה קטן לעומת שנת 2021.

כמפורט בסעיף 12 להלן, החברה פועלת כל העת לגיוס מנויים חדשים מחד, ומאידך - לשימור המנויים הקיימים של החברה.

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

תחום מועדוני הכושר והבריאות מפוקח במסגרת חוק מכוני כושר (רישוי ופיקוח), תשנ"ד-1994 וחוק הספורט, תשמ"ח-1988 (באופן חלקי). כמו כן, כעסק המשרת את לקוחותיו, חלים עליו חוקים צרכניים, ובין היתר חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998. לפרטים נוספים ראו סעיף 33 להלן.

7.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות וברווחיות

כפי שפורט בסעיף 8.2 להלן, כפועל יוצא מהגברת המודעות לתחום הבריאות, חל בשנים האחרונות גידול בהיקף הפעילות בתחום, ובפרט, חל גידול בביקוש למועדוני הכושר והבריאות. לאור מגפת הקורונה, למיטב ידיעת החברה, בתחילת שנת 2021 נעצר הגידול בהיקף הפעילות בתחום, אך לאחר תום תקופת הסגירה חזר היקף הפעילות בתחום לגדול ולצמוח. מועדוני כושר, חדרי כושר ומקומות סטודיו רבים נסגרו או נקלעו לקשיים כלכליים של ממש, בשל חוסר יכולת לשרוד את התקופות הממושכות של הסגירות עליהן הורתה הממשלה במיוחד בשנת 2020. במהלך שנת 2021 ולאורך שנת 2022 ניכרה מגמה שבמסגרתה מוזגו חלק מחדרי הכושר והסטודיו לעיל, עם חדרי כושר אחרים ומנוייהם מצאו פתרון חלופי.

7.5 שינויים במאפייני לקוחות התחום

אוכלוסיית היעד למועדוני בריאות וכושר הנה ככלל, אוכלוסייה המודעת לחשיבות השמירה על כושר גופני ובעלת מודעות לבריאות ולתרבות הפנאי, כמו גם אוכלוסייה הנדרשת לבצע פעילות ספורטיבית מטעמים בריאותיים. כאמור בסעיף 7.2 לעיל, בשנים האחרונות ניתן לראות יותר מודעות לתחום הבריאות והכושר בחתכי גיל בעיקר של בני 50 ומעלה מחד, וצעירים בני 18 ומטה מאידך. היינו, הגם שבאופן כללי, חתך הגיל הדומיננטי במועדוני הבריאות והכושר עולה, ניתן לראות התרחבות של הביקוש למועדוני בריאות וכושר גם בגילאי הקיצון (בקרוב מבוגרים וצעירים) כאמור. נכון למועד פרסום הדוח, המועדונים פתוחים ללא מגבלות כלשהן.

7.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום פעילותה, הם כדלקמן:

- 7.6.1 ניסיון וידע בתחום ניהול והפעלת מועדוני בריאות וכושר.
- 7.6.2 יכולת ניהול והתמודדות עם משברים, לרבות באמצעות גיוסי חוב והון.
- 7.6.3 מתן שירות טוב ומקצועי על ידי עובדי החברה ונציגיה במועדונים.
- 7.6.4 צוות מקצועי, איכותי ומיומן, הכולל מדריכי כושר, מדריכים אחרים (אירובי, פילאטיס, ספינינג, שחיה וכו'), תזונאיות וכיו"ב.

- 7.6.5. ציוד ואבזור מועדוני הבריאות והכושר במכשור חדיש ומתקדם, בכמות גדולה של מכשירים ביחס לכמות המנויים, דבר המאפשר זמינות של מגוון מכשירים פנויים.
- 7.6.6. שטח גדול ומרווח של המועדונים, המהווה את אחד הגורמים הדומיננטיים להתמודדות עם התחרות בשנים האחרונות. זאת בין היתר, על מנת שניתן יהיה לספק במסגרת המועדון מגוון שירותים וכמות גדולה של מכשירים.
- 7.6.7. הקפדה על ניקיון והיגיינה מירביים במועדוני החברה, הן במתחמי האימון והן במלתחות ובמועדוני הספא.
- 7.6.8. מיקום אסטרטגי של המועדונים המאפשר חשיפה לתנועת לקוחות פוטנציאליים, ויכולת החברה לאתר מיקומים חדשים בעלי פוטנציאל שבהם קיים ביקוש סמוי (latent demand) למועדוני כושר ולשירותים הניתנים על ידי החברה.
- 7.6.9. לחברה עשרות מועדונים בפריסה ארצית בערים מרכזיות, והחברה מאפשרת למנויים להתאמן בכמה מועדונים במסגרת תכנית הטבה.
- 7.6.10. פעילות שיווקית יעילה ויכולת גיוס שוטף של מנויים חדשים בכמות העולה על שיעורי הנטישה הגבוהים שבהם מאופיין הענף ככלל, וזאת בין היתר באמצעות רשתות חברתיות והמלצות של מנויים לחבריהם ("מפה לאוזן").
- 7.6.11. שימור מנויים קיימים והקטנת אחוז הנטישה, באמצעות שמירה על סטנדרטים גבוהים בניהול חדר הכושר כאמור לעיל ולרבות יצירת קשר אישי עם המנוי, דאגה לצרכיו וכיו"ב.
- 7.6.12. יצירת קשרים ומערכות יחסים ארוכות טווח עם לקוחות מוסדיים ועסקיים גדולים תוך מתן מענה מתאים לצרכי הלקוח, זאת לשם גיוס לקוחות חדשים באופן שוטף.
- 7.6.13. גיוון וחדשנות בשיעורי הסטודיו לקבוצות (דוגמת מגוון של שיעורים אירוביים ופעילויות אנרגטיות שונות), בשיטות אימון ובאביזרי אימון. חשיבותם של הגיוון והחדשנות כאמור, הינו, בין היתר, בשימור לקוחות קיימים. עצם היותה של החברה הרשת היחידה, למיטב ידיעתה, אשר מפעילה הכשרות למדריכים, מהווה גורם משמעותי לכך שמועדוניה ואנשי הצוות שלהם יהיו המעודכנים והחדשניים ביותר.
- 7.6.14. רמת מחיר סבירה ביחס לשירות הניתן על ידי החברה וביחס להיצע ולמחיר הניתן על ידי מתחרים באותו אזור.
- 7.6.15. מוניטין - החברה סבורה, כי לפעילות במועדון כושר קיים גם מימד חברתי, משכך, החברה בדעה כי לקוחות פוטנציאליים וקיימים ישאפו להיות מנויים במועדון הנהנה ממוניטין טוב.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יצוין כי החברה סבורה כי הגורמים המשפיעים על הצלחת מועדון מסוים, נגזרים ממאפייניו של כל מועדון באופן פרטני (כגון: מיקום, גודל וסוג המועדון, כמות המתחרים בסביבתו וטיבם וגודל האוכלוסייה הרלוונטית בסביבתו).

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ככלל, תחום הפעילות של ענף הכושר מאופיין בחסמי כניסה ויציאה שאינם גבוהים להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום מועדוני הבריאות והכושר, הם כדלקמן:

- 7.7.1 הכרת שוק מועדוני הכושר.
 - 7.7.2 איתנות פיננסית ויכולת השקעה הונית: צורך בהשקעת מימון ומשאבים כספיים גדולים הכרוכים בהקמת מועדון (בפרט במועדוני Premium ו-Family), לרבות ברכישת כמות מספיקה של מכשירי כושר וציוד ובשיווק ופרסום באמצעי המדיה המסורתיים ובערוצי הניו מדיה הדיגיטליים (רשתות חברתיות, אתר אינטרנט ועוד). במהלך תקופת מגיפת הקורונה ענף הכושר נסגר למשך חודשים רבים וחשיבות האיתנות הפיננסית עלתה שכן נדרשה מבעלי מועדוני הכושר היכולת לשרוד כלכלית לזמן ממושך ללא הכנסות אך עם הוצאות (גם אם חלקיות).
 - 7.7.3 יכולת גיוס מנויים: כפי שיפורט בסעיף 13 להלן, ענף מכוני הכושר הינו ענף רווי מתחרים, וביניהם מותגים ותיקים. על חברה המעניינת להיכנס לפעילות בענף לגייס גרעין ראשוני של מנויים ולשכנע את הצרכנים כי ברשותה מועדוני כושר המעניקים שירותים אטרקטיביים ביחס למתחריה.
 - 7.7.4 מוניטין: מתחרים פוטנציאליים המעוניינים להיכנס לענף יצטרכו להתמודד מול הרשתות המוכרות הקיימות בענף.
- להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום מועדוני הבריאות והכושר, עלולים להיות כדלקמן:
- 7.7.5 חלק מהסכמי שכירות הינם לתקופות ארוכות טווח, אשר תנאיהם אינם מאפשרים סיום תקופת השכירות לפני תומה;
 - 7.7.6 במקרים רבים, הסכומים המושקעים בהקמת מועדונים הינם משמעותיים (ראו סעיף 16 להלן), והחזר ההשקעה מתבצע, בממוצע, על פני תקופה של מספר שנים.

תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

קיימים מספר סוגי פעילויות ספורט היכולים להוות תחליף לפעילות כושר במועדוני כושר, הן מבחינת סוג הפעילות והן מבחינת המטרה:

- 7.8.1 פעילות ספורט Outdoor - במקביל לפעילות ספורט במכוני כושר, קיימת פעילות ספורט Outdoor, תחת כיפת השמיים, שאינה כרוכה בתשלום שוטף של דמי מינוי, כגון הליכה, ריצה, רכיבה על אופניים וכן מכשירי הכושר המוצבים בגינות ציבוריות. יוער כי בחלק לא מבוטל של פעילויות ה-Outdoor פועלות קבוצות מאורגנות בתשלום, כגון קבוצות ריצה וקבוצות רכיבה, וכן אימוני כושר בחוץ.
- כאמור בסעיף 7.2 לעיל, החברה מעריכה כי בשנת 2023 בהשוואה לשנת 2021, קטנה כמות האנשים המתאמנים בחוץ או שחלקם יבצעו פעילות זו בנוסף על הפעילות במועדוני הכושר.
- 7.8.2 חדרי כושר בבנייני מגורים, בנייני משרדים ומוסדות ציבוריים (כגון אוניברסיטאות, מכללות ומתנ"סים) - הבנייה האורבנית הרוויה הנהוגה כיום, המאופיינת במגדלי מגורים יוקרתיים וקומפלקסים גדולים, כוללת במקרים רבים חדרי כושר, בריכות

שחיה וכיו"ב. כמו כן, על רקע המודעות ההולכת וגוברת לתחום הבריאות והספורט, ניתן למצוא ברבים מהמוסדות הציבוריים חדרי כושר ומועדוני בריאות.

7.8.3. שיעורי סטודיו - למיטב ידיעת החברה, ישנם מספר רב של מכוני סטודיו קטנים ועצמאיים לעיצוב וחיטוב הגוף (הכוללים, בין היתר אימונים פונקציונליים, התעמלות אירובית, פילאטיס, יוגה, קרוספיט וכיו"ב).

7.8.4. אימוני כושר בהדרכה אישית - בשנים האחרונות הולך ומתפתח שירות של אימונים אישיים הניתנים על ידי מדריכים בבית הלקוח. על אף ששירות זה יקר משמעותית מהשירותים המוצעים על ידי החברה, הדבר עלול להוות, בטווח הרחוק, לדעת החברה, שירות תחליפי.

יצויין כי מועדוני החברה נותנים מענה ביחס לכל אחד מסוגי הפעילויות המנויות לעיל¹², כפי שיפורט בסעיף 8 להלן.

7.9. מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו

ראו סעיף 13 להלן.

8. מוצרים ושירותים

8.1. כללי

החברה מספקת ללקוחותיה שירותים בתחום הכושר והבריאות, הניתנים במסגרת מועדוני הכושר שבניהולה תמורת דמי מינוי תקופתיים (בדרך כלל), וכן שירותים נלווים, שאינם כלולים במחיר המינוי וניתנים בתשלום נפרד, הכל כמפורט להלן.

8.2. שירותים הניתנים במסגרת דמי המינוי

8.2.1. במסגרת המינוי, מספקת החברה ללקוחותיה זכות שימוש במתקני חדר הכושר, בשיעורי סטודיו ובבריכה (במועדונים בהם קיימת בריכה).

במסגרת פעילות חדר הכושר, מספקת החברה מגוון שירותים כדלקמן:

א. **מתחם כוח** - אימוני כוח המסייעים לחיזוק השרירים ומערכת השלד;

ב. **מתחם סיבולת לב ריאה** - מגוון מכשירי אירובי;

ג. **יועץ כושר** - יועץ כושר (מאמן אישי במקצועו), אשר בודק את צרכיו האישיים של כל מנוי חדש, ובונה עם מדריך כושר ועם המנוי תכנית אימונים מותאמת פרטנית.

ד. שירותים שניתנים על ידי מאמנים מוסמכים ומדריכים מקצועיים אחרים.

8.2.2. בנוסף, החברה מספקת למנויים מגוון גדול של שיעורי סטודיו הניתנים למנויים

במסגרת דמי המנוי, בהיקף של 70 עד 120 שעות שבועיות. במסגרת זו מספקת החברה אימונים בשלוש קטגוריות מרכזיות:

א. **אירובי ושריפת שומנים** - מאמץ גופני המפעיל קבוצות שרירים גדולות לזמן ממושך (לדוגמא: ספינינג, טרקבוקס, טרקנינג, זומבה וכיו"ב).

¹² פעילות Outdoor מוצעת רק בחלק ממועדוני החברה.

ב. **עיצוב וחיטוב** - חיזוק והגמשה של השרירים. הקניית הרגלי עבודה נכונים עם הגוף תוך כדי בנייה נכונה של השריר (לדוגמא: התעמלות בונה עצם, עיצוב, מתיחות וכיו"ב).

ג. **לגוף ולנפש** - שיעורים לחיזוק הקשר בין הגוף לנפש, תוך כדי דגש על שחרור הגוף ותנועתיות נכונה (לדוגמא: יוגה, פילאטיס ריפא, פילאטיס מכשירים, מדיטציה וכיו"ב).

כאמור לעיל, במועדונים בהם קיימים ג'קוזי או סאונה, כוללים דמי המנוי שימוש במתקנים האמורים.

המנויים במועדוני החברה זכאים אף להשתתף באירועים שונים המאורגנים על ידי החברה.

8.3 שירותים הניתנים בתשלום נפרד

בנוסף לשירותים הניתנים על ידי החברה במסגרת דמי המנוי, מספקת החברה ללקוחותיה, לרבות באמצעות מפעילים חיצוניים, בתשלום נוסף, מגוון שירותים משלימים, ובכלל זה אימונים אישיים, אימוני בריכה ושיעורי שחיה, פילאטיס מכשירים, שיעורי סטודיו ייחודיים בקבוצות קטנות, וכן שירותי ייעוץ (כגון ייעוץ תזונה על ידי תזונאיות מוסמכות), שירותי ספא ושירותי הסעדה ("השירותים המשלימים").

במסגרת שיעורי הסטודיו האמורים, מספקת החברה מגוון רחב של שיעורי אירובי (HIIT, אימונים פונקציונליים, מדרגה, אימוני אירובי במים וכן הלאה), שיעורי ריקוד, שיעורי עיצוב, פילאטיס, שחיה ועוד.

בנוסף, מספקת החברה שירותי ייעוץ לתזונה נכונה הכוללים ייעוץ לתזונה נכונה, לרבות עריכת סדנאות הרזיה וכן ימי בריאות לארגונים.

כמו כן, מפעילה החברה שירותי ספא בחלק ממועדוני החברה (וכן בארבעה מועדונים נוספים באמצעות מפעילים חיצוניים). במסגרת זו, מספקת החברה ללקוחותיה, בתשלום נפרד, טיפולים כגון עיסויים, טיפולי גוף וטיפולים קוסמטיים וכן טיפולים ייחודיים כגון עיסוי לספורטאים, עיסוי לנשים הרות ולנשים לאחר לידה. כמו כן, מציע הספא ימי כיף ליחידים ולארגונים.

עוד מציעה החברה ללקוחותיה מוצרים משלימים לחוויית האימון במועדונים, המותאמים לצרכי המתאמנים ומותאמים לשגרת האימונים במועדון, בבריכה ובחוץ, לדוגמא: ביגוד ספורט ממיטב החברות, אביזרי אימון ותוספי תזונה.

9. פילוח הכנסות ורווחיות משירותי החברה בתחום הפעילות

הכנסותיה של החברה מדמי מינוי בשנת 2023, היוו כ- 74% מסך הכנסות החברה בתחום הפעילות. יתרת ההכנסות נובעת, בין היתר, מאימונים אישיים ואימונים נוספים בתשלום, יעוץ תזונתי, שיעורי פילאטיס, ספא הסעדה ומכירות מוצרים משלימים, הניתנים במתחמי המועדונים), אשר כל אחת מהן אינה מגיעה לבדה לכדי 10% מהכנסות החברה.

10. לקוחות

10.1. כללי

מרבית לקוחות החברה הם לקוחות פרטיים ומיעוטם לקוחות עסקיים או מוסדיים. הכנסות החברה מלקוחות עסקיים ומוסדיים¹³ בתחום הפעילות מהוות, והיוו בשנת 2023, פחות מ- 10% מהכנסות החברה בתחום הפעילות. רובם המוחלט של לקוחות החברה הינם מנויים.

לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות. כמו כן לחברה אין לקוח שהכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות של החברה בדוחותיה המאוחדים.

10.2. מספר המנויים

בשנת 2023, חל גידול קל במספר המנויים הממוצע ביחס לשנת 2022 וכן ביחס לשנת 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בתחום הפעילות 102,132 מנויים ב- 30 מועדוני תחום הפעילות. לפרטים אודות מספר המנויים הממוצע במועדונים בתחום הפעילות לעומת מספר המנויים בתקופה המקבילה אשתקד, ראו סעיף 2.3 לעיל.

2021 ^(**)	2022 ^(**)	2023	מספר המנויים הממוצע ^(*) במועדוני החברה בתחום הפעילות
92,533	102,409	103,322	

^(*) מספר מנויים ממוצע: ממוצע של כמות המנויים בתחילת כל חודש בתקופה הרלוונטית.

^(**) בראשית שנת 2021, במהלך אירוע הקורונה, בעת שהיו סגרים המינוריים הוקפאו למשך תקופת כל הסגר והנתון של כמות המנויים בתחילת אותו חודש נרשם גם אם המנויים היו מוקפאים באותה עת.

10.3. התנאים העיקריים של הסכמי המינוי של החברה

נכון למועד הדוח, מאפשרת החברה רכישת מינוי ליחיד, מינוי זוגי או מינוי משפחתי, בהתאם להרכב המשפחה. כמו כן, החברה מציעה מספר מסלולים לרכישת מינוי, המשתנים מעת לעת וממועדון למועדון. נכון למועד הדוח, מציעה החברה בין היתר, מינוי לתקופות התחייבות קצובות: לשנה, שנתיים או חמש שנים (מתוכן תשלום דמי ביטול יהא רק בעת ביטול בשנה או בשנתיים הראשונות), לפי בחירת הלקוח, מינוי ללא התחייבות ובכלל זה מינוי חודשי (ללא דמי הרשמה וללא דמי ביטול), וכן - למנויים הממשיכים את חברותם ברציפות, מינוי מתמשך בתנאים הנקבעים על ידי החברה מעת לעת. בהתאם להוראות חוק הגנת הצרכן (ראו פירוט בסעיף 33.6 להלן), דמי הביטול של מנוי לתקופה קצובה מוגבלים ל-25% משווי העסקה, ושיעור זה מצטמצם ככל שהביטול נעשה בשלב מאוחר יותר בתקופת המינוי. בנוסף, החברה מציעה מסלולים נוספים ללא התחייבות לתקופה כלשהי (כגון מינוי חודשי ללא דמי הרשמה וללא דמי ביטול). בנוסף, מעת לעת עורכת החברה מבצעים מיוחדים למכירת מינויים בתנאים מועדפים בהתקיים תנאים מסוימים המוגדרים במבצע.

החברה מאפשרת רכישת חבילות של אימונים אישיים במחירים מוזלים שניתן לנצלם בתקופת המנוי. ככל שלא נוצלו כל האימונים שנרכשו, באפשרות הרוכש להזדכות עבור החלק היחסי

¹³ שנובעות, ברובן, מסבסוד של לקוחות מוסדיים של דמי המינוי לעובדיהם.

שלא נוצל. כמו כן מספקת החברה חוגים ופעילויות שונות, בהתאם לביקוש, אשר חלקם כלולים במחיר המנוי וחלקם ניתנים בתשלום נפרד.

יצוין, כי ככלל, נכון למועד הדוח, החברות במועדוני החברה, למעט במועדוני Family, מותרת מגיל 14 (ובחלק מהמועדונים מגיל 18), ובמועדוני Family מותרת החברות בכל גיל במסגרת מנוי משפחתי, ומגיל 12 כמנוי בודד. בנוסף, החברה מציעה ללקוחותיה מינוי גיוניור לגילאי 8 עד 14 ומינוי נוער, המיועדים לבני נוער בגילאים 14 עד 18, והכוללים ליווי של מדריכים שהוכשרו לכך ותוכנית מותאמת.

המתאמנים במועדוני החברה נדרשים למלא שאלון רפואי הכולל הצהרת בריאות חתומה או להמציא אישור רפואי המתיר להם להתאמן בחדר כושר, הכל בהתאם להוראות הדין, הכל כפי שיפורט בסעיף 33.2.3 להלן.

11. שיווק והפצה

הדרכים העיקריות שבהן עושה החברה שימוש לשיווק ופרסום שירותי תחום הפעילות הן:

11.1. במדיה האלקטרונית: רדיו וטלוויזיה.

11.2. במדיה הדיגיטלית:

11.2.1. ניהול אתר הבית של החברה באינטרנט, בכתובת: www.holmesplace.co.il. באתר מרוכז מידע אודות מועדוני החברה (הולמס פלייס וגו אקטיב) והשירותים המוצעים על ידה. כן מפורסמים באתרים עדכונים למתאמנים וניתן להירשם באמצעותם לשיעורים בצורה מקוונת. ניהול חשבון האינסטגרם ודפי הפייסבוק של החברה ושל מועדוניה, באמצעותם מעבירה החברה מידע שוטף למנוייה (דוגמת הסברים על סוגי אימונים, תזונה, מוצרים חדשים וכיו"ב בדף החברה, והודעות על מועדי שיעורים, פעילויות מיוחדות במועדון וכיו"ב בדפי המועדונים עצמם).

11.2.2. פרסום דיגיטלי: רכישת לידים, ופרסום באמצעות Google ופייסבוק.

11.2.3. ניהול האפליקציה, מאפשרת להרשם לשיעורים המחייבים רישום, לצפות בהטבות תכנית הנאמנות, בדיקת הנקודות שהצטברו, מערכת החוגים והודעות מהמועדון.

11.3. לצורך חיזוק הקשר בין מותג הולמס פלייס למנויים, עורכת החברה, מעת לעת, כנס באילת למנויי החברה, בן שלושה ימים, הכולל אימוני כושר המוניים, הופעות ומסיבות.

11.4. שימוש בשטחי פרסום במרחב הציבורי, כמו שלטי חוצות, מכוונים, בילבורדים.

11.5. הצבת דוכני קידום מכירות על ידי אנשי מכירות במרכזי קניות, באירועי ספורט, באירועים של חברות גדולות וכיו"ב.

11.6. יצירת קשר עם מוסדות וחברות עסקיות, לקידום מכירות ולמכירת מנויים במחירים מוזלים.

11.7. בנוסף, נוקטת החברה בפעולות קידום מכירות שונות, ובין היתר, משתתפת כנותנת תוכן באירועי ספורט גדולים כגון מרתונים ומירוצים עירוניים, וכן מארגנת אירועים, בייחוד של לקוחות הגיימנסיה, שבהם מועבר תוכן אקדמי.

11.8. החברה מפעילה תכנית נאמנות, במסגרתה צוברים מנויי הרשת נקודות (Live well points) על בסיס ותק, תדירות ביקורים במועדון ורכישת אימונים אישיים. הנקודות מעניקות למנוי הטבות שונות דוגמת כניסות לאורחים במחיר מופחת, כניסה חופשית למועדוני הרשת בארץ ובחו"ל (בהתאם לכמות הנקודות הקיימות) וכיו"ב.

11.9. שיווק שירותי החברה באמצעות המלצות של מנויים לחבריהם ("מפה לאוזן") בהתבססות על מוניטין החברה ועל האיכות והמקצועיות של שירותיה.

11.10. לחברה אין תלות באיזה מצינורות השיווק האמורים לעיל.

12. צבר הזמנות

לקוחות החברה רוכשים בעיקר שירותים המתמשכים על פני תקופה ארוכה. לענף דמי מינוי, חוזי הלקוחות הינם לשנת מנוי, שנתיים וקרוב למחציתם למשך חמש שנים, ולענף אימונים אישיים – בדרך כלל הלקוחות רוכשים כרטיסיות שניתן לממשן בתקופה של מספר חודשים. בכל נקודת זמן קיימת יתרה לזמן המנוי שטרם נוצל ולאיימונים בתשלום שטרם מומשו.

ההכנסות הצפויות לחברה בתחום הפעילות בעתיד מחוזים שכבר נחתמו ושטרם מומשו (קרי שווי דמי המנוי והאימונים עד תום תקופת ההתחייבות שנרכשו אך טרם נוצלו) עומדות על סכום של 108.5 מיליון ש"ח. בהתאם לחוק הגנת הצרכן, ללקוחות עומדת הזכות לבטל את המשך המנוי על פי תנאי החוזה (לרוב הדבר כרוך בהודעה מראש של חודש ובתשלום דמי ביטול). בשל אפשרות הביטול של המנויים את המשך תקופת המנוי, לחברה אין צבר הזמנות מחייב.

13. תחרות

13.1. ענף מכוני הבריאות והכושר מאופיין בתחרותיות גבוהה, על רקע ריבוי מכוני הכושר הפועלים בענף.

13.2. בין הגורמים המרכזיים שסביבם נסובה התחרות, ניתן למנות את מיקום מועדון הכושר, רמת השירות, מחיר המנוי, חזות מועדון הכושר והמתקנים בו, ומגוון השירותים הניתנים בו.

13.3. התחרות בתחום הפעילות מבוססת בעיקרה על ההיצע הקיים באזור גאוגרפי מסוים, ללא קשר לסוג השחקנים בענף. המתחרים של החברה בכל אזור גאוגרפי עשויים להיות רשתות מועדוני כושר, מועדוני כושר פרטיים, מועדוני כושר Low Cost, חדרי סטודיו לעיצוב וחיטוב, מאמנים פרטיים, אימוני Outdoor ומרכזי קאנטרי קלאב. למיטב ידיעת החברה, מספר מכוני הכושר ברחבי הארץ הוערך בשנת 2022 בכ- 1,880 מכוני כושר במסגרות השונות (כולל מכוני כושר Low Cost וכן חדרי סטודיו לעיצוב וחיטוב הגוף ומרכזי הקאנטרי קלאב הפזורים בארץ).

13.4. השחקנים המרכזיים בענף, למיטב ידיעת החברה, הן הרשתות Great Shape (המפעילה, למיטב ידיעת החברה, 9 מועדונים), Space (המפעילה, למיטב ידיעת החברה, כ- 29 מועדונים) (מתוכם 15 מועדונים בפורמט הדומה למועדוני אייקון פיטנס של החברה), פרופיט המפעילה, למיטב ידיעת החברה, 30 מועדונים, סוויפט (המפעילה, למיטב ידיעת החברה, 7 מועדונים), סטודיו נעים (המפעילה, למיטב ידיעת החברה, 12 מרכזי יוגה ופילאטיס) וסטודיו לזוז (המפעילה, למיטב ידיעת החברה, 6 מועדונים), החברה למרכזי תרבות וספורט לעובד ולמשפחתו (המפעילה, למיטב ידיעת החברה, 7 מועדוני קאנטרי קלאב) ופיט האוס, רשת מכוני סטודיו לנשים (המפעילה, למיטב ידיעת החברה, 10 מועדונים).

13.5. ביחס למרכזי קאנטרי קלאב, התחרות מתמקדת בזכייה במכרזים על הקמת מרכזי קאנטרי קלאב. נכון למועד הדוח, החברה מפעילה 9 מרכזי קאנטרי קלאב מתוך כמעל 200 מרכזים הפועלים, להערכת החברה, בתחום.

13.6. השיטות העיקריות להתמודדות עם התחרות

להערכת החברה, המוניטין שלה מסייע לה לבדל את עצמה ממתחריה בשוק ולמצב את עצמה כרשת איכותית ומובילה בשוק. החברה פועלת באופן עקבי על מנת לטפח ולחזק את המוניטין שלה ואת מיתוגה כמותג מוביל בארץ. כמו כן, החברה פועלת על מנת לבדל עצמה ממתחריה ולהתמודד עם התחרות כאמור, בין היתר באמצעות גודל המועדונים ואיכות מתקניהם, השירות והפעילויות המוצעות, כמו גם הכשרת צוותים מקצועיים למתן שירות איכותי ומקצועי.

כך לדוגמה, החברה שמה דגש על יחס אישי למנויים, הן בצוותי הקבלה והן באימונים בחדר הכושר ובשיעורי הסטודיו. לחברה תכנית המאפשרת ללקוחותיה ליווי בשלושת החודשים הראשונים, על מנת שהלקוח יכיר את מגוון הפעילויות במועדון, בניית תכנית אימון אישי וכן בקרה וניטור הפעילות של הלקוח. במועדוני ה-Family החברה שמה דגש על פעילות משפחתית ואוריינטציה לילדים.

כמו כן, כחלק מרצון החברה לשפר את חוויית הלקוחות, החברה השקיעה כ- 20 מיליון ש"ח בשיפור הקיים במועדונים ותיקים כדוגמת הולמס פלייס פרימיום הרצליה, הולמס פלייס פרימיום גבעתיים והולמס פלייס פרימיום רעננה.

בנוסף, פועלת החברה באופן מתמיד לחידוש ולרענון הפעילויות המוצעות במועדוניה. לדוגמה, שיעורים ייחודיים המפותחים על ידי צוות הולמס פלייס, ושיעורי סטודיו ייחודיים. יצוין, כי מתקיימת סינרגיה עם הגיימנסיה אשר תורמת לגיוון, חדשנות ולמקצועיות שיעורי הסטודיו המוצעים במועדוני החברה.

כמו כן, מפעילה החברה תכנית נאמנות (ראו סעיף 11.8 לעיל), אשר תורמת לשימור המנויים במועדוני החברה.

14. עונתיות

תחום מועדוני הבריאות והכושר מאופיין בעונתיות מסוימת, הבאה לידי ביטוי בפעילות מוגברת בתקופה שלאחר חגי ישראל (חגי תשרי ופסח). בתקופות אלו המכירות בענף גדולות בשיעור של כ- 10% - 15% בהשוואה לשאר חודשי השנה, ככל הנראה עקב מוטיבציה לקיום אורח חיים בריא.

כמו כן, ניתן להבחין בהאטה מסוימת במכירות מנויים במהלך חודש אוגוסט ועד לתום תקופת החגים, שאז ניכרת האטה בפעילות במשק בכללותו, בעיקר עקב חופשות משפחתיות ומיעוט ימי מכירה.

בנוסף, הוצאות החברה בחודשי הקיץ גבוהות במידה מסוימת מהוצאותיה בעונת החורף, וזאת כתוצאה מעליה בהוצאות החשמל הנובעות משימוש במיזוג אויר והוצאות תפעוליות במועדוני Family וכן מעליה בתעריפי החשמל (הכוללים בריכות שחיה פתוחות הפעילות בחודשי הקיץ).

השפעות עונתיות על הכנסות החברה אינן מהותיות.

15. נכסים לא מוחשיים

15.1. סימן המסחר הולמס פלייס Holmes Place משנת 2000, לתקופה בלתי מוגבלת.

15.2. החברה התקשרה בהסכם עם HFIH לקבלת זכות שימוש בלעדית ושאינה ניתנת להעברה, בסימן המסחר, קונספט, שם, לוגו ודומיין "הולמס פלייס", ללא תשלום. להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

15.2.1. ביום 1 בינואר 2011 התקשרה החברה בהסכם עם HFIH, אשר במסגרתו ניתנה לחברה ללא תשלום ולתקופה בלתי מוגבלת, זכות שימוש בלעדית ושאינה ניתנת להעברה, בסימן המסחר, קונספט, שם, לוגו ודומיין "הולמס פלייס", בהתאם להוראות ולסטנדרטים כפי שיקבעו ויעודכנו מעת לעת על ידי HFIH (בפסקה זו: "הרישיון"). במסגרת ההסכם התחייבה החברה, כי כל המועדונים אשר יופעלו על ידה בישראל, יעמדו בסטנדרטים ודרישות איכות אשר יוכתבו על ידי HFIH, בדומה לסטנדרטים הנדרשים על ידי HFIH בקשר עם מועדונים דומים בעולם, המהווים חלק מרשת "הולמס פלייס".

15.2.2. עוד התחייבה החברה, כי בכל מקרה בו גורם כלשהו ישתמש בסימן המסחר שלא בהתאם להסכם ("הגורם המפר"), היא תדווח מיידית ובכתב ל-HFIH אודות השימוש, ו-HFIH תישא בעלויות ההליכים כנגד אותו גורם, ככל שייפתחו. ל-HFIH עומדת הזכות לסיים את ההסכם, בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) נעשו שינויי שליטה בחברה אשר בעקבותיהם עברה השליטה בחברה לבעל שליטה חדש אשר קשור בהלבנת כספים, טרור, או כל פעילות לא חוקית או לא מוסרית אחרת או כאשר בעל השליטה החדש הינו מתחרה של החברה; או (2) כאשר החברה ניצבת בפני פירוק, תפיסת נכסים וכדו', או במצב דומה אשר עשוי יהיה ללמד על חוסר יכולתה של החברה לפרוע את חובותיה, הכל בכפוף לסטנדרטים של תום לב וסבירות מצד HFIH.

כמו כן עומדת ל-HFIH הזכות לבטל את הרישיון ביחס למועדון שנמכר לצד שלישי או כאשר המועדון לא עומד בסטנדרטים ודרישות האיכות אשר הוכתבו על ידי HFIH.

15.3. סימן המסחר "גו אקטיב" ו-"Go Active", משנת 2008, בתוקף עד לחודש פברואר 2026. כמו כן, החברה הינה הבעלים של מוניטין גו אקטיב.

15.4. החברה הינה בעלת זיכיון לשימוש במותג ובפורמט IREBEL בישראל, לתקופה של 5 שנים, החל מחודש ספטמבר 2019, עם אפשרות להארכה של שתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת. החברה החליטה שלא להאריך את זכות השימוש במותג האמור, ולחדול מלעשות בו שימוש החל מתחילת חודש אפריל 2024.

16. רכוש קבוע ומתקנים

16.1. הרכוש הקבוע של החברה מורכב מזכות שכירות בנכסים בהם פועלים מועדוני החברה (לרבות משרדי החברה הפועלים בחלקם ממועדון החברה בקיסריה), תשתיות, מתקני כושר, וציוד משרדי, כמפורט להלן:

16.1.1. מועדוני החברה בתחום הפעילות של ניהול והפעלה של מועדוני כושר פועלים בנכסים שאותם שוכרת החברה לתקופות בינוניות וארוכות.

16.1.2. לחברה אין נכסי מקרקעין בבעלותה.

16.1.3. החל מחודש פברואר 2023, משרדי החברה ממוקמים באור עקיבא.

16.1.4. במועדוני החברה מותקנות מערכות חימום מים החוסכות אנרגיה, המסווגות כרכוש קבוע.

16.1.5. מכשירי הכושר של החברה המצויים במועדוניה, נרכשים בדרך כלל בעסקאות הכוללות פריסת תשלומים (בדרך כלל 6 עד 12 תשלומים), והבעלות בהם מותנית בסיום התשלום עבורם. לפירוט התנאים העיקריים של ההסכם עם ספק מכשירי הכושר, ראו סעיף 29 להלן.

16.1.6. בבעלות החברה מערכות מידע וחומרה, המשמשות לניהול והפעלה של החברה ומועדוניה והמסווגות כרכוש קבוע.

16.1.7. לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע של החברה, ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

16.2. הסכמי השכירות של מועדוני Energy ו-Premium

16.2.1. מועדוני Energy ו-Premium פועלים בשטחים שאותם שוכרת החברה בשכירות בלתי מוגנת, ארוכת טווח, לתקופות של בין 5 שנים ל- 20 שנים.

16.2.2. בכל הסכמי השכירות של מועדוני החברה בתחום הפעילות ("הסכמי השכירות") רשאי המשכיר לבטל את ההסכם במקרה של הפרה יסודית של הסכם השכירות על ידי השוכר (בכפוף למתן הזדמנות לחברה לתקן את ההפרה). בחלק מהסכמי השכירות קיימת אפשרות לסיים את חוזה השכירות במידה והחברה תעמיד שוכר חלופי או שוכר משנה במקומה, לשביעות רצונו של המשכיר. במקצת ההסכמים קיימת נקודת יציאה לאחר תקופה של מספר שנים, אולם מרבית ההסכמים אינם מאפשרים קיצור של תקופת השכירות לפני מועד סיומה. כמו כן, במרבית הסכמי השכירות, האחריות בקשר עם הוצאת רישיונות והיתרים לצורך הפעלת מועדוני החברה, מוטלת על החברה ואי השגתם מסיבות התלויות בחברה, אינה משחררת את החברה מהתחייבויותיה לפי ההסכם.

16.2.3. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד. במרבית ההסכמים, דמי השכירות הם הגבוהים מבין דמי השכירות הבסיסיים כאמור ושיעור מסוים מסכום הפדיון החודשי של החברה. במסגרת הסכמי השכירות של מועדוני החברה הממוקמים במרכזים מסחריים, התקשרה החברה עם המשכירים בהסכמי ניהול, שעל פיהם, על פי רוב, משולמים דמי ניהול קבועים וצמודים למדד.

16.2.4. בכל ההסכמים נתנה החברה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה, וכן, בחלק מההסכמים, נתנה החברה שטרי חוב חתומים על ידה.

להלן פרטים בדבר מועדי הסיום של תקופות השכירות של מועדוני החברה¹⁴:

5 שנים ומעלה	2 עד 5 שנים	עד שנתיים מיום	
מיום 31.12.2023	מיום 31.12.2023	31.12.2023	
44	12	6	כלל המועדונים

¹⁴ תקופות השכירות משקפות את מימוש מלוא תקופות האופציה שבהסכמי השכירות. החברה אינה מתחייבת לממש את מלוא תקופות האופציה ותשקול את כדאיות מימוש האופציה בכל מקרה לגופו ותחליט לפי שיקול דעתה.

16.2.5. להערכת החברה, ככלל, הסכמי השכירות של מועדוני החברה, אשר תקופת השכירות שלהם תסתיים בשנתיים הקרובות, יוארכו ללא שינוי מהותי בתנאיהם (רוב הסכמי השכירות כוללים אופציות להארכת תקופת השכירות), או עם שינויים המיטיבים עם החברה ככל שהחברה תחליט להאריכם.

הערכת החברה האמורה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נסיונה של החברה בתחום השכירות למועדוני כושר, וכן על מצב שוק השכירות. ייתכן שהערכת החברה לא תתממש בשל שינוי מהותי שיתרחש בשוק השכירות בישראל, או בשל תחרות גוברת.

16.3. הסכמים בקשר עם מועדוני Family

16.3.1. חמישה ממועדוני ה-Family הקיימים של החברה נבנו על ידי יזמים פרטיים בשיטת BOT (Build-Operate-Transfer), שבמסגרתה קיבלו יזמים פרטיים זיכיון מגופים ציבוריים כדי לממן, לתכנן, לבנות ולהפעיל את אותם מועדונים לתקופה קצובה, ביחס למבנים אלו, ביחס לארבעה מהמועדונים החברה אינה צד להסכם עם הגופים הציבוריים, והיא קשורה בהסכם עם היזם, שלפיו מהווה החברה מפעילה מטעם היזם. במועדון אחד מהחמישה (כפר סבא) החברה שותפה ב-50% בחברת יזום הנדל"ן (צמח הולמס) כמפורט להלן.

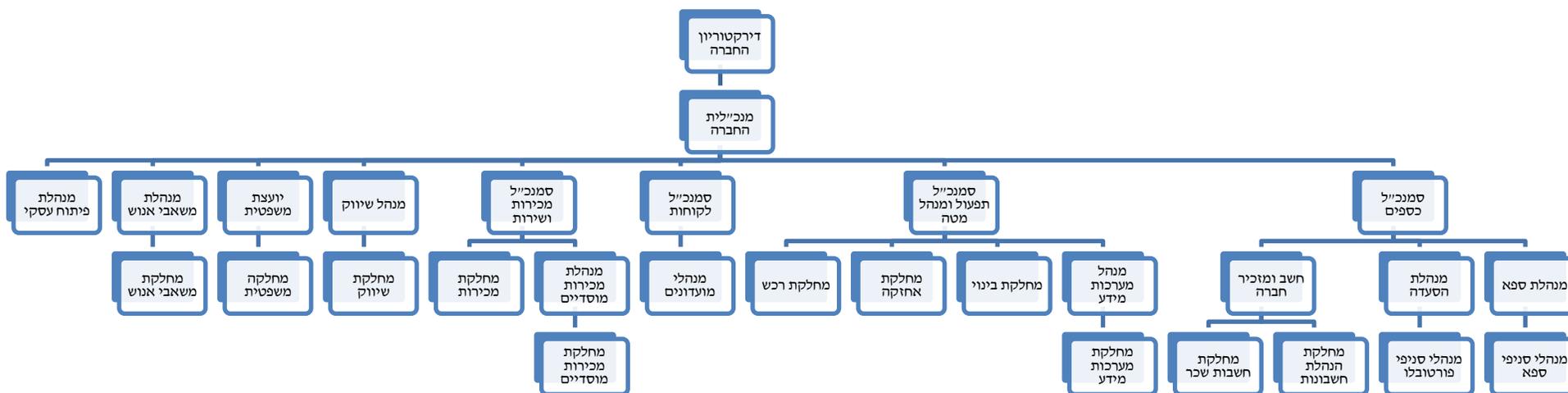
16.3.2. בשנת 2017 זכתה החברה במכרז להקמת מרכז קאנטרי קלאב בשיטת BOT בכפר סבא, על פיו החברה תחכור את הקרקע שעליה יוקם המרכז לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. בחודש דצמבר 2019 הוקמה צמח הולמס אשר נכנסה בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה והתחייבויותיה ביחס למרכז הקאנטרי בכפר סבא, בהתאם לעקרונות ההסכמיים המפורטים בסעיף 2.6.1 לעיל. בחודש אפריל 2022, פתחה החברה את מועדון ה-Family בכפר סבא. סך עלותו הכוללת של הפרויקט עמדה על כ-49 מיליוני ש"ח. נכון למועד זה, המועדון מופעל על ידי החברה.

16.3.3. בדומה, בשנת 2023 זכתה החברה במכרז לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מרכז קאנטרי קלאב בבאר שבע. גם לצורך פרויקט זה, הוקמה חברת בת ייעודית (הולמס פלייס שפונדר פאדלון בע"מ). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.6.3 לעיל.

16.3.4. בחודש מאי 2021, זכתה החברה במכרז להפעלת קאנטרי קלאב באשדוד (בס"ק זה: "המועדון"), על פיו החברה תנהל ותפעיל את המועדון בתמורה לדמי הפעלה לתקופה של חמש שנים עם אופציה להארכת התקופה ב-19 שנים ו-11 חודשים. לפרטים נוספים בקשר עם עקרונות ההסכמיים להפעלת הקאנטרי, ראו סעיף 2.6.3 לעיל.

16.3.5. בשנת 2017 זכתה החברה במכרז להקמת קאנטרי קלאב בשיטת BOT בחדרה. בחודש אוגוסט 2022 חתמה החברה על הסכמים מחייבים בקשר עם הקמת והפעלת מרכז הקאנטרי בחדרה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.6.1 לעיל.

17.1. מבנה ארגוני – להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה בתחום הפעילות:



17.2. מצבת עובדים ונותני שירות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מועסקים בחברה ובחברות הבת, במסגרת תחום הפעילות, בסה"כ 213 עובדים במשרה מלאה ו- 1,485 עובדים שעתיים או במשרה חלקית, זאת לעומת 205 עובדים במשרה מלאה ו- 1,518 עובדים שעתיים או במשרה חלקית ביום 31 בדצמבר 2022. התפלגות העובדים לפי מחלקה היא כדלקמן:

מחלקה/ תפקיד	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
הנהלה ושיווק (מטה)	53	48 (*)
מדריכי חדר כושר	361	468
מדריכי סטודיו וספינינג	444	420 (*)
עובדי קבלה, שירות ומכירות	287	276
אחרים	553	511
סה"כ	1,698	1,723

(*) מויין מחדש.

17.3. תלות בעובדים

להערכת החברה, לא קיימת תלות מהותית שלה בעובד מסוים לצורך פעילותה.

17.4. השקעות החברה באימונים והדרכה

החברה עורכת מעת לעת הדרכות לאנשי הצוות המועסקים על ידיה, בנושאים הקשורים לפעילותה וכן להעשרה ופיתוח, אשר מבוצעות על ידי אנשי מקצוע ועל ידי המנהלים המקצועיים באותם נושאים, ובין היתר, הדרכות והכשרות מדריכי הכושר על ידי אנשי מקצוע שונים ועל ידי המנהל/ת המקצועי/ת של החברה, הכשרות מדריכי סטודיו על ידי אנשי מקצוע שונים ועל ידי המדריכה הראשית של החברה, הדרכות אנשי מכירות על ידי סמנכ"ל המכירות של החברה, הדרכת אנשי הקבלה על ידי מנהל/ת הקבלה ועל ידי מנהל/ת המועדון וכן הדרכות שירות שמועברות על ידי סמנכ"ל המכירות והשירות ועל ידי מנהלים אחרים. בנוסף, נעזרת החברה במרצים חיצוניים מעת לעת, בנושאים שונים הקשורים לפעילותה.

17.5. הסכמי העסקה ותגמול העובדים

ככלל, עובדי החברה מתוגמלים בהתאם לסוג העבודה הנדרשת מהם. כך, מרבית עובדי החברה זכאים לשכר שעות, לפי שעות עבודה בפועל, ומקצתם לשכר חודשי. בנוסף, חלק מעובדי החברה זכאים לשכר לפי מספר טיפולים או אימונים שביצעו, וחלקם זכאים גם לעמלות מכירה.

לחלק מעובדי החברה ישנו מרכיב בונוס בנוסף על השכר החודשי, כאשר לחלקם גם תכנית בונוסים תקופתית תלויית ביצועים.

עובדי החברה המועסקים במועדונים הינם עמיתים בקרנות פנסיה, או בעלי פוליסות ביטוח מנהלים, כנדרש על פי צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2008 ("חוק הפנסיה").

לפרטים נוספים ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

17.6. מידע נוסף על קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה מועסקים באמצעות חוזי העסקה אישיים, הכוללים בין היתר, כיסויים פנסיוניים ומענקים מבוססי יעדים. בחלק מהמקרים, המענקים הינם בהתאם לשיקול דעת מנכ"לית החברה. הדירקטורים ונושאי המשרה מבוטחים בביטוח אחריות מקצועית.

למידע נוסף על קבוצת נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה, לרבות תנאי העסקתם של ששת מקבלי התגמולים הגבוהים, ראו סעיפים 8, 15 ו-16 לפרק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח תקופתי זה.

חלק 4 – מידע על תחום הפעילות – תחום מועדוני כושר Low Cost פרימיום

18. מידע כללי על תחום הפעילות

18.1. כללי

החברה, באמצעות אייקון פיטנס, חברה מאוחדת שלה, ייסדה בשנת 2016 את רשת אייקון פיטנס, רשת מועדוני כושר Low Cost פרימיום, אשר מציעה מועדוני כושר מאובזרים וחדשים במחירים זולים במיוחד, הפועלת על פי מודל שפותח על ידי חברת הולמס פלייס העולמית. מועדוני הכושר פונים בעיקר לאוכלוסייה הרגישה למחיר אשר מוכנה להסתפק בליבת חוויית האימון, הכוללת מכשירי כושר ושיעורי סטודיו, תוך ויתור על חוויית ה-Wellness המאפיינת את המועדונים שמפעילה החברה במסגרת תחום הפעילות מכוני כושר ובריאות. כך, הקימה החברה רשת של מועדוני כושר מרווחים, המאובזרים במתקנים חדשים ומתקדמים, תוך חיסכון בעלויות שכירות (נוכח מיקום המועדונים והקטנת שטחיהם בכ-30-50% לעומת מועדוני כושר שאינם בפורמט Low Cost) ובעלויות תפעול (באמצעות חיסכון בכוח אדם ושילוב מערכות טכנולוגיות), שילוב אשר מאפשר לה לגבות דמי מינוי נמוכים במיוחד יחסית למועדוני כושר שאינם בפורמט Low Cost.

מועדון אייקון פיטנס הפועל בהתאם לתוכנית העסקית של החברה, צפוי לייצר הכנסות של בין 3.5 ל-5.5 מיליוני ש"ח ו-EBITDA של כ-1.5-1.2 מיליוני ש"ח. ההשקעה הראשונית של החברה בפתחת מועדון אייקון חדש עומדת על כ-2.5-2 מיליוני ש"ח, והיא כוללת רכישת ציוד וחלוקת עלויות התאמת הנכס והפיכתו למועדון כושר יחד עם בעל הנכס בו ממוקם המועדון, כמפורט בסעיף 36.1 להלן. נכון למועד פרסום הדוח, מפעילה החברה 32 מועדונים תחת המותג אייקון פיטנס.

בשנת 2023, ממוצע ההכנסות ממועדון אייקון (שפעל לפחות 12 חודשים רצופים) עמדו על כ-4.6 מיליון ש"ח וה-EBITDA הממוצעת עמדה על כ-1.65 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להמשיך ולפעול בשנים הקרובות להרחבת הרשת, כך שתכלול כמה עשרות מועדונים ברחבי הארץ.

כוונת החברה להרחיב את רשת מועדוני אייקון פיטנס, לרבות הערכותיה בדבר ה-EBITDA שצפוי לייצר מועדון אייקון וההשקעות הצפויות, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על כוונותיה ויכולותיה, בין היתר התזרימיות, של החברה, ועל המידע המצוי בידיה נכון למועד הדוח. ייתכן שכוונות החברה כאמור ו/או יכולותיה התזרימיות לא תתממשנה בשל גורמים שונים, לרבות קשיים במציאת מיקומים מתאימים למועדוני אייקון פיטנס החדשים, וכן מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון, מלחמת חרבות ברזל והשלכותיה, תחרות גוברת אשר יכולה להשפיע לרעה על כמות המנויים ועל ההכנסה הממוצעת ממנוי, עליה בדמי השכירות של מועדוני החברה, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 38 להלן.

18.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בעשור האחרון, ניכרת מגמה של יצירת פורמט Low Cost במגוון תחומים, במסגרתה החל להתפתח, בארץ ובעולם, תחום מועדוני הכושר בפורמט Low Cost (בחו"ל – Budget Gyms) כחלק מההתמקדות הגוברת בקרב הצרכנים בשיקולי עלות - תועלת. למיטב ידיעת החברה, מועדון הכושר ה-Low Cost הראשון בארץ נפתח בשנת 2013, והתחום רושם גידול מתמשך במספרי המועדונים וברשתות המתפעלות אותם. נכון למועד הדוח ולמיטב

ידיעת החברה, פועלים בארץ מספר רב של מועדוני Low Cost, חלקם נמנים על רשתות כגון פרופיט, לזוז, Space, Vibe ועוד.

כפי שפורט בסעיף 8.2 לעיל, כפועל יוצא מהגברת המודעות לתחום הבריאות, חל בשנים האחרונות גידול בהיקף הפעילות בתחום ובביקוש למועדוני כושר ובריאות בפרט. בשנת 2020 ובתחילת 2021, גדל השימוש בדרכים חלופיות לביצוע פעילויות ספורט (בבית ובחוץ) ובשנים 2022 ו-2023, להערכת החברה, חל קיטון בשימוש האמור, לפירוט בנושא ראו סעיף 7.2 לעיל.

ככלל, מועדוני Low Cost מאופיינים בשיעורי הצטרפות גבוהים (נוכח המחיר האטרקטיבי והסכם המנוי הגמיש), כמו גם בשיעורי נטישה גבוהים. בשנת 2023, ממוצע הנטישה במועדוני אייקון פיטנס (למועדונים הפתוחים מעל 12 חודשים), עמד על כ- 6.3%.

18.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 8.3 לעיל.

18.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הפעילות וברווחיות

בשנים הספורות בהן פועלים בארץ מועדוני כושר Low Cost, ניכר גידול קבוע במספר המועדונים ובמספר המנויים, ומספרם גדל ממועדונים בודדים בשנת 2014 לעשרות רבות בשנת 2023.

מועדון אייקון פיטנס הראשון נפתח בחדרה בחודש יוני 2016, ומאז, ככלל, נפתחים בכל שנה בין שלושה לשמונה מועדונים. נכון למועד פרסום דוח זה, רשת אייקון פיטנס מונה 35 מועדונים.

החברה מעריכה כי מועדון אייקון ממוצע מגיע למספר מנויים וקצב הכנסות מלא תוך 12 חודשים מפתיחתו. החל משנת הפעילות השניה של מועדון אייקון פיטנס, נע ה-EBITDA השנתי שלו בטווח ממוצע שבין 0.5 לבין 3 מיליון ש"ח.¹⁵

הערכות החברה לעניין מועד הגעת מועדון אייקון פיטנס למספר מנויים וקצב הכנסות מלא, וכן לענין ה-EBITDA השנתי של מועדון אייקון פיטנס, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הידע שנצבר מהקמת מועדוני אייקון הקיימים של החברה והפעלתם, וכן מבוסס על כוונותיה ויכולותיה של החברה. יתכן שהערכת החברה כאמור לא תתממש וזאת כתוצאה מאי עמידה ביעדי התוכנית העסקית של אייקון פיטנס, וכן מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון מלחמת חרבות ברזל והשלכותיה, תחרות גוברת, שינוי העדפות הצרכנים או התממשותו של גורם סיכון אחד או יותר מבין הסיכון המשפיעים על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף 38 להלן.

18.5. שינויים במאפייני לקוחות התחום

לפרטים ביחס לאוכלוסיית היעד למועדוני כושר, ראו סעיף 7.5 לעיל.

ניתן להבחין כי מועדוני כושר Low Cost מצליחים למשוך אליהם, באמצעות המחיר האטרקטיבי, פלחי אוכלוסייה נוספים שלא היו בעבר מנויים במועדוני כושר. חלקם ביצעו פעילויות ספורט Outdoor, אך רובם הינם מתאמנים "חדשים", אשר למרות שהיו מודעים

¹⁵ ההערכה מבוססת על ביצועי מועדוני אייקון פיטנס הקיימים נכון למועד הדוח.

לחשיבות אימונים קבועים לשמירה על הבריאות, נמנעו מלפעול לשם כך, נוכח העלויות הגבוהות יחסית למנוי במועדון כושר רגיל. עם הורדת מחיר המנוי לרמת המחירים הנהוגה במועדוני Low Cost, נרשם גידול במספר המנויים מפלח אוכלוסייה זה.

18.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

מלבד גורמי ההצלחה המנויים בסעיף 7.6 לעיל, נדרשים מועדוני הכושר Low Cost לפעול על פי תכנית עסקית סדורה, שעיקרה הפחתת עלויות קבועות ומשתנות, וזאת נוכח דמי המינוי הנמוכים במיוחד הנהוגים בתחום זה.

18.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ראו סעיף 7.7 לעיל.

18.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ראו סעיף 7.8 לעיל.

18.9. מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו

ראו סעיף 24 להלן.

19. מוצרים ושירותים

במסגרת תחום הפעילות, מפעילה החברה מועדוני כושר המספקים למנוייהם חדרי כושר מאובזרים ושיעורי סטודיו מגוונים, הכלולים במחיר המנוי.

חדרי הכושר כוללים מיכשור מתקדם במגוון רחב ובכמות המאפשרת אימון של מספר רב של מתאמנים במקביל, כמעט ללא זמני המתנה.

מועדוני אייקון מציעים בנוסף שיעורי סטודיו מגוונים, כגון אימוני עיצוב, אירובי, פילאטיס ויוגה, הן כשיעורים פרונטליים רגילים, והן כשיעורים וירטואליים, במסגרתם מוקרן שיעור בהדרכת מאמנים מובילים בעולם על מסך ענק.

מועדוני אייקון מציעים מגוון מסלולי מינוי, הנבדלים זה מזה בשעות הפעילות בהן ניתן לנצל את המינוי, בתקופת ההתחייבות של המינוי ובגובה דמי הביטול הנגבים במקרה של ביטול המינוי לפני תום תקופת ההתחייבות האמורה.

20. פילוח הכנסות ורווחיות משירותי החברה בתחום

הכנסותיה של אייקון פיטנס מדמי מינוי, היוו בשנת 2023 כ- 90% מסך הכנסות החברה בתחום הפעילות. יתרת ההכנסות נבעה, בין היתר, מתשלום עבור אימונים אישיים ומדמי רישום, והן אינן מגיעות לכדי 10% מהכנסות החברה.

21. לקוחות

21.1. כללי

כלל לקוחות החברה בתחום הפעילות הם לקוחות פרטיים.

בשנת 2023, חל גידול במספר המנויים במועדוני החברה בתחום הפעילות. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בתחום הפעילות 73,384 מנויים ב-32 מועדונים. לפרטים אודות מספר המנויים הממוצע במועדונים בתחום הפעילות לעומת מספר המנויים בתקופה המקבילה אשתקד, ראו סעיף 2.30 לעיל.

לחברה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות. כמו כן לחברה אין לקוח שההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות של החברה בדוחותיה המאוחדים.

21.2. התנאים העיקריים של הסכמי המינוי של החברה

נכון למועד הדוח, המינויים ברוב מועדוני אייקון מוצעים בארבעה מסלולים שונים. ככלל, המסלולים השונים מציעים מינויים חודשיים במחירים שבין 99 ש"ח ל - 199 ש"ח (למעט מנוי מולטי בעלות חודשית של 459 ₪ המאפשר כניסה לכל מועדוני הולמס פלייס ואייקון בארץ), כתלות, בין היתר בתקופת התחייבות המינוי, שעות כניסתו למועדונים וקיומם של דמי ביטול. בנוסף, בשנת 2024 השיקה החברה מנוי אשר מאפשר כניסה לשיעורי פילאטיס מכשירים במועדוני אייקון, אחת לשבוע, וזאת בתמורה לדמי מנוי חודשיים של כ- 300 ש"ח ומנוי אשר מאפשר כניסה לשיעורי פילאטיס מכשירים, פעמיים בשבוע וזאת בתמורה לדמי מנוי חודשיים של כ- 430 ש"ח.

כל מסלולי המינויים ניתנים לביטול, שלושה מהם בהודעה מוקדמת ושניים מהם תמורת תשלום דמי ביטול אשר נגבים בעת ביטול בשנתו הראשונה בלבד. יצוין כי לעיתים יש מבצעים מקומיים אשר משנים את תנאי המסלולים לתקופה מוגבלת, וכן כי דמי המינוי, ככלל, לא כוללים תשלומים נלווים כגון דמי רישום, תשלום על צמיד כניסה אלקטרוני וכיו"ב.

כל מתאמן במועדוני החברה נדרש למלא שאלון רפואי הכולל הצהרת בריאות חתומה על ידיו או להמציא אישור רפואי המתיר לו להתאמן בחדר כושר, הכל בהתאם להוראות הדיון, כפי שיפורט בסעיף 33.2.3 להלן.

22. שיווק והפצה

הפעילות השיווקית של רשת מועדוני אייקון מתרכזת בתחום הדיגיטל, וכוללת גם מבצעי קידום ומכירות ופרסום תדמיתי ומכירתי באמצעי המדיה השונים:

22.1. ניהול אתר הבית של החברה באינטרנט, בכתובת: <http://www.iconfitness.co.il>, שבו מרוכז מידע אודות מועדוני הרשת, מסלולי המנויים, מאמרים בנושאי כושר ותזונה וכיו"ב. כמו כן, ניתן לרכוש באתר האינטרנט מנויים למועדוני החברה, וכן להירשם ל"איזור אישי", בו מנוהלת פעילות המנוי.

22.2. ניהול דפי הפייסבוק וחשבון האינסטגרם של החברה ושל מועדוניה, באמצעותם מעבירה החברה מידע שוטף למנוייה (דוגמת הסברים על סוגי אימונים, הודעות על פעילויות מיוחדות במועדון וכיו"ב).

22.3. פרסום דיגיטלי: רכישת לידים, ופרסום באמצעות Google ופייסבוק.

22.4. פרסום שלטי חוצות.

לחברה אין תלות באיזה מצינורות השיווק האמורים לעיל.

23. צבר הזמנות

לקוחות החברה רוכשים בעיקר שירותים המתמשכים על פני תקופה ארוכה. לענין דמי מינוי, חוזי הלקוחות הינם לשנת מנוי, שנתיים וקרוב למחציתם למשך חמש שנים, ולענין אימונים אישיים – בדרך כלל הלקוחות רוכשים כרטיסיות שניתן לממשן בתקופה של מספר חודשים. בכל נקודת זמן קיימת יתרה לזמן המנוי שטרם נוצל ולאמונים בתשלום שטרם מומשו.

ההכנסות הצפויות לחברה בתחום הפעילות בעתיד מחוזים שכבר נחתמו ושטרם מומשו (קרי שווי דמי המנוי והאימונים עד תום תקופת ההתחייבות שנרכשו אך טרם נוצלו) עומדות על סכום של 42.8 מיליון

ש"ח. בהתאם לחוק הגנת הצרכן, ללקוחות עומדת הזכות לבטל את המשך המנוי על פי תנאי החוזה (לרוב הדבר כרוך בהודעה מראש של חודש ובתשלום דמי ביטול). בשל אפשרות הביטול של המנויים את המשך תקופת המנוי, לחברה אין צבר הזמנות מחייב.

24. תחרות

ענף מכוני הכושר Low Cost, שמתפתח בישראל בשנים האחרונות, רושם גידול מהיר, ולהערכת החברה מונה כיום מעל ל- 200 מועדונים ברחבי הארץ.

למיטב ידיעת החברה, המתחרות העיקריות של מועדוני החברה בתחום הפעילות, הן רשת פרופיט ורשת Space (המפעילות מועדונים בפריסה ארצית) וכן רשתות קטנות נוספות כמפורט לעיל בסעיף 18.2. באופן קונקרטי בתחום הפעילות, קיימת גם רשת Vibe המפעילה 3 מועדונים שאינה נזכרת בסעיף 18.2. לעיל. תחום הפעילות מאופיין בתחרות חריפה.

על מנת להתמודד עם התחרות, נוקטת החברה באסטרטגיה הכוללת 3 מרכיבים עיקריים:

24.1. השקעה מוגברת בעיצוב המועדון, מתקניו ופעילויותיו, אשר להערכת החברה הינה גבוהה יותר מההשקעה במועדונים אחרים בתחום הפעילות.

24.2. מיתוג נחשק – להערכת החברה, המיתוג הבינלאומי והידיעה שרשת הולמס פלייס עומדת מאחורי המותג גורמת לצרכנים לחוש כי הם רוכשים מוצר "פרימיום" גם בגזרת ה-Low Cost.

24.3. הקפדה על "חויית משתמש", ובין היתר השקעה באמצעים טכנולוגיים חדשניים.

לפרטים נוספים ביחס לתחרות, ראו סעיף 13 לעיל.

25. עונתיות

ראו סעיף 14 לעיל.

26. נכסים לא מוחשיים

לחברה סימן מסחר רשום פעיל, "con Fitness!", משנת 2016, בתוקף עד לחודש פברואר 2026. החברה התקשרה בהסכם עם HFIIH לקבלת רישיון לשימוש במותג אייקון, ללא תמורה. לפרטים ראו סעיף 15.2 לעיל.

27. רכוש קבוע ומתקנים

27.1. הרכוש הקבוע של החברה מורכב מזכות שכירות בנכסים בהם פועלים מועדוני החברה, תשתיות (כגון מערכות הסקה, מערכות בקרת כניסה, מערכות אלקטרוניות לנעילת לוקרים ולהפעלת מקלחות וכן מערכות מיחשוב וסאונד, ומולטי מדיה) ומתקני כושר.

27.2. מועדוני החברה פועלים בנכסים שאותם שוכרת החברה לרוב לתקופות הנעות בין 5 ל- 15 שנים, עם אופציות להארכה. לפירוט בקשר עם תנאים נוספים של הסכמי השכירות, ראו סעיף 16 לעיל.

27.3. חלק ממועדוני אייקון פיטנס, הוקמו (וצפויים להיות מוקמים) באמצעות הסבה של מועדונים בפורמט אחר (בדרך כלל Energy) למועדוני אייקון.

28. הון אנושי

28.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של אייקון פיטנס בע"מ נכון למועד הדוח:



להלן מובאת התפלגות העובדים לפי אופן העסקתם:

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	
31	37	עובדים במשרה מלאה
336	385	מאמנים במשרה חלקית או מלאה
367	422	סה"כ

28.2. תלות בעובדים

להערכת החברה, לא קיימת תלות מהותית שלה בעובד מסוים לצורך פעילותה.

28.3. הסכמי העסקה ותגמול העובדים

ראו סעיף 17.5 לעיל.

חלק 5 – נושאים משותפים לכל תחומי הפעילות של החברה

29. ספקים וחומרי גלם

29.1. החברה רוכשת את מכשור חדרי הכושר משלושה ספקים עיקריים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור הרכישות מספק א' עמד על כ- 52% מתוך כלל רכישות הציוד, שיעור הרכישות מספק ב' עמד על כ- 9% מתוך כלל הרכישות ושיעור הרכישות מספק ג' עמד על כ- 2% מתוך כלל הרכישות כאמור.

החברה אינה תלויה במי מהספקים מאחר וספקי הציוד תחליפים אלו לאלו ושוק ספקי מכשור חדרי הכושר רווי בשחקנים.

29.2. החברה רואה חשיבות עצומה בהקפדה על ניקיון והיגיינה במועדוני הכושר שלה, ומשכך שמה דגש על איכות קבלני הניקיון עמם היא עובדת, ועל מתן הכשרה מתאימה. החברה מקבלת שירותים מעשרה קבלני ניקיון, המספקים שירותי ניקיון למועדוני החברה, בתמורה הנגזרת, בין היתר, גם מתעריף שעת עבודה של עובדי הקבלן הצמוד בחלקו לשכר המינימום. נכון למועד הדוח, החברה אינה קשורה עם קבלני הניקיון בהסכמים שמחייבים אותה לקבל את השירותים באמצעותם. בשנת 2023 הסתכמו הוצאות החברה על ניקיון בדוחותיה המאוחדים של החברה, בסכום של כ- 19.4 מליוני ש"ח.

29.3. אין לחברה תלות בספק כלשהו.

30. הון חוזר

ההון החוזר של החברה מורכב, בצד הנכסים - מלקוחות, חייבים אחרים ומלאי, ובצד ההתחייבויות - מהלוואות לזמן קצר, ספקים והתחייבויות למתן שירותים ללקוחותיה.

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם להון חוזר שלילי בסך של 121 מיליון ש"ח. הנכסים השוטפים של החברה הסתכמו לסך של כ- 106 מיליון ש"ח והם כוללים מזומנים, שווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 53 מיליון ש"ח, חייבים ויתרות חובה ולקוחות בסך של כ- 52 אלפי ש"ח. ההתחייבויות השוטפות ובתוספת חלויות שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמו לסך של כ- 227 מיליון ש"ח והן כוללות ספקים וזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 90 מיליון ש"ח. מתוך סך ההתחייבויות השוטפות, סך של כ- 83 מיליון ש"ח הינו התחייבויות לבעלי נכסים בגין יישום תקן IFRS16. משנת 2021 הנכסים השוטפים של החברה אינם כוללים מלאי שוטף בשל העברת תחום הריטייל לצד ג', למעט מלאי מועט בסכומים שאינם מהותיים. החברה החזיקה מלאי שוטף בסך של כ- 816 אלפי ש"ח.

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם להון חוזר שלילי בסך של 145 מיליון ש"ח. הנכסים השוטפים של החברה הסתכמו לסך של כ- 68 מיליון ש"ח והם כוללים מזומנים, שווי מזומנים ומזומנים מוגבלים בשימוש בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, חייבים ויתרות חובה ולקוחות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. ההתחייבויות השוטפות ובתוספת חלויות שוטפות של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 213 מיליון ש"ח והן כוללות ספקים וזכאים ויתרות זכות בסך של כ- 93 מיליון ש"ח. מתוך סך ההתחייבויות השוטפות, סך של כ- 92 מיליון ש"ח הינו התחייבויות לבעלי נכסים בגין יישום תקן IFRS16. משנת 2023 הנכסים השוטפים של החברה אינם כוללים מלאי שוטף בשל העברת תחום הריטייל לצד ג', למעט מלאי מועט בסכומים שאינם מהותיים. החברה החזיקה מלאי שוטף בסך של כ- 778 אלפי ש"ח.

התמודדות החברה עם הון חוזר שלילי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר שלילי בסך של 145 מיליון ש"ח בהשוואה ל- 121 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. עיקר הגידול בגרעון החוזר נבע משינויים בין היתר כתוצאה מירידה ביתרות המזומנים עקב חלוקות דיבידנד ועלייה בחלויות שוטפות התחייבות חכירה.

ההון החוזר השלילי של החברה כולל בעיקר אשראי לקוחות, אשראי ספקים וחלויות שוטפות התחייבויות חכירה כמפורט להלן:

(1) אשראי לקוחות- מכירות הקבוצה ברובן הינן ללקוחות פרטיים כנגד חיוב כרטיסי אשראי, מזומן והמחאות. עיקר המכירות מבוצעות בכרטיס אשראי בהוראת קבע כאשר הלקוח משלם מראש על השירות שניתן לו, בתחילת החודש הרלוונטי, ורק לאחר התשלום הלקוח מנצל את המנוי לחודש הרלוונטי; בצורה זו החברה מנהלת את הסיכון של כשל אשראי לקוחות.

(2) אשראי ספקים- הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה לתקופה ממוצעת של שוטף + 90 ימים.

(3) חלויות שוטפות התחייבות חכירה- נובעות מיישום IFRS 16 ומהוות תשלומי שכירות עתידיים לשנה הקרובה אותם מתכוונת החברה לממן מהכנסותיה השוטפות ובמידת הצורך מיתרת המזומנים.

המאפיינים שעיל, גורמים לכך שבאופן טבעי ואינהרנטי, נוצר מצב של הון חוזר שלילי שכן מחד החברה חבה חובות לספקים ומאידך, כנגד סכום זה אין חוב לקוחות (שהרי דמי המנוי משולמים מראש). זאת משום שככלל, אופי תזרים ההכנסות החברה מעצם היות הלקוחות מנויים לתקופות של שנה ומעלה הוא קבוע (גם אם בחודש מסויים ירד מספר המנויים במעט הרי שרוב רובם של המנויים ממשיך לשלם את התשלום החודשי) הרי שבכל חודש תזרים המזומנים החיובי של החברה יהיה גבוה מסך התשלומים השוטפים ועניין ההון החוזר השלילי איננו מהוה סיכון – כל עוד החברה ממשיכה לפעול כעסק חי. אם כן, אופן התמודדותה של החברה עם ההון החוזר השלילי היא באמצעות המשך קיומה כ"עסק חי". החברה סיימה את השנה בתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכם עם תאגיד בנקאי להעמדת מסגרת אשראי מובטחת לחברה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ונכון למועד הדוח, המסגרת האמורה אינה מנוצלת.

לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בזמינות החברה למקורות אשראי ומקורות מימון נוספים, ולאור יתרות המזומנים ושווי המזומנים של הקבוצה ותחזית תזרים מזומנים צפוי של הקבוצה לתקופה של שנתיים החל מתחילת תקופת הדוח, עולה כי על אף הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה לא קיימת בעיית נזילות.

מימון .31

כללי .31.1

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים, ממספר הלוואות מתאגיד בנקאי ("הבנק"), נטילת אשראי מהבנק כמפורט בסעיף 31.3 להלן. בחודש דצמבר 2020 הנפיקה החברה מניות ואופציות בתמורה לכ- 36 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי האופציות, המועד האחרון למימושן חל ביום 8 בדצמבר 2022, התמורה בגין מימוש האופציות עמדה על סך של כ- 20 מיליון ש"ח. נכון למועד האחרון למימושן, כל האופציות הומרו למניות למעט כ- 60 אלף אופציות.

בהתאם להסכם ההלוואה ממרץ 2021 במסגרתו הועמדה לחברה הלוואה בסך 12 מיליון ש"ח (ראו בטבלה להלן), במקרה של מימוש אופציות כאמור לעיל, החברה תידרש לפרוע את ההלוואה. החברה פרעה את ההלוואה במלואה ביום 21 במרץ 2023.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמדה יתרת הקרן המצטברת של ההלוואות הנ"ל על סך של כ- 58,181 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, יתרת המזומנים ושווה מזומנים של החברה עומד על סך של כ- 16,368 אלפי ש"ח. סה"כ חוב נטו של החברה (הלוואות לבנקים בניכוי מזומנים ושווה מזומנים) עומד על סך של כ- 41.8 מיליון ש"ח. יחס של כ- 0.5 חוב ל- EBITDA.

להלן פרטים עיקריים אודות ההלוואות האמורות:

המלווה	מועד קבלת הלוואה	קרן מקורית במטבע (אלפי ש"ח)	מטבע	תקופת ההלוואה והחזרים ממועד נטילת הלוואה	יתרת קרן ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	הצמדה למדד/ שיעור הריבית	הערות
בנק	ספטמבר 2016	20,000	ש"ח	8 שנים; תשלומים חודשיים קרן וריבית.	2,269	פריים + 2.8%	
	יולי 2020	20,000	ש"ח	5 שנים; תשלומים חודשיים של הריבית החל ממועד נטילת הלוואה. ביחס לפירעון הקרן (בלבד) החזר הקרן מיולי 2021 ועד ליולי 2025.	8,501	פריים + 2.3%	כל סכום ההלוואה מובטח בערבות מדינה
	מרץ 2021	13,750	ש"ח	5 שנים; תשלומים חודשיים של הריבית החל ממועד נטילת הלוואה. ביחס לפירעון הקרן (בלבד). החזר הקרן ממרץ 2022 ועד מרץ 2026.	7,930	פריים + 2.5%	כל סכום ההלוואה מובטח בערבות מדינה
	מאי 2023	8,000	ש"ח	7 שנים; תשלומים חודשיים של הריבית החל ממועד נטילת הלוואה.	7,490	פריים + 1.7%	
	מאי 2023	24,000	ש"ח	6 שנים; תשלומים חודשיים של הריבית החל ממועד נטילת הלוואה.	18,382	פריים + 1.7%	
	יוני 2023	8,000	ש"ח	7 שנים; תשלומים חודשיים של הריבית החל ממועד נטילת הלוואה.	7,490	פריים + 1.7%	
אחר	יולי 2023	3,000	ש"ח	15 שנים; תשלומים חודשיים של הריבית החל ממועד נטילת הלוואה.	2,954	7.5%	
	יולי 2023	3,300	ש"ח	10 שנים; תשלומים חודשיים של הריבית החל ממועד נטילת הלוואה.	3,165	4%	

אשראי לזמן קצר מבנקים מסחריים

שיעור הריבית	ניצול ליום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	תקופת ההלוואה והחזרים	מטבע	סכום (אלפי ש"ח)	הלוואה לזמן קצר
	-	מסגרת המתחדשת מידי שנה	ש"ח	20,000 (מסגרת אשראי)	
					החברה מנצלת את מסגרת האשראי לזמן קצר באמצעות הלוואות on call שבהן הריבית המשולמת הינה פריים + 0.7%.

31.2. אמות מידה פיננסיות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר עם ההלוואה מהתאגיד הבנקאי כמפורט להלן. יוער כי אמות המידה הפיננסיות נבחנות מול נתוני ה- Non GAAP (כהגדרת המונח ברישא של דוח הדירקטוריון להלן).

31.2.1. אמות מידה פיננסיות (Covenants) כלפי הבנק

- א. סכום ההון העצמי החשבונאי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 50 מיליון ש"ח; נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההון העצמי של החברה עומד על כ- 216 מיליון ש"ח.
- ב. שיעור ההון העצמי החשבונאי מהמאזן המאוחד של החברה, לא יפחת מ- 25%; נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שיעור ההון העצמי מהמאזן המאוחד הינו כ- 54%.
- ג. ההון העצמי המוחשי¹⁶ במאזן המאוחד יהיה חיובי; נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההון העצמי המוחשי של החברה הינו 109 מיליון ש"ח.
- ד. היחס שבין החוב נטו¹⁷ במאזן המאוחד לבין ה- EBITDA¹⁸, לא יעלה על 3; נכון למועד הדוח, עמד יחס זה על 0.5.

31.3. שטרי הון

ביום 9 בפברואר 2014, הוציאה החברה שטרי הון לבעלות המניות בחברה באותו מועד ולחברות קשורות שלהן, כנגד הלוואות שהועמדו לחברה על ידי אותם בעלי מניות ("שטרי הון"). החברה פרעה את שטרי הון ביום 5 באפריל 2023.

¹⁶ לענין זה, "הון עצמי מוחשי" פירושו, הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה, לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות, שטרי הון, בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביהן נחתמו כלפי הבנק, ע"י החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination), ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים, חייבים לחברה שהינם בעלי שליטה וחובות לחברה של חברות קשורות. סעיף מסים נדחים לא יקוּז לצורך חישוב ההון העצמי המוחשי.

¹⁷ לענין זה, "חוב נטו" פירושו, חובות לבנקים ולגופים פיננסיים מממנים בתוספת שטרי הון שלגביהם לא נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות (subordination) ובתוספת יתרת ספקי ציוד לזמן ארוך ובניכוי מזומנים ופקדונות בבנקים.

¹⁸ לענין זה, "EBITDA" פירושו הרווח התפעולי כפי שמוצג בדוחות הכספיים הסקורים והמבוקרים של החברה במאוחד (בקיזוז חלק המיעוט ברווחי החברות המאוחדות) בתוספת פחת והפחתות ובניכוי הכנסות/הוצאות חד פעמיות שאינן משקפות את מהלך העסקים הרגיל של החברה, בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים, שמועד סיומם הנו מועד הדוחות הכספיים האחרונים במועד הבדיקה.

31.4 שיעור הריבית הממוצעת

למועד הדוח, אין הבדל בין הריבית הממוצעת המשולמת על ידי החברה לבין הריבית האפקטיבית. להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שהיו בתוקף במהלך השנים 2022 ו-2023, שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה:

שיעור ריבית ממוצעת 2022		שיעור ריבית ממוצעת 2023		
הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	
פריים + 2.3%-2.8%	פריים + 1.9%	פריים + 1.7% - 2.5%	פריים + 1.7% - 2.8%	מקורות בנקאיים
-	-	4% - 7.5%	4% - 7.5%	אחר

31.5 מגבלות אשראי

ראו בסעיף 31.1 לעיל, אמות מידה פיננסיות והתניות נוספות שהחברה התחייבה כלפי בנק מממן לעמוד בהן. התחייבויות אלו עשויות למנוע מהחברה, במקרים מסוימים, נטילת אשראי.

31.6 מסגרות אשראי

31.6.1 נכון למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי לטווח קצר מתאגיד בנקאי, בסך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וכן נכון למועד הדוח מסגרת האשראי אינה מנוצלת. לפרטים בנוגע למסגרות האשראי המהותיות, מתוך סך מסגרות האשראי האמורות, ראו טבלה בסעיף 31.1 לעיל.

31.6.2 בנוסף, העמיד הבנק מסגרות לערבויות (להבטחת תשלום ש"ח או לצורך השתתפות במכרזים להקמת מועדוני Family) בסך כולל של 36.5 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ניצלה החברה סך של כ- 36.5 מיליון ש"ח מתוך מסגרות הערבויות כאמור.

31.7 אשראי בריבית משתנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך של 52 מיליון ש"ח, המהווה שיעור של כ- 13% מהנכסים בדוח על המצב הכספי של החברה למועד האמור בנטרול השפעת תקן IFRS 16, הנו אשראי בריבית משתנה. להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה כאמור, שקיבלה החברה מהבנק:

טווח הריבית במהלך השנה (ב-%)		מנגנון השינוי
2022	2023	
3.85-7.55	6.95-9.05	פריים + מרווח

נכון למועד הדוח, שיעור הריבית של האשראי בריבית משתנה הנו % $1.7+P$; $2.8+P$; $2.3+P$; $2.5+P$.

31.8 גיוס מקורות נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנה הקרובה ייבחנו תוך התחשבות בצרכי הפעילות השוטפת של החברה והחברות המוחזקות על ידיה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיהן וכל צורך אחר, וכן בכפוף לתנאי הלוואות מהבנק, הכול - בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה ובכל אחת מהחברות המוחזקות על ידה.

31.9. ערבויות

למסגרות ערבויות בנקאיות (להבטחת תשלום שכ"ד) שהועמדו לחברה, ראו סעיף 31.6.1 לעיל.

31.10. ערבויות לחברות בנות

החברה ערבה לכל התחייבותיהן של חברות הבנות שלה, אשר נובעות ממהלך העסקים הרגיל שלהן.

31.11. הלוואות בין קבוצתיות

ביום 8 בספטמבר 2016 העמידה החברה הלוואה לדיזנגוף קלאב בסכום כולל של כ- 97.6 מיליון ש"ח, המהווה את מלוא סכום התמורה ששילמה דיזנגוף קלאב לרכישת מניות גו אקטיב. קרן ההלוואה תסולק במועד אחד, ביום 31 בדצמבר 2026, והיא נושאת ריבית שנתית (אפקטיבית) בשיעור של 6.5%. יתרת קרן ההלוואה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדת על 97.6 מיליון ש"ח.

32. מיסוי

32.1. לפירוט בדבר דיני המס החלים על החברה ושומות מס, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים לדוח זה.

32.2. לחברה ולחברות שבבעלותה הפסדים מועברים לצורכי מס הניתנים לניצול בעתיד בסך של כ- 218 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 21(ד) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. בעקבות ניצול הפסדים אלו, ברוב חברות הקבוצה החברה מעריכה כי הוצאות המס התזרימיות ב- 4-6 השנים הקרובות יעמדו על שיעור שבין 23%-14% מהרווח לפני מס.

32.3. הערכת החברה בקשר עם האמור לעיל, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידיה נכון למועד הדוח, ויתכן כי שיעורי המס יהיו שונים, בהתאם לשיעורי המס בפועל.

33. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

להלן עיקרי הרישיונות, ההיתרים, החקיקה, המגבלות והפיקוח הממשלתי החלים על החברה בתחומי פעילותה:

33.1. רישיונות עסק

על פי חוק מכוני כושר (רישוי ופיקוח), תשנ"ד-1994 ("חוק מכוני כושר") פעילות החברה מחויבת ברישיון עסק למכון כושר לפי חוק רישוי עסקים, תשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים"), לכל אחד ממועדוני החברה. נכון למועד הדוח, מועדוני הכושר שמפעילה החברה (לרבות מתקני המועדונים השונים ומסעדות) הינם בעלי רישיון עסק בתוקף, או בתהליך חידוש רישיון כאמור, או בתהליך פתיחת תיק לרישיון עסק (ככל שהמדובר במועדון חדש). יצוין, כי ביחס לכלל המועדונים, רישיון העסק כפוף לעמידת המועדון בתנאים נוספים ונלווים, הנדרשים מעת לעת על ידי המשטרה, כבאות והצלה, משרד הבריאות וכיו"ב. למיטב ידיעת החברה, היא מקיימת את התנאים הנדרשים ממנה המצוינים ברישיונות העסק האמורים.

33.2. תעודות הסמכה

33.2.1. מדריכי הכושר המועסקים על ידי החברה, נדרשים להסמכה כמאמן כושר, לפי תקנות הספורט (חיוב בתעודת הסמכה), תשע"ח-2018. התזונאיות המועסקות על

ידי החברה הן תזונאיות קליניות מוסמכות על ידי מוסדות אקדמיים מורשים ובעלות רישיון.

33.2.2. המצילים בבריכות השחייה שבמועדוני החברה נדרשים לרישיון מציל מוסמך מאת משרד הכלכלה. כמו כן, מפעילי הבריכה (האחראים בין היתר על כמויות הכלור בבריכה, תפעול תברואי נכון שלה וכיו"ב) נדרשים לתעודת מפעיל בריכת שחיה מוסמך מטעם משרד הבריאות.

33.2.3. נכון למועד הדוח, כל המועסקים על ידי החברה בתפקידים המפורטים לעיל, מחזיקים באישורים, תעודות או רישיונות בתוקף, כנדרש.

33.3. נוכחות מדריך וכשירות רפואית של מתאמני חדרי הכושר

החברה כפופה לחוק מכוני כושר ולתקנות על פיו, על פיהן, בין היתר, בכל עת שמכון כושר מופעל, יהיה נוכח במקום מדריך, אשר בנוסף מפקח על המתאמנים בו. כמו כן, בכל עת שקטינים מתאמנים במכון כושר יהיה נוכח במקום מדריך לאימון קטינים.

בנוסף, נקבע בחוק מכוני כושר, כי מכון כושר יקבל מתאמן רק לאחר שמילא שאלון רפואי הכולל הצהרת בריאות חתומה על ידיו, המאשרת שאינו סובל מבעיות רפואיות העלולות לסכנו בשעת אימון במכון כושר. היה והמתאמן ענה בחיוב על איזו מהשאלות בשאלון, הוא יידרש להמציא למכון הכושר גם אישור רפואי המתיר לו להתאמן בחדר כושר. היה המתאמן קטין, תצורף להצהרת הבריאות או לתעודה הרפואית, לפי העניין, הסכמה בכתב של אחד מהוריו. במועדוני החברה קיימת הקפדה על הצגת הצהרות בריאות ואישורים רפואיים כאמור, בין היתר באמצעות נהלים בענין.

33.4. היתר רעלים ורישיון להפעלת בריכה

הפעלה של בריכת שחיה או של ג'קוזי (החל מגודל מסוים) חייבת בקבלת היתר רעלים שניתן לבעל היתר שהוא אדם פרטי על ידי הממונה על הגנת הסביבה, על פי חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993. כמו כן, הפעלה של בריכות שחיה כרוכה בקבלת רישיון ממשרד הבריאות על פי תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה), תשנ"ד-1994, הקובעות גם הוראות פיקוח שוטף על ידי משרד הבריאות.

לכל בריכות השחיה המופעלות על ידי החברה, רישיונות ממשרד הבריאות, ומנהלי מועדוני החברה מחזיקים בהיתרי רעלים ביחס לבריכות השחיה ומתקני הג'קוזי שבתחומם למעט כאלו נמצאות בהליכי חידוש ההיתר או החלפת שמות הבעלים.

33.5. רישיון להפעלת מסעדה

על פי תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל), תשמ"ג-1983, הפעלת מסעדה כרוכה בקבלת רישיון ממשרד הבריאות, ובפיקוח שוטף על ידו. למסעדות המופעלות על ידי החברה בתחומי מועדוני החברה קיים רישיון כנדרש, למעט מועדון אחד, בו פועלת החברה לקבלת רישיון.

33.6. חוק הגנת הצרכן

חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 ("חוק הגנת הצרכן") מאפשר לצרכנים לבטל מינוי לתקופה קצובה במכון כושר ומגביל את דמי הביטול שרשאי מכון הכושר לגבות. בהתאם להוראות חוק הגנת הצרכן, הצרכן רשאי לבטל בכל עת את המינוי. עם זאת, העוסק רשאי לגבות, בעת ביטול מנוי לתקופה קצובה, דמי ביטול מרביים בשיעור של 17%-25% מהעלות הכוללת של המינוי

(כולל דמי ההרשמה) או מהסכום שהיה על המנוי לשלם עד לתום התקופה, לפי הנמוך, בהתאם לתקופה שנותרה ממועד הביטול ועד לתום תקופת המנוי.

33.7. היתר העסקה ביום המנוחה השבועית

לפי חוק שעות עבודה ומנוחה, תשי"א-1951 (בס"ק זה: "החוק"), יש צורך בהיתר משרד העבודה, הרווחה והשירותים החברתיים לצורך העסקת עובד יהודי בשבת. לאור העובדה שמועדוני החברה פועלים שבעה ימים בשבוע¹⁹, נדרשת החברה לקבלת היתר כאמור, אשר בו מפורטים בין היתר כמות העובדים שביחס אליהם ניתן ההיתר. נכון למועד הדוח, לחברה אין היתר העסקה ביום המנוחה השבועית.

על פי תקנות העבירות המינהליות (קנס מינהלי – שעות עבודה ומנוחה), תשנ"ח-1998, העסקת עובדים ביום המנוחה השבועי ללא היתר הינה עבירה מינהלית, שבצידה קנס מינהלי של 5 אלפי ש"ח, וכפל קנס במקרה של עבירה חוזרת. על פי חוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, תשע"ב-2011, החברה ובנסיבות מסוימות – גם מנכ"ל החברה, חשופים לעיצום כספי בגין העסקה כאמור. כמו כן, החוק קובע קנס בגין כל עובד שהועסק ביום המנוחה השבועית ללא היתר, או מאסר או שני העונשים יחדיו. כמו כן, מוטלת על פי החוק אחריות אישית על נושאי משרה בחברה.

החברה מעריכה כי נוכח הסטטוס קוו השורר בארץ (על פיו, בין היתר, מתקני ספורט רבים כגון מועדוני כושר, בריכות שחיה ומרכזי קאנטרי קלאב ברחבי הארץ, כמו גם בתי קולנוע ומוסדות תרבות, בידור ופנאי נוספים, פתוחים בקביעות לקהל הרחב בימי שבת והציבור מגיע בהמוניו למקומות אלו), ונוכח ניסיון העבר של החברה לפיו, במשך כל שנות פעילותה, לא ננקטו נגדה צעדים בשל העסקת עובדים בשבת, החשיפה בגין העסקת עובדים ללא היתר אינה מהותית. ככל שיחול שינוי מהותי בסטטוס קוו השורר בארץ, והרשויות יחלו בפעולות אכיפה כנגד עסקים המעסיקים עובדים בשבת, תשקול החברה שלא להפעיל את מועדוניה בימי שבת. החברה מעריכה כי במצב של שינוי סטטוס קוו כאמור, יידרשו גם מתחריה להפסיק פעילותם בשבת, ומשכך, להערכת החברה, לא צפוי מעבר של מנוייה למתחרים, ולא צפויה פגיעה מהותית בהכנסותיה במקרה כאמור.

הערכות החברה כאמור, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוססות על ניסיונה של החברה ועל המצב הנוהג בארץ (סטטוס קוו), נכון למועד הדוח. ייתכן שהערכות החברה כאמור לא תתממשנה במקרה של שינוי מהותי בסטטוס קוו בארץ.

33.8. חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות

על פי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח – 1998, חלה על בתי עסק הנותנים שירות לציבור חובה לאפשר לאנשים עם מוגבלות לקבל שירות באופן שוויוני, מכובד ועצמאי, יחד עם כלל הציבור. מועדוני החברה מונגשים וככל שנדרשת הנגשה נוספת החברה פועלת להשלמתה.

34. הסכמים מהותיים

להלן יובאו פרטים בדבר הסכמים מהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה, אשר הנם בתוקף במועד הדוח, שהחברה היא צד להם:

34.1. הסכמי שכירות ביחס לנכסים בהם ממוקמים מועדוני החברה, כמפורט בסעיף 16 לעיל.

34.2. הסכם לשימוש בסימן המסחר הולמס פלייס, והסכם לשימוש בסימן המסחר אייקון ובידע לניהול מועדוני Low Cost, כמפורט בסעיף 15.2 לעיל.

הסכמים בקשר עם הקמה והפעלת מועדוני Family

34.3. הסכמי הקמה והפעלה של מועדון Family בחדרה ובבאר שבע כמפורט בסעיפים 16.3 ו- 2.6.1 ו- 2.6.3 לעיל.

34.4. זכיה במכרזים להפעלת מועדוני Family באשדוד ובאבן יהודה, כמפורט בסעיפים 16.3, 2.6.3 ו- 2.6.4 לעיל.

35. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים אשר החברה היא צד להם, וכן אודות הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 של החברה.

36. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה שמה לעצמה למטרה להאיץ את תנופת הצמיחה, להרחיב את פעילותה ולהגדיל את רווחיותה, ולשמור על מעמדה כשחקנית מובילה בענף מועדוני הכושר והבריאות בישראל. לשם כך, גיבשה החברה שלושה מנועי צמיחה, אשר להערכתה צפויים לסייע לה להשיג את יעדה לצמיחה מואצת, כמפורט להלן:

36.1. הרחבת פעילות החברה בתחום פעילות מועדוני כושר Low Cost

כאמור, בשנת 2016 החלה החברה לפעול בענף מועדוני ה-Low Cost, וחנכה מאז ועד מועד פרסום הדוח 35 מועדונים תחת המותג אייקון פיטנס. פעילותה של החברה בתחום מועדוני ה-Low Cost מתבצעת על פי ידע שפותח בחו"ל על ידי קבוצת הולמס פלייס העולמית, לאחר שעבר התאמות להעדפות הקהל הישראלי, בהתאם לניסיונה של החברה ממועדוני הולמס פלייס שבבעלותה. כך, מקפידה החברה כי מועדוני אייקון פיטנס ימוקמו בחללים מרווחים ומעוצבים, יצוידו במכשור כושר מצוין, ויתופעלו בעלויות נמוכות יחסית (ובכלל זה כוח אדם מינימלי ועלויות שכירות נמוכות).

שילוב זה יוצר תחום פעילות בעל פוטנציאל רווחיות גבוה לחברה. על פי מודל ההקמה של מועדוני אייקון פיטנס, עלות הקמת מועדון, המוערכת בכ- 5-6 מיליוני ש"ח (תלוי בגודל המועדון) נחלקת בין בעל הנכס לחברה: כ- 50% על חשבון בעל הנכס, המשקיע בשיפוץ הנכס והכשרתו לשימוש כמועדון כושר, והיתרה הינה על חשבון החברה. על פי המודל האמור, עלויות הקמת מועדון אייקון צפויות להיות מוחזרות במלואן בתוך 30 עד 36 חודשים ממועד פתיחת המועדון, והוא צפוי לייצר לחברה הכנסות של כ- 3.5-5.5 מיליוני ש"ח ו- EBITDA ממוצע של 1.2-1.5 מיליוני ש"ח בשנה לאחר 12 חודשים מפתחתו. בשנת 2023, ה-EBITDA הממוצעת של מועדון אייקון פיטנס (שפעל לפחות 12 חודשים רצופים) עמדה על סך של כ- 1.65 מיליוני ש"ח בשנה.

בכוונת החברה להמשיך ולפתוח (לרבות באמצעות הסבת מועדונים קיימים) מועדוני אייקון בערים נוספות, ועד סוף שנת 2027 להגיע לפריסה ארצית של בין 40 ל-45 מועדונים, רובם בערים בהן (ובסביבתן הקרובה) מתגוררים לפחות כ-35,000 אנשים (מעל 50 ערים ברחבי הארץ).

למועד הדוח, החברה בוחנת התקשרויות מול משכירים פוטנציאליים ובכוונת החברה להמשיך ולהקים מועדוני כושר נוספים תחת המותג אייקון פיטנס.

להערכת החברה, יישום מוצלח של אסטרטגיית הצמיחה בתחום פעילות זה, יניב לחברה תוספת EBITDA שנתית ממוצעת של בין 15-20 מיליוני ש"ח.

הערכת החברה בקשר לנתונים המצוינים לעיל, הינן בבחינת מידע הצופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על כוונותיה ויכולותיה של החברה, ועל המידע המצוי בידיה נכון למועד דוח זה. ייתכן שהערכת החברה כאמור לא תתממש, וזאת כתוצאה מקשיים באיתור מיקומים מתאימים למועדוני אייקון פיטנס וקשיים באיתור מועדונים המתאימים לרכישה על ידי החברה, וכן מסיבות שאינן תלויות בחברה כגון המצב הבטחוני והשלכותיו, לרבות סגרים וסגירת ענף חדרי הכושר, תחרות גוברת אשר יכולה להשפיע לרעה על כמות המנויים ועל ההכנסה הממוצעת ממנוי, עליה בדמי השכירות של מועדוני החברה, החמרת הרגולציה החלה על החברה וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון האמורים בסעיף 38 להלן.

36.2. הרחבת פעילות החברה בקטגוריית ה-Family

כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל, החברה מפעילה 9 מועדוני Family: מרכזי קאנטרי קלאב המיועדים לכל המשפחה. מועדונים אלו נוחלים הצלחה רבה, ושיעור התפוסה בהם גבוה מאוד, וזאת נוכח מגוון השירותים שהם מציעים, והפתרון הכולל שהם מעניקים למשפחות עם ילדים, אשר מבלות בהם ימים שלמים בימי שבת ובחופשות, במחיר שווה לכל נפש. לאור הצלחת המועדונים ורווחיותם הגבוהה יחסית, בכוונת החברה להקים ולפתוח מועדונים נוספים בקטגוריה זו.

נכון למועד הדוח, החברה, באמצעות צמח הולמס ובאמצעות הולמס ש.פ., הינה הזוכה במכרזים להקמת מועדונים נוספים בשיטת ה B.O.T בחדרה (ראו סעיפים 2.6.1 ו-16.3 לעיל) ובבאר שבע (ראו סעיף 2.6.3). בנוסף, החברה חתומה על הסכם להפעלת קאנטרי קלאב באשדוד ובאבן יהודה. להערכת החברה מועדון Family בחדרה ייפתח תוך כשנה (נוכח עיכובים מסיבות שאינן תלויות בחברה).

על פי תכנית העסקיות של החברה, מועדון Family חדש צפוי להגיע ליעד הכנסות של כ-18 מיליוני ש"ח וליעד EBITDA של כ-5-7 מיליוני ש"ח, תוך 24-36 חודשים מפתיחתו. בדרך כלל, השקעה במועדוני Family חדשים מתחלקת בין בעל הזכויות בנכס ו/או היזם לבין החברה, כאשר בעל הזכויות בנכס נושא במרבית (כ-85%) הוצאות ההקמה, והחברה נושאת ביתרת ההוצאות. יובהר כי הליך הקמת מועדון Family הינו ארוך ומורכב, שכן הליך הקמת המועדון מתחיל רק לאחר זכייה במכרז על קרקע שיעודה צרכי ספורט (מספר המכרזים לבניית מרכזי קאנטרי קלאב הינו נמוך יחסית - בממוצע מכרז אחד בשנה, ובכל מקרה הדבר תלוי בצרכים של הרשויות המקומיות), והחברה הזוכה מתחייבת לתפעל עליה קאנטרי קלאב לתקופה של, בדרך כלל, 24 שנים ו-11 חודשים.

בדרך כלל, הקמת מועדון Family מסתיימת בתוך שלוש שנים ממועד המכרז.

תכנית העסקיות של החברה כוללות הקמה או הפעלה של כ-3 עד 6 מועדוני Family נוספים בשנים הקרובות:

36.2.1. החברה זכתה במכרז להקמת והפעלת מרכזי קאנטרי קלאב בחדרה ובבאר שבע.

36.2.2. החברה זכתה במכרזים להפעלת מרכזי קאנטרי קלאב באבן יהודה ואשדוד.

36.2.3. החברה בוחנת הגשת מועמדותה למכרזים שונים של מספר עיריות להקמת ולהפעלת מועדונים, ובחלקם ממתינה לפרסום מכרזים רלוונטיים.

36.2.4. החברה נמצאת במגעים עם חברות / משכירים בנוגע להקמה והפעלה של מועדונים נוספים באזורים שונים בארץ.

36.2.5. בהתבסס על קצב המכרזים להקמת מרכזי קאנטרי קלאב בשנים האחרונות, החברה מאמינה כי רשויות מקומיות נוספות יפרסמו מכרזים כאמור.

להערכת החברה, יישום מוצלח של אסטרטגיית הצמיחה בתחום פעילות זה יניב לחברה תוספת EBITDA של 10-15 מיליוני ש"ח עד שנת 2027 (בהנחה שיפתחו כ- 4 מועדוני Family חדשים או יותר עד שנת 2027).

36.3. רכישות מועדונים

בכוונת החברה להמשיך ולהתרחב, באמצעות רכישת מועדוני כושר מובילים, על בסיס הזדמנויות עסקיות אטרקטיביות. החברה מאמינה כי שדרת הניהול האיתנה שלה תוכל לתפעל מועדונים נוספים, שניבו לחברה הכנסות, וזאת מבלי לשנות את בסיס ההוצאות של החברה ולשאת בעלויות ההקמה של מועדונים כאמור, דבר שצפוי להגדיל את רווחיותה של החברה. בכוונת החברה להמשיך ולפעול לאיתור מועדונים אטרקטיביים, בדרך כלל בערים בהן אין לחברה פעילות מאותו סוג.

החברה סבורה כי פעולה במקביל בשלושת מנועי הצמיחה המפורטים לעיל, הינה המפתח להשגת יעדיה, כמתואר לעיל.

אסטרטגיית החברה והערכותיה לגבי אופן יישומה ותוצאותיה כאמור בסעיף 36 זה לעיל, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכותיה של החברה על פי המידע המצוי בידיה, ועל כוונותיה ויכולותיה, בין היתר התזרימיות, נכון למועד הדוח. ייתכן שהערכות החברה כאמור או יכולותיה התזרימיות לא תתממשנה בשל גורמים שונים, ובין היתר, בשל המצב הבטחוני השורר בארץ והשלכותיו, שינוי בטעמי הלקוחות הפוטנציאליים, ירידה בביקוש לשירותי החברה באופן כללי או באזורים מסוימים, חסמי שוק שיוטלו על פעילותה של החברה באזורים אלו או התממשותו של גורם סיכון אחד או יותר מבין גורמי הסיכון המשפיעים על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף 38 להלן.

37. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

להערכת החברה, ההתפתחות בשנה הקרובה תבוא לידי ביטוי בנושאים הבאים:

37.1. המשך פתיחת מועדונים נוספים תחת המותג אייקון פיטנס (בין 7-10 מועדוני אייקון ב- 18 החודשים הקרובים).

37.2. המשך הקמת מועדון Family בחדרה אשר להערכת החברה, עתיד להיפתח בשנה הקרובה.

37.3. תכנון והקמת מועדון Family בבאר שבע אשר להערכת החברה, עתיד להיפתח בשנים הקרובות.

37.4. תקופת הפעלה ראשונית של מועדוני Family באשדוד, אבן יהודה, מבשרת ציון ולוד.

37.5. בחינה מתמדת של אפשרות רכישת מועדוני כושר מובילים.

הערכות החברה להתפתחות כאמור בסעיף 37 זה לעיל, הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו ודאי. ייתכן שהערכותיה של החברה כאמור לא תתממשנה בשל גורמים שונים, ובין היתר, בשל המצב הבטחוני השורר בארץ והשלכותיו, ירידה בביקוש לשירותי החברה באופן כללי או באזורים מסוימים, חסמי שוק שיוטלו על פעילותה של החברה באזורים אלו או התממשותו של גורם סיכון אחד או יותר מבין גורמי הסיכון המשפיעים על פעילותה של החברה, כאמור בסעיף 38 להלן.

38. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, פעילות החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

38.1. סיכוני מאקרו

38.1.1. הרעה במצב הכלכלי בשוק הישראלי

כמפורט בסעיף 6.1 לעיל, המצב הכלכלי בשוק הישראלי עשוי ככלל, להשפיע על מצבם הפיננסי של הצרכנים, ומתוך כך הוא עשוי להשפיע במידת מה גם על הביקוש והצריכה בתחום הפעילות של החברה. עלייה בשיעור הריבית עלולה להוביל לעליית האינפלציה בהתאם, ולהשפיע על הביקושים בתחומי הפעילות של החברה.

38.1.2. הרעה במצב הביטחוני

כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, הרעה במצב הביטחוני בישראל עלולה להשפיע באופן מהותי לרעה על עסקי החברה ועל תוצאותיה. כמו כן, הידרדרות במצב הביטחוני ברמה מקומית, עשויה לגרום לקיטון הביקושים באותו אזור ואף להפסקת פעילות של מועדוני החברה באותו אזור, דבר העלול בין היתר, להביא למתן פיצוי ללקוחות מצד החברה, בעוד שהפיצוי שהמדינה עשויה ליתן במקרה כאמור אינו בהכרח מכסה הפסדים שעשויים להיווצר לחברה כתוצאה מכך.

38.1.3. סיכון קריסת מערכות מידע וסכנת התקפות סייבר

א. החברה מנהלת את פעילותה באמצעות אתרים פיזיים (מועדונים, ומשרדי מטה) ואתרי אינטרנט. כמו כן, לחברה מאגרי מידע הכוללים פרטים אודות לקוחות החברה ומידע רגיש אחר. סיכוני הסייבר אליהם חשופה החברה הינם פגיעה אפשרית בתקשורת בין האתרים, השבתתה או שיבושה, פגיעה או גניבת מידע ממאגרי המידע (שעשויים לחשוף את החברה לתביעות) וכן דליפה של מידע עסקי רגיש של החברה. החברה רוכשת מדי שנה ביטוח להגנה על סיכוני סייבר ובמקביל מפעילה בקרות והגנות בכדי לצמצם סיכונים אלו, לרבות ניהול הרשאות, עדכון סיסמאות, מערכות אנטי וירוס, מערכות ניהול גישה (כגון פיירוול) וגיבויים.

ב. מדיניות ניהול סיכוני סייבר ואבטחת מידע

החברה פועלת לשמירה על רמה נאותה של אבטחת מידע, לרבות של חברות הקבוצה.

החברה עושה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים לצורך ניהול שוטף ובנוסף, בנכסי החברה פועלות מערכות תפעול ובקרה ממוחשבות (להלן יחד: "המערכות הטכנולוגיות"). המערכות הטכנולוגיות עלולות להיות חשופות לאירועי אבטחת מידע והתקפות סייבר הכוללים חדירה או פגיעה בתפקוד המערכות ובשימוש התקין בהן וכדו'. אירוע אבטחת מידע, לרבות ניסיון לבצע אירוע כאמור, ביחס למערכות הטכנולוגיות ו/או ביחס למידע האגור בהן, עלולים לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה. ההשלכות העיקריות הצפויות בתרחיש זה תהיינה הפרעה לפעילותה השוטפת של החברה ומתן השירותים ללקוחותיה, אספקת סחורה, אובדן מידע אשר עשוי לפגוע בניהול ההתקשרויות

עם לקוחות החברה, גבייה ודליפת מידע עסקי אשר עלולים לחשוף את החברה לנזקים כספיים, לרבות פגיעה במוניטין החברה. יחד עם זאת, יצוין כי לחברה אין פטנטים או סודות מסחריים.

ג. המשאבים המוקצים על ידי החברה לניהול סיכוני הסייבר

החברה מקצה משאבים לצורך ניהול סיכוני הסייבר של החברה וליישום מדיניות ניהול סיכוני הסייבר, כדלקמן:

לחברה נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועי סייבר ואבטחת מידע. לצורך קיום ההליך וכן לצורך עדכון השוטף של הנהלים, לרבות תרגולם, הסתייעה החברה ביועצים חיצוניים לענייני אבטחת מידע והגנה על פרטיות.

כמו כן, מעת לעת מבוצעות על ידי מבקר הפנים של החברה עבודות ביקורת לצורך בחינת סיכוני אבטחת המידע להם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם. להערכת החברה, לחברה אין חשיפה מהותית לסיכון סייבר מהותי הרלוונטי לפעילותה.

הנהלת החברה מעריכה כי מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר בה נקטה החברה הינה אפקטיבית ומאפשרת לה, מחד, להפחית את סיכוני הסייבר, ומנגד, להתמודד באופן ראוי מול סיכונים כאלה, ככל שיקרו.

הגורמים בחברה אשר אחראים לאישור מדיניות ניהול סיכוני הסייבר בחברה וליישום המדיניות האמורה הינם מנהל אבטחת המידע (יועץ חיצוני המומחה בתחום אבטחת המידע) בשיתוף עם מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח הנהלת החברה.

38.2. סיכונים ענפיים

38.2.1. תחרות

כמפורט בסעיפים 13 ו-24 לעיל, החברה פועלת בשוק תחרותי. החרפת התחרות, בין היתר מצד גורמים אלו, עלולה לגרום לקיטון בנתח השוק של החברה בשוק וכן לשחיקת רווחיות התחום.

38.2.2. שינויים בטעמי הלקוחות

החברה חשופה לשינויים ברמת הביקושים ובטעמי הלקוחות. כך, עשוי להתגבר הביקוש לפעילות Outdoor, לפעילות מקוונת, או לחדרי סטודיו לעיצוב, לדוגמא, על חשבון הביקוש למועדוני כושר. חלק מהביקושים למוצרים תחליפיים כאמור עלו בתקופת מגיפת הקורונה ונכון לתקופת הדוח, ניכרת מגמה של חזרה לנתוני הביקושים למוצרים תחליפיים כפי שהיו קיימים טרם אירוע הקורונה.

שינוי בטעמי הלקוחות כאמור, עלול להחריף את מגמת הנטישה ולהקשות על החברה לגייס מנויים באופן שוטף ובכמות העולה על שיעורי הנטישה, דבר שיפגע בתוצאות החברה.

על מנת להתמודד עם חשיפה זו, החברה משתדלת לגוון כל העת את פעילותה בהתאם לטעמי הלקוחות, בהתבסס על מידע המצוי בידיה ועל מחקרים שונים

המתפרסמים בעניין מעת לעת, וכן פועלת באופן שוטף, לגיוס מנויים חדשים ולשימור לקוחותיה הוותיקים.

38.2.3. נזילות/ מימון

הקמת מועדון חדש, לרבות התאמת המבנה לשימוש כמועדון בריאות וכושר ולרבות רכישת המכשור והציוד הדרושים להפעלתו, כרוכה בהשקעת משאבים כספיים משמעותיים, ודורשת נזילות ומימון לשם כך. הרעה בתנאי האשראי, מבחינת ההיקף ו/או שיעור הריבית, שבהם תוכל החברה ליטול אשראי מבנקים מסחריים או ממלווים אחרים, עשויה לפגוע בכושר התחרות של החברה ואף להרעה בתוצאותיה. על אף האמור, נכון למועד הדוח ולהערכת החברה, החברה מייצרת די מזומנים כדי לממן את הצמיחה האורגנית ללא תלות בהלוואות מתאגיד בנקאי. הבחירה אם להשתמש בהון עצמי או לחילופין ליטול הלוואה, מסורה בידי החברה.

38.2.4. העלאת שיעור מס ערך מוסף

לעלייה במס ערך מוסף עשויה להיות השפעה מהותית על הרווח הנקי של החברה, היות והחברה אינה נוהגת להעלות את דמי המנוי בתוך תקופת המנוי. אגב המלחמה נעשו התאמות רבות בתקציב המדינה, ובתוך כך, על פי תקציב המדינה שהובא לאישור הכנסת, מס ערך מוסף צפוי לעלות ב 1% החל משנת 2025. ככל והחברה לא תצליח לפצות בעלייה זו באמצעות התאמת מחיר המנוי או באמצעות התאמת ההוצאות הרי שלעלייה זו תהיה השפעה שלילית על מאזן החברה של כ-5 מש"ח לשנה. על אף האמור, החברה מעריכה כי תדע להתמודד עם עליית המע"מ מבלי שמאזנה יושפע מהותית.

38.2.5. העלאת שכר מינימום ושיעורי הפרשות פנסיוניות

חלק מעובדי החברה משתכרים שכר מינימום או שכר הגבוה במעט משכר המינימום הקבוע בחוק שכר מינימום. העלאת שכר המינימום הקבוע בחוק שכר מינימום, בין אם מכח תיקון לחוק שכר מינימום ובין אם באמצעות הוראה רגולטורית אחרת, עלולה לגרום להעלאת עלויות החברה, כמעסיקה.

38.2.6. עלייה במחירי השכירות לשטחים מסחריים בישראל

38.2.7. היות וכל השטחים שבהם פועלים מועדוני החברה הינם בשכירות, והיות וככלל, שטחי המועדונים של החברה הם גדולים באופן יחסי, הרי שהתייקרות דמי השכירות שמשלמת החברה בגין מועדוניה הקיימים בעת חידוש הסכם ו/או בגין מועדונים חדשים, ככל שייפתחו על ידיה, עשויה לגרום לשחיקה משמעותית ברווחיות פעילותה של החברה ולהרעה משמעותית בתוצאותיה. יצוין, כפי שפורט בסעיף 16 לעיל, כי תקופת השכירות בחלק מהסכמי השכירות למועדוני החברה, הסתיימה עד לשנת 2023, ומרבית מהסכמי שכירות אלו כבר הוארכו לאחר משא ומתן עם המשכירים לרבות בענין דמי השכירות.

38.2.8. ייקור מחירי האנרגיה

כפי שפורט בסעיף 6.7 לעיל, הוצאות החברה בגין חשמל, מים וגז, מהוות נתח מהותי מכלל הוצאותיה השוטפות של החברה. לפיכך, התייקרות באיזה מתעריפי החשמל, המים או הגז, עשויה לגרום להרעה בתוצאות החברה.

38.3. סיכונים מיוחדים לחברה38.3.1. הליכים משפטיים

כמפורט בסעיף 35 לעיל, החברה היא צד להליכים משפטיים. הליכים אלה עלולים להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.

38.4. טבלת גורמי סיכון

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על-פי טיבם - סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על-פי השפעתם על עסקי החברה:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
	x		הרעה במצב הכלכלי בשוק הישראלי	סיכונים מאקרו
x			הרעה במצב הביטחוני	
x			סיכוני סייבר	
		x	תחרות	סיכונים ענפיים
x			שינויים בטעמי הלקוחות	
	x		נזילות/ מימון	
x			העלאת שיעור מס ערך מוסף	
	x		העלאת שכר מינימום	
	x		עלייה במחירי השכירות לשטחים מסחריים	
x			ייקור מחירי האנרגיה	סיכונים מיוחדים לחברה
x			הליכים משפטיים	

12.2023

תוכן עניינים

א. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד

ב. פרק שני- דוח הדירקטוריון

ג. פרק שלישי-

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחדים לחברה

ד. פרק רביעי- פרטים נוספים על התאגיד

ה. פרק חמישי - הצהרות מנהלים

ו. נספחים



קבוצת הולמס פלייס

דוח תקופתי לשנת 2023

דוח הדירקטוריון

דירקטוריון הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה, אשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחותיה הכספיים של החברה (החברה והחברות המוחזקות יחד: "הקבוצה"), ליום 31 בדצמבר 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

ביחד עם דוח זה, מוצגים הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והחברות המוחזקות ליום 31 בדצמבר 2023, ערוכים על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ("דוחות כספיים") וכן דוחות הסולו של החברה. מהותיות המידע הכלול בדוחות אלו נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

החל מיום 1 בינואר 2019, החברה מיישמת בדוחותיה את הוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS16 ("תקן IFRS16") בדבר הטיפול בחכירות שהחליף את תקן דיווח כספי בינלאומי IAS17 ("תקן IAS17").

ליישום תקן IFRS16 בדוחותיה הכספיים של החברה השפעה מהותית על התוצאות הרבעוניות והשנתיות ועל סעיפי המאזן, וזאת משום שכל מועדוני החברה מצויים בשטחים אותם חוכרת החברה. לפיכך, נכללים בדוח דירקטוריון זה נתוני תקופות הדיווח, ביחס לדוח רווח והפסד והמאזן של החברה גם בנטרול השפעות תקן IFRS16.

החברה איננה מתחייבת כי תיתן נתונים אלו בעתיד.

בנוסף, במסגרת דוחותיה העיתיים, לרבות דוח תקופתי זה, עושה החברה שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים במלואם על כללי חשבונאות מקובלים. בהקשר זה יצוין כי עד לדוח התקופתי של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: -2022-01-034137) ("הדוח התקופתי לשנת 2021"), נהגה החברה לעשות שימוש במדד EBITDA מותאם, אולם לאור העובדה שהוצאות הפריסייל (Presale) במועדונים חדשים, הפכו להיות לא מהותיות (במונחי אחוזים מה- EBITDA), החברה סבורה שמדד ה- EBITDA המותאם איננו נותן מידע מהותי נוסף לקורא הדוחות ולפיכך חדלה מלעשות בו שימוש החל מהדוח התקופתי לשנת 2021.

הפסקת השימוש במדד ה- EBITDA המותאם, שינתה גם את הגדרת ה"רווח הנקי התזרימי" בהתאם. כך, בעוד שעד לדוח התקופתי לשנת 2021 הגדרת הרווח הנקי התזרימי הייתה ה- EBITDA המותאם, בניכוי השקעה בשימור הסניפים הקיימים (ולא כולל השקעה בסניפים חדשים), החל מהדוח התקופתי לשנת 2021, ההגדרה חדלה מלהתבסס על ה- EBITDA המותאם (כאמור לעיל) והיא מתבססת על ה- EBITDA (כהגדרתה להלן), ובהתאם להגדרת המונח "רווח נקי תזרימי" המפורטת בטבלה להלן.

להלן גילוי ביחס למדדים אלו, בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 6-99 "שימוש במדדים פיננסיים שאינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים":

דוח מאזן רוו"ה Non GAAP	רווח נקי תזרימי	EBITDA	
מאזן ודוח רוו"ה לפני השפעת תקן IFRS16 (חכירה).	רווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת) - EBITDA פחות השקעות במועדונים קיימים, פחות הוצאות מימון ופחות הוצאות מס תזרימיות.	רווח מפעולות רגילות (או רווח תפעולי) לפני הוצאות והכנסות אחרות, בניכוי פחת והפחתות. יצוין כי ה-EBITDA כוללת הוצאות בגין עמלות כרטיסי אשראי ואת הכנסות והוצאות חברות כלולות בהתאם לשיעורי אחזקה, ואינה כוללת רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה.	הגדרה
כניסתו של תקן IFRS16 יצרה קשיים בהבנת פעילות החברה בהשוואה להבנת הפעילות טרום כניסתו, ובמיוחד ביכולת ההשוואה בין דוחותיה הכספיים של החברה טרום כניסתו של התקן לדוחותיה לאחר יישומו. התקן גם איתגר את ההתניית שנתנה החברה למלווים. דוחות ה-Non GAAP של החברה מציגים את נתוני הדוחות בנטרול תקן IFRS16.	לא ידוע לחברה על שימוש במונח זה אולם מכיוון שהמדד משקף תזרים של הפעילות לרבות ההשקעות הנדרשות לשימור הקיים, החברה סבורה שזהו מדד אשר פעילי שוק ההון מוצאים אותו כחשוב להבנת פעילות החברה.	EBITDA הינו מונח מקובל מאוד בתחום פעילות החברה ובתחומי פעילות נוספים (דוגמת נדל"ן, קמעונאות, סולר, חברות כבלים ועוד) מזה שנים רבות, ושווי חברות בתחום פעילות זה נמדד זה שנים על פי מכפילי ה-EBITDA.	שימוש במדד בענף
כאמור, יישום תקן IFRS16 יצר קושי בהבנת תחום הפעילות לעומת אופן ההבנה שקדם ליישום התקן. שוק ההון עושה שימוש בעיקר בדוח ה-Non GAAP לצורך תמחור החברה והבנת פעילותה.	אם מדדי ה-EBITDA מקרבים את תוצאות הפעילות לתזרים מפעילות הרווח הנקי התזרימי משלב את התזרים מהפעילות כאמור בהוצאה ההוגית (CAPEX) הנדרשת על מנת לייצר את התזרים ובכך להציג מה התזרים החופשי מהפעילות החופשית לאחר שהתזרים מימן גם את ההשקעות הנדרשות להפעלתו. הרווח הנקי התזרימי משקף את יתרות המזומן שישמשו את החברה לפיתוח פעילויות חדשות, לפירעון הלוואות או לחלוקת רווחים.	ה-EBITDA הינו מדד שמציג את ההוצאות התפעוליות של החברה ללא הוצאות פחת והפחתות ובכך מקרב את התוצאה לתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת (ללא נטרול שינויים בסעיפי מאזן בדומה לדוח התזרים). מכיוון שהחברה עתירה בהשקעות הוניות, וכתוצאה מכך בהוצאות פחת שאינן תזרימיות, וכן כיוון שהחברה משקיעה גם ברכישת חברות ופעילויות ורושמת עודפי עלות המופחתים לדוח רוו"ה ללא השפעה על תזרים המזומנים, תחום מועדוני הכושר אימץ את מדד ה-EBITDA כמדד שעל פיו נמדדים ביצועי החברות ושווין.	השימוש במונחים לצורך הבנת הדוחות

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד פרסום דוח זה, אשר ייתכן ולא יתקיימו באופן הנצפה או מוערך על ידי החברה, לרבות באופן מהותי, בין היתר בשל גורמי הסיכון להם חשופה החברה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי הקבוצה

1. התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל בחודש מרץ 1997, כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") והחל מיום 21 בדצמבר 2017 רשומות מניותיה למסחר בבורסה.

הקבוצה הינה הרשת הגדולה ביותר בישראל למועדוני כושר ובריאות, ונכון למועד הדוח, הפעילה 62 מועדוני בריאות וכושר בפריסה ארצית, אשר בהם מנויים כ- 176 אלפי איש. נכון למועד הדוח, הפעילה החברה 34 מתקני כושר במוסדות ותאגידיים חיצוניים.

1.2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של הקבוצה

החברה פועלת בשני תחומי פעילות: (1) ניהול והפעלה של מועדוני בריאות וכושר הפועל באמצעות המותגים הולמס פלייס, גו אקטיב, IREBEL וסטודיו פרו; (2) ניהול והפעלת מועדוני כושר LOW COST פרימיום הפועל באמצעות המותג אייקון פיטנס. לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה ראו סעיף 2.12 לפרק הראשון (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023, המהווה חלק מדוח זה ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

1.3. מלחמת חרבות ברזל

1.3.1. ביום 7 באוקטובר, 2023 החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת בימים אלו. השפעות המלחמה ניכרות במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כתוצאה מסגירת מפעלים (בעיקר בדרום הארץ), פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש ופינוי אוכלוסייה אזרחית מאזורים גיאוגרפיים מסוימים. המלחמה אף גררה עמה השלכות משמעותיות על כלכלת ישראל ובכלל זה הגדלת הגירעון התקציבי, ירידה במדדי המניות ופיחות בשקל.

1.3.2. ככלל, השפעת המלחמה על כלל המשק הינה שלילית, עם זאת קשה להעריך את כלל השפעותיה של המלחמה בשל העובדה כי היא כרוכה באי וודאות רבה, בעיקר ביחס למשך הלחימה הצפוי, עוצמתה ואפשרויות התפתחותה בגזרות נוספות. כך, מערכה ממושכת רבת חזיתות עלולה לגרור השלכות נרחבות על ענפי פעילות רבים ועל אזורים גיאוגרפיים שונים במדינה ולהתבטא, בין היתר, בתנודתיות במחירי סחורות, פגיעה בזמינות סחורות, עליה בשערי המט"ח, ירידה ממושכת בזמינות כח אדם, גישה מוגבלת למשאבים מקומיים ובעיות תשלומים בסקטורים מסוימים.

1.3.3. במהלך התקופה שממועד פרוץ המלחמה ועד לפרסום דוח זה, החברה ממשיכה בפעילותה, כאשר בהקשר זה יש לציין כי בשבוע הראשון של המלחמה, קרי מיום 7 באוקטובר 2023 ועד ליום 14 באוקטובר 2023, 12 מועדוני הקבוצה הפזורים בצפון הארץ (מצפון לקו חדרה) ומועדון נוסף בעיר אילת היו ועודם פתוחים באופן מלא ללא הגבלות של פיקוד העורף. 9 מועדונים, שרובם ממוקמים בערים אשדוד, אשקלון ובאר שבע, נסגרו במהלך כל השבוע הראשון למלחמה, בעוד שיתר המועדונים (כ- 40 במספר) שמדרום לקו חדרה נסגרו בין יומיים (2) לארבעה (4) ימים במוצע, בשל הנחיות פיקוד העורף ו/או בשל חשש עובדים מהגעה למועדונים. ככלל, החל מהשבוע השני של המלחמה (מיום 15 באוקטובר), וככל שחלף הזמן התפוגג חששם של העובדים והנחיות פיקוד העורף

התעדכנו ואפשרו פתיחת מועדונים, תחילה במגבלת משתתפים של 50 מתאמנים בעת ובעונה אחת במתחם אחד ובהמשך הועלה המספר ל- 300 מנויים בעת ובעונה אחת במתחם אחד – מגבלה שאינה רלוונטית לאף אחד ממועדוני החברה. **לסגירתם של חלק מהמועדונים כאמור לעיל לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות ברבעון הרביעי. נכון למועד פרסום דוח זה כל מועדוני החברה פועלים כסדרם ולהערכת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה.**

1.3.4. ראוי לציין כי בכל שלבי הלחימה לרבות מימי הלחימה הראשונים בהם מגבלת המשתתפים היתה נמוכה ועד למועד פרסום הדוח, המועדונים חוו מספר כניסות שלא נמוך מימי שגרה, וזאת, להערכת החברה, בשל העובדה שהמועדונים מהווים עבור מנויי החברה מפלט (ולו זמני) מהאווירה הכללית השוררת בארץ עקב המלחמה.

1.3.5. ביחס למדדים התפעוליים והכמותיים העיקריים (KPI's) שהחברה נוהגת לעשות בהם שימוש (כגון: הכנסות, EBITDA, כמות מנויים, מכירות מנויים, הקפאת מנויים וכמות כניסות למועדוני החברה), למעט ביחס לירידה נקודתית במכירות מנויים בחודש אוקטובר 2023, אשר תוקנה מאז חודש נובמבר 2023 כלפי מעלה, החברה לא זיהתה או מזהה אף שינוי מהותי ביחס לתקופה שקדמה לפרוץ המלחמה והחברה אינה צופה השפעה מהותית על פעילותה השוטפת ו/או על פעילות הענף בעקבות המלחמה, אלא אם המלחמה תתעצם או תתרחב לחזיתות נוספות.

1.3.6. שיעור המגויסים לשירות מילואים מבין עובדי החברה עמד ביום 31 בדצמבר 2023 על כ-5% ונכון למועד הדוח, עודנו עומד על כ- 5% והחברה אינה מזהה השפעה מהותית על פעילותה, המיוחסת לכח האדם המגויס.

1.3.7. ניהול סיכונים - נכון למועד הדוח, מצב הלחימה אינו מחייב התאמת הוצאות מהותית. עם זאת, ככל שהלחימה תעצים או תתרחב לחזיתות נוספות, עשוי תרחיש כאמור להשפיע על החברה, ובמקרה כאמור, החברה מאמינה כי תדע להתאים את רמת ההוצאות לירידה אפשרית בהכנסות כפי שהוכחה שביכולתה לעשות אגב משבר הקורונה.

1.3.8. מבחינת היבטי המימון, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, אין למלחמה השפעה מהותית על היבטי המימון של החברה, לרבות על עמידתה באמות מידה פיננסיות, יכולתה לפרוע את הלוואותיה כסדרן וצורך בנטילת הלוואות נוספות. נכון למועד הדוח, החברה אינה נזקקת לצורכי מימון או אשראי המיוחסים למצב הלחימה, ולחברה מסגרת אשראי בלתי מנוצלת, בהיקף דומה לזו שהייתה ערב פרוץ המלחמה. ככל שהחברה תזדקק בעתיד להרחבת ניצול מסגרות האשראי, צפוי כי תהיה לכך השלכה על גידול הוצאות המימון בהן נושאת החברה, אך אף זאת, באופן שאינו מהותי.

1.3.9. אחריות חברתית- החברה תרמה לעמותות שונות הפועלות בתמיכה במאמץ המלחמתי סך של כ- 100 אלף ש"ח וארגנה בכל סניפיה התרמות לטובת החיילים בחזית הלחימה. התרומות הועברו ישירות ליחידות הצבא או לעמותות המטפלות בכך.

1.3.10. יש לציין כי אגב המלחמה נעשו התאמות רבות בתקציב המדינה, ובתוך כך, על פי תקציב המדינה שהובא לאישור הכנסת, מס ערך מוסף צפוי לעלות ב 1% החל משנת 2025. ככל והחברה לא תצליח לפצות בעלייה זו באמצעות התאמת מחיר המנוי או באמצעות התאמת הוצאות הרי שלעליה זו תהיה השפעה שלילית על מאזן החברה של כ-5 מ"ש"ח לשנה.

לאור האמור לעיל, מלחמת חרבות ברזל לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות החברה בשנת הדיווח. ביחס לעתיד, החברה לא מזהה בשלב זה השפעה מהותית על היקפי פעילותה או תוצאותיה, המיוחסות להשלכות מצב הלחימה. עם זאת, ככל שהלחימה תעצים או תתרחב לחזיתות נוספות, עשוי תרחיש כאמור להשפיע על באופן משמעותי על החברה, ובמקרה כאמור, החברה מאמינה כי תדע להתאים את רמת ההוצאות לירידה אפשרית בהכנסות כפי שהוכיחה שביכולתה לעשות אגב משבר הקורונה.

מובהר כי הערכותיה ותחזיותיה של החברה בדבר השפעות מלחמת חרבות ברזל כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות, בין היתר על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד, כגון הרחבת המלחמה לגזרות נוספות. לפיכך, ככל שיחול שינוי כלשהו בנתונים כאמור או ככל שיהיו שינויים במצב הבטחוני, עשויות הערכותיה של החברה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותית, מהאמור לעיל.

1.4. השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי

בדומה לשנת 2022, גם שנת 2023 התאפיינה בעליית מחירים רוחבית במגוון שירותים וסחורות, אשר הובילה בין היתר לעליה ניכרת במדד המחירים לצרכן ("המדד").

עליית המדד משפיעה על החברה הן בעליית מחירים בהוצאות שמטבען צמודות למדד המחירים (כגון דמי שכירות, דמי ניהול וארנונה) והן בהשפעה כללית של עליית מחירים ברכישת שירותים שוטפים שהחברה נדרשת להם ובעיקר במחירי האנרגיה. האינפלציה בישראל בשנת 2023 עלתה בכ- 3.1% וצפי בנק ישראל שתעלה בכ- 2.4% נוספים בשנת 2024. כמו כן תעריפי החשמל עלו בכ- 3% בשנת 2023.

החברה מתמודדת עם עליית המחירים האמורה בשתי דרכים עיקריות: (א) התייעלות בניהול ההוצאות שבשליטתה (התקנת מערכות חוסכות אנרגיה, הגברת מודעות לחשיבות החיסכון בקרב עובדי החברה ומנהליה וניטור קבוע של רמת ההוצאות וניהולן); (ב) עליה בהכנסות מדמי מנוי בעקבות הצמדה למדד המחירים לצרכן בחלק מחוזי הלקוחות. משכך, להערכת החברה, תוספת העלויות שסופגת החברה כתוצאה מעליית המדד ומחירי האנרגיה בניכוי צעדי התייעלות ועליה בהכנסות מדמי מנוי, אינה מהותית לחברה.

בעקבות עליית המחירים הרוחבית ובכדי להשתלט על האינפלציה, מאז שנת 2022 ועד אמצע של שנת 2023 נקטו הבנקים המרכזיים בצעדי ריסון והעלו את הריבית באופן משמעותי. תופעה זו לא פסחה על ישראל (גם אם בעוצמה פחותה מבשאר העולם). יצוין בהקשר זה כי בחודש ינואר 2024 הוריד בנק ישראל את הריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5%.

בהיבט המימוני, לעליית שיעור הריבית השפעה על הוצאות המימון של החברה דרך הריביות שהחברה משלמת על הלוואותיה. האשראי אותו נטלה החברה צמוד כולו לריבית הפריים שעלתה בין דצמבר 2021 לפברואר 2023 מ- 1.6% ל- 5.75%, ובסך הכל עליה של 4.15%. לפרטים נוספים אודות ניתוח רגישות בהקשר סיכון הריבית, ראו סעיף 2 לביאור 25 לדוחות הכספיים.

סך האשראי המנוצל של החברה לסוף 2023 הינו כ- 58 מיליון ש"ח והיא פורעת את הלוואותיה באופן סדיר מידי חודש ומקטינה את האשראי נושא הריבית. להערכת החברה, תוספת הוצאת הריבית בגין עליית שיעור הריבית על הוצאות החברה אינה מהותית לחברה. בהקשר זה יצוין כי עליה של- 1% בריבית הפריים תעלה את הוצאות המימון השנתיות של החברה בכ- 521 אלפי ש"ח על האשראי המנוצל ב- 31 בדצמבר 2023 ובכ- 721 אלפי ש"ח במצב של ניצול מלוא האשראי שהועמד לחברה. לאור האמור לעיל

עליית הריבית אינה מציבה לחברה אתגרים משמעותיים אשר יכולים לגרום לאי עמידה באמות מידה פיננסיות, חדלות פרעון, בעיות הון חוזר וגמישות פיננסית. ככל והחברה תגדיל את מצבת הלוואותיה יעלו הוצאות המימון בהתאם.

בהיבט העסקי יצוין, כי ככל שהאינפלציה בישראל תמשיך להיות גבוהה ובנק ישראל יתקשה להשתלט עליה, החברה מעריכה כי בנק ישראל ימשיך במהלך העלאות הריבית, וכתוצאה מכך, יתכן שהמשק הישראלי יגיע למיתון ולהאטה כלכלית. להערכת החברה, מיתון והאטה כלכלית כאמור עלולים להביא לפגיעה במצבם הכלכלי של לקוחות החברה, ובהתאם לצמצום בביקוש לשירותי החברה ולפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה.

מובהר כי הערכותיה ותחזיותיה של החברה בדבר השפעות אינפלציה ועליית הריבית כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוססות, בין היתר על הנתונים שבידי החברה נכון למועד זה ועל השינויים שעשויים לחול בעתיד באינפלציה ובריבית, כפי שמובאים בהתאם לתחזיות בנק ישראל. לפיכך ככל שיחול שינוי כלשהו בנתונים כאמור או ככל שיהיו שינויים בתנאי האינפלציה והריבית במשק, עשויות הערכותיה של החברה שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף מהותי, מהצפוי לעיל.

2. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023

הסברי הדירקטוריון	ניתוח הפרשים בין הדוח הכספי לדו"ח Non GAAP	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		סעיף
		2023	2022	2023	2022	
		Non-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		
<p>הקיטון בנכסים השוטפים בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:</p> <p>מזומנים ושווה מזומנים – קיטון של כ- 36 מיליון ש"ח נובע בין היתר מחלוקת דיבידנד לבעלי מניות בסך 50 מיליון ש"ח, פירעון שטרי הון בסך 16 מיליון ש"ח ופירעון מחצית מההתחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 6 מיליון ש"ח. הקיטון קוזז בחלקו לאור מזומנים שמייצרת החברה מפעילותה השוטפת.</p> <p>חייבים ויתרות חובה- קיטון של כ- 6.5 מיליון ש"ח נובע בין היתר מקיטון בהכנסות לקבל (החזרים מבעלי נכסים) של כ- 1.7 מיליון ש"ח, קיטון של כ- 1 מיליון ש"ח במקדמות לספקים וכן קיטון של כ- 3 מיליון ש"ח בהוצאות מראש הנובעים מהפרשי עיתוי בין מועד קבלת השירות למועד הנפקת החשבונית/קבלה.</p>	-	67,415	106,138	67,415	106,138	נכסים שוטפים
<p>הגידול בנכסים הלא שוטפים בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:</p> <p>השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – גידול של כ- 4 מיליון ש"ח נובע בעיקרו לאור השקעה בחברה כלולה, צמח הולמס מרכזי ספורט נופש בע"מ, אשר עיקר פעילותה הינה הקמה, השכרה, תפעול וניהול מועדון פמילי בכפר סבא ומועדון פמילי חדרה.</p> <p>רכוש קבוע- גידול של כ- 26 מיליון ש"ח לאור השקעות שמבוצעות הן בפתיחת מועדונים חדשים והן השקעות שוטפות בשימור הקיים במועדונים הוותיקים.</p> <p>נכסי זכות שימוש- גידול של כ- 18 מיליון ש"ח לאור פתיחה והקמה של מועדונים חדשים.</p> <p>נכסי מסים נדחים- גידול של כ- 13 מיליון ש"ח לאור גידול בצפי הכנסה חייבת של החברה והכרה במס נדחה בגין הפסדים מועברים וכן מיישום לראשונה של תיקון לתקן IAS12 בחברת הבת, אייקון והכרה במס נדחה בגין נכסי זכות שימוש בניכוי התחייבויות חכירה.</p>	ההפרש ביתרת הנכסים הלא שוטפים נובע מיישום IFRS 16 והכרה בנכסי זכות שימוש בסך של כ- 856,192 אלפי ש"ח, דחיית רווח בין- חברתי ממימוש רכוש קבוע בחברה כלולה, צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ בסך של כ- 3,736 אלפי ש"ח וכן הכרה במס נדחה בגין נכסי זכות שימוש בניכוי התחייבויות חכירה בסך 8,288 אלפי ש"ח.	330,776	294,257	1,198,992	1,136,033	נכסים לא שוטפים
-	-	398,191	400,395	1,266,407	1,242,171	סה"כ נכסים

הסברי הדירקטוריון	ניתוח הפרשים בין הדוח הכספי לדו"ח Non GAAP	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		סעיף
		2023	2022	2023	2022	
		Non-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		
<p>הקיטון בהתחייבויות השוטפות בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:</p> <p>-אשראי והלוואות מתאגדים בנקאיים ואחרים – קיטון של כ- 7 מיליון ש"ח נובע בין היתר מפירעון הלוואה בסך של כ-12 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש מרץ 2021 מקוזז בחלקו בגידול לאור נטילת הלוואות חדשות בשנת 2023.</p> <p>-התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה- קיטון של כ- 6 מיליון ש"ח נובע מתשלום מחצית ההתחייבות ביום 8 במאי 2023.</p> <p>-שטרי הון שהונפקו לבעלי המניות- קיטון של כ- 16 מיליון ש"ח נובע מפירעון שטרי ההון ביום 5 באפריל 2023.</p> <p>הקיטון בהתחייבויות השוטפות קוזז בחלקו לאור גידול בחלויות השוטפות התחייבות חכירה לאור פתיחה והקמה של מועדונים חדשים וכן לאור גידול בהתחייבויות מיסים שוטפים לאור מעבר להכנסה חייבת בחלק מחברות הקבוצה.</p>	<p>ההפרש ביתרת ההתחייבויות השוטפות נובע מיישום IFRS 16 והכרה בחלויות שוטפות התחייבויות בגין חכירה בסך של כ- 91,868 אלפי ש"ח.</p>	120,735	143,550	212,603	226,711	התחייבויות שוטפות
<p>הגידול בהתחייבויות לא שוטפות בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:</p> <p>-הלוואות מתאגדים בנקאיים ואחרים – גידול של כ- 24 מיליון ש"ח נובע בין היתר מנטילת הלוואות חדשות.</p> <p>-התחייבויות חכירה- גידול של כ- 21 מיליון ש"ח נובע לאור פתיחה והקמה של מועדונים חדשים.</p>	<p>ההפרש בהתחייבויות שאינן שוטפות נובע מיישום IFRS 16 והכרה בהתחייבות בגין חכירה בסך של כ- 870,757 אלפי ש"ח.</p>	61,579	41,989	932,336	891,969	התחייבויות לא שוטפות
	<p>ההפרש בהון נובע מיישום IFRS 16 אשר הביא לקיטון בהון בסך של כ- 84,787 אלפי ש"ח ולקיטון בהון בסך של כ- 9,622 אלפי ש"ח כתוצאה מקיטון ברווח התקופה</p>	215,877	214,856	121,468	123,491	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
		398,191	400,395	1,266,407	1,242,171	סה"כ התחייבויות והון

3. ניתוח תוצאות הפעילות ליום 31 בדצמבר 2023

3.1. כאמור, לחברה שני תחומי פעילות, המדווחים כמגזרים בדוחותיה הכספיים. לפרטים אודות תוצאות הפעילות של כל אחד מבין תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

3.2. למידע בדבר תרומת מועדוני אייקון ל-EBITDA החברה, ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

3.3. **בניתוח תוצאות פעילותה, שמה החברה דגש על שני פרמטרים עיקריים: EBITDA, ורווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת).** לדעת החברה, פרמטרים אלו משקפים בצורה המדויקת ביותר את ביצועי החברה:

3.3.1. **EBITDA – החברה רושמת הוצאות פחת גבוהות מאוד ביחס להשקעות השוטפות, דבר הנובע ממספר גורמים:**

3.3.1.1. בעשור הראשון לפעילות החברה, החברה השקיעה מעל 100 מיליוני ש"ח בבינוי מועדונים (שיפורים במושכר) וכתוצאה מכך למועדונים הוותיקים היו במהלך כ-19 השנים האחרונות הוצאות פחת גבוהות שצפויות להסתיים בשנת 2024 עם סיום חוזי השכירות המקוריים בגין מועדונים אלו (כשחלקם כבר הסתיימו). החל מהעשור השני בוצעו ההשקעות במועדונים החדשים ברובן על ידי בעלי הנכסים מה שהקטין את ההשקעות ואיתן את הפחת.

3.3.1.2. החברה נמצאת בצמיחה מתמדת ופותחת כל שנה מספר מועדונים חדשים. מרגע שנפתחו, המועדונים החדשים אינם צורכים השקעה שוטפת בשנים הראשונות, אולם הפחת בגינם נרשם בקו ישר מרגע הפתיחה ולכן צפוי הפרש בגין שנות הפעילות הראשונות של המועדונים החדשים בין הפחת לבין ההשקעה בקיים כל עוד החברה תמשיך בצמיחה.

3.3.1.3. בנוסף, ישנן הפחתות עודפי עלות (ראו גם בסעיף 5.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד ובדוח על תזרימי מזומנים (פחת והפחתות מצירופי עסקים), אשר אינן תזרימיות ואשר נובעות מעלויות הרכישה של חברות או של פעילויות מועדונים, כדלקמן: חברת גל העתיד בשנת 2016, פעילות מועדוני גרייט שייפ בהרצליה ואייקון אשדוד בשנת 2017, פעילות מועדוני מתחם הבורסה רמת גן ואייקון אשקלון בשנת 2018 וכן רכישת מניות וים קלאבס (מועדון זאוס ראשון לציון), פעילות מועדון באלאנס בקריית מוצקין בשנת 2019, מועדון גיימי בדיזנגוף סנטר בשנת 2020 ופעילות מועדון JOY הוד השרון בשנת 2022. ביום 1 בינואר 2022 מוזגה חברת וים קלאבס בע"מ לתוך החברה ומשכך הופסקה הפחתת ההפרשים המקוריים שנוצרו בעת רכישת מניות וים קלאבס בשנת 2019.

מסיבות אלה, ה-EBITDA מייצגת בעיני החברה את ביצועיה הנוכחיים בצורה נכונה יותר מאשר הרווח התפעולי.

3.3.2. **רווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת) –** מדד זה נחשב כמדד חשוב ולהערכת החברה משקף את ביצועי החברה בצורה נכונה יותר מאשר הרווח הנקי, בשל הפער בין ההשקעות השוטפות להוצאות הפחת והפחתות עודפי עלות, וכן מאחר שזהו התזרים בפועל אשר המועדונים הקיימים מייצרים ואשר משמש לפיתוח עסקי של החברה, לפירעון התחייבויות ולחלוקת דיבידנדים, ככל שמחולקים.

3.4. עיקר הסברי הדירקטוריון יתייחסו להפרשים שבין נתוני ה-NON GAAP ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023

הסברי הדירקטוריון	ניתוח הפרשים בין הדוח הכספי לדוח ה-NON-GAAP	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
		2023		2022		2023		2022		
		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		
הגידול בהכנסות מול אשתקד נובע הן מגידול במספר המועדונים ובמספר המנויים הממוצע של החברה והן מכך שמועדוני החברה היו פתוחים תחת הגבלות נגיף הקורונה בשנה המקבילה אשתקד.		126,523	123,111	126,523	123,111	508,515	461,187	508,515	461,187	הכנסות מהפעלת מועדונים
ההפרש נובע מיישום IFRS 16 אשר מחד הביא לקיטון בהוצאות שכירות בסך 112,291 אלפי ש"ח ומאידיך לגידול בהוצאות פחת בגובה 82,382 אלפי ש"ח.		100,008	99,259	92,885	93,110	404,933	377,654	375,024	354,752	הוצאות הפעלת מועדונים
		26,515	23,852	33,638	30,001	103,582	83,533	133,491	106,435	רווח גולמי
העלייה בהוצאות מכירה, הנהלה וכלליות מיוחסת לגידול בהוצאות השיווק עקב גידול במספר המועדונים וכן לגידול בהוצאות שכר עבודה משתנות אשר תלויות בביצועים.	מחד הביא לקיטון בהוצאות שכירות בסך 1,248 אלפי ש"ח ומאידיך לגידול בהוצאות פחת בגובה 1,104 אלפי ש"ח.	13,031	11,572	12,962	11,552	48,085	40,220	47,941	40,169	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
		357	387	357	387	432	1,065	432	1,065	חלק ברווח של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הסברי הדירקטוריון	ניתוח הפרשים בין הדוח הכספי לדוח ה--NON GAAP	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		
הגידול ברווח מפעולות רגילות מול אשתקד נובע מגידול בהכנסות (הן לאור גידול במספר המועדונים, בהכנסה הממוצעת ממנוי הן במספר המנויים הממוצע) וכן מהתייעלות בהוצאות הפעלת מועדונים.		13,841	12,667	21,033	18,836	55,929	44,378	85,982	67,331	רווח מפעולות רגילות
		-	17	-	(332)	(6)	-	(2)	(335)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
הגידול בהוצאות המימון Non GAAP מול אשתקד נובע מעליית הריבית והן מנטילת הלוואות חדשות בתקופת הדוח.	ההפרש נובע מיישום IFRS 16 אשר הביא לגידול בהוצאות מימון בסך 41,381 אלפי ש"ח.	1,298	990	11,925	10,529	4,797	3,631	46,178	38,085	הוצאות מימון, נטו
נכון למועד הדוח מגזר אייקון ניצל את מלוא ההפסדים העומדים לרשותו ומציג הכנסה חייבת במס.	ההפרש נובע מיישום IFRS 16 אשר הביא לגידול בהכנסות המסים בסך 1,710 אלפי ש"ח.	320	(1,788)	2,030	(1,788)	(1,453)	2,479	257	2,479	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
		12,863	9,872	11,138	6,851	49,685	43,226	40,063	32,060	רווח נקי לשנה
		(342)	1,931	(342)	1,931	(342)	1,931	(342)	1,931	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממש
		12,521	11,803	10,796	8,782	49,343	44,607	39,721	33,638	רווח כולל לתקופה מיוחס לבעלי חברת האם

הסברי הדירקטוריון	ניתוח הפרשים בין הדוח הכספי לדוח ה-NON-GAAP	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
		2023		2022		2023		2022		
		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		
		-	-	-	-	-	550	-	353	זכויות שאינן מקנות שליטה
	היישום של תקן IFRS 16 הביא לקיטון בהוצאות שכר דירה ולגידול בהוצאות פחת והפחתות. בשל כך, ה- EBITDA עולה משמעותית עם יישום התקן.	20,569	19,535	48,788	45,696	84,188	70,833	197,727	168,874	EBITDA (*) (**)
הקיטון ברווח נקי תזרימי ברבעון הרביעי השנה אל מול אשתקד נובע מתשלום מיסים על הכנסה במגזר אייקון לאור העובדה שאייקון ניצלה את מלוא ההפסדים העומדים לרשותה ונוצרה לה הכנסה חייבת במס.		11,114	16,629	11,114	16,629	55,912	53,644	55,912	53,644	רווח נקי תזרימי (מפעילות שוטפת) (**)

(*) החל משנת 2019 ואילך התקשרה החברה עם צמח המרמן, חברה ציבורית העוסקת בייזום, פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן, בהסכם בעלי מניות להקמת צמח הולמס מרכזי ספורט נופש בע"מ חברה ייעודית חד תכליתית המוחזקת בחלקים שווים על ידי שני הצדדים, להקמת מרכז קאנטרי קלאב בכפר סבא ובהמשך גם תשמש להקמת מרכז קנטרי קלאב בחדרה. עקב העלייה המשמעותית במשקל החברות הכלולות הוחלט לארגן מחדש את המידע המוצג ל-CODM. לאור זאת החל מיום 1 באפריל 2022 שינתה החברה את אופן ההצגה של ביאור המגזרים כך שהכנסות מהפעלת מועדונים והוצאות מהפעלת מועדונים כוללות את תוצאות החברות הכלולות, בהתאם לשיעורי אחזקה. מספרי השוואה סווגו מחדש על מנת לאפשר השוואתיות.

(**) ראו הגדרות בסעיפים 3.3.1 ו-3.3.2 לעיל. הנתונים אינם סקורים ואינם מבוקרים.

4. נזילות

הסברי הדירקטוריון	ניתוח הפרשים בין הדוח הכספי לדוח Non GAAP	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				סעיף
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		
		(באלפי ש"ח)								
הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת מיוחס רובו ככולו לגידול במספר המועדונים ובמספר המנויים הממוצע של החברה מה שהביא לגידול ברווח התקופה.	ההפרש נובע מיישום IFRS 16 אשר מחד הביא לקיטון בהוצאות שכירות בסך 113,539 אלפי ש"ח ומאיך לגידול בהוצאות מימון התזרימיות בגובה 42,934 אלפי ש"ח.	21,721	18,832	39,066	35,116	72,209	61,003	142,814	124,598	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
הגידול בתזרים מזומנים לפעילות השקעה מיוחס ברובו לגידול ברכישת רכוש קבוע אשר נובע הן מהשקעה במועדונים חדשים והן מגידול בהשקעה בקיים בעקבות עצירת השקעות בתקופת הקורונה ובין השאר השקעות משמעותיות במועדונים שהגיעו לסיום תקופת ההסכם המקורי ובוצעה בהם השקעה מאסיבית בעת חידוש ההסכם.		(12,242)	(9,270)	(12,242)	(9,270)	(54,047)	(34,556)	(54,047)	(34,556)	תזרים מזומנים לפעילות השקעה

הסברי הדירקטוריון	ניתוח הפרשים בין הדוח הכספי לדוח Non GAAP	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				סעיף
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		NON-GAAP		על פי הדוחות הכספיים		
		(באלפי ש"ח)								
הגידול בתזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע ממספר גורמים, בין היתר פתיחה והקמה של מועדונים חדשים אשר מביאים לגידול בהתחייבות בגין חכירה ולאור כך לגידול בפירעון השוטף של ההתחייבות הנ"ל, הכרזה ותשלום דיבידנד בגובה 50 מיליון ש"ח, פירעון מלוא שטרי ההון, תשלום מחצית מסכום ההתחייבות בגין רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ונטילת הלוואות חדשות בגובה 48 מיליון ש"ח. הגידול מקוּוּז בחלקו בעקבות פירעון הלוואה בגובה 12 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש מרץ 2021 לתקופה של שנתיים.	ההפרש נובע מיישום IFRS 16 אשר מציג את תשלומי השכירות החודשיים, המשמשים לפירעון התחייבות בגין חכירה מימונית, במסגרת פעילות המימון של החברה בעוד שבדוח ה- Non GAAP הן נרשמות כקישון בפעילות השוטפת.	(3,964)	12,602	(21,309)	(3,681)	(54,559)	8,476	(125,164)	(55,119)	תזרים מזומנים לפעילות מימון

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר שלילי בסך 145 מיליון ש"ח, המשקף גידול בגירעון של כ- 24 מיליוני ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (31 בדצמבר 2022). הנכסים השוטפים של החברה הסתכמו לסך של כ- 68 מיליון ש"ח. ההתחייבויות השוטפות (לרבות חלויות שוטפות) של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לכדי כ- 213 מיליון ש"ח.

הגידול בגרעון בהון החוזר בסך כ- 24 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים: קישון ביתרת מזומנים ושווה מזומנים עקב חלוקות דיבידנד, פירעון שטרי הון ופירעון מחצית מסכום ההתחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה וכן מגידול בחלויות שוטפות התחייבויות חכירה הנובע מפתיחת מועדונים חדשים.

לפרטים אודות מדיניות החברה בהתמודדות עם הון חוזר שלילי, ראו סעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד (הון חוזר).

5. מקורות מימון

5.1. לפירוט בדבר מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 31.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד. לפרטים נוספים, ראו ביאור 5 וביאור 15 לדוחות הכספיים.

5.2. שטרי הון לזכות HPWW ושתי חברות הנשלטות על ידי החברה האם של HPWW:

בהתאם לתנאי שטרות ההון, החברה פרעה את שטרות ההון במהלך המחצית הראשונה לשנת 2023. לפירוט ראו סעיף 31.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

5.3. אמות מידה פיננסיות

לפירוט בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בקשר עם ההלוואות המתוארות לעיל, וכן להתחייבויות נוספות בקשר עימן, ראו סעיף 31.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד וכן ביאור 16 לדוחות הכספיים.

6. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

6.1. ביום 1 במרץ 2023 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בטענה כי החברה אינה מגלה בפרסומיה את המחיר הכולל הסופי שיש לשלם בעת רכישת מנוי במועדוניה. סכום התובענה הייצוגית הועמד על סך של כ-7 מיליון ש"ח. החברה הגישה את תשובתה לבקשה. דיון קדם משפט צפוי להתקיים בחודש אפריל 2024. נכון למועד הדוח, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-022926), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.2. ביום 28 במרץ 2023 קיבלה החברה הודעת זכיה במסגרת מכרז לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מרכז קאנטרי קלאב בבאר שבע, אשר בהתאם לתכניות החברה יופעל כמועדון Family. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-033777), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.3. ביום 10 במאי 2023 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד אייקון פיטנס בע"מ, חברה בת של החברה ("אייקון"). עניינה של הבקשה בשתי טענות מרכזיות: הראשונה, כי ביחס למנויים המתחדשים באופן אוטומטי, אייקון אינה מאפשרת ביטול מנוי תוך 3 ימי עסקים עבור מנויים שהתקשרו עמה בעסקה המתחדשת באופן אוטומטי אלא בהודעה מראש בת 30 יום, והשנייה, כי ביחס למנויים בעלי תקופה קצובה, אייקון אינה מיידעת את מנוייה אודות תום התקופה הקצובה. בהתאם להערכת התביעה, הנוק שיתבע יעמוד על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח. החברה הגישה את תשובתה לבקשה ודיון קדם משפט צפוי להתקיים בסוף חודש מרץ 2024. נכון למועד הדוח החברה סבורה כי סיכויי הבקשה להידחות עולים על סיכוייה להתקבל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-042868), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.4. ביום 21 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לאחר ששקל, בין היתר, את הצורך לשמור על איתנותה ויציבותה הפיננסית של החברה, המשך מימוש תכניתה האסטרטגית, וכן הצורך בהשאת ערך לבעלי מניותיה באמצעות חלוקת דיבידנד שוטפת. בהתאם למדיניות האמורה, בכפוף למגבלות האשראי שנטלה החברה ולצרכי ההשקעה בחברה לרבות מימוש תכניתה האסטרטגית, ובכפוף להוראות כל דין ולהחלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת, בכוונת החברה לחלק מדי שנה, לפחות 50% מהרווח הנקי של החברה

בגין אותה שנה כדיבידנד לבעלי מניותיה, על פי הדוחות הכספיים האחרונים הסקורים או המבוקרים של החברה שיהיו ידועים במועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-046351), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.5 ביום 21 במאי 2023, לאחר שבחן את רווחיה של החברה (כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 – "חוק החברות"), ואת עמידתה במבחן יכולת הפירעון (האמור בסעיף 302(א) לחוק החברות), החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 40 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 22 במאי 2023 ומיום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-046348 ו-2023-01-049591 בהתאמה), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

6.6 ביום 1 ביוני 2023 החל שלב הפרה-סייל (מכירת מנויים לפני פתיחת מועדון חדש) במועדון חדש ברשת אייקון פיטנס ברחובות, אשר נפתח במהלך חודש יולי 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049678), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.7 ביום 30 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של החברה, אשר במסגרתה תבוטח אחריות כלל נושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049687), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.8 ביום 6 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויים מחדש של ה"ה יאיר אלבז אורלי ירקוני ומר עודד גולן כדירקטורים בחברה, את עדכון מדיניות התגמול של החברה, ואת מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה. לפרטים ראו דוח מידי על אסיפה מיום 30 במאי 2023 ודוח תוצאות אסיפה מיום 6 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049534 ו-2023-01-053311), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

6.9 ביום 18 ביוני 2023 החל שלב הפרה-סייל (מכירת מנויים לפני פתיחת מועדון חדש) במועדון חדש ברשת אייקון פיטנס, בשכונת הפארק בבאר שבע, אשר נפתח במהלך חודש פברואר 2024. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066732), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.10 ביום 1 ביולי 2023 החל שלב הפרה-סייל (מכירת מנויים לפני פתיחת מועדון חדש) במועדון חדש ברשת אייקון פיטנס, ברחוב בן יהודה בתל אביב, אשר נפתח במהלך חודש ספטמבר 2023. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057271), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.11 ביום 19 ביוני 2023 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בטענה כי נעשתה על ידי החברה העלאה אסורה, לכאורה, של תעריף המנוי למנויים שהתקשרו עם החברה בעסקה לתקופה קצובה (כהגדרת המונח בחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 (בסעיף 7.11 זה: "החוק")) שבמהלכה ניתן להם מחיר מוזל / מבצע, וזאת, בין היתר, לאור העובדה שלטענת התובע, החברה לא מעדכנת את לקוחותיה באופנים ובמועדים הקבועים בחוק טרם ההעלאה האמורה. למועד הגשת הבקשה נמנע התובע מלנקוב בסכום תביעה

קונקרטי. נכון למועד הדוח, טרם נקבע מועד לשיבת קדם משפט ונכון למועד הדוח לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-057277), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.12. בהמשך לאמור בסעיף 36.2 לפרק א' לדוח התקופתי בעניין אסטרטגיית הצמיחה של החברה באמצעות הרחבת פעילותה בקטגוריית מועדוני ה-Family, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 5 ביולי 2023 **התקבלה אצלה הודעת המועצה המקומית אבן יהודה לפיה החברה זכתה במכרז למתן שירותי הפעלה ואחזקה של מועדון קאנטרי קלאב באבן יהודה** אשר נכון למועד הדוח טרם הוקם. בהתאם, השירותים יינתנו לאחר תום בניית המועדון וקבלת אישור אכלוס בקשר עימו. בהתאם למסמכי המכרז, בניית המועדון צפויה להסתיים עד לחודש דצמבר 2025, כך שהחברה תידרש להתחיל לספק את השירותים החל מחודש ינואר 2026. בכוונת החברה לנהל ולהפעיל את המועדון כמועדון Family. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-063211), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.13. ביום 12 באפריל 2023 הודיע בעל מניות המיעוט באייקון פיטנס בע"מ (המחזיק כ-8% מאייקון פיטנס בע"מ) על רצונו לממש את אופציית ה-PUT שבידיו. נכון למועד הודעת המימוש כאמור, התקיימו התנאים למימוש האופציה (לפיה ה-EBITDA ה-NON GAAP של החברה לתקופה של 12 חודשים קלנדריים אשר הסתיימו בתום הרבעון הקלנדראי האחרון תהא לפחות 60 מיליון ש"ח) ובהתאם לכך תמורת המימוש הינה 11,850 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם עם בעל המניות האמור, תמורת המימוש תשולם בשני תשלומים שווים, כאשר התשלום הראשון שולם ביום 8 במאי, 2023 והתשלום השני ישולם בחלוף 12 חודשים קלנדריים ממועד המימוש. לפרטים על החזקת החברה באייקון פיטנס בע"מ, ראו ביאור 9(1) בדוח התקופתי.

6.14. **ביום 13 באוגוסט 2023 נפתח מועדון פמילי חדש ברשת הולמס פלייס בשכונת גני אביב שבעיר לוד.** לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-075055), המובא בזאת על דרך ההפניה. המועדון האמור נפתח במתכונת מצומצמת (בריכה מקורה ללא חדר כושר וסטודיו). בשלב זה המועדון טרם נמסר רשמית לחברה והחברה מפעילה אותו לטובת עיריית לוד במודל Cost + 15%. לאור העובדה כי המועדון טרם נמסר רשמית לחברה, הוא איננו כלול במצבת המועדונים ליום 31 בדצמבר 2023.

6.15. ביום 24 באוגוסט 2023, לאחר שהדירקטוריון בחן את רווחיה של החברה (כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות), ואת עמידתה במבחן יכולת הפירעון (האמור בסעיף 302(א) לחוק החברות), החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 24 באוגוסט 2023 (אסמכתא: 2023-01-097848) ומיום 3 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-102507).

6.16. ביום 5 בספטמבר החליטה החברה להקצות 510,000 כתבי אופציה לעובדים בחברה. האופציות האמורות ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-103494) ומיום 12 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-106014).

6.17. ביום 11 בספטמבר 2023, קבוצת גרין לנטרן (באמצעות גרין לנטרן גיי.פי.אל.פי שותפות מוגבלת) מכרה בעסקה מחוץ לבורסה כ-19% ממניות החברה וכ-95% מהחזקותיה שלה בחברה. רוכשות המניות האמורות הינן מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, הפניקס אחזקות

בע"מ והפניקס בית השקעות בע"מ. העסקה בוצעה לפי שווי למניה של כ - 518 אגורות למניה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 11 בספטמבר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-085981, 2023-01-085984), 12 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-106182) וכן 13 בספטמבר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-106314 וכן 2023-01-106320).

6.18 **ביום 12 בנובמבר 2023 החל שלב הפרה-סייל (מכירת מנויים לפני פתיחת מועדון חדש) במועדון חדש ברשת אייקון פיטנס, בבית שאן, אשר נפתח במהלך חודש ינואר 2024.** לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בנובמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-102652), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.19 ביום 14 בנובמבר 2023 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בדברי פרסומת שהחברה לכאורה שלחה ללקוחותיה בניגוד לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 ("חוק התקשורת"). עיקר הסעדים המבוקשים הם מתן צו מניעה האוסר על החברה להמשיך לפעול באופן הנטען, מתן פיצוי כספי לחברי הקבוצה, תשלום שכר טרחה לעורכי הדין של המבקשים ומתן גמול למבקשים. המבקשים טוענים שהנוק לכל חברי הקבוצה מוערך ב-20 מיליון ש"ח. החברה טרם הגישה תשובה לבקשה ונכון למועד הדוח לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 בנובמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-124386), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.20 ביום 14 בינואר 2024 וביום 17 בינואר 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 17 בינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה להקצות 1,429,000 כתבי אופציה ליו"ר החברה, מר ריצ'רד הנטר. האופציות האמורות ניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 17 בינואר 2024, דוח משלים מיום 1 בפברואר 2024 (אסמכתאות: 2024-01-006295 ו-2024-01-010066, בהתאמה) ודוח מתקן מיום 1 בפברואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-010066).

6.21 ביום 9 בפברואר 2024 נודע לחברה כי הוגשה כנגדה בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר עניינה בטענה כי החברה אינה מבטלת את המנוי בתום התקופה הקצובה או תקופת ההתחייבות ודרישתה של החברה כי ביטול מינוי מחייב מתן הודעה מוקדמת של 30 ימים שרק לאחריה הביטול ייכנס לתוקף, בניגוד להוראות הדין. בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את הסיכויים לאישור הבקשה כתובענה ייצוגית או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-012499), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.22 ביום 19 בפברואר 2024 נודע לחברה כי הוגשה כנגד חברת אייקון פיטנס, חברה בשליטתה, בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר עניינה בטענה כי החברה שגרה דברי פרסומת אל ציבור רחב של נמענים בניגוד לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982. בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את הסיכויים לאישור הבקשה כתובענה ייצוגית או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-017766), המובא בזאת על דרך ההפניה.

6.23 ביום 22 בפברואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה: (1) תיקון תקנון החברה לעניין הרכב הדירקטוריון, כך שבוטל המנגנון של "דירקטוריון מדורג" וחלף המנגנון האמור, אומץ מנגנון במסגרתו כהונת דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה ותסתיים בתום האסיפה

השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד מינוי, אלא אם האסיפה קבעה אחרת; (2) מינוי מחדש של הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, מר יונה ויזנטל וגב' מיכל ארלוזורוב; ו- (3) אישור ההקצאה הפרטית ליו"ר דירקטוריון החברה, מר ריצ'רד הנטר, כמפורט בסעיף 6.20 לעיל. לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 17 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-006406), מיום 14 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-013744) ומיום 22 בפברואר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-013744 ו-2024-01-016231).

חלק ב' - ממשל תאגידי

7. ממשל תאגידי

7.1. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה יעמוד על שני דירקטורים לפחות. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין היתר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה, תחומי פעילותה ומורכבותה. נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה 6 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה ריצ'רד הנטר, יוסף עליאש, דניאל בן רעי, אורלי ירקוני, טל רז (דירקטור בלתי תלוי) ויונה ויזנטל (דירקטור חיצוני). לפרטים נוספים אודות הדירקטורים המנויים לעיל, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023 ("פרק פרטים נוספים").

7.2. דירקטורים בלתי תלויים

החל מיום 4 בפברואר 2021 ונכון למועד הדוח, מכהן מר טל רז כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים אודות מר טל רז, ראו תקנה 26 לפרק פרטים נוספים. החברה לא אימצה הוראות בדבר עצמאות הדירקטוריון בתקנונה.

7.3. דירקטורים חיצוניים

נכון למועד הדוח, מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים כאמור בסעיף 240 לחוק החברות, גבי מיכל ארלוזורוב ומר יונה ויזנטל. לפרטים נוספים אודות הדירקטורים האמורים, ראו תקנה 26 לפרק פרטים נוספים.

7.4. מבקר פנים

נכון למועד דוח זה משמש מר אלון עמית ממשרד רווה רביד ושות' כמבקר הפנים של החברה.

ריכוז הפרטים	החברה
שם המבקר הפנימי	אלון עמית ("המבקר").
השכלה וניסיון מקצועי	השכלה: אוניברסיטת בר אילן: בוגר החוג למדעי המדינה ותקשורת, מוסמך בביקורת פנימית. מבקר פנימי מוסמך (CIA), מבקר מערכות מידע מוסמך (CISA), מבקר סייבר מוסמך (CSX-A) וסוקר איכות ביקורת פנימית (QAR). עיסוק ב-5 שנים אחרונות: מנכ"ל רווה רביד שירותי ביקורת פנימית בע"מ; וכן, החל מינואר 2017 – דצמבר 2022, נשיא ISACA ישראל והחל מינואר 2023, נשיא שקדם ISACA ישראל.
מועד תחילת כהונה	מרץ 2018.
עמידה בהוראות הדין	למיטב ידיעת החברה, בהתאם להצהרת המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בדרישות

החברה	ריכוז הפרטים
סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").	
המבקר הפנימי אינו עובד התאגיד ומעניק את שירותיו לתאגיד באמצעות חברת רווה רביד שירותי ביקורת פנימית בע"מ.	מתכונת העסקה
המינוי אושר על ידי הדירקטוריון 4 במרץ 2018, לאחר המלצת ועדת הביקורת. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו את כישוריו, השכלתו וניסיונו בביקורת פנימית.	דרך המינוי
יו"ר הדירקטוריון.	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי
למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד או קרוב של בעל עניין בתאגיד וכן אינו קרוב של רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.	קשרים אחרים שיש למבקר הפנים עם החברה
<p>תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה במתכונת שנתית והיא נגזרת מתוכנית רב שנתית המתייחסת לחברה ולחברות בשליטתה. השיקולים בקביעת תוכנית העבודה הינם אופי הפעילות העסקית של החברה, הסבירות לקיום תקלות וחשיפות בפעילות העסקית, ושאיפה לבקר נושאים מהותיים בפעילות החברה, לפחות אחת לחמש שנים. התוכנית מבוססת על סקר סיכונים שהתבצע בחברה בשנת 2018.</p> <p>הגורמים המעורבים בקביעת תוכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה וועדת הביקורת, אשר מאשרת את התוכנית. למבקר הפנימי קיים שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה, בכפוף לדיווח לוועדת הביקורת ולקבלת אישורה לשינוי המוצע על יד המבקר הפנימי.</p> <p>ביקורת בחו"ל או של תאגידי מוחזקים: לחברה אין פעילות בחו"ל. תוכנית העבודה של המבקר הפנימי כוללת ביצוע ביקורת פנימית</p>	תכנית העבודה

ריכוז הפרטים	החברה
	<p>בחברות בשליטתה החברה, לרבות אייקון פיטנס.</p> <p>בחינת עסקאות מהותיות: תכנית העבודה של המבקר הפנימי כוללת בחינת עסקאות מהותיות שביצע התאגיד בתקופת הדיווח, וכן בחינת עסקאות מהותיות שיבוצעו לאחר תקופה זו.</p>
היקף העסקה	<p>היקף העסקה של מבקר הפנים בשנת הדו"ח עמד על 650 שעות שנתיות. היקף ההעסקה של מבקר הפנים נבחן על ידי ועדת הביקורת לאחר קביעת תכנית העבודה, בשים לב להיקף תכנית העבודה, מורכבותה ומידת רגישותה.</p>
עריכת הביקורת	<p>הביקורת הפנימית בחברה מתבצעת בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, בהם התקנים שפורסמו על ידי IIA (לשכת המבקרים הפנימיים העולמית) ו-ISACA (האיגוד העולמי לביקורת ואבטחת מערכות מידע).</p> <p>נחה דעתו של דירקטוריון החברה כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות והתנאים שצינו לעיל, וזאת בהתחשב בהודעתו של המבקר הפנימי כפי שנמסרה לדירקטוריון החברה.</p>
גישה למידע	<p>למבקר גישה חופשית למידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של התאגיד, לרבות נתונים כספיים.</p>
דין וחשבון המבקר הפנימי	<p>בשנת 2023, המבקר הגיש שלושה דוחות ביקורת פנימית:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בטיחות וביטחון מיום 2 בינואר 2023 - שיווק ומכירות מיום 30 באפריל 2023 - ניהול תזרים מזומנים מיום 2 באוגוסט 2023 <p>הדוחות הוגשו ליו"ר הדירקטוריון ונדונו בוועדת ביקורת.</p>
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	<p>לדעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי,</p>

ריכוז הפרטים	החברה
	הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. לעניין היקף עבודתו, הדירקטוריון בודק את היקף עבודת המבקר מעת לעת וסבור כי נכון למועד דוח זה היקף עבודתו סביר בנסיבות העניין.
תגמול	שכר המבקר - שכר שעתי בגובה של 250 ש"ח לשעה, אשר הגיע לסך כולל של 164 אלפי ש"ח בתקופת הדיווח. שכר המבקר הינו מקובל ובתנאי שוק, ולדעת דירקטוריון החברה, אין תגמול זה מהווה גורם היכול להשפיע על שיקול דעתו בעבודת הביקורת.

7.5. מדיניות חלוקת תרומות

החברה תורמת כ- 200 מנויים שנתיים אשר ניתנים לעמותות עזרה שונות. שווי התרומה (במונחי שווי לצרכן) מוערך בכ- 600 אלף ש"ח בשנה.

7.6. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו זיו האפט ושות' - BDO. שכר הטרחה של רואה החשבון נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי שוק. הגורם המאפשר את שכרו של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה.

להלן פירוט שכר טרחתו של רואה החשבון המבקר לשנים 2022 ו-2023:

2023	2022	
שכר טרחה (באלפי ש"ח)	שכר טרחה (באלפי ש"ח)	
350	300	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת שניתנו לחברה ולחברות בבעלות מלאה
-	-	שירותים אחרים לחברה ולחברות בבעלות מלאה
350	300	סה"כ

7.7. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

לנתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה, ראו דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון שתפרסם החברה בד בבד עם פרסום דוח זה.

קרן שתוי – מנכ"לית

ריצ'רד הנטר – יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 28 במרץ, 2024

12.2023

תוכן עניינים

א. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד

ב. פרק שני- דוח הדירקטוריון

ג. פרק שלישי-

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחסים לחברה

ד. פרק רביעי- פרטים נוספים על התאגיד

ה. פרק חמישי - הצהרות מנהלים

ו. נספחים



קבוצת הולמס פלייס

דוח תקופתי לשנת 2023

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-4	דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות
	הדוחות הכספיים המאוחדים:
5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-52	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביה 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 באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידה לראשונה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה (להלן: "חכירה") לרבות חידושים ושינויים בהסכמי חכירה קיימים (להלן: "הכרה").

החברה מכירה בחכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16- חכירות, כאשר חוזה שנחתם מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן עבור תמורה. ככלל, במועד תחילת החכירה (או במועד צירוף העסקים שבו הנרכש הוא חוכר) החברה הכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות. החברה מדדה במועד תחילת החכירה את התחייבות החכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהוונים בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי של החברה באותו מועד (כוון שברוב החכירות שיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל). מעת לעת החברה נעזרת במומחה מטעמה לצורך אמידת שיעור הריבית הראוי.

נכס זכות שימוש נמדד במועד תחילת החכירה בעלות, המורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה. בתוספת סכומים שנקבעו בתקן.

בהתאם לאמור בביאור 17 ביום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרת נכס זכות שימוש בסך של 856 מיליוני ש"ח ויתרת התחייבויות בגין חכירה לזמן קצר וארוך בסך של 963 מיליוני ש"ח.

במדידה של חכירות נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר לגבי: סכום תשלומי החכירה הקבועים, תקופת החכירה, עדכון תקופת החכירה בתקופות עוקבות כתוצאה משינוי בהנחות החברה לגבי מימוש אופציה ו/או בעת מימוש אופציה, בחינת התאמות ושינוי חכירה. כמו כן הנחות לגבי שיעור הריבית להיוון תשלומי החכירה. שינוי בהנחות המשמשות במדידת החכירה יכול לגרום לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

חכירות משפיעות על סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים, כגון: נכס זכות שימוש, התחייבות בגין חכירה, הוצאות פחת והוצאות מימון. ביקורת החכירות דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו בהכרה בחכירות, לפיכך זיהינו את ביקורת ההנחות והאומדנים שבהם נעשה שימוש, כעניין מפתח בביקורת.

נהלי ביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

1. השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס להכרה לראשונה של נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה, ביקרנו את היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורת המפתח בתהליך.
2. בצענו את נהלי הביקורת הבאים באופן מדגמי:

- בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת נאותות תחשיבי החברה ובכלל זה השוואה לחוזי החכירה.
- קראנו הסכמים בנושא התאמות ושינוי חכירה ובחנו את הנחות החברה העומדות בבסיס הטיפול החשבונאי בהסכמים אלה
- קיבלנו עבודת מומחה מטעם החברה בנושא לחישוב נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה. (להלן "העבודה")
- בדקנו כי המומחה אובייקטיבי ובעל כישורים המתאימים לביצוע העבודה. בחנו את סבירות העבודה בדגש על נאותות המתודולוגיה והאומדנים וההנחות שבבסיס העבודה ואתגרנו אותו לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס עבודתו.
- בחנו את נאותות ההצגה והגילוי של סעיפי החכירה בדוחות הכספיים.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 28 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
28 במרץ, 2024

דוח רואי החשבון המבוקרים לבעלי המניות של הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקונו (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך השכר (4) בקרות על תהליך ההכנסות (5) בקרות על תהליך הרכש (להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 28 במרץ 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
28 במרץ, 2024

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

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

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

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים
52,765	16,368	5	מזומנים ושווי מזומנים
574	423		פקדונות לזמן קצר
38,455	41,977	6	לקוחות והכנסות לקבל
13,386	7,791	7	חייבים ויתרות חובה
142	78	ב26	צדדים קשורים
816	778		מלאי
<u>106,138</u>	<u>67,415</u>		
			נכסים בלתי שוטפים
5,790	8,629	8	חייבים לזמן ארוך
18,511	22,588	9	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,011	41,647	ג21	נכסי מסים נדחים
99,827	99,827	11	מוניטין
130,019	156,137	10	רכוש קבוע, נטו
8,458	7,138	12	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
6,377	6,834	ב21	נכסי מסים לקבל
838,040	856,192	17	נכסי זכות שימוש
<u>1,136,033</u>	<u>1,198,992</u>		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
<u>1,242,171</u>	<u>1,266,407</u>		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
23,109	15,787	15	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
27,158	28,393	13	ספקים ונותני שירותים
62,754	64,972	14	זכאים ויתרות זכות
83,161	91,868	17	חלויות שוטפות התחייבויות חכירה
11,648	5,925		התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
2,881	5,658	ב21	התחייבות מיסים שוטפים
16,000	-	15,18	שטרי הון שהונפקו לבעלי מניות
<u>226,711</u>	<u>212,603</u>		
			התחייבויות לא שוטפות
18,644	42,394	15	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים
8,118	2,588		זכאים אחרים לזמן ארוך
15,227	16,597	19	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
849,980	870,757	17	התחייבויות חכירה
<u>891,969</u>	<u>932,336</u>		
			הון
90,802	91,547	22	הון מניות
(245,941)	(249,642)		יתרת הפסד
263,544	265,438		פרמיה
15,086	14,125		קרנות הון
123,491	121,468		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
-	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>123,491</u>	<u>121,468</u>		סה"כ הון
<u>1,242,171</u>	<u>1,266,407</u>		סה"כ התחייבויות והון
			28 במרץ, 2024
שמסון טאובר	קרן שתוי	ריצ'רד הנטר	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנהלת כללית	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	ביאור	
	אלפי ש"ח			
311,058	461,187	508,515		הכנסות מהפעלת מועדונים
286,274	354,752	375,024	א 24	הוצאות הפעלת מועדונים
24,784	106,435	133,491		רווח גולמי
9,949	8,541	10,067	ב 24	הוצאות מכירה
24,648	31,628	37,874	ג 24	הוצאות הנהלה וכלליות
(499)	(1,065)	(432)		חלק החברה ברווח של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
34,098	39,104	47,509		
(9,314)	67,331	85,982		רווח (הפסד) מפעולות רגילות, לפני הוצאות אחרות
18,126	335	2	ד 24	הכנסות אחרות, נטו
8,812	67,666	85,984		
30,903	38,085	46,178	ה 24	הוצאות מימון, נטו
(22,091)	29,581	39,806		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
278	2,479	257	ד 21	הכנסות מסים על הכנסה
(21,813)	32,060	40,063		רווח (הפסד) לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר :
				סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס :
231	1,924	(346)	19	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(14)	7	4		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
217	1,931	(342)		סה"כ רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, נטו שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד
(21,596)	33,991	39,721		סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
				רווח (הפסד) לשנה מיוחס ל :
(21,799)	31,707	40,063		בעלים של החברה האם
(14)	353	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
(21,813)	32,060	40,063		
				סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל :
(21,599)	33,638	39,721		בעלים של החברה האם
3	353	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
(21,596)	33,991	39,721		
				רווח (הפסד) למנייה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם :
(0.25)	0.37	0.44	27	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למנייה המיוחס לבעלי מניות החברה

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות הרוב	יתרת הפסדים	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות (1)	הון מניות	
אלפי ש"ח							
123,491	(245,941)	5,222	(12,824)	22,688	263,544	90,802	יתרה ליום 1 בינואר 2023
6,578	6,578	-	-	-	-	-	השפעת היישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי 12 "מסים על הכנסה" (2)
40,063 (342)	40,063 (342)	-	-	-	-	-	רווח לשנה הפסד כולל אחר לשנה
39,721	39,721	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
-	-	(2,639)	-	-	1,894	745	הנפקת מניות (3)
(50,000)	(50,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק (3)
1,678	-	1,678	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות (4)
121,468	(249,642)	4,261	(12,824)	22,688	265,438	91,547	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023

- (1) לפרטים נוספים ראה ביאור 18 וביאור 22 להלן.
(2) לפרטים נוספים ראה ביאור 21 להלן.
(3) לפרטים נוספים ראה ביאור 22 להלן.
(4) לפרטים נוספים ראה ביאור 23 להלן.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות הרוב	יתרת הפסדים	קרן הון		קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות	
				תשלום מבוסס מניות	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה					
אלפי ש"ח										
80,008	(1,650)	81,658	(279,579)	3,481	698	22,688	248,823	85,547		יתרה ליום 1 בינואר 2022
32,060	353	31,707	31,707	-	-	-	-	-		רווח לשנה רווח כולל אחר לשנה
1,931	-	1,931	1,931	-	-	-	-	-		סה"כ רווח כולל לשנה
33,991	353	33,638	33,638	-	-	-	-	-		אופציה לרכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת הנפקת מניות תשלום מבוסס מניות
(12,223)	1,299	(13,522)	-	-	(13,522)	-	-	-		סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022
19,936	-	19,936	-	(40)	-	-	14,721	5,255		
1,779	(2)	1,781	-	1,781	-	-	-	-		
<u>123,491</u>	<u>-</u>	<u>123,491</u>	<u>(245,941)</u>	<u>5,222</u>	<u>(12,824)</u>	<u>22,688</u>	<u>263,544</u>	<u>90,802</u>		

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות הרוב	יתרת הפסדים	קרן הון		קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון עם בעל שליטה	פרמיה על מניות (1)	הון מניות	
				קרבן הון תשלום מבוסס מניות	קרבן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה					
אלפי ש"ח										
100,484	(1,657)	102,141	(257,980)	2,612	698	22,688	248,626	85,497	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
(21,813)	(14)	(21,799)	(21,799)	-	-	-	-	-	הפסד לשנה רווח כולל אחר לשנה	
217	17	200	200	-	-	-	-	-		
(21,596)	3	(21,599)	(21,599)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	
233	-	233	-	(14)	-	-	197	50	הנפקת מניות (2) תשלום מבוסס מניות (3)	
887	4	883	-	883	-	-	-	-		
80,008	(1,650)	81,658	(279,579)	3,481	698	22,688	248,823	85,547	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	
		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(21,813)	32,060	רווח (הפסד) לשנה
		התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
		התאמות לסעיפי רווח והפסד:
95,245	98,719	פחת והפחותות מפעולות רגילות
1,359	1,599	פחת והפחותות מצירופי עסקים
939	-	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
636	-	הפחתת נכיון
(197)	(3,733)	שינויים במסים נדחים, נטו
(499)	(1,065)	חלק החברה בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(57)	202	שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
887	1,779	תשלום מבוסס מניות
6,573	1,662	הוצאות מימון
(19,065)	(335)	הכנסות אחרות מיותר חכירה
		שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(10,214)	(8,753)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(349)	(6,790)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(15,248)	5,181	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
527	(93)	ירידה (עלייה) במלאי
2,604	2,907	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,942	1,284	ירידה בנכסי מיסים לקבל
289	(26)	ירידה (עלייה) ביתרות מול צדדים קשורים
43,559	124,598	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(20,400)	(24,948)	רכישת רכוש קבוע, נטו
-	(2,763)	רכישות פעילות (נספח ב')
1,324	(7,225)	הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(25)	פקדונות לזמן קצר
300	250	דיבדנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
843	155	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(17,933)	(34,556)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(33,942)	(10,375)	פירעון הלוואות
25,750	-	נטילת הלוואות
-	(1,085)	רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות (*)
(49,690)	(63,595)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
-	-	פירעון שטרי הון
-	-	תשלום דיבדנד
233	19,936	הנפקת מניות
(57,649)	(55,119)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(32,023)	34,923	עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
49,865	17,842	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
17,842	52,765	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) לפרטים נוספים ראה ביאור 9 (1) להלן.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:

25,575	36,503	42,937	ריבית
502	544	3,378	מס הכנסה

מזומנים שהתקבלו במשך השנה עבור:

2,710	-	-	מס הכנסה
-------	---	---	----------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

נספח ב' - רכישת פעילות

-	(1,400)	-	רכוש קבוע, נטו
-	(3,499)	-	נכסים בלתי מוחשיים
-	(7,346)	-	מוניטין
-	805	-	התחייבות מסים נדחים
-	(11,440) (*)	-	מזומנים ושווי מזומנים נטו שיצאו בגין רכישת פעילות

(*) במסגרת הסכם הרכישה נקבע כי תמורת הרכישה תשולם בתשלומים חודשיים. לאור מנגנון התשלומים הני"ל, התמורה המהוונת בגין רכישת פעילות המועדון הינה 11,440 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, החברה שילמה לחברת גוי מועדון כושר וספורט בע"מ סכום של כ- 5,852 אלפי ש"ח ויתרת ההתחייבות המהוונת בגובה 5,588 אלפי ש"ח מוצגת הן בסעיף ספקים ונותני שירותים והן בסעיף זכאים אחרים לזמן ארוך.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
	אלפי ש"ח	

נספח ג' – פעילות שאינה במזומן

-	11,138	-	אופציה לרכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	11,138	-	מזומנים ושווי מזומנים נטו שיצאו בגין רכישת פעילות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל בחודש מרץ 1997, כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות, התשלי"ט- 1999 ואשר כתובתה הרשמית היא מרכז מסחרי, רוטשילד קיסריה. החברה החלה את פעילותה בסוף שנת 1998 והחל מיום 21 בדצמבר 2017 רשומות מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה, באמצעותה ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן: "הקבוצה") מפעילה רשת מועדוני בריאות וכושר בפריסה ארצית תחת המותגים הולמס פלייס, גו אקטיב ו- IREBEL. כמו כן החברה באמצעות חברה מאוחדת, ייסדה במהלך המחצית השנייה של שנת 2016 את מועדוני הכושר אייקון פיטנס ישראל בע"מ הפועלת במתכונת של Low Cost.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הקבוצה מפעילה 62 מועדונים.

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר שלילי של כ- 145 מיליוני ש"ח ורווח נקי של כ- 40 מיליון ש"ח. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

- ההתחייבויות השוטפות כוללות התחייבות בגין חכירה בסך של כ- 92 מיליון ש"ח הנובעות מיישום תקן IFRS16 ומהוות תשלומי שכירות עתידיים לשנה הקרובה אותם מתכוונת החברה לממן מהכנסותיה השוטפות ובמידת הצורך מיתרת המזומנים.
- זכאים בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח בגין הכנסות מראש מדמי מינוי שנגבו ממנויים אשר יסולקו באמצעות שירות ולא במזומן.
- התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, וכן נכון למועד הדוח, החברה לא ניצלה את מסגרת האשראי לזמן קצר בסך 20 מיליון ש"ח שהעמיד לרשותה התאגיד הבנקאי.

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר, 2023 החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכת בימים אלו. השפעת המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי כתוצאה מסגירת מפעלים, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש ופינוי אוכלוסייה אזרחית מאזורים גיאוגרפיים מסוימים. המלחמה אף גררה עמה השלכות משמעותיות על כלכלת ישראל ובכלל זה הגדלת הגירעון התקציבי, ירידה במדדי המניות ופחות בשקל.

במהלך התקופה שממועד פרוץ המלחמה ועד לפרסום דוח זה, החברה ממשיכה בפעילותה, כאשר בהקשר זה יש לציין כי בשבוע הראשון של המלחמה, קרי מיום 7 באוקטובר 2023 ועד ליום 14 באוקטובר 2023, 12 מועדוני הקבוצה הפזורים בצפון הארץ (מצפון לקו חדרה) ומועדון נוסף בעיר אילת היו ועודם פתוחים באופן מלא ללא הגבלות של פיקוד העורף. 9 מועדונים, שרובם ממוקמים בערים אשדוד, אשקלון ובאר שבע, נסגרו במהלך כל השבוע הראשון למלחמה, בעוד שיתר המועדונים (כ- 40 במספר) שמדרום לקו חדרה נסגרו בין יומיים (2) לארבעה (4) ימים בממוצע, בשל הנחיות פיקוד העורף ו/או בשל חשש עובדים מהגעה למועדונים. ככלל, החל מהשבוע השני של המלחמה (מיום 15 באוקטובר), וככל שחלף הזמן התפוגג חששם של העובדים והנחיות פיקוד העורף התעדכנו ואפשרו פתיחת מועדונים, תחילה במגבלת משתתפים של 50 מתאמנים בעת ובעונה אחת במתחם אחד ובהמשך הועלה המספר ל- 300 מנויים בעת ובעונה אחת במתחם אחד – מגבלה שאינה רלוונטית לאף אחד ממועדוני החברה. לסגירתם של חלק מהמועדונים כאמור לעיל לא היתה השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות הצפויות ברבעון הרביעי. נכון למועד פרסום דוח זה כל מועדוני החברה פועלים כסדרם.

ראוי לציין כי בכל שלבי הלחימה, לרבות ימי הלחימה הראשונים בהם מגבלת המשתתפים הייתה נמוכה, ועד למועד פרסום הדוח, המועדונים חווים מספר כניסות שאינן נמוך מימי שגרה, וזאת, להערכת החברה, בשל העובדה שהמועדונים מהווים עבור מנויי החברה מפלט (ולו זמני) מהאווירה הכללית השוררת בארץ עקב המלחמה ומקום לפריקת מתחים. כמו כן, אחוז המנויים המוקפאים נותר ללא שינוי מהתקופה שלפני המלחמה וקצב המכירות החדשות במהלך נובמבר 2023 דומה לקצב המכירות שלפני המלחמה. לאור האמור, החברה אינה צופה השפעה מהותית על פעילותה השוטפת ו/או על פעילות הענף בעקבות המלחמה.

שיעור המגויסים לשירות מילואים מבין עובדי החברה עומד על כ- 5%, והחברה אינה מזהה השפעה מהותית על פעילותה, המיוחסת לכוח האדם המגויס.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

מבחינת היבטי המימון, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, אין למלחמה השפעה מהותית על היבטי המימון של החברה, לרבות על עמידתה באמות מידה פיננסיות, יכולתה לפרוע את הלוואותיה כסדרן וצורך בנטילת הלוואות נוספות. נכון למועד הדוח, החברה אינה נזקקת לצורכי מימון או אשראי המיוחסים למצב הלחיסמה, ולחברה מסגרת אשראי בלתי מנוצלת, בהיקף דומה לזו שהייתה ערב פרוץ המלחמה. ככל שהחברה תזדקק בעתיד להרחבת ניצול מסגרות האשראי, צפוי כי תהיה לכך השלכה על גידול הוצאות המימון בהן נושאת החברה, אך אף זאת, באופן שאינו מהותי.

לאור האמור לעיל, החברה אינה מזהה, בשלב זה, השפעה מהותית על היקפי פעילותה או תוצאותיה, בקשר עם המצב הבטחוני בישראל כפי שהוא נכון למועד זה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה למעט כאמור בביאור 3. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עיקרון העלות למעט תשלום מבוסס מניות ונכסים פיננסיים בשווי הוגן.

(2) יישום תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

(3) תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

(4) דוחות כספיים מאוחדים

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. חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

(5) 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, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, וכן השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה מותנית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(6) 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.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להך תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים.

(7) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פעילות החברה והחברות המוחזקות על ידה מתבצעת בישראל. לאור זאת, ההכנסות, ההוצאות של החברה נקובות בשקלים חדשים, אשר מהווה את מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות. הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע זה. בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שער החליפין שבתוקף לאותו מועד.

(8) השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה.

(9) רכוש קבוע

(1) כללי:

א. הפחתת רכוש קבוע:

ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחתה בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתה הינו כדלקמן:

הערות	%	אורך חיים שימושיים (*)	
בעיקר 5%	7-20	5-14 שנים	ציוד כושר
בעיקר 15%	6-33	3-17 שנים	ציוד תפעולי
	15	7 שנים	כלי רכב
בעיקר 5%	5-10	10-20 שנים	שיפורים במושכר (*)

(*) בהתאם לתקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידיה ושכנוונה לממש) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפורים במושכר, לפי הקצר שבהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(10) נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי חסרי מהות פיזית.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך.

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושי

50 שנים	סימן מסחרי
10 שנים	מותג
1.3 שנים	רשימת לקוחות
5 שנים	קשרי מנויים
שנתיים	אי תחרות
2.5 שנים	צבר חוזים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים:

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים הינם 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 בשווים 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.

(11) מכשירים פיננסיים

(1) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בתחולת IFRS 9 נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות של החברה נמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים המוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים ברווח או הפסד (בסעיף המימון) כתוצאה מההפחתה השיטתית.

(12) הכרה בהכנסה

החברה הכירה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, במועד מתן שירות ללקוח ומדדה את ההכנסה בסכום המייצג את התמורה שהחברה מצפה להיות זכאית לה עבור אותה סחורה או אותו שירות.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(13) חכירות

החברה קבעה את תקופת החכירה כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, בהתחשב גם בתקופות המכוסות על ידי אופציות להאריך (או לבטל) את תקופת החכירה, כאשר ודאי באופן סביר שהחוכר יממש (לא יממש) את האופציה.

החברה עדכנה את תקופת החכירה כאשר מומשה אופציה של החוכר שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה. בנוסף, כאשר לא מומשה אופציה של החוכר שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה.

החברה קבעה את תקופת החכירה כאמור בביאור 4 ב בתקופות עוקבות, החברה מעריכה מחדש אם ודאי באופן סביר שהיא תממש (לא תממש) אופציה להאריך (או לבטל) את החכירה בהתקיים אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות, הנמצא בשליטת החברה ואשר משפיע על ההחלטה המקורית שהתקבלה.

החברה מדדה במועד תחילת החכירה את התחייבות החכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים באותו מועד, מהוונים בשיעור הריבית הגלום בחכירה, אלא אם שיעור זה לא ניתן לקביעה בנקל ואז היא מדדה לפי שיעור הריבית התוספת הנומינלי של החברה באותו מועד. תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד תחילת החכירה כוללים תשלומים קבועים (לרבות תשלומים קבועים במהותם) בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהחברה זכאית לקבל; תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, תוך שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד תחילת החכירה; סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החברה בהתאם לערבבויות לערך שיר; מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן שהחברה תממש אופציה זו; וכן תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החברה.

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

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

כאשר חל שינוי בתקופת החכירה או בהערכה לגבי מימוש אופציה לרכוש את נכס הבסיס, החברה מדדה מחדש את ההתחייבות בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המעודכנים, על ידי שימוש בשיעור היוון מעודכן למועד השינוי.

כאשר חל שינוי בתשלומי חכירה עתידיים שנבע משינוי במדד או בשער המשמש לקביעתם, או בסכומים החזויים להיות משולמים בהתאם לערבות לערך שיר, החברה מדדה מחדש את ההתחייבות בהתאם לערך הנוכחי של תשלומי החכירה המעודכנים, מהוונים בשיעור ההיוון המקורי, למעט כאשר השינוי נובע משינוי בשיעורי ריבית משתנים.

החברה הכירה בסכומי מדידה מחדש של התחייבות החכירה כתיאום ליתרת נכס זכות השימוש, עד איפוס יתרה קיימת. אם חל קיטון נוסף בהתחייבות, החברה הכירה בסכום המדידה מחדש ברווח או הפסד. החברה הכירה ברווח או הפסד בריבית שנצברה על התחייבות החכירה וכן בתשלומי חכירה משתנים שלא נכללו במדידת התחייבות החכירה בתקופה שבה אירע האירוע או התנאי שהפעיל אותם, אלא אם כן עלויות אלו נכללו בערך בספרים של נכס אחר.

לאחר מועד תחילת החכירה, החברה מדדה את נכס זכות השימוש בעלותו, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך (כלשהם שנצברו, ולרבות התאמה בגין מדידה מחדש כלשהי של התחייבות החכירה כאמור לעיל).

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(13) חכירות (המשך)

החל ממועד תחילת החכירה, בעת הפחתת נכס זכות השימוש החברה יישמה את דרישות הפחת לגבי רכוש קבוע בכפוף לאמור להלן. החברה מפחיתה את נכס זכות השימוש על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש, למעט לגבי חכירות שמעבירות לחברה את הבעלות על נכס הבסיס עד תום תקופת החכירה, או חכירות שבהן העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי החברה. במקרים אלו החברה מפחיתה את נכס זכות השימוש ממועד תחילת החכירה עד תום אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס.

החברה טיפלה בשינוי חכירה כחכירה נפרדת, כאשר השינוי הגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת הזכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר וכן התוספת לתמורת החוזה תאמה את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה המסוים.

כהקלה מעשית, החברה בחרה, מיום 1 בינואר 2020 לגבי כל הוויתורים בדמי שכירות העומדים בתנאי ההקלה, שלא להעריך אם ויתור בדמי שכירות הקשור למגפת הקורונה (COVID-19) הינו שינוי חכירה. החברה טיפלה בכל שינוי בתשלומי החכירה הנובע מההקלה באותו אופן שבו היא היתה מטפלת בשינוי ביישום אילו השינוי לא היה שינוי חכירה.

(14) מסים על ההכנסה

מסים נדחים:

החברה והחברות המאוחדות יוצרות נכסי מסים נדחים בגין חלק מההפסדים להעברה בהתאם לצפי ההכנסה החייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפסדים לצרכי מס שטרם נוצלו. נכסי המסים הנדחים מתבססים על תחזית פעילות של 5 שנים הבאות, וכן קיומן של עתודות למס שכנגדן תוכל הישות לקזז את נכסי מסים נדחים אלו.

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.

(15) סיווג ריבית ששולמה או התקבלה וכן תקבולי ותשלומי מסים על הכנסה בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם:

להלן מידע לגבי תיקונים לתקנים שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תיקון שצויין להלן ניתן ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך, והחברה מתכננת לאמצו לראשונה במועד התחילה המחייב שלו.

סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל- IAS 1"):

התיקונים בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות פורסמו בינואר 2020 (להלן: "התיקונים מינואר 2020") במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא שוטפות. בנוסף, התיקונים בדבר התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות פורסמו באוקטובר 2022 (להלן: "התיקונים מאוקטובר 2022") הן במטרה לשפר את המידע שחברה מספקת לגבי התחייבויות הנובעות מהסדרי הלוואות שבגינם זכותה של חברה לדחות סילוקן של התחייבויות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח כפוף לכך שהחברה תעמוד בתנאים ספציפיים הכלולים בהסדרים אלה (להלן: "אמות מידה פיננסיות") והן כתגובה לחששות מצד משתמשים לגבי התוצאות של יישום התיקונים מינואר 2020.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:
- ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפנייה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
- לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.
- "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב.
- נוספו הוראות גילוי המתייחסות לסילוק לאחר תקופת הדיווח של התחייבויות המסווגות כלא שוטפות, וכן למידע שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין את הסיכון שהתחייבויות - הנובעות מהסדרי הלוואות המסווגות כלא שוטפות, כאשר זכות החברה לדחות סילוק של התחייבויות אלה כפופה לעמידה באמות מידה פיננסיות במהלך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח - תהינה ניתנות לפירעון במהלך אותה תקופה.

התיקונים ל- IAS 1 ייושמו למפרע, החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל- IAS 1 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

יישום לראשונה של תקנים חדשים:

להלן מידע לגבי תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2023:

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים - גילוי מדיניות חשבונאית (להלן: "התיקונים ל- IAS 1"):

התיקונים ל- IAS 1 שפורסמו בפברואר 2021 דורשים מישויות לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית. בנוסף, נוספו הנחיות ודוגמאות שנועדו להסביר ולהדגים את תהליך קביעת המהותיות על ידי תיקון המדריך הפרקטי 2 (IFRS Practice Statement 2), שיקולי דעת בקביעת מהותיות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

- הישות נדרשת לתת גילוי למידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית במקום מדיניות חשבונאית משמעותית.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים ניתן לצפות באופן סביר שישפיע על החלטות אותן המשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס אותם דוחות.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים או מצבים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לו גילוי. מידע אודות מדיניות חשבונאית עשוי בכל זאת להיות מהותי בשל מהות העסקאות, האירועים או המצבים האחרים הקשורים, גם אם הסכומים אינם מהותיים. למרות זאת, לא כל מידע אודות מדיניות חשבונאית הקשורה לעסקאות, אירועים או מצבים אחרים מהותיים, הוא מהותי בפני עצמו.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם משתמשים בדוחות הכספיים של ישות יזדקקו לו בכדי להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים ונוספו דוגמאות למצבים כאלה.
- הובהר כי מידע אודות מדיניות חשבונאית המתמקדת באופן יישום תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים לנסיבות הספציפיות של הישות, הוא יותר רלוונטי למשתמשי הדוחות הכספיים מאשר מידע סטנדרטי, או מידע המועתק או מתמצת את דרישות התקנים.
- הובהר כי אם ישות נותנת גילוי אודות מדיניות חשבונאית לא מהותית, יש לוודא כי מידע זה לא יעיב על מידע אודות מדיניות חשבונאית מהותית.
- כאשר ישות מסיקה כי מידע אודות מדיניות חשבונאית אינו מהותי, אין זה משפיע על גילויים קשורים המפורטים בתקנים אחרים.

תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה - מס נדחה הקשור לנכסים ולהתחייבויות הנובעים מעסקה אחת (להלן: "התיקונים ל- IAS 12"):

התיקונים ל- IAS 12 שפורסמו במאי 2021 נועדו לצמצם את היקף החריגים להכרה במסים נדחים בעת ההכרה לראשונה בנכס או התחייבות. להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- IAS 12:

לחריגים להכרה במסים נדחים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים; וכן בעת העסקה, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס), נוסף תנאי מצטבר לפיו נדרש שבעת העסקה הם גם אינם יוצרים הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה. לדוגמה, במועד התחילה של חכירה, החוכר מכיר בדרך כלל בהתחייבות חכירה כנגד עלות נכס זכות שימוש. בכפוף לחוקי המס, בהכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות עשויים להיווצר הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה. לאור התיקון שבוצע, ההחרגות בסעיפים 15 ו- 24 ל- IAS 12 אינן חלות על הפרשים זמניים אלו והישות מכירה בהתחייבות ונכס מס נדחה הנובעים מהעסקה בהיתן חוקי המס בכל מדינה.

התיקונים ל- IAS 12 ייושמו החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. עבור עסקאות חכירה והתחייבויות פירוק ושיקום והתחייבויות דומות, החל מתחילת התקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה, החברה הכירה בנכס מס נדחה עד המידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרש זמני הניתן לניכוי ובהתחייבות מס נדחה כאשר ההשפעה המצטברת תוכר בעודפים למועד זה (או ברכיב אחר של ההון, לפי העניין). עבור כל יתר העסקאות, התיקונים ייושמו בדרך של מאן ולהבא לעסקאות אשר התרחשו בתקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה או לאחריה.

לפרטים נוספים בדבר ההשפעה של התיקונים ל- IAS 12 על הדוחות הכספיים ראה ביאור 21 להלן.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי ודאות

1. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא 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.

2. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

אורך חיים שימושי של רכוש קבוע ושל נכסים בלתי מוחשיים

אורך חיים שימושי מבוסס על הערכת ההנהלה לתקופה שבה הנכסים יפיקו הכנסות, אשר נבחנות מידי תקופה לצורך בחינת נאותות אומדנים אלה. שינויים בהערכות הנהלה עשויים להוביל לשינויים מהותיים בהוצאות הפחת המוכרות ברווח או הפסד.

הפרשות להליכים משפטיים

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של הליכים משפטיים וקביעת הסבירות כי הם יתממשו לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועצה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועצה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של הפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

ירידת ערך מוניטין

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של סכום בר השבחה של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב סכום בר השבחה מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי המהווה את שווי השימוש ומשווה לשווי ההוגן של כל יחידה מניבת מזומנים בניכוי עלויות מכירה, הסכום הגבוה מבין השניים הנ"ל מהווה את סכום בר השבחה. החברה מבצעת בחינת ירידת ערך אחת לשנה, ראה גם ביאור 12 להלן.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי ודאות (המשך)

2. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית (המשך)

נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה

בהכרה בחכירות נעשה שימוש בהנחות רבות, בין היתר לגבי: סכום תשלומי החכירה הקבועים, תקופת החכירה, עדכון תקופת החכירה בתקופות עוקבות כתוצאה משינוי בהנחות החברה לגבי מימוש אופציה ו/או בעת מימוש אופציה, בחינת התאמות ושינויי חכירה. כמו כן הנחות לגבי שיעור הריבית להיוון תשלומי החכירה. שינוי בהנחות המשמשות במדידת החכירה יכול לגרום לשינוי מהותי בדוח על המצב הכספי של החברה ובתוצאות פעולותיה.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
52,383	12,481
382	3,887
<u>52,765</u>	<u>16,368</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
קופות מזומנים

ביאור 6 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,741	18,539
14,533	24,583
1,042	1,666
40,316	44,788
(1,861)	(2,811)
<u>38,455</u>	<u>41,977</u>

לקוחות
חברות כרטיסי אשראי
המחאות לגביה

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה להפרשה בחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,861)	(1,861)
-	(950)
<u>(1,861)</u>	<u>(2,811)</u>

יתרה לתחילת השנה
תנועה השנה
יתרה לסוף השנה

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,653	6,802	הוצאות מראש
1,519	429	מקדמות לספקים
1,890	157	הכנסות לקבל
324	403	אחרות
<u>13,386</u>	<u>7,791</u>	

ביאור 8 - חייבים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,711	1,755	פיקדונות שניתנו כבטוחה למחכירים (*)
2,053	4,674	הוצאות מראש – פרויקטים בהקמה
1,707	1,763	פקדון בנקאי בגין הלוואה בערבות מדינה (**)
319	437	אחר
<u>5,790</u>	<u>8,629</u>	

(*) הפיקדונות ניתנים למימוש, וישמשו כבטוחה במקרה של הפרת חוזה. הפיקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן או לדולר ארה"ב.
(**) לפרטים נוספים ראה ביאור 15 להלן.

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות:

אופן הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים	מעמד בקבוצה	שיעור זכויות הבעלות		מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקית עיקרי	שם החברה
		ליום 31 בדצמבר			
		2022	2023		
איחוד	חברה מאוחדת	92%	96%	ישראל	אייקון פיטנס ישראל בע"מ (1)
איחוד	חברה מאוחדת	100%	100%	ישראל	דיזנגוף קלאב בע"מ גו אקטיב פרו הדר יוסף, רשת מועדוני כושר בינלאומית - שותפות
איחוד	שותפות מאוחדת	100%	100%	ישראל	הגימנסיה - בית הספר להסמכת מדריכי כושר ותנועה בע"מ
שווי מאזני	חברה כלולה	50%	50%	ישראל	צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ (2)
שווי מאזני	חברה כלולה	50%	50%	ישראל	הולמס פלייס ש.פ בע"מ (3)
שווי מאזני	חברה כלולה	-	50%	ישראל	

(1) ביום 11 למאי, 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת מניותיו של בעל מניות המיעוט באייקון פיטנס בע"מ (המחזיק כ- 9% מאייקון פיטנס בע"מ). במועד השלמת העסקה רכשה החברה מבעל מניות המיעוט מניות בשיעור המהווה 1% בתמורה לסך של 1,085 אלפי ש"ח. כמו כן, העניקו הצדדים זה לזה, אופציות Call ו-Put לרכישת יתרת מניות בעל מניות המיעוט. תקופת האופציה, תחל מיום 30 באפריל 2022 ועד לתום 4 שבועות ממועד פרסום הדוח השנתי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2022. ניתן יהיה לבצע את המימוש ב-2 פעימות בלבד.

בהסכם ישנו תנאי שקובע שה- EBITDA ה- NON GAAP של החברה לתקופה של 12 חודשים קלנדריים אשר הסתיימו בתום הרבעון הקלנדררי האחרון תהא לפחות 60 מיליון ש"ח. לא התקיים התנאי האמור אזי מועד המימוש ידחה למועד פרסום הדוח הכספי המבוקר/הסקור הקרוב של החברה. לא התקיים במועד הדוח הכספי הנוסף התנאי למימוש האופציה, ידחה המימוש לדוח הכספי הבא לאחריו לא התקיים התנאי למימוש האופציה במשך 12 דוחות כספיים רבעוניים נוספים (קרי 3 שנים) לאחר מועד הודעת המימוש, תבוטל האופציה PUT.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(1) פירוט החברות המוחזקות (המשך):

ביום 12 באפריל, 2023 בעל מניות המיעוט באייקון פיטנס בע"מ (המחזיק כ- 8% מאייקון פיטנס בע"מ) הודיע על רצונו לממש את אופציית ה-PUT. נכון ליום הודעת המימוש, התקיימו התנאים למימוש האופציה (ה-EBITDA ה-NON GAAP של החברה לתקופה של 12 חודשים קלנדריים אשר הסתיימו בתום הרבעון הקלנדרי האחרון תהא לפחות 60 מיליון ש"ח) ובהתאם לכך תמורת המימוש הינה 11,850 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם, תמורת המימוש תשולם בשני תשלומים: תשלום ראשון בשיעור 50% מתמורת המימוש שולם ביום 8 במאי, 2023 והתשלום השני בשיעור 50% מתמורת המימוש, ישולם בחלוף 12 חודשים קלנדריים ממועד המימוש.

(2) בהמשך לזכיית החברה במכרז להקמת והפעלת מרכז קאנטרי קלאב בחדרה במסגרת מועדוני Family של החברה ("המועדון" וה-"מכרז", בהתאמה) ובהמשך להתקשרות החברה במסמך עקרונות לשיתוף פעולה בין החברה לבין צמח המרמן בע"מ ("צמח") להקמת והפעלת המועדון, באמצעות חברת צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ ("ה-SPC"), שהינה חברה בבעלות משותפת של החברה ושל צמח אשר הוקמה בעקבות התקשרות קודמת של החברה וצמח בקשר להקמה ותפעול של מרכז קאנטרי קלאב בכפר-סבא, התקשרה החברה ביום 2 באוגוסט 2022, בהסכם עם צמח לפיו ה-SPC תיכנס בנעלי החברה לעניין זכייתה במכרז, ותהא אחראית על תכנון המועדון והקמתו.

(3) ביום 28 במרץ 2023 קיבלה החברה הודעת זכיה במסגרת מכרז לתכנון, הקמה, הפעלה וניהול של מרכז קאנטרי קלאב בבאר שבע, אשר בהתאם לתכנית החברה יופעל כמועדון Family ואשר צפוי להיפתח בין השנים 2026 - 2027. בחודש דצמבר 2023 נחתמו הסכמים מחייבים בין החברה לבין הולמס פלייס ש.פ בע"מ (חברה בבעלות משותפת של החברה ושל שפונדר אשר הוקמה ב-4 ביולי 2023 ואשר תהא אחראית על תכנון המועדון והקמתו) ושפונדר פדלון יזמות ובניה בע"מ, להקמה והפעלה של מועדון Family בבאר שבע ("המועדון" ו-"ההסכמים" ו-) לפי העניין, נכון למועד הדוח טרם התקבלו האישורים הנדרשים. בהתאם להסכמים, שפונדר פדלון תהיה הקבלן המבצע ותקים את הפרויקט, והולמס פלייס ש.פ בע"מ תפעיל את הפרויקט למשך 24 שנה ו-11 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה, כנגד תשלום לחברה דמי הפעלה שנתיים בסך 5,300,000 ש"ח.

(2) תנועה בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
6,728	18,511	יתרה ליום 1 בינואר
1,072	436	חלק ברווח כולל, נטו
3,736	-	רווח שטרם מומש
7,225	3,991	השקעה בחברה כלולה
(250)	(350)	דיבדנד
18,511	22,588	יתרה ליום 31 בדצמבר

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע, נטו
הרכב ותנועה

סה"כ	כלי רכב	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ציוד תפעולי (1)	ציוד כושר	
					עלות:
481,164	28	230,890	129,425	120,821	ליום 1 בינואר 2023
50,573	-	14,804	21,763	14,006	תוספות בשנת החשבון
(75)	-	(2)	-	(73)	גריעות בשנת החשבון
531,662	28	245,692	151,188	134,754	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2023
					עלות:
455,411	28	226,168	117,712	111,503	ליום 1 בינואר 2022
1,400	-	-	8	1,392	רכישת פעילות
24,948	-	4,722	11,737	8,489	תוספות בשנת החשבון
(595)	-	-	(32)	(563)	גריעות בשנת החשבון
481,164	28	230,890	129,425	120,821	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2022
					פחת שנצבר:
351,145	13	175,447	101,729	73,956	ליום 1 בינואר 2023
24,445	-	7,124	9,190	8,131	הוצאות פחת
(65)	-	(2)	-	(63)	גריעות בשנת החשבון
375,525	13	182,569	110,919	82,024	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2023
					פחת שנצבר:
327,954	13	168,018	93,510	66,413	ליום 1 בינואר 2022
23,631	-	7,429	8,239	7,963	הוצאות פחת
(440)	-	-	(20)	(420)	גריעות בשנת החשבון
351,145	13	175,447	101,729	73,956	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2022
					יתרה בספרים:
156,137	15	63,123	40,269	52,730	ליום 31 בדצמבר 2023
130,019	15	55,443	27,696	46,865	ליום 31 בדצמבר 2022

(1) עיקר ציוד המשמש את המועדונים שאינו ציוד כושר.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - מוניטין

א. התנועה:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		עלות
92,481	99,827	יתרה לתחילת השנה
7,346	-	רכישת פעילות
99,827	99,827	יתרה לסוף השנה
		הפסדים מצטברים מירידת ערך
-	-	יתרה לתחילת השנה
-	-	הפסדים מירידת ערך שהוכרו במהלך השנה
-	-	יתרה לסוף השנה
99,827	99,827	עלות מופחתת בסוף השנה

ב. בחינת ירידת ערך שנתית:

המוניטין הכלול בדוחותיה הכספיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 נובע מצירוף העסקים של חברת גל העתיד בע"מ במהלך שנת 2016, ומצירוף העסקים של גו אקטיב פרו הדר יוסף, שותפות כללית במהלך שנת 2018, וכן מצירוף העסקים של וים קלאבס בע"מ במהלך שנת 2019 וכן מרכישת פעילות מועדון הכושר הפעיל JOY במהלך שנת 2022. בנוסף המוניטין נובע מרכישת פעילויות בין היתר פעילות מועדון כושר בקניון שבעת הכוכבים בהרצליה של רשת "Great Shape" במהלך שנת 2017, וכן מרכישת פעילות מועדון כושר במגדל משה אביב ברמת גן של רשת "זאוס" בשנת 2018 וכן מרכישת פעילות מועדון כושר גיימי בדיזינגוף תל אביב בשנת 2020. בנוסף, המוניטין נובע מרכישת פעילות מועדון המצוי באשדוד של רשת "קיי-גיים בע"מ" במהלך שנת 2017, וכן מרכישת פעילות מועדון המצוי באשקלון של "סיקס פאק" במהלך שנת 2018 וכן מרכישת פעילות מועדון באלאנס המצוי בקריית מוצקים במהלך שנת 2019- אשר בוצעו על ידי אייקון פיטנס ישראל בע"מ (להלן: "אייקון"), חברת הבת של החברה ואשר מיוחסת למגזר אייקון.

החברה ייחסה את המוניטין שהתהווה ברכישת חברת גל העתיד בע"מ, ברכישת גו אקטיב פרו הדר יוסף, שותפות כללית, ברכישת פעילות Great Shape, זאוס, גיימי ו-JOY- הן למועדוני הכושר של החברה הנרכשת (גל העתיד) והן למועדוני הכושר של הקבוצה - עובר למועד הרכישה לאור הסינרגיה הנובעת מצירוף העסקים כאמור ("להלן: "קבוצת מועדוני הולמס פלייס") זו קבוצת היחידות מניבות המזומנים אשר חזויות להנות מהסינרגיות של צירוף העסקים ולגביהן קיים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה פנימיים, ראה גם ביאור 28 בדבר הדיווח המגזרי של החברה.

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של המוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של סכום בר השבה של קבוצת מועדוני הולמס פלייס ושל קבוצת מועדוני אייקון בנפרד לצורך חישוב סכום בר השבה מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מקבוצת מועדוני הולמס פלייס, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי המהווה את שווי השימוש ומשווה לשווי ההוגן של קבוצת מועדוני הולמס פלייס בניכוי עלויות מכירה, הסכום הגבוה מבין השניים הני"ל מהווה את סכום בר השבה.

להלן הערכות ההנהלה בדבר הנחות המפתח:

- המרווח התפעולי מבוסס על ניסיון עבר ותחזיות עתידיות, אשר מבוססות על תנאים כלכליים ותנאי שוק צפויים.
- שיעור הניכיון מבוסס על הבטא של הקבוצה המותאמת במטרה לשקף את הנחות ההנהלה לגבי סיכונים ספציפיים המיוחסים ליחידה מניבת המזומנים.
- שיעורי הצמיחה מבוססים על מידע כלכלי המתייחס לאיזור.
- אינפלציה במחירי חומרי גלם מתבססת על מידע כלכלי עצמאי אשר פורסם על ידי ה-OECD.
- הנחות ביחס לנתח שוק מבוססות על נתח השוק הנוכחי של הקבוצה.

החברה מבצעת בחינת ירידת ערך של המוניטין אחת לשנה ובכל עת שישנו סימן כלשהו לירידת ערך של קבוצת מועדוני הולמס פלייס. כמו כן, בחנה החברה את ירידת ערך המוניטין גם בסוף תקופת הדיווח. בהתאם לבחינה זו נמצא כי לא חלה ירידת ערך מוניטין.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

הרכב ותנועה

סה"כ	תמלוגים	צבר חוזים	אי תחרות	קשרי לקוחות	רשימת לקוחות	מותג	סימן מסחרי (1)	
								אלפי ש"ח
עלות:								
33,572	579	7,255	4,242	9,643	185	4,853	6,815	ליום 1 בינואר 2023
33,572	579	7,255	4,242	9,643	185	4,853	6,815	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2023
עלות:								
30,073	579	6,906	3,881	6,854	185	4,853	6,815	ליום 1 בינואר 2022
3,499	-	349	361	2,789	-	-	-	רכישת פעילות
33,572	579	7,255	4,242	9,643	185	4,853	6,815	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2022
פחת שנצבר:								
25,114	-	7,226	3,964	6,696	185	3,073	3,970	ליום 1 בינואר 2023
1,320	-	29	90	583	-	486	132	תוספות השנה
26,434	-	7,255	4,054	7,279	185	3,559	4,102	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2023
פחת שנצבר:								
23,515	-	6,906	3,881	6,115	185	2,588	3,840	ליום 1 בינואר 2022
1,599	-	320	83	581	-	485	130	תוספות השנה
25,114	-	7,226	3,964	6,696	185	3,073	3,970	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2022
יתרה בספרים:								
7,138	579	-	188	2,364	-	1,294	2,713	ליום 31 בדצמבר 2023
8,458	579	29	278	2,947	-	1,780	2,845	ליום 31 בדצמבר 2022

(1) בבעלות החברה נכס בלתי מוחשי מסוג סימן מסחרי "HOLMES PLACE", אשר מופחת בשיטת הקו הישר על פני אורך חייו השימושיים, 50 שנים.

ביאור 13 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
24,005	28,080
3,153	313
27,158	28,393

ספקים
המחאות לפירעון

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
17,605	19,785
(*) 24,732	27,256
14,265	12,587
932	932
(*) 5,220	4,412
<u>62,754</u>	<u>64,972</u>

הכנסות מראש
שכר ונלוות
הוצאות לשלם
זכאים בגין רכישת שליטה בחברה
מוסדות

(*) סווג מחדש

ביאור 15 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

- ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2023
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	%
41,753	52,062	18,644	36,391	23,109	15,671	7.95%-9.05%	8.25% -9.43%
-	6,119	-	6,003	-	116	4.00%-7.50%	4.00%-7.50%
16,000	-	-	-	16,000	-		
<u>57,753</u>	<u>58,181</u>	<u>18,644</u>	<u>42,394</u>	<u>39,109</u>	<u>15,787</u>		

הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
הלוואות מתאגידים אחרים (**)
שטרי הון מבעלי מניות (***)

(*) הלוואות מתאגידים בנקאיים מורכבות ממספר הלוואות:

- הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 20 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש ספטמבר 2016 נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.8%.
- הלוואה בערבות המדינה מתאגיד בנקאי בסך 20 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש יולי 2020 למשך 5 שנים ואשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.25%.
- הלוואה בערבות המדינה מתאגיד בנקאי בסך 13.75 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש פברואר 2021 למשך 5 שנים ואשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.5%.
- ההלוואה מתאגיד בנקאי בסך 12 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש מרץ 2021 למשך 2 שנים ואשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 2.5%.
- ההלוואה מתאגיד בנקאי בסך 24 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש מאי 2023 למשך 6 שנים ואשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.7%.
- ההלוואה מתאגיד בנקאי בסך 8 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש מאי 2023 למשך 7 שנים ואשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.7%.
- ההלוואה מתאגיד בנקאי בסך 8 מיליון ש"ח אשר ניטלה בחודש יוני 2023 למשך 7 שנים ואשר נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.7%.

נכון לתאריך הדוח הכספי שיעור ריבית הפריים הינו 6.25%.

(**) הלוואות מתאגידים בנקאיים מורכבות משתי הלוואות:

- הלוואה לטובת הקמת מועדון אייקון בן יהודה בתל אביב, ניטלה בחודש אוגוסט 2023 ע"י דיאלווי יזמות בע"מ, הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של נכס במבנה הנמצא ברחוב בן יהודה 77 בתל אביב, בסך 3 מיליון ש"ח ההלוואה הינה לתקופה של 15 שנים ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 7.5%. במסגרת תנאי ההלוואה התחייבה החברה להשקיע את מלוא סכום ההלוואה שהוענק לה אך ורק בשיפוץ ושדרוג המושכר והתאמתו למטרת השכירות במושכר.
- הלוואה לטובת הקמת מועדון אייקון ביהוד, ניטלה בחודש אוקטובר 2023 ע"י ביג מרכזי קניות בע"מ, הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של נכס במבנה הנמצא ברחוב אלטלף 4 באזור התעשייה יהוד, בסה"כ 3.3 מיליון ש"ח ההלוואה הינה לתקופה של 10 שנים ונושאת ריבית שנתית צמודה בשיעור של 4%. ההלוואה תפרע רק לאחר 5 שנים מיום מסירת החזקה בנכס (אוגוסט 2022) כלומר החל מספטמבר 2027). במסגרת תנאי ההלוואה התחייבה החברה להשקיע את מלוא סכום ההלוואה שהוענק לה אך ורק בשיפוץ ושדרוג המושכר והתאמתו למטרת השכירות במושכר.

(***) לפרטים בדבר שטרי ההון ראה ביאור 18 להלן.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

מועדי הפירעון של הלוואות בדוחות הכספיים הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
23,109	15,787	שנה ראשונה
10,986	12,260	שנה שנייה
7,002	6,297	שנה שלישית
656	6,183	שנה רביעית
-	6,864	שנה חמישית
-	10,790	שנה שישית ואילך
41,753	58,181	סה"כ הלוואות

מידע נוסף:

לפרטים בדבר ערבויות שהועמדו על ידי החברה ושעבודים, ראה ביאור 20 ב', ג' להלן.

ביאור 16 - אמות מידה פיננסיות

אמות המידה הפיננסיות של החברה למול הבנק

התחייבויות כלפי התאגיד הבנקאי

במסגרת כתב ההתחייבות לבנק שנחתם בספטמבר 2016, התחייבה החברה כלפי הבנק כי כל עוד לא סולק לבנק האשראי במלואו:

- א. החברה מתחייבת לעמוד במספר התניות פיננסיות.
- ב. במהלך השנים 2016-2017 לא תוכרז ולא תבוצע כל חלוקה ולא יבוצע פירעון שטרי הון. בנוסף החברה לא תשלם לבעלי מניותיה דיבידנדים, רווחים, ריביות או דמי ניהול או סכומי כסף, למעט סכומים מסויימים אשר הוחרגו בהסכם.
- ג. החל משנת 2018 תתאפשר הכרזה ו/או חלוקה ו/או פירעון שטרי הון בכפוף לקיום תנאים מצטברים מסויימים, בין היתר עמידה בכל התניות הפיננסיות (כמפורט בביאור 16 להלן) וכן סכום הדיבידנדים שיחולק ו/או שטרי הון שייפרעו לא יעלה על סך השווה ל- 50% מהרווח הנקי של החברה ע"פ דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה באותה השנה.
- ד. בכל מקרה של חלוקה כאמור, התחייבה החברה לפרוע בפירעון מוקדם, סכום השווה לסכום החלוקה, אלא אם הבנק ויתר על פירעון כאמור. במקרה כאמור, הסכום שייפרע בפירעון מוקדם, יתחלק פרי פאסו בין הבנק והגוף המוסדי. כמו כן, בכל מקרה שבו החברה תפרע סכום על חשבון ההלוואה מהגוף המוסדי, היא תפרע סכום זהה מתוך ההלוואה שהעניק הבנק, אלא אם הבנק ויתר על פירעון כאמור.
- ה. בכל מקרה בו תפרע החברה סכום כלשהו על חשבון ההלוואה לזמן הארוך מהגוף המוסדי בפירעון מוקדם או שלא בהתאם לתנאי הפירעון הרגילים, היא מתחייבת לפרוע בפרעון מוקדם סכום מתוך היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואה לזמן ארוך פארי פאסו עם הסכום שנפרע בגין ההלוואה מהגוף המוסדי כאמור לעיל.
- ו. החברה התחייבה שלא להלוות או להעביר כספים לחברות הבנות שלה, שאינן משועבדות בשעבוד שוטף לבנק, אלא בהסכמתו.
- ז. החברה התחייבה לא להעניק לבעלי מניות או לצדדים שלישיים כל הלוואה, ללא הסכמת הבנק ובתנאים שהבנק יקבע.

כתוצאה מכניסתו לתוקף של תקן IFRS16 ויישומו החל מיום 1 בינואר 2019, חלו שינויים בסך הנכסים וההתחייבויות של החברה וכן בסכומי ה-EBITDA, הרווח הגולמי והתפעולי וכן הרווח הנקי של החברה, שהינם פרמטרים הנבחנים בעת בחינת עמידה באמות מידה פיננסיות, בהתאם להוראות הסכמי ההלוואה עם התאגיד הבנקאי. משכך, באה החברה בדברים עם המלווה האמור, והסכימה איתו כי אמות המידה הפיננסיות ייבחנו על פי דוח רוו"ה והמאזן, בנטרול השפעת תקן IFRS16.

כמו כן, לצד זאת, החל מיום 22 בספטמבר 2020 שינה הבנק, בהסכמת החברה, את אמת המידה הפיננסית השנייה, כך שחלף הדרישה לעמידה בשיעור הון עצמי חשבונאי מהמאזן המאוחד של החברה, אשר לא יפחת מ-20%, נדרשת החברה לעמוד בשיעור כאמור אשר לא יפחת מ-25%.

נכון למועד הדוח, החברה עמדה ועומדת בכל אמות המידה הפיננסיות אשר נקבעו ביחס להסכמי כל ארבעת ההלוואות מול הבנק, כאמור בביאור 16 לעיל.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - חכירות

מידע לגבי פעילויות חכירה:

החברה חוכרת שטחים ברחבי הארץ לטובת הפעלת מועדונים. רובם המוחלט של מועדוני החברה ממוקמים בשטחים שנשכרו לתקופות ארוכות, בנות 15-24 שנים תמורת תשלומי חכירה קבועים ותשלומי חכירה משתנים המבוססים על אחוז קבוע ממחזור המכירות השנתי של החברה.

בנוסף, החברה חוכרת צי רכבים למשך 3 שנים. חוסי החכירה של החברה כוללים תשלומי חכירה קבועים הצמודים למדד המחירים לצרכן.

ביום 3 באפריל 2022, פתחה החברה את מועדון פמילי כפר סבא (להלן "המועדון"). המועדון נבנה באמצעות חברה כלולה המוחזקת בשיעור 50%. ביום 15 בדצמבר 2019 חתמה החברה על הסכם לחכירת המועדון לתקופה של 22 שנים ו-5 חודשים ממועד פתיחת המועדון בפועל תמורת תשלומי חכירה שנתיים צמודים למדד בסך של 10% מעלויות תכנון והקמת הפרויקט. החברה החירה בחלקה ברווחי החברה הכלולה בגין עסקת החכירה רק בגובה חלקם של המשקיעים הלא קשורים בחברה הכלולה.

מידע לגבי נכסי זכות שימוש:

31 בדצמבר 2023		
זכויות שימוש		
סה"כ	כלי רכב	מבנים
	אלפי ש"ח	
83,486	1,991	81,495
856,192	3,573	852,619

פחת לשנה שנסתיימה ביום
יתרה ליום

31 בדצמבר 2022		
זכויות שימוש		
סה"כ	כלי רכב	מבנים
	אלפי ש"ח	
75,088	1,827	73,261
838,040	2,974	835,066

פחת לשנה שנסתיימה ביום
יתרה ליום

מידע כמותי נוסף לגבי חכירות:

31 בדצמבר 2023		
זכויות שימוש		
סה"כ	כלי רכב	מבנים
	אלפי ש"ח	
41,381	272	41,109
2,024	-	2,024
113,539	2,182	111,357
4,378	-	4,378

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים שלא נכללו
במידת התחייבויות חכירה
סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות
הכנסה מהחכרת משנה של נכסי זכות שימוש

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - חכירות (המשך)

31 בדצמבר 2022		
זכויות שימוש		
סה"כ	כלי רכב	מבנים
	אלפי ש"ח	
34,454	53	34,401
1,587	-	1,587
98,041	1,870	96,171
4,087	-	4,087

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
הוצאות בגין תשלומי חכירה משתנים שלא נכללו
במדידת התחייבויות חכירה
סך תזרים המזומנים ששולם עבור חכירות
הכנסה מהחכרת משנה של נכסי זכות שימוש

ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה:

ליום 31
בדצמבר
2023
אלפי ש"ח

91,868	שנה ראשונה
86,860	שנה שנייה
82,331	שנה שלישית
78,360	שנה רביעית
74,918	שנה חמישית
548,288	שנה שישית ואילך
<u>962,625</u>	סה"כ התחייבויות חכירה

ביאור 18 - שטרי הון שהונפקו לבעלי מניות

ביום ה-9 במאי 2014 נחתם הסכם להנפקת מניות בחברה, ל-Green Lantern HPI L.P. וגרין לנטרן ה.פ. ישראל, שותפות מוגבלת (שתי שותפויות הנמנות על קבוצת גרין לנטרן). בהתאם לתנאי ההסכם הנפיקה החברה 45.06% מההון המונפק של החברה בתמורה ל-30,000 אלפי ש"ח (להלן-"סכום ההשקעה")

בנוסף, הלוואת בעלים בסכום של כ-26,000 אלפי ש"ח, הומרו לשישה שטרי הון לא נושאי ריבית, שהונפקו על ידי החברה.

שטר הון 1 בסך 3,500 אלפי ש"ח נפרע במהלך שנת 2014 ושטר הון 2 בסך 6,500 אלפי ש"ח נפרע במהלך שנת 2016.

שטרי הון 3, 4, 5, ו-6 המסתכמים לסך של 16,000 אלפי ש"ח ומוצגים בהתאם לערכם הנוכחי המסתכם ל-15,868 אלפי ש"ח ייפרעו לפי דרישה, במידה וה-EBITDA, כפי שהוגדר בהסכם בעלי המניות מיום 11 במאי 2014, של החברה לשנת הכספים החולפת לא יפחת מ-55,000 אלפי ש"ח. פדיון שטרי הון אלו נמצאים בעדיפות על פני חלוקות שיתבצעו על ידי החברה.

ביום 5 באפריל, 2023, לאור העובדה כי תוצאות החברה לשנת 2022 היו גבוהות מה-EBITDA כפי שהוגדר בהסכם בעלי המניות, פרעה החברה את שטרי הון המסתכמים לסך של 16,000 אלפי ש"ח.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הטבות לעובדים

הטבות לאחר סיום העסקה:

תוכניות להטבה מוגדרת:

תיאור מהות התכנית ומאפייניה:

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (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 המשכורת האחרונה של העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים וכן בהתחשב במספר שנות העבודה שלו.

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. הערכה האקטוארית בוצעה על ידי אקטואר בלתי תלוי חבר אגודת האקטוארים בישראל. הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת והעלויות המתחייבות של שירות שוטף ושירותי עבר, נמדדו תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה.

הרכב התחייבות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(17,620)	(19,527)
2,393	2,930
(15,227)	(16,597)

ערך נוכחי של מחויבויות

שווי הוגן של נכסי התוכניות

התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,704	2,847

הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת
התחייבות בגין חופשה

ההנחות האקטואריות העיקריות לתום תקופת הדיווח

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
%	
5.16	5.17
2.04	5.16
2.04	5.16
3.23	2.78

שיעורי ההיוון

שיעורי הכנסות מריבית על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר

שיעור הכנסות מריבית על נכסי הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית ליום 1 בינואר

שיעור עליות שכר עתידיות

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הטבות לעובדים (המשך)

הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

תוכניות להטבה מוגדרת (המשך):

ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות

ניתוחי הרגישות שלהלן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואריות לתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות אינו מתחשב בתלות הדדית כלשהי הקיימת בין ההנחות:

אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 552 אלפי ש"ח (גדלה ב- 584 אלפי ש"ח).

אין כל שינוי מהתקופה הקודמת בשיטות ובהנחות ששימשו בהכנת ניתוחי הרגישות מעבר לאמור לעיל.

התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
19,419	17,620	יתרת פתיחה
(1,620)	(1,559)	הטבות ששולמו
2,194	2,186	עלות שירות שוטף
380	869	עלות ריבית
(996)	659	הפסד (רווח) אקטוארי בגין ניסיון העבר
(1,757)	(248)	רווחים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות כלכליות
<u>17,620</u>	<u>19,527</u>	יתרת סגירה

התנועה בשווי ההגון של נכסי תוכנית

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,470	2,393	יתרת פתיחה
414	457	הפקדות על ידי המעסיק
51	135	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
(287)	(9)	תגמולים ששולמו מנכסי התוכנית
-	(8)	העברה לתגמולים
(255)	(38)	הפסד אקטוארי בגין ניסיון העבר
<u>2,393</u>	<u>2,930</u>	

סכומים שהוכרו בקרן הון בגין תוכניות הטבה מוגדרת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,498	(449)	רווחים (הפסדים) אקטואריים (לפני מס)
1,924	(346)	רווחים (הפסדים) אקטואריים (לאחר מס)

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הפרשות והתחייבויות תלויות

א. התחייבויות תלויות:

נגד הקבוצה תלויות ועומדות תביעות בסכום כספי כולל של כ- 104,057 אלפי ש"ח (2022 : 76,916 אלפי ש"ח), בגינן נזקפה הפרשה כוללת בסך 6,283 אלפי ש"ח.

בקשות לתובענות ייצוגיות

כנגד הקבוצה הוגשו מספר בקשות לתובענות ייצוגיות בסך כולל של כ- 45,699 אלפי ש"ח. להלן פירוט התובענות הייצוגיות:

א. בחודש מאי 2019 אושרה בקשה לתביעה ייצוגית כנגד החברה, בעניין החובה של מועדון כושר לרכישת ביטוח לפי סעיף 7 בחוק הספורט התשמ"ח-1988 ותקנות הספורט (ביטוח) תשנ"ה-1994, המוחלות על מכון כושר באמצעות סעיף 9 לחוק מכוני הכושר (רישוי ופיקוח) התשנ"ד-1994 שתיקן את חוק רישוי עסקים התשכ"ח-1968. הבקשה אושרה בעילת הפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הנזיקין באופן שהופרו הוראות חוק מכוני כושר הספורט ותקנות הספורט, כשהסעד הנתבע הוא ביטוח כל הלקוחות בביטוח לפי פרטי הביטוח והסכומים המזעריים בסעיפים 2 ו-3 לתקנות הספורט וכן פיצוי כל לקוח אשר אירע לו מקרה ביטוח בסכום אותו היה מקבל אילו היה מבוטח או לחילופין כל סעד לטובת הקבוצה בהתאם לסעיף 20 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006. ביום 31 בדצמבר 2023 הוגשה הודעה משותפת לצדדים על הסכמה על מתווה לסיום ההליך, ובעקבותיה ניתן בו ביום פסק דין הצהרתי לפיו חברי הקבוצה יהיו רשאים לנקוט בהליכים פרטניים לקבלת סעד, וזאת בתוך 16 חודשים ממועד פרסום פסק הדין החלוט. במסגרת ההליך הפרטני על בסיס פסק דין זה, כל חבר בקבוצה יוכל להציג ראיות ובכלל זה אסמכתאות רפואיות ואסמכתאות המעידות על נסיבות האירוע לבית המשפט המוסמך, ובית המשפט המוסמך יברר את זכאותם של התובעים לתשלום. לדעת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, הטיפול החשבונאי שננקט הינו נאות.

ב. בחודש מרץ 2020 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בטענה להעדר הפרשה כדין לקרן פנסיה על פי צו ההרחבה לפנסיות חובה. יצויין כי המבקש הועסק על ידי קבלני שירותים שהתקשרו עם החברה, ולא על ידי החברה עצמה. הסך הכולל הנתבע במסגרת הבקשה הינו כ- 7.7 מיליון ש"ח. ביום 3 ביולי, 2020 הגיש המבקש בקשה לצירוף נתבעות- הן קבלי הניקיון אשר העסיקו אותו בפועל. החברה הגישה תגובתה לבקשה. ביום 22 ביולי, 2020 ניתנה החלטה המאשרת צירוף נתבעות נוספות ומורה לתובע להגיש כתב תביעה מתוקן. כתב תביעה מתוקן הוגש ביום 26 ביולי, 2020. ביום 5 באפריל 2022 התקיים קדם משפט במסגרתו הודיע בית הדין כי יתן החלטה בהקדם בבקשת המבקש לגילוי מסמכים. ביום 20 ביוני 2022 דחה בית הדין את בקשת המבקש לגילוי מסמכים ובתגובה הגיש המבקש בקשת ערעור על החלטה זו לבית הדין הארצי לעבודה. בקשת רשות הערעור של המבקש התקבלה באופן חלקי כך שבית הדין האזורי התבקש לנמק את החלטתו בדבר גילוי המסמכים וכן בהתאם להסכמת הצדדים הוסכם כי אף אחד מהצדדים לא יגיש תצהירים נוספים בהיות שלב ההליך – בקשה לאישור תובענה כייצוגית. ביום 6 ביולי, 2023 נתן בית הדין הנכבד החלטה בבקשה לגילוי מסמכים שחזרה אליו בהתאם להחלטת בית הדין הארצי ברשות ערעור שהוגשה על ידי המבקש בעניין. במסגרת החלטה זו דחה בית הדין את הבקשה לגילוי מסמכים ונימק החלטתו בכך שהתובע הייצוגי לא הציג תשתית ראייתית ביחס לעצם זכאותו לרכיב הנתבע וכן בכך שלכאורה לא מתקיימים יחסי עובד מעסיק בין התובע הייצוגי לבין הולמס פלייס. לדעת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, הטיפול החשבונאי שננקט הינו נאות.

ג. בחודש אפריל 2020 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בטענה כי החברה לא מפצה את לקוחותיה שאינם יכולים לעשות שימוש במועדוני הכושר בעקבות משבר הקורונה העולמי. הסכום הכולל הנתבע במסגרת הבקשה עומד על 25 מיליון ש"ח. ביום 24 בינואר, 2021 הוגשה בקשה מתוקנת לאישור תובענה ייצוגית. הבקשה המתוקנת הרחיבה במעט את היריעה, ובמסגרתה נטען כי על החברה לפצות את לקוחותיה בגין התקופות שבהם לא ניתן היה לעשות שימוש במועדוני הכושר בעקבות המגבלות שהוטלו על המשק וכן כי על החברה לפצות את לקוחותיה גם בגין התקופות שבהם מועדוני הכושר היו פתוחים במתכונת מצומצמת. בדיון מיום 3 ביולי 2023 נקבע כי על הצדדים להגיש הודעה האם הגיעו להסדר הסתלקות מוסכם עד ליום 24 במרץ 2024. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקבלה החלטה ולא הושגה הסכמה על הסדר הסתלקות. כמו כן טרם הוגש לבית המשפט עדכון. לדעת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים הסיכוי שבית המשפט יקבל את הבקשה לאישור התביעה כייצוגית הינו נמוך.

ד. בחודש יולי 2021 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה כי החברה אינה מבצעת התאמות נגישות עבור אנשים עם מוגבלות בדיווחיה לציבור המוצגים במערכות המאיייה והמגני"א. סכום התובענה הייצוגית הועמד על סך של 5 מיליון ש"ח. ביום 5 במרץ 2023 התקבל פסק דין המורה על דחיית בקשות האישור ללא צו הוצאות.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הפרשות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך):

בקשות לתובענות ייצוגיות (המשך):

ה. ביום 1 במרץ 2023 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בטענה כי החברה אינה מגלה בפרסומיה את המחיר הכולל הסופי שיש לשלם בעת רכישת מנוי במועדוניה. סכום התובענה הייצוגית הועמד על סך של 7 מיליון ש"ח. החברה הגישה תשובה לבקשת האישור ביום 3 באוגוסט, 2023. דיון קדם משפט נקבע ליום 16 באפריל, 2024. נכון למועד הדוח לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת.

ו. ביום 10 במאי 2023 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת אייקון פיטנס ישראל בע"מ (להלן: "אייקון"), חברה בת של החברה, אשר עניינה בטענה כי אייקון אינה מאפשרת ביטול מנוי תוך שלושה ימי עסקים עבור מנויים שהתקשרו עמה בעסקה המתחדשת באופן אוטומטי אלא בהודעה מראש בת 30 יום, וכן גובה דמי מנוי מלאים בתקופה זו. כמו כן ביחס למנויים בעלי תקופה קצובה, אייקון אינה מיידעת את מנויה אודות תום התקופה הקצובה ובכך התובעים טוענים כי אייקון הפרה את חוק הגנת הצרכן, תשמ"א 1981. סכום התובענה הייצוגית הועמד על סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח. דיון קדם משפט נקבע ליום 28 במרץ, 2024. לדעת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית הסיכוי שבית המשפט יקבל את הבקשה לאישור התביעה כייצוגית הינו נמוך.

ז. ביום 19 ביוני 2023 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בטענה כי נעשתה על ידי החברה העלאה אסורה, לכאורה, של תעריף המנוי למנויים שהתקשרו עם החברה בעסקה לתקופה קצובה (כהגדרת המונח בחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 (בסעיף 7.11 זה: "החוק")) שבמהלכה ניתן להם מחיר מוזל / מבצע, וזאת, בין היתר, לאור העובדה שלטענת התובע, החברה לא מעדכנת את לקוחותיה באופנים ובמועדים הקבועים בחוק טרם ההעלאה האמורה. למועד הגשת הבקשה נמנע התובע מלנקוב בסכום תביעה קונקרטי. טרם נקבע מועד לשיבת קדם משפט ונכון למועד הדוח לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת.

ח. ביום 14 בנובמבר 2023 התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד החברה אשר עניינה בדברי פרסומת שהחברה לכאורה שלחה ללקוחותיה בניגוד לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 ("חוק התקשורת"). עיקר הסעדים המבוקשים הם מתן צו מניעה האוסר על החברה להמשיך לפעול באופן הנטען, מתן פיצוי כספי לחברי הקבוצה, תשלום שכר טרחה לעורכי הדין של המבקשים ומתן גמול למבקשים. המבקשים טוענים שהנוק לכל חברי הקבוצה מוערך ב-20 מיליון ש"ח.

החברה טרם הגישה את תשובה לבקשה, דיון קדם משפט נקבע ליום 16 בספטמבר, 2024 ונכון למועד הדוח לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת.

ט. ביום 14 בפברואר 2024 נודע לחברה כי הוגשה כנגדה בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר עניינה בטענה כי כי במקרה של ביטול מנוי, החברה גובה מלקוחותיה דמי ביטול הגבוהים כביכול מהמותר בהוראות הדין. עוד נטען, כי החברה מונעת לכאורה מלקוחותיה את האפשרות לבטל את המנוי באמצעות "האזור האישי" באתר האינטרנט של המשיבה, וזאת בניגוד כביכול להוראות הדין. עוד בטרם הוגשה בקשת האישור, פנה המבקש לחברה בפניה מוקדמת ובסופו של משא ומתן, הגיעו הצדדים להסדר פשרה, אשר נחתם והוגש לבית המשפט. במסגרת הפשרה, הוסכם כי חברי הקבוצה יקבלו את האפשרות לבחור באחת מההטבות הבאות: 3 כניסות ליחיד ללא עלות לכלל מועדוני המשיבה או הטבה המקנה שבועיים ללא עלות ברכישת מנוי חדש או תוספת למנוי קיים. ככל שיוותרו חברי קבוצה שלא בחרו בהטבות כלשהן, המשיבה תתרום את שווי יתרת ההטבות באמצעות תרומת מנויים לאגודה למען החייל - קרן לב"י. בנוסף, המשיבה תתרום 30 מנויים חצי-שנתיים לקרן לב"י בשווי מצטבר של כ-40,000 ש"ח. בנוסף המשיבה התחייבה כי לקוחות שיצטרפו כמנויים לשירותיה באמצעות אתר האינטרנט שלה, יוכלו להתנתק משירותיה באמצעות האזור האישי באתר האינטרנט וכי היא תגבה דמי ביטול בהתאם לדין. הצדדים הסכימו להמליץ לבית המשפט לקבוע סך של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ כגמול לתובע הייצוגי וסך של 70,000 ש"ח בתוספת מע"מ, כשכר טרחה לבא-כוחו. סכום התובענה - סכום התובענה הייצוגית הועמד על סך של 2,300,000 ש"ח. ביום 14 בינואר, 2024 הורה בית המשפט לצדדים לפרסם הודעה ראשונה לציבור בדבר הסדר הפשרה והודעה פורסמה כאמור 21 בינואר, 2024. ככל שלא תוגשנה התנגדויות להסדר הפשרה יגישו הצדדים לבית המשפט בקשה למתן פסק דין, בהתאם למועדים הקבועים בחוק.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - הפרשות והתחייבויות תלויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך):

בקשות לתובענות ייצוגיות (המשך):

י. ביום 9 בפברואר 2024 נודע לחברה כי הוגשה כנגדה בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר עניינה בטענה כי החברה אינה מבטלת את המנוי בתום התקופה הקצובה או תקופת ההתחייבות ודרישתה של החברה כי ביטול מנינו מחייב מתן הודעה מוקדמת של 30 ימים שרק לאחריה הביטול ייכנס לתוקף, בניגוד להוראות הדין. בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את הסיכויים לאישור הבקשה כתובענה ייצוגית או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת.

יא. ביום 19 בפברואר 2024 נודע לחברה כי הוגשה כנגד חברת אייקון פיטנס ישראל בע"מ (להלן: "אייקון"), חברה בת של החברה, בקשה לאישור תובענה ייצוגית אשר עניינה בטענה כי החברה שגרה דברי פרסומת אל ציבור רחב של נמענים בניגוד לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982. סכום התובענה הייצוגית הועמד על סך של כ-7 מיליון ש"ח. דיון קדם משפט נקבע ליום 24 בספטמבר, 2024. נכון למועד הדוח לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת.

תביעות נוספות שאינן בקשות לתביעות ייצוגיות

יב. ביום 26 באוקטובר הוגשה כנגד החברה תביעה בסך כולל של כ-10.7 מיליון ש"ח על ידי מר צבי בן דת עמו התקשרה החברה בשנת 2018 לרכישת פעילותה של חברת זאוספורט בע"מ המפעילה את מועדון הכושר "זאוס" במגדל אביב ברמת גן, וכן התקשרה עמו, בשנת 2019, לרכישת מלוא (100%) מניות חברת וים קלאבס בע"מ, המפעילה את מועדון הכושר "זאוס" בראשון לציון. רכישת פעילותה של זאוספורט בע"מ על ידי החברה הושלמה בשנת 2018 ורכישת מניות וים קלאבס בע"מ על ידי החברה הושלמה בשנת 2019. לטענת התובע בכתב התביעה, החברה לא שילמה לו את מלוא התמורה המוסכמת בעבור רכישת פעילות זאוספורט בע"מ ובעבור רכישת מניות וים קלאבס בע"מ, כפי שהוסכמה בהסכמי המכר. החברה הגישה כתב הגנה ביום 9 בפברואר, 2023 והתובע הגיש כתב תשובה מטעמו. דיון קדם משפטי נקבע ליום 22 במאי, 2024. נכון למועד הדוח לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה או את החשיפה הכספית, ככל שקיימת.

ב. שעבודים:

התחייבויות החברה מובטחות כמפורט להלן. החברה יצרה כלפי הבנק שעבודים, אשר בעת מימושם תחולק תמורת מימושם לבנק, שתמציתם כדלקמן:

- (1) שעבוד צף, ראשון בדרגה, על כל נכסי החברה והזכויות מכל מין או סוג שהוא, שיש לחברה ושיהיו לה בעתיד. שעבוד שוטף כללי, על כל נכסי החברה והזכויות מכל מין או סוג שהוא, שיש לחברה ושיהיו לה בעתיד.
- (2) שעבודים קבועים על המוניטין ועל זכויות להקלות / הנחות / קיזוזים במסים.
- (3) שעבוד קבוע, ללא הגבלה בסכום, על כל הציוד של החברה ופירותיו.
- (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות לקבלת כספים מחברות כרטיסי אש"א.
- (5) שעבודים קבועים, ללא הגבלה בסכום, על זכויות במסמכים סחירים.
- (6) שעבודים קבועים על זכויות לפי הסכמי הרישיון והסכם רכישת מניות גו אקטיב.
- (7) שעבודים קבועים על זכויות הלווה במניות חלק מחברות הבנות.
- (8) שעבוד קבוע על שטרי מטען, תעודות בעלות, תעודות אחסנה ומסמכים אחרים הנוהגים במסחר הבינלאומי והמעידים על בעלות על טובין, לרבות זכויות הביטוח, הפיצוי והשיפוי בינם.

ג. ערבויות:

הקבוצה רשמה ערבויות בבנקים מסחריים בסכום של כ-36.5 מיליון ש"ח במטרה להבטיח תשלומי שכירות והשתתפות במכרזים להקמת מועדונים חדשים.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה:

שיעור המס שחל על החברה הוא 23%. יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2023 חושבו לפי שיעורי המס המעודכנים.

ב. יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
6,377	6,834
(2,881)	(5,658)
<u>3,496</u>	<u>1,176</u>
29,011	41,647
<u>29,011</u>	<u>41,647</u>

נכסים (התחייבויות)
 נכסי מסים בלתי שוטפים
 התחייבויות מסים שוטפים
סה"כ

נכסים (התחייבויות) מסים נדחים
 נכסי מסים נדחים
סה"כ

ג. יתרות מסים נדחים:

יתרה ליום 1 בינואר 2023	הוכר בעודפים (*)	הוכר ברווח או הפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(3,216)	-	500	-	(2,716)
30,484	-	3,484	-	33,968
(2,977)	-	(232)	-	(3,209)
-	(68,260)	(3,054)	-	(71,314)
-	74,838	4,764	-	79,602
415	-	219	-	634
4,305	-	274	103	4,682
<u>29,011</u>	<u>6,578</u>	<u>5,955</u>	<u>103</u>	<u>41,647</u>

הפרשים זמניים

רכוש קבוע
 הפסדים מועברים
 נכסים בלתי מוחשיים
 נכסי זכות שימוש
 התחייבויות חכירה
 חובות מסופקים
 הטבות עובדים

**סה"כ נכסי (התחייבויות)
 מס נדחה**

(*) כתוצאה מיישום התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על הכנסה אשר קבע כי ההחרגות בסעיפים 15 ו-24 ל- IAS 12 אינן חלות על הפרשים זמניים הנובעים מהכרה בתחייבות חכירה כנגד עלות נכס זכות שימוש, הכירה אייקון פיטנס ישראל בע"מ, חברה בת של החברה, לראשונה בהתחייבות מס נדחה בסך של 71,314 אלפי ש"ח ובנכס מס נדחה בסך של 79,602 אלפי ש"ח. ההשפעה המצטברת נטו ליום 1 בינואר 2023 בסך 6,578 אלפי ש"ח הוכרה בעודפים ואילו ההפרשים הזמניים נטו הנובעים משנת 2023 בסך 1,710 אלפי ש"ח הוכרו ברווח או הפסד.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח או הפסד	רכישת פעילות	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
					הפרשים זמניים
(3,216)	-	282	-	(3,498)	רכוש קבוע
30,484	-	3,952	-	26,532	הפסדים מועברים
(2,977)	-	(158)	(805)	(2,014)	נכסים בלתי מוחשיים
415	-	-	-	415	חובות מסופקים
4,305	(574)	231	-	4,648	הטבות עובדים
29,011	(574)	4,307	(805)	26,083	סה"כ נכסי (התחייבויות) מס נדחה

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.

ד. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
-	(3,124)	(5,698)	מסים שוטפים
-	1,296	-	הוצאות מסים שוטפים
-	(1,828)	(5,698)	הכנסות מסים בגין שנים קודמות
-	(1,828)	(5,698)	סה"כ הכנסות מסים נדחים
278	4,307	5,955	מסים נדחים
278	4,307	5,955	הכנסות מסים נדחים בגין ביצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
278	2,479	257	סה"כ הכנסות מסים נדחים
278	2,479	257	סה"כ הכנסות מס

לחברה ולחברות המוחזקות על ידה יתרת הפסדים מועברים בסך כולל של 217,549 אלפי ש"ח נכון לתום שנת 2023. החברה הכירה בנכסי מסים נדחים בגין הפסדים מועברים בסך כולל של כ- 147,687 אלפי ש"ח אותם צופה החברה לנצל בעתיד הנראה לעין. בעקבות רכישת חברת גל העתיד, צופה החברה כי הפסדים מועברים שנוצרו בחברה ובחברות המוחזקות על ידה עובר למועד הרכישה, יהיו ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתן החייבת של החברה והחברות המוחזקות על ידה לאור שיפור ברווחיות בשל הסינרגיה מהרכישה כאמור, וכן מיזוגים שבוצעו ומיזוגים מתוכננים בין חברות הקבוצה.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. התאמת הוצאות (הכנסות) מסים לרווח (הפסד):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(22,091)	29,581	39,806	סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס סטטוטורי
5,081	(6,804)	(9,155)	הכנסות/(הוצאות) מס לפי שיעור מס סטטוטורי
תוספת (חיסכון) במס בגין			
-	1,296	-	מסים שנים קודמות
(248)	(607)	(689)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי
115	245	99	רווחי אקוויטי
-	1,016	35	ניצול הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נדחים בעבר
(5,231)	9,528	10,598	הפרשים זמניים והפסדים לצרכי מס שבגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
-	40	-	הפסדים והטבות לצורכי מס אשר הוכרו בגינם מסים נדחים לראשונה, בתקופת הדיווח
561	(2,235)	(631)	אחר
278	2,479	257	סה"כ הכנסות מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח או הפסד

ג. **שומות מס:** לחברה ולחלק מהחברות המאוחדות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.

ביאור 22 - הון מניות

הרכב:

מספר המניות			
ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
90,801,714	250,000,000	91,547,061	250,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

בהתבסס על הסכמי הלוואות שניטלו מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 15 לעיל), החברה התחייבה להימנע מחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה ללא קבלת אישור מהבנק. (ראה ביאור 16 לעיל).

במהלך השנים 2002-2005, הוענקו לחברה על ידי HPWW שטרי הון צמיתים שאינם נושאים ריבית והצמדה. בחודש ספטמבר 2017, הומרו שטרי הון אלו לפרמיה על מניותיה של HPWW בחברה. ביום 5 באפריל, 2023, לאור העובדה כי תוצאות החברה לשנת 2022 היו גבוהות מה- EBITDA כפי שהוגדר בהסכם בעלי המניות, פרעה החברה את שטרי ההון המסתכמים לסך של 16,000 אלפי ש"ח.

ביום 8 בדצמבר 2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף, אשר פורסם על פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 13 בדצמבר 2020 אשר תוקפו הוארך, בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, עד ליום 12 בדצמבר 2020. על פי דוח הצעת המדף, הציעה החברה עד 10,700,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב ("המניות המוצעות"), ביחד עם 5,350,000 כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות רגילות, באופן שבו כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת ב- 1 ש"ח ערך נקוב של

החברה ("כתבי האופציה המוצעים") (להלן יקראו המניות המוצעות וכתבי האופציה המוצעים: "ניירות ערך המוצעים").

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הון מניות (המשך)

ביום 6 במאי 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה על שינויים בתקנון התאגיד כך שיוגדל מספר המניות הרשומות של החברה כך שהון המניות הרשום של החברה הוא 250,000,000 מחולק ל – 250,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

ביום 21 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 40 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 7 ביוני 2023.

ביום 24 באוגוסט 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 27 בספטמבר 2023.

ביאור 23 - תשלום מבוסס מניות

ביום 28 בפברואר, 2018 אימץ דירקטוריון החברה תכנית להקצאת אופציות לעובדים, נושאי משרה בקבוצה ויועצים בכפוף להוראות כל דין ולהיתרים הנדרשים ובהתאם למדיניות התגמול כפי שנכללה בתשקיף ולאחר אישור ועדת התגמול של החברה.

מכח התוכנית לעיל, ביום 27 במרץ 2019 הקצתה החברה אופציות לא סחירות על מניות החברה לעובדי החברה ולנושאי משרה, זאת לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה. להלן עיקרי התוכנית:

- החברה הקצתה להנהלה בכירה 70,000 כתבי אופציה ללא תמורה ולהנהלה זוטרה 450,000 כתבי אופציה ללא תמורה. כל כתב אופציה יאפשר עם מימוש לרכוש מניה רגילה אחת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 3.881 ש"ח לאופציות שניתנו להנהלה בכירה ולהנהלה זוטרה, ובכפוף להתאמות שתידרשנה אם יונפקו זכויות או מניות הטבה. המועד הקובע לחישוב מועדי ההבשלה הינו 27 במרץ 2019 (להלן: "מועד הענקה").

- הממוצע המשוקלל של מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמות למועד ביצוע התחשיב הינו 3.881 ש"ח.

- השווי ההוגן של כל כתב אופציה במועד הענקה היה 458 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה נמדד באמצעות מודל בינומי, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור 1.16%, סטיית תקן 24.49%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 5 שנים. סטיית התקן חושבה לפי מחירי מניה יומיים של חברות השוואה לתקופת האופציה הרלוונטית, הפועלות בתחום פעילות דומה לפעילות החברה. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של כתבי האופציה ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 2.25 שנים.

- כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ב- 3 שיעורים שווים החל ממועד הענקה:

- א. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 24 חודשים ממועד הענקה.
- ב. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 36 חודשים ממועד הענקה.
- ג. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 48 חודשים ממועד הענקה.

בנוסף, ביום 14 במאי 2020 הקצתה החברה אופציות לא סחירות על מניות החברה לעובדי החברה זאת לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה. להלן עיקרי התוכנית:

- החברה הקצתה להנהלה זוטרה 150,000 כתבי אופציה ללא תמורה. כל כתב אופציה יאפשר עם מימוש לרכוש מניה רגילה אחת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 3.722 ש"ח לאופציות שניתנו להנהלה זוטרה, ובכפוף להתאמות שתידרשנה אם יונפקו זכויות או מניות הטבה. המועד הקובע לחישוב מועדי ההבשלה הינו 14 במאי 2020 (להלן: "מועד הענקה").

- הממוצע המשוקלל של מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמות למועד ביצוע התחשיב הינו 3.722 ש"ח.

- השווי ההוגן של כל כתב אופציה במועד הענקה היה 129 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה נמדד באמצעות מודל בינומי, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור 0.33%, סטיית תקן 39.24%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 5 שנים. סטיית התקן חושבה לפי מחירי מניה יומיים של חברות השוואה לתקופת האופציה הרלוונטית, הפועלות בתחום פעילות דומה לפעילות החברה. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של כתבי האופציה ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 3.25 שנים.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

- כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ב- 3 שיעורים שווים החל ממועד הענקת:
 - א. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 24 חודשים ממועד הענקת.
 - ב. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 36 חודשים ממועד הענקת.
 - ג. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 48 חודשים ממועד הענקת.

- בנוסף, ביום 5 במאי 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את עדכון התקנון של החברה, עדכון מדיניות התגמול, עדכון שכר המנכ"לית וכן הענקת אופציות למנכ"לית. להלן עיקרי התוכנית:

- החברה הקצתה למנכ"ל 280,000 כתבי אופציות ללא תמורה, להנהלה בכירה 602,500 כתבי אופציה ללא תמורה ולהנהלה זוטרה 37,500 כתבי אופציה ללא תמורה. כל כתב אופציה יאפשר עם מימושו לרכוש מניה רגילה אחת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 3.97 ש"ח לאופציה, ובכפוף להתאמות שתידרשנה אם יונפקו זכויות או מניות הטבה.

- הממוצע המשוקלל של מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמות למועד ביצוע התחשיב הינו 3.97 ש"ח.

- השווי ההוגן של כל כתבי האופציה במועד ההענקת היה 1,112 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה נמדד באמצעות מודל בינומי, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור 0.57%, סטיית תקן 37.17%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 5 שנים. סטיית התקן חושבה לפי מחירי מניה יומיים של חברות השוואה לתקופת האופציה הרלוונטית, הפועלות בתחום פעילות דומה לפעילות החברה. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של כתבי האופציה ליום 31 בדצמבר 2021 הוא 4.2 שנים.

- כתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל החברה ולהנהלה הבכירה יהיו ניתנים למימוש ב- 2 שיעורים שווים החל ממועד הענקת כדלקמן:
 - א. חצי מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 12 חודשים ממועד הענקת.
 - ב. חצי מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 24 חודשים ממועד הענקת.

- כתבי האופציה שהוענקו להנהלה זוטרה יהיו ניתנים למימוש ב- 3 שיעורים שווים החל ממועד הענקת כדלקמן:
 - א. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 12 חודשים ממועד הענקת.
 - ב. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 24 חודשים ממועד הענקת.
 - ג. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 48 חודשים ממועד הענקת.

- בנוסף, ביום 25 במאי 2022, הקצתה החברה אופציות לא סחירות על מניות החברה לעובדי החברה ולנושאי משרה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה. להלן עיקרי התוכנית:

- החברה הקצתה למנכ"לית 508,739 כתבי אופציות ללא תמורה, להנהלה בכירה 680,000 כתבי אופציה ללא תמורה ולהנהלה זוטרה 1,620,000 כתבי אופציה ללא תמורה. כל כתב אופציה יאפשר עם מימושו לרכוש מניה רגילה אחת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 4.1 ש"ח לאופציה, ובכפוף להתאמות שתידרשנה אם יונפקו זכויות או מניות הטבה. המועד הקובע לחישוב מועדי ההבשלה הינו 25 במאי 2022 (להלן: "מועד הענקת"). כמו כן החברה הקצתה למנכ"לית 97,370 יחידות מניה חסומות (RSU) שאינן רשומות למסחר בבורסה.

- הממוצע המשוקלל של מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמות למועד ביצוע התחשיב הינו 4.1 ש"ח.

- השווי ההוגן של כל כתבי האופציה במועד ההענקת היה 4,310 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה נמדד באמצעות מודל בינומי, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בטווח של 1.81%-2.1%, סטיית תקן 36.66%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 5-7 שנים לאופציות שהוענקו למנכ"לית ולהנהלה בכירה ו- 6-8 שנים להנהלה זוטרה. סטיית התקן חושבה לפי מחירי מניה יומיים של חברות השוואה לתקופת האופציה הרלוונטית, הפועלות בתחום פעילות דומה לפעילות החברה.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

- כתבי האופציה שהוענקו למנכ"לית החברה ולהנהלה הבכירה יהיו ניתנים למימוש ב- 3 שיעורים שווים החל ממועד הענקה כדלקמן:
 - א. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 12 חודשים ממועד הענקה.
 - ב. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 24 חודשים ממועד הענקה.
 - ג. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 36 חודשים ממועד הענקה.

- כתבי האופציה שהוענקו להנהלה זוטרה יהיו ניתנים למימוש ב- 3 שיעורים שווים החל ממועד הענקה כדלקמן:
 - א. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 24 חודשים ממועד הענקה.
 - ב. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 36 חודשים ממועד הענקה.
 - ג. שליש מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 48 חודשים ממועד הענקה.

- בנוסף, ביום 11 בספטמבר 2023, הקצתה החברה אופציות לא סחירות על מניות החברה לעובדי החברה ולנושאי משרה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה. להלן עיקרי התוכנית:

- החברה הקצתה 510,000 כתבי אופציות ללא תמורה להנהלה זוטרה. כל כתב אופציה יאפשר עם מימושו לרכוש מניה רגילה אחת 1 ש"ח ע.ג. במחיר מימוש של 5.131 ש"ח לאופציה, ובכפוף להתאמות שתידרשנה אם יונפקו זכויות או מניות הטבה. המועד הקובע לחישוב מועדי ההבשלה הינו 11 בספטמבר 2023 (להלן: "מועד הענקה").

- הממוצע המשוקלל של מחיר המניה ב- 30 ימי המסחר שקדמות למועד ביצוע התחשיב הינו 5.131 ש"ח.

- השווי ההוגן של כל כתבי האופציה במועד הענקה היה 1,196 אלפי ש"ח. השווי ההוגן של כתבי האופציה נמדד באמצעות מודל בינומי, תוך שימוש במדדים הממוצעים הבאים: ריבית חסרת סיכון בשיעור 3.88%, סטיית תקן 32.95%, שיעור דיבידנד לחלוקה 0% ואורך חיי האופציה 4 שנים. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של כתבי האופציה ליום 30 בספטמבר 2023 הוא 4 שנים.

- כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ב- 3 שיעורים שווים החל ממועד הענקה כדלקמן:
 - א. חצי מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 24 חודשים ממועד הענקה.
 - ב. רבע מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 36 חודשים ממועד הענקה.
 - ג. רבע מכמות האופציות המוקצות יבשילו בחלוף 48 חודשים ממועד הענקה.

- במהלך שנת 2023 לאור עזיבת עובדים, פקעו חלק מהאופציות שטרם הגיע מועד הבשלתן ומשכך החברה הכירה בהכנסות שכר.

- בשנת 2023 רשמה החברה הוצאות שכר, נטו בסך 1,678 אלפי ש"ח וכנגדן יצרה קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח על הרווח והפסד

א. הוצאות הפעלת מועדונים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
102,657	141,007	148,599
3,236	3,795	3,772
29,587	32,085	32,921
42,379	59,946	64,103
2,238	3,456	3,818
94,557	98,509	107,281
11,620	15,954	14,530
<u>286,274</u>	<u>354,752</u>	<u>375,024</u>

שכר עבודה ונלוות
 עלות רכישת המוצרים שנמכרו
 דמי שכירות, ניהול וארנונה
 תחזוקה ושירותים
 עמלות כרטיסי אשראי
 פחת והפחתות
 אחרים
סה"כ הוצאות הפעלת מועדונים

ב. הוצאות מכירה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
698	988	1,077
9,251	7,553	8,990
<u>9,949</u>	<u>8,541</u>	<u>10,067</u>

שכר עבודה ונלוות
 הוצאות פרסום וקידום מכירות
סה"כ הוצאות מכירה

ג. הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
16,943	21,015	25,036
157	407	414
2,767	4,192	5,136
2,047	1,809	1,970
2,734	4,205	5,318
<u>24,648</u>	<u>31,628</u>	<u>37,874</u>

שכר עבודה ונלוות
 הוצאות משרדיות
 שירותים מקצועיים
 פחת והפחתות
 אחרים
סה"כ הוצאות הנהלה וכלליות

ד. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(19,065)	(335)	4
939	-	(6)
<u>(18,126)</u>	<u>(335)</u>	<u>(2)</u>

הוצאות (הכנסות) אחרות מויתור חכירה
 אחר
סה"כ הכנסות אחרות, נטו

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - פירוטים נוספים לסעיפי דוח על הרווח והפסד (המשך)

ה. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
983	2,958	3,689
813	752	1,053
-	(79)	55
<u>29,107</u>	<u>34,454</u>	<u>41,381</u>
<u>30,903</u>	<u>38,085</u>	<u>46,178</u>

הוצאות ריבית
 עמלות לבנקים ואחרים
 הפרשי שער
 הוצאות מימון והצמדה חכירה
סה"כ עלויות מימון, נטו

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים

(1) מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכוני אשראי, סיכון נזילות וסיכוני שוק. האחריות לניהול הסיכונים הפיננסיים מצויה בידי סמנכ"ל הכספים של החברה בהתאם לעקרונות הנקבעים מעת לעת על ידי הדירקטוריון. ניהול הסיכונים הפיננסיים נידון תדיר בישיבות מועצת המנהלים של החברה.

(2) סיכון שוק:

מהות הסיכון

א. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריבית קבועים ומשתנים. הסיכון מנוהל על-ידי הקבוצה באמצעות שמירה על יחס מתאים בין הלוואות בריבית משתנה להלוואות בריבית קבועה, היות ואין מדובר בסיכון מהותי לחברה, החברה אינה מגדרת סיכון זה.

להלן פירוט בדבר מידת החשיפה של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה לסיכון ריבית:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
<u>41,753</u>	<u>52,062</u>
<u>-</u>	<u>6,119</u>

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה

התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

למועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה ביאור בדבר סיכון נזילות.

ב. ניתוח רגישות סיכון ריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. עליה של 1% בריבית הפריים תעלה את הוצאות המימון השנתיות של החברה בכ- 521 אלפי ש"ח על האשראי המנוצל ב- 31 בדצמבר 2023 ובכ- 721 אלפי ש"ח במצב של ניצול מלוא האשראי שהועמד לחברה.

ניהול הסיכון

היות ואין מדובר בסיכון מהותי לחברה, החברה אינה מגדרת סיכון זה.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) ניהול סיכון אשראי

מהות הסיכון:

החברה מעניקה ללקוחותיה שירותים המשולמים לרוב בתשלומים באמצעים שונים: המחאות דחיות, הוראות קבע באמצעות כרטיס אשראי ועסקאות תשלומים באמצעות כרטיס אשראי. (עסקאות מזומן אינן עולות על 5% מהמחזור). ביטול צ'קים על ידי הלקוחות או ביטול תשלומים באמצעות כרטיסי אשראי עשוי לחשוף את החברה לנזק כלכלי לא מבוטל.

ניהול הסיכון:

- א.** המחאות דחיות- החברה מבטחת את המחאות של לקוחותיה באמצעות חברת ERN ובכך מבטלת את סיכון ביטול המחאות או אי כיבודן על ידי הבנקים.
- ב.** תשלומים בהוראת קבע באמצעות כרטיסי אשראי - ללקוחות המשלמים באמצעי זה ניתנת זכות לבטל את הוראת הקבע בכל עת. לפיכך, החברה מקפידה לגבות תשלום מראש עבור השרות ובכך מונעת אפשרות של ביטול תשלום לאחר הספקת השירות.
- ג.** עסקת תשלומים באמצעות כרטיס אשראי - ללקוחות המשלמים באמצעי זה לא ניתנת אפשרות ביטול ללא ברור בין בית העסק לבין חברת האשראי, וככל שמוגשת בקשת ביטול עסקת תשלומים מסוג זה, החברה מאשרת את ביטול התשלום רק לאחר שגבתה את מלוא התמורה עבור השירות שניתן.

(4) ניהול סיכון נזילות:

מהות הסיכון:

תמורת הנפקת מניות החברה לציבור הקטינה את הסתמכותה של החברה על אשראי הניתן לה מהבנקים. עם זאת, החברה עדין נסמכת על האשראי הבנקאי עליו התחייבה לאמות מידה פיננסיות למימוש כל תוכניות הצמיחה העתידיות שלה. ביטול מסגרות האשראי מהבנק מסיבה כלשהי עשוי להאט את תוכניות הצמיחה של החברה.

ניהול הסיכון:

החברה מנהלת תקשורת שוטפת עם הבנקים ומעדכנת אותם בכל שינוי במידה והתרחש. כמו כן החברה שומרת על מרווח ביטחון ואינה מנצלת בשלב זה את מלוא מסגרות האשראי שהועמדו לה על ידי הבנקים וכן שומרת על מרווח בטיחות באמות המידה הפיננסיות שהתחייבה להן כלפי הבנקים (ראה ביאור 16 - אמות מידה פיננסיות).

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 החברה ניצלה את מלוא מסגרות האשראי לזמן ארוך שהוענקו לה על ידי הבנקים, ואינה מנצלת את מסגרות האשראי לזמן קצר שהועמדו לה.

(5) ניהול ההון בחברה

מטרת החברה בניהול ההון שלה הינה לשמר את יכולת החברה להבטיח את ההמשכיות העסקית ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.

החברה מנהלת את מבנה ההון שלה ומבצעת התאמות בהתאם לשינויים בתנאים כלכליים. כדי לנהל או להתאים את מבנה ההון שלה, החברה מחליטה על מדיניות אשראי, פרעון הלוואות, השקעה או מימוש נכסים, חלוקות לבעלי המניות וצורך, אם בכלל, בגיוס מניות או אגרות חוב.

(6) שווי הוגן מכשירים פיננסיים:

היתרה בדוחות הכספיים של מכשירים פיננסיים תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך)

פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות. היתרה בדוחות הכספיים של מכשירים פיננסיים תואמת או קרובה לשווי הוגן שלהם.

ביאור 26 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין ולצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
513	600	600
1	1	1
128	150	113
1	1	1

דמי ניהול לבעלי עניין המועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

דמי ניהול לבעלי עניין שאינם המועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(77)	(81)	(90)
108	135	108
31	54	18

הכנסות:

הכנסות מדמי ניהול

הוצאות:

רכישת סחורה ושירותים

להלן היתרות הקיימות בדוח על המצב הכספי למועד הדיווח בגין עסקאות עם עסקאות משותפות וצדדים קשורים.

יתרות זכות אחרות		יתרות חובה אחרות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			
4,950	-	22	-
-	-	58	78
11,050	-	62	-
16,000	-	142	78

חברה אם

חברות מוחזקות

חברה אחרות

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. פרטים נוספים לגבי הסכמים עם בעלי עניין:

מנכ"לית

בהתאם לתנאי העסקתה המעודכנים של המנכ"לית כפי שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 במאי 2022 המנכ"לית היתה זכאית לשכר חודשי של כ-95,000 ש"ח החל מחודש אפריל 2022 (חלף שכר חודשי בסך 85,000 ש"ח לו היתה זכאית המנכ"לית עובר לעדכון בתנאי העסקתה כאמור) ובנוסף לרכב וטלפון סלולרי. ביום 6 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון מדיניות התגמול של החברה, כך שבין היתר, המדיניות (וחבילת התגמול של המנכ"לית) אינה כוללת עוד מענק תלוי יעדים למנכ"לית.

מענק מבוסס EBITDA

להלן פרטים אודות מדרגות המענק מבוסס EBITDA המעודכנות כמפורט במדיניות התגמול: החל משנת 2023, המנכ"לית תהא זכאית לבונוס בסך (ברוטו) של 500,000 ש"ח, בגין כל עליה של 2.5 מיליון ש"ח (על בסיס שנתי) ב-EBITDA בניכוי תקן 16 (כהגדרתו להלן) של החברה (לא כולל רכישות של חברות/מועדונים שיבוצעו לאחר תחילת שנת 2023) ביחס ל-EBITDA הבסיס (כהגדרתו להלן). במידה והחברה ביצעה רכישות או מכירות של מועדונים/רשתות/פעילויות אחרות, ה-EBITDA של פעילות הרכישה/המכירה (לפי העניין) תתווסף/תוחסר (לפי העניין) ביחס ליעדי ה-EBITDA שלעיל. כמו כן ניתן יהיה לקבוע בתוכנית התניות בנוגע לאופן המדידה בהתאם לסגירה או פתיחה של סניפים. לעניין זה:

- "EBITDA" בניכוי תקן 16: "EBITDA בניכוי הוצאות שכירות וליסינג שהומרו להוצאות פחת ומימון על פי תקן 16. חישוב הנתון יבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ויפורסם במסגרת דוח הדירקטוריון.

- "EBITDA בסיס": סך של 70.8 מיליוני ש"ח.

- "EBITDA": רווח מפעולות רגילות (או רווח תפעולי) לפני הוצאות והכנסות אחרות, בניכוי פחת והפחתות, ובנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות שאינן במהלך העסקים הרגיל. במקרה של שינוי התקנים הכלכליים אשר ישפיעו על חישוב ה-EBITDA יערכו ההתאמות הנדרשות, על מנת לשמור על המהות הכלכלית של ה-EBITDA.

הוראות כלליות לגבי המענקים (בין תלוי יעדים ובין EBITDA)

למרות האמור לעיל, תקרת המענק השנתי למנכ"לית תעמוד על 15 משכורות חודשיות ("תקרת המענק השנתי למנכ"לית"). במקרה בו תהיה זכאית המנכ"לית בשנה קלנדרית מסוימת למענק שנתי הגבוה מתקרת המענק השנתי למנכ"לית, יופעל מנגנון תגמול נדחה, לפיו גובה המענק אשר ישולם באותה שנה הינו עד תקרת המענק השנתי למנכ"לית. יתרת המענק העולה על תקרת המענק השנתי למנכ"לית ("סכום ההפרש") תיזקף לזכות המנכ"לית ותשולם בשנה הקלנדרית העוקבת, בכפוף לשני תנאים (במצטבר): (1) כי סך הסכום אשר ישולם בשנה קלנדרית מסוימת למנכ"לית לא יעלה על תקרת המענק השנתי למנכ"לית; (2) עמידה בלפחות 50% מיעדי החברה או מיעד ה-EBITDA לאותה שנה (לפי העניין, בהתאם למנגנון המענק לו זכאית המנכ"לית בגין אותה שנה בה אמור להיות משולם הסכום הנדחה), כפי שנקבע בתוכנית העבודה השנתית של החברה ואושר על-ידי האורגנים המוסמכים. ככל ובשנה הקלנדרית העוקבת לא התקיימו שני התנאים האמורים לעיל, ייזקף סכום ההפרש לשנה הקלנדרית הבאה וישולם בכפוף להתקיימות התנאים האמורים לעיל, וכן הלאה. עם סיום עבודת המנכ"לית בחברה, מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין, תהיה זכאית המנכ"לית לקבלת כל סכומי ההפרש אשר טרם שולמו עד אותו מועד ובלבד שסך סכומי ההפרש שישולמו למנכ"ל לא יעלו על 20 משכורות חודשיות.

מובהר כי סכומי ההפרש הנידחים ישולמו בהתאם לאמור לעיל בערכם הנומינלי, ללא תוספת ריבית והפרשי הצמדה. על אף האמור לעיל, רשאים האורגנים המוסמכים בחברה, להגדיר חלק לא מהותי מהמענק אשר יהיה מבוסס על שיקול דעת, אשר לא יעלה על 3 פעמים השכר החודשי או 25% מסך הרכיבים המשתנים בפועל, על פי הגבוה, ובלבד שסך המענק השנתי למנכ"לית לא יעלה על תקרת המענק השנתי למנכ"לית. רכיב המענק המותנה בשיקול דעת למנכ"לית החברה יקבע בהתאם להערכת יו"ר דירקטוריון החברה.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. פרטים נוספים לגבי הסכמים עם בעלי עניין (המשך):

יו"ר הדירקטוריון

בגין כהונתו זכאי לדמי יעוץ חודשיים בסך של 50,000 ש"ח (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין ולהחזר הוצאות, כנגד חשבונית מס. החל מחודש אוקטובר 2023, החברה משלמת 50,000 ש"ח כנגד חשבונית עצמית.

ביום 14 בינואר 2024 וביום 17 בינואר 2024 אישרה ועדת התגמול וביום 17 בינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה להקצות 1,429,000 כתבי אופציה ליו"ר החברה, מר ריצ'רד הנטר. האופציות האמורות ניתנות למימוש למניית רגילות של החברה.

מחיר המימוש: מחיר המימוש עולה בהתאם לעיתוי ההבשלה, כלהלן:

- (א) מנה ראשונה: 5.21 ש"ח ("מחיר מימוש המנה הראשונה")
- (ב) מנה שנייה: מחיר מימוש המנה הראשונה בתוספת 5%, קרי: 5.471 ש"ח;
- (ג) מנה שלישית: מחיר מימוש המנה הראשונה בתוספת 10%, קרי: 5.731 ש"ח
- (ד) מנה רביעית: מחיר מימוש המנה הראשונה בתוספת 15%, קרי: 5.992 ש"ח.

האופציות יבשילו על פני ארבע (4) שנים, באופן הבא: (א) 25% מהאופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום 17 בינואר 2025; (ב) 25% מהאופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום 17 בינואר 2026; (ג) 25% מהאופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום 17 בינואר 2027 ו-(ד) 25% מהאופציות יהיו ניתנות למימוש החל מיום 17 בינואר 2028. אופציות שהבשילו ולא מומשו יפקעו בחלוף חמש (5) שנים ממועד הקצאתן. במקרה של סיום ההתקשרות בין הצדדים ניתן יהיה לממש את האופציות שהבשילו עד למועד סיום היחסים כאמור במשך תקופה בת 6 חודשים ממועד סיום ההתקשרות כאמור.

העמדת שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות לקבוצת גרין לנטרן

החל מיום 1 בינואר 2023 החברה מספקת לקבוצת גרין לנטרן שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות לקבוצת גרין לנטרן באמצעות עובדת מטעמה, וזאת בהיקף מצטבר (מוערך) של כ-90 שעות חודשיות, ובתמורה לסך חודשי של כ-12,667 ש"ח בתוספת מע"מ. קבוצת גרין לנטרן (להלן "לנטרן") כאמור הינה בעלת עניין בחברה מכוח אחזקותיה של גרין לנטרן גיי.פי.אל.פי, שותפות מוגבלת במניות החברה, ובעליה של קבוצת גרין לנטרן, מר ריצ'רד הנטר, יוסף עליאש ודניאל בן רעי משמשים כדירקטורים בחברה.

ביום 11 בספטמבר 2023, מכרה קבוצת גרין לנטרן בעסקה מחוץ לבורסה כ-19% ממניות החברה וכ-95% מהחזקותיה שלה בחברה. לאור האמור, קבוצת גרין לנטרן, נכון למועד הדוח, אינה עוד בעלת עניין בחברה.

קבלת שירותי ייעוץ אסטרטגי עסקי וניהול מקבוצת גרין לנטרן

החברה מקבלת מלנטרן שירותי ניהול הכוללים בין היתר גיבוש אסטרטגיה עסקית ובניית מודלים עסקיים, פיתוח עסקי, סיוע בניהול חוב ומקורות אשראי, איתור נכסים, סיוע בבדיקת כדאיות נכסים וקשר עם גופים מוסדיים ומשקיעים וזאת בתמורה לסך חודשי של כ-12,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית מס. ביום 11 בספטמבר 2023, מכרה קבוצת גרין לנטרן בעסקה מחוץ לבורסה כ-19% ממניות החברה וכ-95% מהחזקותיה שלה בחברה. לאור האמור, שירותי הייעוץ האסטרטגי הסתיימו בחודש ספטמבר 2023.

ביאור 27 - רווח (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
40,063	31,707	(21,799)	רווח (הפסד) מיוחס לבעלי מניות הרוב
91,266	86,510	85,547	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
94,705	91,830	94,370	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה
0.44	0.37	(0.25)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל מיוחס לבעלי מניות החברה

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי פעילות כדלהלן:

מועדוני הולמס פלייס – החברה מנהלת ומפעילה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות שלה, רשת של מועדוני בריאות וכושר, תחת המותגים הולמס פלייס וגו אקטיב. נכון למועד הדוח, בבעלות החברה 30 מועדונים הפועלים בפריסה ארצית תחת המותגים לעיל. מועדוני החברה כוללים מועדוני בריאות וכושר (Energy - Premium) בשטחים מקורים מרווחים ומפוארים ומרכזי קאנטרי קלאב (Family) המיועדים לכל המשפחה וכוללים שירותים הדומים לאלו הניתנים במסגרת מועדוני הבריאות והכושר.

מועדוני אייקון פיטנס ישראל – החברה, באמצעות אייקון פיטנס ישראל, חברה מאוחדת, יוסדה במהלך המחצית השנייה של שנת 2016 את רשת אייקון פיטנס, רשת מועדוני כושר Low Cost, אשר מציעה חדרי כושר מאובזרים וחדשים במחירים זולים במיוחד. נכון למועד הדוח, בבעלות החברה 32 מועדונים הפועלים בפריסה ארצית תחת המותג אייקון פיטנס. מועדוני הכושר פונים בעיקר לאוכלוסייה הרגישה למחיר אשר מוכנה להסתפק בליבת חווית האימון הכוללת מכשירי כושר ושיעורי סטודיו תוך ויתור על חוויית ה-Wellness והפינוק המאפיינת את מועדוני הולמס פלייס. שטחי מועדוני אייקון פיטנס ישראל קטנים יותר בכ- 30 עד 50 אחוזים ביחס למועדוני הולמס פלייס ואף כח האדם המועסק במועדונים אלה הנו מצומצם יותר, שילוב אשר מאפשר לחברה לגבות דמי מנוי נמוכים יחסית למועדוני הולמס פלייס.

הנתונים הכספיים המועברים למקבל החלטות התפעוליות הראשי בחברה מתקבלים באופן נפרד.

החל משנת 2019 ואילך התקשרה החברה עם צמח המרמן, חברה ציבורית העוסקת בייזום, פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן, בהסכם בעלי מניות להקמת חברה ("ה-SPC"), שתוזק בחלקים שווים על ידי שני הצדדים, להקמת מרכז קאנטרי קלאב בכפר סבא ובהמשך גם תשמש להקמת מרכז קנטרי קלאב בחדרה. במקביל, ה-SPC התקשרה עם החברה בהסכם הפעלה, לפיו החברה תפעיל את המועדונים, לכשיוקמו, וזאת למשך תקופת ההפעלה על פי תנאי ההסכמים מול העיריות. בהתאם לאמור לעיל, זכאית החברה ל- 50% מרווחי ה-SPC. עקב העלייה המשמעותית במשקל החברות הכלולות הוחלט לארגן מחדש את המידע המוצג ל-CODM. לאור זאת החל מיום 1 באפריל 2022 שינתה החברה את אופן ההצגה של באור המגזרים כך שהכנסות מהפעלת מועדונים והוצאות מהפעלת מועדונים כוללות את תוצאות החברות הכלולות, בהתאם לשיעורי אחזקה. מספרי השוואה סווגו מחדש על מנת לאפשר השוואתיות.

נתונים כספיים על סך הנכסים וההתחייבויות לגבי כל מגזר בר דיווח אינם מסופקים באופן סדיר למקבל החלטות התפעוליות הראשי.

הוצאות הפעלת מועדונים המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי אינן כוללות הוצאות פחת והפחתות.

ביצועי המגזרים (רווח מגזרי) מוערכים בהתבסס על תוצאות הפעילות המהוות את הרווח הגולמי לפני פחת והפחתות (להלן - EBITDA מגזרי). יצוין כי תוצאות הפעילות כוללות הוצאות בגין עמלות כרטיסי אשראי.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל החלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות הנהלה וכלליות, חלק החברה ברווח בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, עלויות מימון ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
סה"כ	התאמות לדיווח הכספי	מועדוני	מועדוני	
		אייקון פיטנס ישראל	הולמס פלייס	
אלפי ש"ח				
508,515	(4,851)	136,531	376,835	הכנסות הפעלת מועדונים
375,024	(6,852)	89,736	292,140	הוצאות הפעלת מועדונים
133,491	2,001	¹ 46,795	¹ 84,695	רווח גולמי
10,067				הוצאות מכירה ושיווק
37,874				הוצאות הנהלה וכלליות
				חלק החברה ברווח בהשקעות
				המטופלות לפי שיטת השווי
(432)				המאזני
² 85,982				תוצאות הפעילות
(2)				הכנסות אחרות
46,178				הוצאות מימון, נטו
39,806				רווח לפני מס
257				מיסים על הכנסה
40,063				רווח נקי

(1) EBITDA מגזרי ללא השפעת IFRS 16
(2) הפסד תפעולי מאוחד לפני הוצאות אחרות

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	התאמות לדיווח הכספי	מועדוני		מועדוני הולמס פלייס	
		אייקון פיטנס ישראל	אלפי ש"ח		
461,187	(4,043)	110,374		354,856	הכנסות הפעלת מועדונים
354,752	(240)	74,575		280,417	הוצאות הפעלת מועדונים
106,435	(3,803)	¹ 35,799		¹ 74,439	רווח גולמי
8,541					הוצאות מכירה ושיווק
31,628					הוצאות הנחלה וכלליות
(1,065)					חלק החברה ברווח בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
² 67,331					תוצאות הפעילות
(335)					הכנסות אחרות
38,085					הוצאות מימון, נטו
29,581					רווח לפני מס
2,479					מיסים על הכנסה
<u>32,060</u>					רווח נקי

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות מגזר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ	התאמות לדיווח הכספי	מועדוני		מועדוני הולמס פלייס	
		אייקון פיטנס ישראל	אלפי ש"ח		
311,058	(*) (2,009)	70,083	(*) 242,984	הכנסות הפעלת מועדונים	
286,274	(*) 19,711	54,407	(*) 212,156	הוצאות הפעלת מועדונים	
24,784	(*) (21,720)	¹ 15,676	(*) ¹ 30,828	רווח גולמי	
9,949				הוצאות מכירה ושיווק	
24,648				הוצאות הנהלה וכלליות	
(499)				חלק החברה ברווח בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
² (9,314)				תוצאות הפעילות	
(18,126)				הכנסות אחרות	
30,903				הוצאות מימון, נטו	
(22,091)				הפסד לפני מס	
278				מיסים על הכנסה	
(21,813)				הפסד נקי	
				(*) סווג מחדש.	

- (1) EBITDA מגזרי ללא השפעת IFRS 16
(2) הפסד תפעולי מאוחד לפני הוצאות אחרות

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

ביום 5 ביולי 2023 התקבלה אצל החברה הודעת המועצה המקומית אבן יהודה לפיה החברה זכתה במכרז למתן שירותי הפעלה ואחזקה של מועדון קאנטרי קלאב באבן יהודה אשר נכון למועד הדוח טרם הוקם. בהתאם, השירותים יינתנו לאחר תום בניית המועדון וקבלת אישור אכלוס בקשר עימו. בהתאם למסמכי המכרז, שבניית המועדון צפויה להסתיים עד לחודש דצמבר 2025, כך שהחברה תידרש להתחיל לספק את השירותים החל מחודש ינואר 2026. בכוונת החברה לנהל ולהפעיל את המועדון כמועדון Family.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר 2023

מבוקר

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה:
3	על המצב הכספי
4	על הרווח הכולל
5-6	על תזרימי המזומנים
7-10	ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד

א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי חשבון החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות של רואי חשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 28 במרץ 2024

זיו האפט
רואי חשבון

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה
על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
			נכסים
			נכסים שוטפים
25,278	6,297	3	מזומנים ושווי מזומנים
24,363	27,866		לקוחות והכנסות לקבל
8,761	6,644		חייבים ויתרות חובה
103	44		צדדים קשורים
716	720		מלאי
59,221	41,571		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים בלתי שוטפים
5,651	8,427		חייבים לזמן ארוך
81,428	49,671		הלוואות לחברות מוחזקות
97,675	97,675		הלוואה לצדדים קשורים
19,953	30,127	5	נכסי מסים נדחים
61,300	72,427		רכוש קבוע, נטו
26,999	26,999		מוניטין
6,398	5,675		נכסים בלתי מוחשיים, נטו
6,345	6,834	5	נכסי מסים לקבל
460,280	472,945		נכסי זכות שימוש
766,029	770,780		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
825,250	812,351		סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
23,109	15,671		אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
19,313	23,712		ספקים ונותני שירותים
43,740	49,005		זכאים ויתרות זכות
4,062	621		זכאים חברות קשורות
16,000	-		שטרי הון שהונפקו לבעלי מניות
11,648	5,925		התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
51,833	39,467		חלויות שוטפות התחייבויות חכירה
169,705	134,401		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
18,644	36,391		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות אחרים
6,237	2,588		ספקים וזכאים אחרים לזמן ארוך
10,811	11,707		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
464,510	493,385		התחייבויות בגין חכירה
31,852	12,411	4	התחייבויות בגין חברות מוחזקות
532,054	556,482		
123,491	121,468		הון
825,250	812,351		סה"כ התחייבויות והון
			28 במרץ, 2024
שמשון טאובר	קרן שתוי	ריצ'רד הנטר	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנהלת כללית	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה
על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
176,713	275,599	305,049	הכנסות
158,042	214,674	222,034	הכנסות מהפעלת מועדונים הוצאות הפעלת מועדונים
18,671	60,925	83,015	רווח גולמי
9,601	8,033	9,298	הוצאות מכירה
20,821	26,307	29,918	הוצאות הנהלה וכלליות
9,682	(18,166)	(8,482)	חלק החברה בהפסדים (רווחים) בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(21,433)	44,751	52,281	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(8,585)	9	(2)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(12,848)	44,742	52,283	רווח (הפסד) מפעולות רגילות, אחרי הוצאות (הכנסות) אחרות
7,497	7,176	6,477	הכנסות מימון
16,535	23,148	28,787	הוצאות מימון
9,038	15,972	22,310	הוצאות מימון, נטו
(21,886)	28,770	29,973	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
87	2,937	10,090	5 הכנסות מס
(21,799)	31,707	40,063	רווח (הפסד) נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
176	1,475	(283)	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
24	456	(59)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
200	1,931	(342)	סה"כ רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר, נטו שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד
(21,599)	33,638	39,721	רווח (הפסד) כולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחדים לחברה
על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
(21,799)	31,707	40,063
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח (הפסד) נקי		
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
16,377	15,378	15,057
35,908	41,842	45,919
394	1	(6)
-	510	202
729	(1,370)	594
(34)	(2,497)	(10,174)
(112)	40	612
9,682	(18,166)	(8,482)
782	1,510	1,230
(8,979)	8	4
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
(5,657)	(7,787)	(3,503)
154	(5,289)	(662)
(98)	(100)	(4)
(2,470)	3,837	59
3,718	(1,947)	(188)
(6,667)	(4,069)	(14,995)
(456)	(456)	(489)
21,472	53,152	65,237
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
(9,553)	12,172	33,608
(10,904)	(9,714)	(25,471)
-	1,112	-
-	1	3
1,324	(7,225)	(3,991)
-	(2,763)	-
696	128	16
(18,437)	(6,289)	4,165
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
(33,942)	(10,375)	(31,653)
25,750	-	41,962
-	-	(15,062)
-	-	(50,000)
247	19,936	-
-	(1,085)	(5,925)
(28,047)	(34,381)	(27,705)
(35,992)	(25,905)	(88,383)
(32,957)	20,958	(18,981)
37,277	4,320	25,278
4,320	25,278	6,297

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה
על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור :

14,553	22,029	26,078	ריבית
456	456	489	מס הכנסה

נספח ב' – מיזוג חברה אשר טופלה בעבר לפי שיטת השווי המאזני

-	(2,311)	-	רכוש קבוע, נטו
-	(6,402)	-	מוניטין
-	(26,029)	-	נכסי זכות שימוש
-	(267)	-	נכס מס נדחה
-	26,726	-	התחייבויות בגין חכירה
-	124	-	התחייבות לסיום יחסי עובד- מעביד
-	6,225	-	הון חוזר, נטו
-	3,046	-	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	1,112	-	מזומנים ושווי מזומנים נטו שנכנסו בגין מיזוג

נספח ג' – רכישת פעילות

-	(1,400)	-	רכוש קבוע, נטו
-	(3,499)	-	נכסים בלתי מוחשיים
-	(7,346)	-	מוניטין
-	805	-	התחייבות מסים נדחים
-	(11,440)	-	מזומנים ושווי מזומנים נטו שנכנסו בגין מיזוג

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד

ביאור 1 - כללי

א. הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל בחודש מרץ 1997, כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות, התשל"ט-1999 ואשר כתובתה הרשמית היא מרכז מסחרי, רוטשילד קיסריה. החברה החלה את פעילותה בסוף שנת 1998 והחל מיום 21 בדצמבר 2017 רשומות מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

החברה, באמצעותה ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן: "הקבוצה") מפעילה רשת מועדוני בריאות וכושר בפריסה ארצית תחת המותגים הולמס פלייס, גו אקטיב ו-Rebel. כמו כן החברה באמצעות חברה מאוחדת, ייסדה במהלך המחצית השנייה של שנת 2016 את מועדוני הכושר אייקון פיטנס ישראל בע"מ הפועלת במתכונת של Low Cost.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מפעילה 30 מועדונים.

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הון חוזר שלילי של כ- 93 מיליוני ש"ח. התחייבויות השוטפות של החברה כוללות:

1. התחייבות שוטפת בגין חכירה בסך של כ- 39.5 מיליון ש"ח הנובעת מיישום תקן IFRS16 ומהוות תשלומי שכירות עתידיים לשנה הקרובה אותם מתכוונת החברה לממן מהכנסותיה השוטפות ובמידת הצורך מיתרת המזומנים.

2. התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסה"כ כ- 6 מיליון ש"ח.

3. זכאים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין הכנסות מראש מדמי מינוי שנגבו ממנויים אשר יסולקו באמצעות שירות ולא במזומן.

ב. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970 (להלן – "תקנה 9") לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן – "התוספת"), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם הדוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר הרשות לניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - "הבהרת סגל הרשות").

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני ה-IFRS") בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן. במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד

ביאור 1 - כללי (המשך)

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

מוציגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:

מוציגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים) בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו. נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

השקעות ברכוש קבוע ופחת:

החברה מנהלת מועדוני כושר בפורמטים שונים וברמות עלות ואבזור שונים. עובדה זו מאפשרת לחברה לנהל את הקצאת תקציב ההשקעות ברכוש קבוע לתחומי הפעילות השונים באופן בו לקוחות פורמטים יקרים יותר ייהנו מצידוד חדש יותר בתמורה לדמי המנוי שהם משלמים. כחלק ממדיניות זו החברה מנצלת תקציבי צידוד המיועד למועדוני אייקון חדשים לטובת מועדוני הפרמיום והצידוד ששימש במועדוני הפרמיום מועבר למועדוני האייקון. צידוד הספורט שמועבר למועדוני האייקון הינו במצב מצוין ושימש מספר שנים ספורות בפורמט הפרמיום והאנרגי ובפורמט האייקון הוא משמש מספר שנים נוספות לשביעות רצון המנויים.

באופן זה החברה משדרגת את חווית המשתמש במועדוני הפרמיום ולא פוגעת במנויי מועדוני האייקון שמקבלים צידוד ברמה גבוהה. החברה פועלת בשיטת שחלוף הצידוד האמורה מאז פתיחת פורמט אייקון בשלהי שנת 2016 וצפויה להמשיך בשחלוף צידודים מפרמיום לאייקון כל עוד יהא בכך צורך.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 לדוחות המאוחדים.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
25,033	6,147
245	150
<u>25,278</u>	<u>6,297</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
קופות מזומנים

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד

ביאור 4 - השקעה בחברות מוחזקות

תנועה בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(57,361)	(31,852)	יתרה ליום 1 בינואר
7,225	3,991	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
3,736	-	רווח שטרם מומש
(3,046)	-	מיזוג חברה אשר טופלה בעבר לפי שיטת השווי המאזני
(1,299)	-	רכישת חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה
271	449	תשלום מבוסס מניות
-	6,578	השפעת היישום לראשונה של תיקון דיווח כספי בינלאומי IAS12 (*)
18,166	8,482	חלק ברווח נקי
456	(59)	חלק ברווח (הפסד) כולל אחר
(31,852)	(12,411)	יתרה ליום 31 בדצמבר

(*) כתוצאה מיישום התיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על הכנסה אשר קבע כי ההחרגות בסעיפים 15 ו-24 ל- IAS 12 אינן חלות על הפרשים זמניים הנובעים מהכרה בתחייבות חכירה כנגד עלות נכס זכות שימוש, הכירה אייקון פיטנס ישראל בע"מ, חברה בת של החברה, לראשונה בהתחייבות מס נדחה בסך של 71,314 אלפי ש"ח ובנכס מס נדחה בסך של 79,602 אלפי ש"ח. ההשפעה המצטברת נטו ליום 1 בינואר 2023 בסך 6,578 אלפי ש"ח הוכרה בעודפים ואילו ההפרשים הזמניים נטו הנובעים משנת 2023 בסך 1,710 אלפי ש"ח הוכרו ברווח או הפסד בסעיף חלק החברה ברווחים בהשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ביאור 5 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על החברה:

שיעור המס החל על החברה – 23%.

יתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2023 חושבו לפי שיעורי המס המעודכנים.

ב. יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
		נכסי מסים:
6,345	6,834	נכסי מסים בלתי שוטפים
6,345	6,834	סה"כ
19,953	30,127	נכסי מסים נדחים
19,953	30,127	סה"כ

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד

ביאור 5 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. יתרות מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח או הפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
אלפי ש"ח				
(2,679)	-	(334)	(2,345)	הפרשים זמניים
31,782	-	9,533	22,249	נכסים בלתי מוחשיים
408	-	219	189	הפסדים מועברים
3,287	84	178	3,025	חובות מסופקים
(2,671)	-	494	(3,165)	הטבות עובדים
30,127	84	10,090	19,953	רכוש קבוע
				סה"כ נכסי מס נדחה

ד. הכנסות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,937	10,090	מסים נדחים
		הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
2,937	10,090	סה"כ הכנסות מס

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. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ביאור 6 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריו

- א.** בקשר עם מדיניות התגמול והקצאת אופציות לא סחירות על מניות החברה ראה ביאור 23 וביאור 26 ג בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- ב.** בקשר עם תביעות ייצוגיות שהוגשו והתפתחויות בתביעות לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 20 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.
- ג.** בקשר עם זכייה במכרז למתן שירות הפעלה ואחזקה של מועדון קאנטרי קלאב אבן יהודה ראה ביאור 29 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023.

לכבוד:**הדירקטוריון של הולמס פלייס אינטרנשיונל ("החברה")**

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 26 בפברואר 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 28 במרץ 2024

12.2023

תוכן עניינים

א. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד

ב. פרק שני- דוח הדירקטוריון

ג. פרק שלישי-

דוחות כספיים מאוחדים

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחדים לחברה

ד. פרק רביעי- פרטים נוספים על התאגיד

ה. פרק חמישי - הצהרות מנהלים

ו. נספחים



קבוצת הולמס פלייס

דוח תקופתי לשנת 2023

חלק רביעי

פרטים נוספים על התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

בחלק זה של הדוח תהיה לשמות ולמונחים המשמעות המיוחסת להם בחלק אי (תיאור עסקי התאגיד) לדוח תקופתי זה.

1. תקנה 19: דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דיווח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, מצורף בדרך של הפנייה לדיווח אלקטרוני (טופס ת-126), המוגש בד בבד עם דוח זה.

2. תקנה 10א: תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל

להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים לשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ שנתי	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
508,515	126,523	134,414	125,544	122,034	הכנסות מהפעלת מועדונים
267,743	66,083	74,378	61,910	65,372	הוצאות הפעלת מועדונים (בניכוי פחת והפחתות המשוויכות לפעולות רגילות)
107,281	26,802	27,273	26,953	26,253	פחת והפחתות – לרבות פחת והפחתות מצירופי עסקים
133,491	33,638	32,763	36,681	30,409	רווח גולמי
10,067	3,081	2,487	2,057	2,442	הוצאות מכירה
35,904	9,360	8,082	10,507	7,955	הוצאות הנהלה וכלליות (בניכוי פחת)
1,970	521	503	465	481	פחת הוצאות הנהלה וכלליות
(432)	(357)	(318)	(356)	599	חלק החברה בהפסד (רווח) רווח של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
85,982	21,033	22,009	24,008	18,932	רווח מפעולות רגילות, לפני הוצאות אחרות
(2)	-	12	(8)	(6)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
46,178	11,925	12,190	11,531	10,532	הוצאות מימון, נטו
39,806	9,108	9,807	12,485	8,406	רווח לפני מסים על ההכנסה
257	2,030	(1,939)	(1,448)	1,614	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
40,063	11,138	7,868	11,037	10,020	רווח לתקופה
					הפסד לתקופה אחר סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממש:
(346)	(346)	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממש
4	4	-	-	-	חלק החברה ברווח כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(342)	(342)	-	-	-	סה"כ רכיבים של הפסד כולל אחר, נטו שלא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד
39,721	10,796	7,868	11,037	10,020	סה"כ רווח כולל לתקופה
40,063	11,138	7,868	11,037	10,020	רווח לתקופה מיוחס ל: בעלי המניות של החברה האם

סה"כ שנתי	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
39,721	10,796	7,868	11,037	10,020	סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלי המניות של החברה האם
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.44	0.12	0.09	0.12	0.11	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה האם רווח בסיסי ומדולל למניה המיוחס לבעלי מניות החברה

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך

ביום 8 בדצמבר 2020 הנפיקה החברה לציבור מניות ואופציות סחירות הניתנות למימוש למניות החברה. לפרטים, ראו דוח הצעת המדף מיום 8 בדצמבר 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-133236) ("דוח הצעת המדף"). כאמור בסעיף 9.5 לדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה שימשה את החברה בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שהתקבלו מעת לעת.

4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות לתאריך הדוח

חברות הבנות של החברה אינן רשומות למסחר בבורסה ומניותיהן אינן נסחרות בה

שם החברה	סוג נייר ערך	מספר מניות מוחזק	סה"כ ע.ג. מונפק ונפרע המוחזק	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור המוחזק בידי החברה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות (אלפי ש"ח)	עיקר תנאי ההלוואה(*)
דיזנגוף קלאב בע"מ	מניה רגילה	1,182 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת	118.2 ש"ח	(48,415)	100%	(10,124)	ריבית 3 (י) לפקודת מס הכנסה
						142,885	ריבית 6.5%
אייקון ישראל בע"מ ("אייקון פיטנס") ¹	מניה רגילה בת 100 ש"ח ע.ג.; מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.ג.	60,300 מניות בנות 100 ש"ח ע.ג. כל אחת ו- 3,319.2 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת	6,030,331.92 ש"ח	14,608	96%	14,585	ריבית 3 (י) לפקודת מס הכנסה
צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ	מניה רגילה	500 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת	50 ש"ח	21,029	50%	17,223	ריבית 3 (י) לפקודת מס הכנסה
הולמס פלייס ש.פ בע"מ	מניה רגילה	500 מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת	50 ש"ח	380	50%	-	-

¹ יתרת מניות אייקון פיטנס מוחזקות על ידי מנכ"ל אייקון פיטנס לשעבר, מר ניב הראל. לפרטים ראו תקנה 12 להלן.

5. **תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בתקופת הדוח**

ביום 11 במאי 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת מניותיו של מר ניב הראל באייקון פיטנס בשיעור של 1% מהון המניות המונפק והנפרע של אייקון פיטנס, בתמורה לסך של 1,085 אלפי ש"ח, ובאופן שנכון למועד דוח זה, מחזיק מר הראל ב- 5,302 מניות של אייקון פיטנס, המהוות כ-8% מהונה המונפק והנפרע של אייקון פיטנס. לפרטים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים תמציתיים ומאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 וכן סעיף 11.2 להלן.

ביום 12 באפריל 2023 הודיע מר ניב הראל, שהחזיק נכון לאותו מועד, 8% ממניות אייקון פיטנס, על רצונו לממש את אופציית ה-PUT שבידיו. בהתאם להסכם עם ניב הראל, תמורת המימוש, בגובה 11,850 אלפי ש"ח, תשולם בשני תשלומים שווים, כאשר התשלום הראשון שולם ביום 8 במאי 2023 והתשלום השני ישולם בחלוף 12 חודשים קלנדריים ממועד המימוש (קרי, באפריל 2024). נכון למועד זה, מחזיק מר הראל בכ-4% מהונה המונפק והנפרע של אייקון פיטנס. לפרטים ראו ביאור 9 דוחות הכספיים תמציתיים ומאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 וכן סעיף 11.2 להלן.

6. **תקנה 13: הרווח הכולל של חברות בנות והכנסות שנתקבלו מהן בשנת הדיווח (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד הניהול שנתקבלו בדוח	ודמי שנתקבלו בשנת הדוח	דיבידנד ודמי הניהול שנתקבלו, או שהחברה זכאית לקבל, לאחר שנת הדוח ומועדי התשלום	ריבית שנתקבלה עבור שנת הדוח	ריבית שהחברה זכאית לקבל ² , עבור התקופה שלאחר שנת הדוח ומועדי התשלום
דיזנגוף קלאב בע"מ	2,895	(3,415)	6,000	-	6,032	-	
אייקון פיטנס ישראל בע"מ	15,285	11,704	13,000	-	500	-	
צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ	599	461	-	-	531	-	
הולמס פלייס ש.פ בע"מ	-	-	-	-	-	-	

7. תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

בתקופת הדוח נרשמו 745,347 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת למסחר, וזאת כתוצאה ממימוש של 2,239,000 כתבי אופציה ו/או RSUs שהוענקו לעובדים ונושאי משרה (ההפרש בין מספר האופציות שמומשו למספר המניות שנבעו מהן נובע משיטת המימוש בנטו Cashless).

בתקופת הדוח לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה הרשומים למסחר בבורסה.

8. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה

פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים, לכל אחד: (1) מששת מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, מבלי כל קשר לזהות נותן התגמולים; (2) משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בפסקה (1)).

הנתונים להלן מבטאים עלות מעביד והנם על בסיס שנתי.

סה"כ (אלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (אלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ⁴	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ³	שיעור אחזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
4,156	-	-	-	92	-	-	-	444	2,250	1,370	0.04%	100%	מנכ"לית	קרן שתוי
1,347	-	-	-	50	-	-	-	68	405	824	0.07%	100%	סמנכ"ל כספים	שמשון טאובר
1,220	-	-	-	50	-	-	-	68	375	727	-	100%	סמנכ"ל תפעול ומנהל מטה	רון צרפתי
908	-	-	-	50	-	-	-	42	241	575	-	100%	סמנכ"ל מכירות	גבי מורדו
898	-	-	-	50	-	-	-	42	241	565	-	100%	סמנכ"ל מועדונים מגזר אייקון	איליה גרצמן
897	-	-	-	50	-	-	-	42	241	564	-	100%	סמנכ"ל לקוחות מגזר הולמס פלייס	רן סהר

(* לאור הגבלות מדיניות התגמול כמפורט מטה, סך של 825,000 ש"ח מסכום המענק הכולל בשנת 2023, עולה על תקרת המענק השנתי ולכן ייזקף לזכות המנכ"לית וישולם בשנה הקלנדרית העוקבת והכל בכפוף לתנאים המפורטים מטה. בשנת 2022, סך של 142,500 ש"ח מסכום המענק הכולל, עלה על תקרת המענק השנתי ולכן היתרה המצטברת שתשולם בשנה הקלנדרית הינה 967,500 ש"ח.

³ שכר כולל נלוות.

⁴ עלות רכב והוצאות דלק.

גב' קרן שתוי מכהנת כמנכ"לית החברה ("המנכ"לית") מיום 15 באוגוסט 2017, בהתאם להסכם מיום 21 ביוני 2017 (בפסקה זו: "ההסכם").

בהתאם לתנאי העסקתה המעודכנים של המנכ"לית כפי שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 18 במאי 2022⁵ המנכ"לית היתה זכאית לשכר חודשי של כ-95,000 ש"ח החל מחודש אפריל 2022⁶, ובנוסף לרכב וטלפון סלולרי.

ביום 6 ביוני 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון מדיניות התגמול של החברה, כך שבין היתר, המדיניות (וחבילת התגמול של המנכ"לית) אינה כוללת עוד מענק תלוי יעדים למנכ"לית. לפרטים נוספים ראו מדיניות התגמול המתוקנת של החברה שפורסמה במסגרת דוח זימון אסיפה שנתית מיום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049534) כפי שאושר ביום 6 במאי 2023 ("מדיניות התגמול").⁷ מאידך, המנכ"לית עדיין עשויה להיות זכאית למענק מבוסס EBITDA, כמפורט להלן.

מענק משתנה - מענק מבוסס EBITDA

להלן פרטים אודות מדרגות המענק מבוסס EBITDA המעודכנות כמפורט במדיניות התגמול: החל משנת 2023, המנכ"לית תהא זכאית לבונוס בסך (ברוטו) של 500,000 ש"ח, בגין כל עליה של 2.5 מיליון ש"ח (על בסיס שנתי) ב-EBITDA בניכוי תקן 16 (כהגדרתו להלן) של החברה (לא כולל רכישות של חברות/מועדונים שיבוצעו לאחר תחילת שנת 2023) ביחס ל-EBITDA הבסיס (כהגדרתו להלן). במידה והחברה ביצעה רכישות או מכירות של מועדונים/רשתות/פעילויות אחרות, ה-EBITDA של פעילות הרכישה/המכירה (לפי העניין) תתווסף/תוחסר (לפי העניין) ביחס ליעדי ה-EBITDA שלעיל. כמו כן ניתן יהיה לקבוע בתוכנית התניות בנוגע לאופן המדידה בהתאם לסגירה או פתיחה של סניפים. לעניין זה:

"**EBITDA בניכוי תקן 16**": EBITDA בניכוי הוצאות שכירות וליסינג שהומרו להוצאות פחת ומימון על פי תקן 16. חישוב הנתון יבוצע על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ויפורסם במסגרת דוח הדירקטוריון.

"**EBITDA בסיס**": סך של 70.8 מיליון ש"ח.

"**EBITDA**": רווח מפעולות רגילות (או רווח תפעולי) לפני הוצאות והכנסות אחרות, בניכוי פחת והפחתות, ובנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות שאינן במהלך העסקים הרגיל. במקרה של שינוי התקנים הכלכליים אשר ישפיעו על חישוב ה-EBITDA יערכו ההתאמות הנדרשות, על מנת לשמור על המהות הכלכלית של ה-EBITDA. לפרטים נוספים ראו את מדיניות התגמול.

⁵ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 31 במרץ 2022, 28 באפריל 2022, 4 במאי 2022, 12 במאי 2022 ו-18 במאי 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-034509, 2022-01-052345, 2022-01-054691, 2022-01-057727 ו-2022-01-060529, בהתאמה) (להלן יחדיו: "הדיווחים אודות עדכון תנאי העסקת מנכ"לית החברה").

⁶ חלף שכר חודשי בסך 85,000 ש"ח לו היתה זכאית המנכ"לית עובר לעדכון בתנאי העסקתה כאמור.

⁷ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 6 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-053311).

הוראות כלליות לגבי המענקים למנכ"לית

למרות האמור לעיל, תקרת המענק השנתי למנכ"לית תעמוד על 15 משכורות חודשיות ('**תקרת המענק השנתי למנכ"לית**'). במקרה בו תהיה זכאית המנכ"לית בשנה קלנדרית מסוימת למענק שנתי הגבוה מתקרת המענק השנתי למנכ"לית, יופעל מנגנון תגמול נדחה, לפיו גובה המענק אשר ישולם באותה שנה הינו עד תקרת המענק השנתי למנכ"לית. יתרת המענק העולה על תקרת המענק השנתי למנכ"לית ('**סכום ההפרש**') תיזקף לזכות המנכ"לית ותשולם בשנה הקלנדרית העוקבת, בכפוף לשני תנאים (במצטבר): (1) כי סך הסכום אשר ישולם בשנה קלנדרית מסוימת למנכ"לית לא יעלה על תקרת המענק השנתי למנכ"לית; (2) עמידה בלפחות 50% מיעדי החברה או מיעד ה- EBITDA לאותה שנה (לפי העניין, בהתאם למנגנון המענק לו זכאית המנכ"לית בגין אותה שנה בה אמור להיות משולם הסכום הנדחה), כפי שנקבע בתוכנית העבודה השנתית של החברה ואושר על-ידי האורגנים המוסמכים. ככל ובשנה הקלנדרית העוקבת לא התקיימו שני התנאים האמורים לעיל, ייזקף סכום ההפרש לשנה הקלנדרית הבאה וישולם בכפוף להתקיימות התנאים האמורים לעיל, וכן הלאה.

עם סיום עבודת המנכ"לית בחברה, מכל סיבה שהיא, למעט בנסיבות השוללות פיצויי פיטורין, תהיה זכאית המנכ"לית לקבלת כל סכומי ההפרש אשר טרם שולמו עד אותו מועד ובלבד שסך סכומי ההפרש שישולמו למנכ"לית לא יעלו על 20 משכורות חודשיות.

מובהר כי סכומי ההפרש הנידחים ישולמו בהתאם לאמור לעיל בערכם הנומינלי, ללא תוספת ריבית והפרשי הצמדה.

על אף האמור לעיל, רשאים האורגנים המוסמכים בחברה, להגדיר חלק לא מהותי מהמענק אשר יהיה מבוסס על שיקול דעת, אשר לא יעלה על 3 פעמים השכר החודשי או 25% מסך הרכיבים המשתנים בפועל, על פי הגבוה, ובלבד שסך המענק השנתי למנכ"לית לא יעלה על תקרת המענק השנתי למנכ"לית. רכיב המענק המותנה בשיקול דעת למנכ"לית החברה יקבע בהתאם להערכת יו"ר דירקטוריון החברה.

המענק שניתן בפועל בגין שנת 2023

בגין שנת 2023, הוענק למנכ"לית מענק בסכום כולל של 2,250,000 ש"ח, הגבוה מתקרת המענק השנתי למנכ"לית (כהגדרתה לעיל) ('**מענק 2023**'). מענק 2023 הינו מענק מבוסס EBITDA על פיו זכאית המנכ"לית למענק מבוסס EBITDA בסך של כ-2.5 מלש"ח, וזאת לאור העובדה ש- EBITDA הבסיס לשנת 2023 עמד על 70.8 מלש"ח ובשנת 2023 חלה עליה של 13.3 מלש"ח (על בסיס שנתי) ב- EBITDA בניכוי תקן 16 (אשר בהתאם להגדרה לעיל, עומד על 84.1 מלש"ח) של החברה (לא כולל רכישות של חברות/מועדונים שיבוצעו לאחר תחילת שנת 2023) ביחס ל- EBITDA הבסיס (אשר בהתאם להגדרה לעיל עומד על 70.8 מלש"ח).

בהתאם לאמור לעיל, סכום המענק שתהיה זכאית לו המנכ"לית בגין שנת 2023 הינו בגובה 26.3 משכורות חודשיות (כ- 2.5 מלש"ח) אולם לאור תקרת המענק השנתי למנכ"לית (כהגדרתה לעיל), ישולמו למנכ"לית 15 משכורות בלבד (בגובה מענק 2023 כהגדרתו לעיל), וסכום ההפרש (כהגדרתו לעיל), יטופל בהתאם למנגנון המתואר לעיל. בגין שנת 2023 לא יוענק למנכ"לית מענק בשיקול דעת.

המנכ"לית זכאית להפרשות סוציאליות הכוללות ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות וביטוח מנהלים או קרן פנסיה, דמי הבראה ודמי מחלה.

תוקפו של ההסכם בין החברה והמנכ"לית הינו לתקופה בלתי מוגבלת, כשכל אחד מהצדדים רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת של שישה חודשים מראש, בצירוף פיצויי הסתגלות בגובה שש משכורות חודשיות.

8.2. מר שמשון טאובר - סמנכ"ל הכספים

מר שמשון טאובר, מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, החל מיום 8.8.2004, בהתאם להסכם העסקה אשר נחתם עמו באותו מועד ("ההסכם"). כסמנכ"ל כספים של החברה, מר טאובר היה זכאי בשנת 2023 למשכורת חודשית בסך 54,000 ש"ח וכן לרכב וטלפון סלולרי. כמו כן, סמנכ"ל הכספים זכאי לבונוס על בסיס יעדים (בהתאם למדיניות התגמול של החברה) ו/או למענק בשיקול דעת מנכ"לית החברה. בגין שנת 2023, הוענק למר טאובר מענק שנתי בסך של 405,000 ש"ח בנוסף, זכאי סמנכ"ל הכספים לתנאים נלווים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה, כגון חופשה שנתית, הפרשות סוציאליות הכוללות ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות וביטוח מנהלים או קרן פנסיה. תוקפו של ההסכם בין החברה לבין סמנכ"ל הכספים הינו לתקופה בלתי קצובה, וניתן לסיום בהודעה של החברה כלפיו ארבעה חודשים מראש, אשר יחלו ממועד תום חפיפת מר טאובר עם מחליפו.

8.3. מר רון צרפתי – סמנכ"ל תפעול ומנהל מטה

מר רון צרפתי החל את עבודתו בחברה בחודש פברואר 2018. בהתאם לתנאי העסקתו, מר צרפתי היה זכאי בשנת 2023 למשכורת בסך 50,000 ש"ח וכן לרכב וטלפון סלולרי. כמו כן, מר צרפתי זכאי לבונוס על בסיס יעדים ו/או למענק בשיקול דעת מנכ"לית החברה. בגין שנת 2023, הוענק למר צרפתי מענק שנתי בסך של 375,000 ש"ח. בנוסף, זכאי מר צרפתי לתנאים נלווים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה, כגון חופשה שנתית, הפרשות סוציאליות הכוללות ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות וביטוח מנהלים או קרן פנסיה. תוקפו של ההסכם בין החברה לבין מר צרפתי הינו לתקופה בלתי קצובה, וניתן לסיום על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה של חודשיים מראש.

8.4. מר גבי מורדו – סמנכ"ל מכירות

מר גבי מורדו החל את עבודתו בחברה בחודש נובמבר 2004. בהתאם לתנאי העסקתו, מר מורדו היה זכאי בשנת 2023 למשכורת בסך 35,000 ש"ח וכן זכאי לבונוס חודשי תלוי יעדים של עד 6,000 ש"ח בחודש וכן זכאי לרכב וטלפון סלולרי. כמו כן, מר מורדו זכאי לבונוסים תקופתיים על בסיס יעדים ו/או למענק בשיקול דעת מנכ"לית החברה. בגין שנת 2023, הוענק למר מורדו מענק שנתי בסך של 241,150 ש"ח. בנוסף, זכאי מר מורדו לתנאים נלווים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה, כגון חופשה שנתית, הפרשות סוציאליות הכוללות ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות וביטוח מנהלים או קרן פנסיה. תוקפו של ההסכם בין החברה לבין מר מורדו הינו לתקופה בלתי קצובה, וסיומו כרוך בהודעה כלפיו של 4 חודשים מראש (כאשר יחויב לעבוד בשלושה מתוכם, לכל היותר).

8.5. מר אליה גרצמן – סמנכ"ל מועדונים מגזר אייקון

מר אליה גרצמן החל את עבודתו בחברה בחודש יוני 2001. בהתאם לתנאי העסקתו, מר גרצמן היה זכאי בשנת 2023 למשכורת בסך 35,000 ש"ח וכן זכאי לבונוס חודשי תלוי יעדים של עד 2,000 ש"ח בחודש וכן זכאי לרכב וטלפון סלולרי. כמו כן, זכאי אליה גרצמן לבונוסים תקופתיים על בסיס יעדי מגזר אייקון ו/או למענק בשיקול דעת מנכ"לית החברה. בגין שנת 2023, הוענק למר גרצמן מענק שנתי בסך של 241,150 ש"ח. בנוסף, זכאי מר גרצמן לתנאים נלווים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה, כגון חופשה שנתית, הפרשות סוציאליות הכוללות ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות וביטוח מנהלים או קרן פנסיה. תוקפו של ההסכם בין החברה לבין מר גרצמן הינו לתקופה בלתי קצובה, וניתן לסיום בהודעה כלפיו של 3 חודשים מראש.

8.6. מר רן סהר – סמנכ"ל לקוחות במגזר הולמס פלייס

מר רן סהר החל את עבודתו בחברה בחודש ינואר 2010. בהתאם לתנאי העסקתו, מר סהר היה זכאי בשנת 2023 למשכורת בסך 35,000 ש"ח וכן זכאי לבונוס חודשי תלוי יעדים של עד 2,000 ש"ח בחודש וכן זכאי לרכב וטלפון סלולרי. כמו כן, מר סהר זכאי לבונוסים תקופתיים על בסיס יעדי מגזר הולמס פלייס ו/או למענק בשיקול דעת מנכ"לית החברה. בגין שנת 2023, הוענק למר סהר מענק שנתי בסך של 241,150 ש"ח. בנוסף, זכאי מר סהר לתנאים נלווים כמקובל בחברה לנושאי משרה בכירה, כגון חופשה שנתית, הפרשות סוציאליות הכוללות ביטוח בגין אבדן כושר עבודה, קרן השתלמות וביטוח מנהלים או קרן פנסיה. תוקפו של ההסכם בין החברה לבין מר סהר הינו לתקופה בלתי קצובה, וסיומו כרוך בהודעה כלפיו של 3 חודשים מראש.

8.7. בעלי עניין נוספים הזכאים לתגמול מהחברה

8.7.1. מר ריצ'רד הנטר - יו"ר הדירקטוריון

מר ריצ'רד הנטר מכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה. בגין כהונתו (כ-50% משרה) זכאי לדמי יעוץ חודשיים בסך של 50,000 ש"ח (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין ולהחזר הוצאות, כנגד חשבונית מס. החל מחודש אוקטובר 2023, החברה משלמת למר הנטר 50,000 ש"ח כנגד חשבונית עצמית.

8.7.2. גמול דירקטורים

כל הדירקטורים בחברה (שאינם יו"ר הדירקטוריון), למעט הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלוי, זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המזערי ובהתאם לדרגת החברה, כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורים חיצוניים) התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וכן זכאים להחזר הוצאות על פי תקנות הגמול, כתב התחייבות לשיפוי, כתב פטור, וכן זכאים לכיסוי ביטוחי כנהוג וכמקובל בחברה. בשנת הדוח שולם לדירקטורים גמול כולל בסך של כ-445 אלפי ש"ח.

8.7.3. הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המירבי על פי תקנות הגמול, כאשר לדירקטורים חיצוניים או בלתי תלויים שהינם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ו/או כשירות מקצועית כהגדרת מונחים אלו בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 ("תקנות הכשירות"), תשולם תוספת גמול מומחה בהתאם לתקנות הגמול.

8.7.4. העמדת שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות לקבוצת גרין לנטרן

החל מיום 1 בינואר 2023 החברה מספקת לקבוצת גרין לנטרן שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות לקבוצת גרין לנטרן באמצעות עובדת מטעמה, וזאת בהיקף מצטבר (מוערך) של כ-90 שעות חודשיות, ובתמורה לסך חודשי של כ-13 אש"ח בתוספת מע"מ. ביום 11 בספטמבר 2023, מכרה

קבוצת גרין לנטרן בעסקה מחוץ לבורסה כ-19% ממניות החברה וכ-95% מהחזקותיה שלה בחברה.⁸
לאור האמור, קבוצת גרין לנטרן, נכון למועד הדוח, אינה עוד בעלת עניין בחברה.

8.7.5. קבלת שירותי ייעוץ אסטרטגי עסקי וניהול מקבוצת גרין לנטרן

החברה מקבלת מקבוצת גרין לנטרן שירותי ניהול הכוללים בין היתר גיבוש אסטרטגיה עסקית ובניית מודלים עסקיים, פיתוח עסקי, סיוע בניהול חוב ומקורות אשראי, איתור נכסים, סיוע בבדיקת כדאיות נכסים וקשר עם גופים מוסדיים ומשקיעים וזאת בתמורה לסך חודשי של כ-12,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כנגד חשבונית מס. קבוצת גרין לנטרן חדלה מלספק את שירותי הייעוץ האסטרטגי החל מחודש ספטמבר 2023.

9. תקנה 21א: השליטה בתאגיד

נכון למועד דוח זה ולמיטב ידיעתה, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה.

10. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

כאמור בסעיף 9 לעיל, במהלך תקופת הדוח ונכון למועד דוח זה החברה הינה חברה ללא בעל שליטה.

11. תקנה 24: מניות וניירות ערך המירים המוחזקים בידי בעלי עניין ונושאי משרה לתאריך הדו"ח

11.1. לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, במניות וניירות הערך האחרים של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-001435).

11.2. נכון למועד הדוח, מר ניב הראל, מנכ"ל אייקון פיטנס לשעבר, מחזיק כ-4% ממניות אייקון פיטנס. לפרטים נוספים, ראה סעיף 4 לעיל.

12. תקנה 24א: הון רשום, מונפק ונפרע וניירות ערך המירים

לפירוט בנושא הון רשום מונפק ונפרע וניירות ערך המירים, ראו הטבלה להלן (נכון למועד פרסום הדוח):

ניירות ערך המירים ⁹	הון המניות המונפק והנפרע	הון מניות רשום
5,890,153	91,547,061	250,000,000

⁸ לפרטים ראו דיווחים מיום 11 בספטמבר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-085981 ; 2023-01-085984), 12 בספטמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-106182) וכן 13 בספטמבר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-106314 וכן 2023-01-106320).

⁹ ביום 31 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול ולאחר אישור ועדת התגמול של החברה מיום 28 במרץ 2022, תכנית תגמול הוגי לעובדים, נושאי משרה ויועצים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-034272). ביום 31 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה פרסום מתאר הצעת ניירות ערך לעובדי החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-034449). ביום 17 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה הקצאת ניירות ערך ליו"ר הדירקטוריון, מר ריצ'רד הנטר. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בינואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-006295).

13. תקנה 24ב: מרשם בעלי מניות

למרשם בעלי המניות של החברה נכון ליום 6 במרץ 2024, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-020029).

14. תקנה 25א: מען התאגיד

הכרמל 1 ת.ד. 55 (מרכז דוד), אור עקיבא, מיקוד 3060000

טלפון: 09-7778800; פקס: 09-7778824; דואר אלקטרוני: shimshi@holmesplace.co.il

15. תקנה 26: הדירקטורים של החברה (נכון למועד הדוח)

שם מספר ת.ז. שנת לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי דין	חברות בוועדות דירקטוריון (כן/לא);	עובד תאגיד, חברה קשורה או של בעל ענין – התפקידים שהוא ממלא	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	בן משפחה של בעל ענין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
ריצ'רד הנטר ת.ז.: 011179538 אזרחות ישראלית, בריטית ואוסטרלית 24.8.1969	הכרמל 1 ת.ד. 55 (מרכז דוד), אור עקיבא, מיקוד 3060000	דירקטוריון יו"ר	חבר דירקטוריון בחברות השייכות לקבוצת הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ;	15.5.2014 1.4.2015 כיו"ר (הדירקטוריון)	<u>השכלה</u> : תואר ראשון במשפטים, המכללה למנהל ראש"צ; תואר שני במנהל עסקים (MBA), INSEAD, צרפת. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u> : שותף בקבוצת גרין לנטרן וביצוע השקעות Private Equity באמצעותה בחברה, דירקטור במחלבות גד שיווק בע"מ, דירקטור בדלתא גליל בע"מ, דירקטור בסמלת, דירקטור בפרטנר. <u>תאגידים בהם מכהן כדירקטור</u> : חברות המוחזקות ע"י החברה; גרין לנטרן 1; גרין לנטרן יועצים II בע"מ; גרין לנטרן מנג'מנט בע"מ; גרין לנטרן מנג'מנט II בע"מ; גרין לנטרן מנג'מנט III בע"מ; סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ; מחלבות גד בע"מ; דלתא גליל תעשיות בע"מ; פלקו בע"מ; א.ג. גילרו בע"מ; 911 אופנה בע"מ; מרינה גרופ בע"מ; מעדני יחיעם בע"מ; מאפה צרפתי בע"מ; יחיעם בע"מ ופריניב בע"מ. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	לא
דניאל בן רעי ת.ז.: 027138338 אזרחות ישראלית 8.3.1974	הסדנאות 11, הרצליה, מיקוד 4672839	-	דירקטור בחברה ובחלק מהחברות הבנות, שותף בקרן השקעות גרין לנטרן.	15.5.2014	<u>השכלה</u> : תואר שני במנהל עסקים (MBA), INSEAD, צרפת. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u> : שותף בקרן השקעות גרין לנטרן. <u>תאגידים בהם מכהן כדירקטור</u> : מחלבות גד שיווק בע"מ; פלקו בע"מ; גילרו בע"מ; המאפה הצרפתי ר.ח.מ בע"מ; מרינה פטריות הגליל בע"מ; מעדני יחיעם בע"מ; מולטי ריטייל גרופ בע"מ; פריניב בע"מ. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
עליאש יוסף ת.ז.: 337821730 אזרחות ישראלית ושבדית 9.12.1969	הסדנאות 11, הרצליה, מיקוד 4672839	-	דירקטור בחברה ובחלק מהחברות הבנות.	15.5.2014	<u>השכלה</u> : תואר ראשון במימון, אוניברסיטת שטוקהולם, שבדיה; תואר שני במנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת בר אילן. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u> : שותף בקבוצת גרין לנטרן (2014 ואילך) וביצוע השקעות Private Equity באמצעותה. <u>תאגידים בהם מכהן כדירקטור</u> : פלקו בע"מ; המאפה הצרפתי בע"מ; פריניב בע"מ; מעדני יחיעם (1993) בע"מ; 911 אופנה בע"מ; א.ג. גילרו בע"מ. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם מספר ת.ז. שנת לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי דין	חברות בוועדות דירקטוריון (כן/לא);	עובד תאגיד, חברת בת, או של בעל ענין – התפקיד או התפקידים שהוא ממלא	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	בן משפחה של בעל ענין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
יאיר אלבז ¹⁰ ת.ז.: 033323882 אזרחות ישראלית ושוויצרית 30.9.1976	הכרמל 1 ת.ד. 55 (מרכז דוד), אור עקיבא, מיקוד 3060000	-	לא	5.12.2017	<u>השכלה</u> : תואר ראשון ושני במשפטים באוניברסיטת ג'נבה, שווייץ; תואר שני במנהל עסקים (MBA), INSEAD, צרפת. <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u> : ייעוץ עסקי עבור חברות שונות ¹¹ ובעיקר עבור McKINSEY & COMPANY; שותף בקרן הון סיכון - JAL Ventures. <u>תאגידים בהם מכהן כדירקטור</u> : אמטרין טכנולוגייס בע"מ; Novoidea Ltd; Jal GPGP Ltd.; Skywatch Ltd; JAL Management Services Ltd. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
אורלי ירקוני ת.ז.: 053664595 אזרחות ישראלית 18.1.1956	הכרמל 1 ת.ד. 55 (מרכז דוד), אור עקיבא, מיקוד 3060000	-	לא	5.12.2017	<u>השכלה</u> : תואר ראשון במתמטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u> : דירקטורית בתאגידים הבאים: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ; מנורה מבטחים החזקות בע"מ ושומרה חברה לביטוח. <u>תאגידים בהם מכהן כדירקטור</u> : מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים החזקות בע"מ. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
עודד גולן ת.ז.: 037218682 אזרחות ישראלית 22.11.1979	הכרמל 1 ת.ד. 55 (מרכז דוד), אור עקיבא, מיקוד 3060000	-	לא	5.12.2017	<u>השכלה</u> : תואר ראשון במשפטים, מכללת נתניה; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; תואר ראשון בכלכלה וניהול, המכללה למנהל ראשלי"צ <u>עיסוק ב-5 השנים האחרונות</u> : מנכ"ל דור אלון אנרגיה בע"מ; סמנכ"ל סחר אושר עד (מרב מזון כל בע"מ). <u>תאגידים בהם מכהן כדירקטור</u> : טיגריס החזקות בע"מ; סופר וייפר אחזקות בע"מ; וניליה תעשיות בע"מ; וניליה סניפי בעלות בע"מ; אורית ניהול גלדריות בע"מ; וניליה קרים רעננה; חברות מקבוצת דור אלון (דורגו החדשה; אמגזית ד.ג. בע"מ; גרין גז, BBB ועוד).	לא	לא

¹⁰ ביום 27 במרץ 2024 חדל מר אלבז לכהן כדירקטור בחברה, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-027112).

¹¹ יוער, כי בעבר ייעץ מר אלבז לקבוצת גרין לנטרן במסגרת השקעותיה, וכן שימש כיועץ חיצוני במסגרת שירותי ייעוץ אשר העניק דניאל בן רעי לחברה (באמצעות חברה בבעלותו).

שם מספר ת.ז. שנת לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי דין	חברות בוועדות דירקטוריון (כן/לא); דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד תאגיד, חברת בת, או של בעל ענין – התפקיד או התפקידים שהוא ממלא	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה ועיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	בן משפחה של בעל ענין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית
					<u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.		
טל רו ת.ז.: 057326654 אזרחות ישראלית 15.11.1961	צורית 2 ת.ד. 5354, אבן יהודה, מיקוד 4054010 דירקטור בלתי תלוי	יו"ר ועדת תגמול, חבר בוועדת ביקורת ובוועדת מאזן. דירקטור בלתי תלוי	לא	4.2.2021	השכלה: B.B.A – חשבונאות ומנהל עסקים; M.B.A – מנהל עסקים; רואה חשבון (US) Certified Public Accountant (CPA), Baruch Collage NY. עיסוק ב-5 השנים האחרונות: 2013-2020 - מנהל כספים ראשי שיכון ובינוי בע"מ; דירקטור בחברות הנמנות על קבוצת שיכון ובינוי בע"מ. 2020-2023 - מנהל כספים ראשי, אפקון החזקות בע"מ. 2020 - ואילך - מנכ"ל פעילות האנרגיה המתחדשת באפקון אנרגיות מתחדשות בע"מ. תאגידים בהם מכהן כדירקטור: אפקון אנרגיות מתחדשות בע"מ; <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
מיכל ארלוזורוב ת.ז.: 055458921 אזרחות ישראלית 22.8.1958	בת שבע 15, הרצליה, מיקוד 4674025 דירקטורית חיצונית	יו"ר ועדת ביקורת, חברה בוועדת תגמול ובוועדת מאזן. דירקטורית חיצונית	לא	5.2.2018	השכלה: LLB – משפטים, אוניברסיטת תל אביב; B.A – מדעי המדינה מאוניברסיטת תל אביב; AMP - קורס למנהלים בכירים – אוניברסיטת הארוורד – בית ספר למנהלים. עיסוק ב-5 השנים האחרונות: סמנכ"לית בכירה, יועצת משפטית, אחראית תקשורת תאגידית ואחראית קיימות באדמה בע"מ. תאגידים בהם מכהנת כדירקטורית: גינסל בע"מ – דב"ת; שופרסל בע"מ דב"ת. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	בעלת כשירות מקצועית
יונה ויזנטל ת.ז.: 57848210 9.11.1962 אזרחות ישראלית	חסידי האומות 22, תל אביב 6815533 דירקטור חיצוני	יו"ר ועדת מאזן. חבר בוועדת תגמול ובוועדת ביקורת. דירקטור חיצוני	לא	5.2.2018	השכלה: B.A בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון. עיסוק ב-5 השנים האחרונות: יועץ לחברות בתחום התקשורת ושותף במיזמי תוכן. תאגידים בהם מכהן כדירקטור: תאגיד השידור הציבורי; קופרו, קרן לשיווק תוכן ישראלי (ע"ר). <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

שם מספר ת.ז. שנת לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה; בחברה בת או בחברה קשורה של החברה או בבעל עניין בה	התאריך בו החלה כהונתו	בעל עניין בחברה (כן/לא); בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה (כן/לא).	השכלה ועיסוק עיקרי ב- 5 השנים האחרונות
קרן שתוי ת.ז. 025427758 28.7.1973	מנהלת כללית	15.8.2017	כן	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בכלכלה ותקשורת, אוניברסיטת חיפה. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : מנכ"לית החברה; דירקטורית בחברות המוחזקות על ידי החברה; <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
שמעון טאובר ת.ז. 057507360 20.4.1962	סמנכ"ל כספים	4.8.2004	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : סמנכ"ל כספים של קבוצת הולמס פלייס; דירקטור בדיזנגוף קלאב; דירקטור באייקון פיטנס ישראל. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
רון צרפתי ת.ז. 038242368 21.10.1975	סמנכ"ל תפעול ומנהל מטה;	4.2.2018	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בפסיכולוגיה, אוניברסיטת חיפה; תואר שני במנהל עסקים, המכללה למנהל ראש"צ. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : סמנכ"ל תפעול ומנהל מטה של החברה. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה יש ניסיון, בנושא אבטחת מידע או סייבר, אך ללא תעודה פורמאלית.
מעין פולק ת.ז. 017927336 1.12.1981	יועצת משפטית	2.10.2022	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון במשפטים, L.L.B, המכללה האקדמית נתניה. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : סגנית יועץ משפטי ומנהלת נכסים, עיריית נשר. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
גבי מורדו ת.ז. 036166890 14.4.1979	סמנכ"ל מכירות ושירות	1.1.2015	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בניהול טכנולוגיה, המכון הטכנולוגי חולון; תואר שני במנהל עסקים, המכללה למנהל ראש"צ. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : סמנכ"ל מכירות ושירות. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
דנית קרם גליקליך ת.ז. 03755248 22.2.1976	סמנכ"לית משאבי אנוש	1.11.2018	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בפסיכולוגיה וסוציולוגיה, אוניברסיטת חיפה; תואר שני בניהול משאבי אנוש ויחסי עבודה מהטכניון. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : סמנכ"לית משאבי אנוש של החברה. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.

שם מספר ת.ז. שנת לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה; החברה בת או בחברה קשורה של החברה או בבעל עניין בה	התאריך בו החלה כהונתו	בעל עניין בחברה (כן/לא); בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה (כן/לא).	השכלה ועיסוק עיקרי ב- 5 השנים האחרונות
רן סהר ת.ז. 037481348 22.1.1980	סמנכ"ל לקוחות	1.1.2010	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון במשפטים, המכללה האקדמית נתניה. עו"ד. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : סמנכ"ל לקוחות מגזר הולמס פלייס. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
דרור אורפז ת.ז. 034104356 11.6.77	סמנכ"ל שיווק	1.9.2014	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בתקשורת ושיווק, המכללה למינהל ראשלי"צ (שלוחת תל אביב). <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : סמנכ"ל שיווק של החברה. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
אריאל הדר ת.ז. 032471526 12.1.1986	חשב ומזכיר הקבוצה	6.5.2018	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : חשב ומזכיר הקבוצה. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
איליה גרצמן ת.ז. 303909923 21.12.1975	מנהל מגזר אייקון	פברואר 2021	לא	<u>השכלה</u> : תואר ראשון בחינוך גופני ממכללת וינגייט, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת חיפה <u>עיסוק ב-5 שנים האחרונות</u> : סמנכ"ל מועדונים מגזר אייקון. <u>אבטחת מידע וסייבר</u> לנושא המשרה בחברה אין ניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע או סייבר.
אלון עמית ת.ז. 25670647 5.8.1973	מבקר פנים	4.3.2018	לא	<u>השכלה</u> : בוגר מדעי המדינה ותקשורת ומוסמך במנהל ציבורי (התמחות בביקורת פנימית), אוניברסיטת בר אילן; מבקר פנימי מוסמך CIA; מבקר מערכות מידע מוסמך CISA; מבקר סייבר מוסמך CSX-A; מבקר הגנת הפרטיות CDPSE; סוקר איכות ביקורת פנימית (QAR). <u>עיסוק ב-5 שנים אחרונות</u> : מנכ"ל רווה רביד שירותי ביקורת פנימית בע"מ, מנהל את פעילות הביקורת הפנימית, ביקורת מערכות מידע וניהול סיכונים בפירמה; נשיא שקדם ISACA ישראל; ינואר 2017 – דצמבר 2022, נשיא ISACA ישראל (האיגוד הישראלי לביקורת ואבטחת מערכות מידע). <u>אבטחת מידע וסייבר</u> מבקר סייבר מוסמך CSX-A.

17. תקנה 26ב: מורשי חתימה של התאגיד

בתאגיד לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים.

18. תקנה 27: רואה החשבון של החברה

לפרטים אודות רואה החשבון של החברה, ראו סעיף 7.6 לדוח הדירקטוריון.

19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון התאגיד

ביום 21 בפברואר 2024, לאחר המלצת הדירקטוריון מיום 17 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון לתקנון החברה, שמבטל את מנגנון ה"דירקטוריון המדורג" (staggered board). חלף המנגנון האמור, אומץ לתקנון החברה מנגנון מינוי שבמסגרתו כהונתו של דירקטור תחל במועד מינוי על-ידי האסיפה כאמור ותסתיים בתום האסיפה השנתית שתקיים לראשונה לאחר מועד מינויו, אלא אם האסיפה קבעה מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה.¹²

20. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

20.1. **תקנה 29(א)(1):** בימים 21 במאי 2023 ו-28 בספטמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקות דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח בהתאמה. לפרטים ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח תקופתי זה.

20.2. **תקנה 29(א)(3):** לפרטים בדבר המלצות הדירקטוריון מיום 17 בינואר 2024 לתיקון תקנון החברה ראו תקנה 28 בסעיף 19 לעיל.

20.3. תקנה 29(ג): החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 22 בפברואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה: (1) תיקון תקנון החברה לעניין הרכב הדירקטוריון, כך שבוטל המנגנון של "דירקטוריון מדורג" וחלף המנגנון האמור, אומץ מנגנון במסגרתו כהונת דירקטור תחל במועד מינוי על-ידי האסיפה ותסתיים בתום האסיפה השנתית שתקיים לראשונה לאחר מועד מינויו, אלא אם האסיפה קבעה אחרת; (2) מינוי מחדש של הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, מר יונה ויזנטל וגב' מיכל ארלוזורוב; ו- (3) אישור ההקצאה הפרטית של 1,429,000 כתבי אופציה ליו"ר דירקטוריון החברה, מר ריצ'רד הנטר. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 17 בינואר 2024 ודוח מידי על תוצאות אסיפה מיום 22 בפברואר 2022 (מספרי אסמכתאות: 006406-01-2024 ו- 01-016156, בהתאמה).

ביום 6 ליוני 2023 התקיימה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה במסגרתה נידון הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022, מונה מחדש רואה החשבון המבקר של החברה ונידון שכרו, מונו מחדש הדירקטורים מר יאיר אלבו, גברת אורלי ירקוני ומר עודד גולן ואושר

¹² לפרטים נוספים, ראו דו"ח זימון אסיפה מיום 17 בינואר 2024 ודיווח מידי בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 22 בפברואר 2024 (מס' אסמכתאות: 006406-01-2024 ו-016156-01-2024, בהתאמה).

עדכון מדיניות התגמול של החברה לתקופה בת שלוש (3) שנים החל מיום 1 במרץ 2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 30 במאי 2023 ודוח מידי על תוצאות אסיפה מיום 6 ביוני 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-049534 ו-2023-01-053311, בהתאמה).

21. תקנה 29א: החלטות החברה

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

בשנת הדיווח לא התקבלו החלטות בקשר עם עסקאות כאמור לעיל.

21.2. פטור, שיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה

21.2.1. כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה

לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה ביום 29 בנובמבר 2017 והאסיפה הכללית שלה ביום 5 בדצמבר 2017, העניקה החברה לכל חברי הדירקטוריון ולנושאי המשרה הבכירה בה ("נושאי המשרה המכהנים") התחייבות לפטור, במסגרתה התחייבה החברה, בכפוף וכל הוראת דין, לפטור אותם מראש מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שיגרם לה או שנגרם לה, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה או בחברות בנות או בחברות קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת. כתב פטור כאמור ניתן לכל נושא משרה בכירה שנכנס לכהונתו לאחר מועד הענקת כתב הפטור לנושאי המשרה המכהנים. נוסחו המלא של כתב הפטור מצורף כנספח לפרק 9 לתשקיף ההנפקה הנושא תאריך 13 בדצמבר 2017, כפי שפורסם ביום 12 בדצמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-111127) ("התשקיף").

21.2.2. התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה

לאחר קבלת אישורי דירקטוריון החברה ביום 29 בנובמבר 2017 והאסיפה הכללית שלה ביום 5 בדצמבר 2017, העניקה החברה לנושאי המשרה המכהנים התחייבות לשיפוי, מראש ובדיעבד, לפיה התחייבה החברה בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה בת שיפוי על פי דין ועל פי תקנון החברה, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב פעולותיהם במסגרת תפקידם בחברה או בחברות המוחזקות על ידה. יצוין כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי מניות לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה המכהנים, לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה או תרכוש החברה מעת לעת, והכל כמפורט בכתבי השיפוי). התחייבות לשיפוי כאמור ניתנת לכל נושא משרה בכירה שנכנס לכהונתו לאחר מועד הענקת התחייבות לשיפוי לנושאי המשרה המכהנים נוסחו המלא של כתב השיפוי מצורף כנספח לפרק 9 לתשקיף.

21.2.3. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 30 במאי 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה, בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, רכישת פוליסה לביטוח אחריותם של דירקטורים ונושאי משרה של החברה. בהתאם לאמור ונכון למועד הדוח אחריותם של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מבוטחת במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אשר תנאיה העיקריים הינם כדלקמן:

- א. הפוליסה הינה לתקופה של 17 חודשים החל מיום 8 במאי 2023;
- ב. סכום הכיסוי הביטוחי הכולל הינו 10 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה;
- ג. פרמיית הביטוח השנתית כיום, עומדת על סך של כ-38.7 אלפי דולר ארה"ב;
- ד. ההשתתפות העצמית עומדת על 10 אלפי דולר ארה"ב לכל תביעה, 35 אלפי דולר ארה"ב לתביעה בארה"ב וקנדה, 50 אלפי דולר ארה"ב לתביעה בגין הפרת הוראות הבורסה בקשר עם ניירות ערך ו-50 אלפי דולר ארה"ב לתביעות ייצוגיות.

לפרטים נוספים אודות הביטוח האמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049687).

תאריך: 28 במרץ 2024

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

12.2023

תוכן עניינים

- א. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד
- ב. פרק שני- דוח הדירקטוריון
- ג. פרק שלישי-
דוחות כספיים מאוחדים
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה
- ד. פרק רביעי- פרטים נוספים על התאגיד
- ה. פרק חמישי - הצהרות מנהלים
- ו. נספחים



קבוצת הולמס פלייס
דוח תקופתי לשנת 2023

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. קרן שתוי, מנכ"ל;

2. שמשי טאובר, מנהל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקרות ברמת הארגון, בקרות על תהליך עריכת וסגירת הדוחות, בקרות כלליות על מערכות המידע, ובקרות על תהליכים שהינם מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כאמור לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, קרן שתוי, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2023 (להלן – 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 נכלל 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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרץ, 2024

קרן שתוי, מנכ"לית

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שמשי טאובר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2023 (להלן – 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 התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרץ, 2024

12.2023

תוכן עניינים

- א. פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד
- ב. פרק שני- דוח הדירקטוריון
- ג. פרק שלישי-
דוחות כספיים מאוחדים
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה
- ד. פרק רביעי- פרטים נוספים על התאגיד
- ה. פרק חמישי - הצהרות מנהלים
- ו. נספחים



קבוצת הולמס פלייס
דוח תקופתי לשנת 2023



הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

הערכת שווי לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2023

מרץ 2024

- עפ"י פנייתכם נתבקשנו לבצע בחינת ירידת ערך בחברת הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "הולמס פלייס" ו/או "החברה") לתאריך ה- 31.12.2023, בהתבסס על נתונים כספיים לא מבוקרים של החברה ליום 31.12.2023 (להלן: "העבודה").
- עבודה זו הוכנה על ידי ס.ר.ט וואיז ייעוץ בע"מ ("וואיז") עבור החברה, בהתאם לבקשת חשב החברה מתאריך 31 בינואר 2024, ומיועדת לשימושה בלבד. אין לעשות כל שימוש בעבודה זו, לרבות הפצה, העתקה או העברה בכל אמצעי אחר, ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.
- לצורך הכנת העבודה, התבססנו על מידע ו/או הסברים ו/או תחזיות ו/או מצגים שקיבלנו מהחברה ו/או ממי מטעמה. וואיז מניחה שמידע זה הוא מהימן ואינה מבצעת בדיקה עצמאית של המידע, כמו כן, לא בא לידיעתנו דבר העלול להצביע על חוסר סבירות הנתונים. הנתונים לא נבדקו באופן בלתי תלוי, ולפיכך העבודה המוגשת לכם אינה מהווה אימות לנכונותם, לשלמותם ולדיוקם של נתונים אלה. הערכה כלכלית אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נתון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים ותוך התייחסות להנחות יסוד ותחזיות שנאמדו.
- עבודה זו אינה מהווה בדיקת נאותות ואינה באה במקומה. כמו כן, העבודה איננה מיועדת לקבוע את שווי החברות עבור משקיע ספציפי ואין בה משום ייעוץ או חוות דעת משפטית.
- העבודה אינה כוללת ביקורת חשבונאית לגבי ההתאמה לכללי החשבונאות. וואיז אינה אחראית לאופן ההצגה החשבונאית של הדוחות הכספיים של החברה לגבי דיוק ושלמות הנתונים ולהשלכות של אותה הצגה חשבונאית במידה וקיימות.
- העבודה כוללת תאור עיקרי המתודולוגיה ועיקרי הניתוח. התיאור מתייחס לנהלים המהותיים העיקריים אותם יישמנו ואינו מהווה תיאור שלם ומפורט של החברה וסביבתה.
- היה והמידע והנתונים עליהם הסתמכה וואיז אינם שלמים, מדויקים או מהימנים תוצאות עבודה זו עלולות להשתנות. אנו שומרים לעצמנו את הזכות לשוב ולעדכן את העבודה לאור נתונים חדשים שלא הובאו בפנינו. למען הסר ספק, עבודה זו תקפה למועד חתימתה בלבד.
- עבודה זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שנתקבל, בין היתר, מאת החברות. בחוות דעת זו התייחסנו, בין היתר, להערכות, תחזיות ושמאיויות שנמסרו לנו על ידי הנהלת החברה. התממשות מידע זה אינה ודאית. המידע מבוסס בחלקו על ידע קיים בחברות למועד העבודה, וכן על הנחות וציפיות שונות הנוגעות הן לחברות והן לגורמים חיצוניים רבים, לרבות מצב השוק בו פועלות החברות, מתחרים פוטנציאליים ומצב המשק בכללותו. יודגש כי אין כל וודאות שהשערות וציפיות אלו יתממשו, באופן מלא או חלקי.
- אנו מאשרים בזה כי אין לנו תלות בעבודה או במזמינה, למעט העובדה שאנו מקבלים שכר טרחה עבור עבודה זו. כמו כן, הרינו לאשר כי שכר טרחתנו אינו מותנה בתוצאות העבודה.
- אנו מאשרים בזה כי אין לנו עניין אישי בקבוצה/בעלי השליטה בהן.
- וואיז וכל חברה הנשלטת על ידה במישרין ו/או בעקיפין וכן כל בעל שליטה, נושא משרה ועובד במי מהן, אינם אחראיים לכל נזק, אובדן הפסד או הוצאה מכל סוג שהוא, לרבות ישיר ו/או עקיף שייגרמו למי שמסתמך על האמור בעבודה זו כולה או חלקה, בכפוף לכך שלא פעלו בזדון ו/או ביצעו טעות או מחדל מקצועי שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים. למען הסר ספק מובהר, כי אין בעבודה זו כדי להוות הצעה או המלצה או חוות דעת ביחס לכדאיות רכישת ניירות ערך של אחת החברות או ביצוע העסקה.
- החברה לא תהיה זכאית לקבל מאתנו, בין על פי חוזה או בנזיקין, לפי חוק או אחרת, סכום כלשהו בגין אובדן רווחים, נתונים או מוניטין, או בגין כל נזק תוצאתי, מקרי או עקיף, או כפיצוי עונשי או מיוחד, בקשר עם תביעות הנובעות משירותים שניתנו במסגרת עבודה זו או הקשורות באופן אחר עם השירותים שסופקו על ידנו במסגרת עבודה זו, בין אם הסבירות של אובדן או נזק כאמור נצפתה או לא, במקרה בו לא פעלנו בזדון ו/או ביצענו טעות או מחדל מקצועי שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים.
- בנוסף ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, ככל שנחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בעבודה זו, בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת הולמס פלייס לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מייד עם דרישתנו הראשונה אלא אם כן פעלנו בזדון ו/או ביצענו טעות או מחדל מקצועי שהינם חמורים ומשמעותיים באופיים. עם זאת, אנו מבהירים כי ההתחייבות לשיפוי האמורה, אינה גורעת מאחריותנו, שהינה שלוש פעמים דמי הייעוץ בגין העבודה.

עבודות כלכליות קודמות שבוצעו:

- אנו מאשרים בזה כי אין לנו עניין אישי בחברה ו/או בבעלת השליטה בה. וואיז הכינה בשנה האחרונה לחברה עבודות כלכליות, כולל הקצאות עלות רכישה ובחינת ירידות ערך.

מקורות המידע העיקריים ששימשו בהכנת העבודה מפורטים להלן:

- תקציב החברה לשנת 2024 ותחזיות החברה לשנים שלאחר מכן, כולל תחזית השקעות ברכוש קבוע
- טיוטת דוחות כספיים של החברה ליום 31.12.2023.
- נתוני תחשיבי יישום תקן חשבונאות כספי בינלאומי IFRS16
- הבהרות ונתונים נוספים שהועברו אלינו על ידי החברה, על פי בקשתנו.
- חומר רקע ונתוני שוק, מתוך מידע גלוי המתפרסם באתרי אינטרנט, כתבות בעיתונות או מקורות פומביים אחרים
- פגישות ו/או שיחות עם בעלי התפקידים הבאים:
 - מר שימשון טאובר, סמנכ"ל כספים הולמס פלייס
 - רו"ח אריאל הדר, חשב הולמס פלייס
 - רו"ח אוהד רזניק, עוזר חשב הולמס פלייס

- Wise Consulting הינה חברה המתמחה במתן שירותי ייעוץ כלכלי, חשבונאי, אסטרטגי ומימוני. שירותי החברה כוללים: הערכות שווי, בניית מודלים פיננסיים, בדיקות כדאיות כלכלית וחוות דעת כלכליות לבתי משפט, ליווי במכרזים, אסטרטגיה ותורת המשחקים.
- העבודה בוצעה על ידי צוות בראשות רו"ח אלון טובול, בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים, בעל ניסיון של מעל ל- 15 שנה בתחום, לרבות בהערכות שווי, בהיקפים גבוהים ודומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית.
- **הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה** - ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/תכלל בדוחות כספיים של החברה וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין החברות האמורות תידרשנה במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית. אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה ואין להעבירה לצד ג', ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

בברכה,

S.R.T Wise Consulting Ltd.
C.N. 515270601

מרץ 2024

עמוד	פרק
6	תמצית מנהלים
9	תיאור עסקי החברה
12	ניתוח דוחות כספיים
15	הערכת שווי שימוש
22	נספחים

תמצית מנהלים

תיאור תמציתי של החברה ותחומי פעילותה

- הולמס פלייס הינה רשת מועדוני כושר בריטית, שהוקמה בשנת 1979 ונכנסה לראשונה לפעילות בישראל בשנת 1998. כיום הולמס פלייס מציעה שלושה סוגים של מועדונים: מועדוני פרימיום, מועדוני "אנרג'י" המיועדים לקהל צעיר ועדכני ומועדוני "פאמלי" המיועדים למשפחות.
- תחת המותג "הולמס פלייס" פועלים מעל ל - 120 סניפים בעולם, כולל 62 סניפים בישראל, נכון ל 31/12/23, זאת לאחר שביום 7 בספטמבר 2016 השלימה הולמס פלייס רכישת רשת מועדוני כושר גו אקטיב, שכללה 11 סניפים בערים שונות בישראל ורכישות נוספות של מכוני כושר נוספים (ובהם סניף גרייט שייפ בהרצליה, מועדון זאוס בר"ג, מועדון זאוס בראשל"צ ומועדון ג'וי בהוד השרון).
- המוניטין שנוצר אגב הרכישות יוחס בספרי החברה לכלל הפעילות, למעט פעילות הספא, פורטבלו ומועדוני הכושר ICON.
- בחינת ירידת הערך בוצעה תוך קביעת שווי שימוש, כהגדרתו בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 36 (IAS 36). שווי השימוש נקבע לכל יחידה מניבת מזומנים, אליה שייך נכס והוא מחושב כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס ומימושו של הנכס בתום החיים השימושיים שלו.
- במסגרת פעילות החברה, קיימות מספר יחידות מניבות מזומנים (CGU), כפי שהוגדרו על ידה: (1) יחידת מועדוני הכושר הולמס פלייס (כולל פעילות ספא, אימוני כושר בחברות, BE ופורטבלו), (2) יחידת מועדוני הכושר ICON. בחינה זו תיערך לגבי יחידת מועדוני הולמס פלייס בלבד.

שווי שימוש ושווי פנקסני

השווי הפנקסני של ה CGU בגין מכוני הכושר של הולמס פלייס, הינו 733,862 אלפי ₪, כאשר שווי השימוש של החברה גבוה מהסכום הרשום בספרים; לפיכך, לא קיימת פגימה בערכו של המוניטין.

ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות שווי פעילות החברה (באלפי ₪), ביחס לשיעור הצמיחה הפרמננטי ושיעור ההיוון:

שיעור היוון לפני מס

11.8%	11.3%	10.8%	10.3%	9.8%	
1,018	1,050	1,084	1,121	1,162	0.5%
1,035	1,068	1,104	1,144	1,188	1.0%
1,053	1,088	1,127	1,170	1,218	1.5%
1,073	1,111	1,153	1,199	1,251	2.0%
1,095	1,136	1,181	1,232	1,289	2.5%

טווח ארוך

שיעור היוון לאחר מס

11.10%	10.60%	10.10%	9.60%	9.10%	
1,002	1,037	1,075	1,117	1,163	0.5%
1,021	1,059	1,100	1,145	1,195	1.0%
1,043	1,083	1,127	1,177	1,232	1.5%
1,067	1,110	1,158	1,213	1,274	2.0%
1,093	1,141	1,194	1,253	1,321	2.5%

טווח ארוך

תיאור פעילות והסביבה העסקית

תיאור החברה

- הולמס פלייס הינה רשת מועדוני כושר בריטית, שהוקמה בשנת 1979 ונכנסה לראשונה לפעילות בישראל בשנת 1998. כיום הולמס פלייס מציעה שלושה סוגים של מועדונים: מועדוני פרימיום, מועדוני "אנרג'י" המיועדים לקהל צעיר ועדכני ומועדוני "פאמלי" המיועדים למשפחות.
- תחת המותג "הולמס פלייס" פועלים כיום כ- 120 סניפים ברחבי העולם, כולל 62 סניפים בישראל נכון ל 31/12/23, זאת לאחר שביום 7 בספטמבר 2016 השלימה הולמס פלייס רכישת רשת מועדוני כושר גו אקטיב, שכללה 11 סניפים בערים שונות בישראל ורכישות נוספות של מכוני כושר נוספים (ובהם סניף גרייט שייפ בהרצליה, מועדון זאוס בר"ג, מועדון זאוס בראשל"צ ומועדון ג'וי בהוד השרון).
- מעבר לכך, להולמס פלייס פעילות של מועדוני ICON.
- **מכון כושר** - קטגוריה זו כוללת מכוני כושר המציעים מגוון רחב של "תחנות עבודה" ומאפשרים לבצע אימוני כושר המשלבים אימוני כוח, משקולות ואירובי בין אם באמצעות שימוש עצמאי במתקני כושר מקצועיים ובין אם באמצעות השתתפות באימונים קבוצתיים או פרטניים. לרוב, בנוסף למתקני הכושר הפרוסים במתחם מכון הכושר, ישנם חדרי סטודיו בהם מתקיימים מגוון רחב של חוגים וסדנאות כגון: אימוני TRX, פילאטיס, ספינינג, יוגה, זומבה, שיעורי עיצוב וחיטוב הגוף, אימון רצועות ועוד.
- **סטודיו לעיצוב וחיטוב** - קטגוריה זו כוללת מגוון מכוני עיצוב, חיטוב הגוף ואימוני כושר פונקציונלים.
- **קאנטרי קלאב** - קטגוריה זו כוללת מרכזי קאנטרי-קלאב בעלי 3,000 מנויים ומעלה המפעילים מספר מתחמים ביניהם: חדר כושר, בריכה, סטודיו לחוגים ועוד.

תיאור תמציתי של ענף הסביבה העסקית בעולם

- שוק אימוני הכושר מורכב משלושה תחומים מרכזיים: מכוני כושר, חוגי ספורט ובריכות שחייה, וכן ממתקני ספורט נוספים (כגון מגרשי טניס).
- חלק מנותני השירותים בכל תחום מספקים שירותים גם בתחומים אחרים. כך, מכוני כושר לעתים מציעים בריכת שחייה, בריכות שחייה מציעות שירותי כושר וברבים ממכוני הכושר יש חוגי ספורט.
- חלק מהשירותים בשוק אימוני הכושר ניתנים באופן מוגבל ואינם מיועדים לכלל הציבור, דוגמת בתי-מלון, מקומות עבודה וכיו"ב.

תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית (המשך)

תיאור תמציתי של ענף הסביבה העסקית בעולם

- לאורך זמן, ענף מועדוני הכושר בעולם הציג עליית הכנסות רציפה, למעט 2015.
- בשנת 2020, חלה ירידה חדה בהכנסות הענף בעקבות וירוס הקורונה, כאשר בארה"ב לבדה, חלה ירידה בהכנסות של 20 מיליארד דולר, ביחס להכנסה של 35 מיליארד בשנת 2019, במסגרתה איבדו 1.4 מיליון עובדים את משרתם.
- בשנת 2020 סגרו 17% ממועדוני הכושר את הפעילות בארה"ב לבדה, כאשר במדינות אחרות שיעור זה גבוה משמעותית.
- בשנתיים האחרונות, חלה התאוששות מסוימת בענף, אשר צפויה להימשך בשנים הקרובות, כאשר בשנת 2022 הפיק הענף העולמי הכנסות של מעל 104 מיליארד דולר, בשנת 2023 תחזית של מעל 112 מיליארד דולר, עם צפי של לחצות את רף ה- 200 מיליארד דולר בשנת 2030.

תיאור פעילות החברה והסביבה העסקית (המשך)

תיאור הענף בישראל

- ענף חדרי כושר, בהתאמה לעלייה ברמת החיים בישראל, לגידול באוכלוסייה ולהגברת המודעות לאורח חיים בריא, רשם צמיחה מתמדת בעשור האחרון, עד שהגיעה מגפת הקורונה.
- חסמי הכניסה לענף גבוהים יחסית, וזאת בשל הצורך בהשקעות הוניות גבוהות להקמת רשת סניפים, רכישת ציוד כושר, השקעה בשיווק ופרסום באמצעי המדיה המסורתיים ואף בערוצי הניו מדיה הדיגיטליים.
- טרם פרוץ משבר הקורונה, הענף אופייני בתחרותיות גבוהה, על רקע ריבוי נותני השירותים הפועלים בו, הכוללים רשתות מועדוני כושר, מועדוני כושר פרטיים, מועדוני כושר Low Cost הדוגלים באסטרטגיית מחיר, מרכזי קאנטרי קלאב המפעילים חדר כושר בשטח מתחמם, חדרי סטודיו לעיצוב וחיטוב ומאמני כושר עצמאיים. כך, טרם המשבר פעלו בישראל למעלה מ-3,000 מתחמי כושר ועיצוב הגוף על סוגם.
- השחקנים המרכזיים בענף הינם רשת הולמס פלייס, רשתות ה-Low Cost Profit – המפעילה 27 מועדונים ו-Space המפעילה 20 מועדונים, רשת Great Shape המפעילה 7 מועדונים, רשת Swift המפעילה 6 מועדונים, סטודיו נעים המפעילה 11 מרכזי יוגה ופילאטיס, רשת הקאנטרי המפעילה 7 מועדוני קאנטרי קלאב ועוד. טרם היקלעותה לקשיים, נמנתה גם רשת סטודיו סי, אשר הפעילה 26 מרכזי סטודיו לעיצוב וחיטוב והעסיקה כ-240 עובדים, לשחקן מרכזי בענף.

- על אף סגירת חדרי הכושר בתקופת הקורונה, העסקים בתחום השתדלו לשמור על קשר רציף עם לקוחותיהם. אורח החיים החדש שכפתה הקורונה, אילץ את השחקנים בענף למציאת פתרונות חלופיים כדי שיוכלו לשמור על עסקיהם, באמצעות אימוני LIVE מקוונים בעלות מופחתת או בחינם, אימונים באוויר הפתוח בפארקים, מתן הרצאות שונות הקשורות לאורח חיים בריא או השכרת ציוד ומתקני ספורט לבית המתאמנים.
- החברות והעסקים בענף נקטו מספר פעולות על מנת להתמודד עם השלכות המשבר, בהן הקפאת מינויים וצמצום הוצאות ככל הניתן, בין היתר, באמצעות הוצאת עובדים לחל"ת, צמצום בהוצאות שכר הנהלה, צמצום הוצאות משתנות (חשמל, מים, גז וכו'), צמצום הוצאות קבועות (מו"מ להקלות והנחות בדמי השכירות) ועוד.

רגולציה

- מכוני כושר כפופים לחוק מכוני כושר (רישוי ופיקוח), התשנ"ד-1994, שבו נקבעו תנאים לרישיון הפעלת מכון. כמו כן, נדרש רישיון עסק ורישוי המפקח על הספורט במשרד החינוך.

דוחות כספיים

להלן נתוני מאזני היחידה מניבת מזומנים של מכוני הכושר (הולמס פלייס), לאחר נטרול יחידות ICON ליום 31.12.2022 (מבוקר) וליום 31.12.2023 (לא מבוקר), לצרכי קביעת שווי פנקסני:

31 בדצמבר 2022 אלפי ₪	31 בדצמבר 2023 אלפי ₪		31 בדצמבר 2022 אלפי ₪	31 בדצמבר 2023 אלפי ₪	
		התחייבויות שוטפות			נכסים שוטפים
23,109	15,671	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	35,140	10,718	מזומנים ושווי מזומנים
22,401	26,538	ספקים ונותני שירותים	574	423	פקדונות לזמן קצר
0	259	התחייבויות מסים שוטפים	36,387	38,807	לקוחות והכנסות לקבל
62,574	51,300	חלויות שוטפות בגין חכירה	10,618	7,467	חייבים ויתרות חובה
16,000	0	שטרי הון והלוואות בעלים נטו	577	3,539	צדדים קשורים
53,096	57,165	זכאים ויתרות זכות	816	778	מלאי
177,180	150,933	סה"כ התחייבויות שוטפות	84,112	61,732	סה"כ נכסים שוטפים
		התחייבויות לא שוטפות			נכסים בלתי שוטפים
		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות	5,738	8,527	חייבים לזמן ארוך
18,644	36,391	פיננסיים אחרים	34,534	14,585	צדדים קשורים
11,648	5,925	אופציות למיעוט	18,511	22,588	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,237	2,588	ספקים וזכאים אחרים לזמן ארוך	28,749	33,030	נכסי מסים נדחים
13,672	14,781	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	98,244	98,244	מוניטין
545,187	565,229	התחייבות בגין חכירה	74,282	83,988	רכוש קבוע, נטו
595,388	624,914	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	541,260	546,133	זכות שימוש
			6,377	6,834	נכסי מסים לקבל
127,537	106,860	הון עצמי	8,298	7,046	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
0	0	זכויות שאינן מקנות שליטה	815,993	820,975	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
900,105	882,707	סה"כ התחייבויות והון	900,105	882,707	סה"כ נכסים

להלן נתוני רווח והפסד של היחידה מניבת מזומנים לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) ו- 31 בדצמבר 2023 (לא מבוקר), לאחר נטרול יחידות : ICON

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	
350,813	371,984	הכנסות מהפעלת מועדונים
278,421	284,883	הוצאות הפעלת מועדונים
72,392	87,101	רווח גולמי
8,169	9,445	הוצאות מכירה
26,731	22,058	הוצאות הנהלה וכלליות
34,900	31,503	סה"כ הוצאות מכירה הנהו"כ
37,492	55,598	רווח מפעולות רגילות, לפני הוצאות אחרות
1,065-	432-	חלק החברה בהפסדים (רווחים) בהשקעות
8	2-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
38,549	56,032	רווח מפעולות רגילות, לאחר הוצאות אחרות
25,750	31,511	הוצאות מימון, נטו
12,799	24,521	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
6,936	3,850	הכנסות מס
19,735	28,371	רווח נקי

הערכת שווי שימוש

התקינה החשבונאית

לבקשת מזמיני העבודה, תשמש הערכת שווי השימוש לצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי מספר 36, 'ירידת ערך נכסים (להלן: "התקן") בדוחותיהם הכספיים.

מטרת התקן היא לקבוע נהלים שעל תאגיד ליישם כדי להבטיח שנכסיו לא יוצגו בסכום, העולה על הסכום בר-ההשבה שלהם. נכס מוצג בסכום, הגבוה מהסכום בר-ההשבה שלו, כאשר ערכו בספרים עולה על הסכום שיתקבל מהשימוש בנכס או ממכירתו. במקרה כזה, חלה ירידה בערך הנכס והתקן דורש מהתאגיד להכיר בהפסד מירידת ערך. התקן גם מפרט מתי על תאגיד לבטל הפסד מירידת ערך ודורש גילויים מסוימים לגבי נכסים, שחלה ירידה בערכם, ולגבי השקעות במוחזקות, שאינן בנות, המוצגות בדוחות הכספיים בסכום העולה משמעותית על שווי השוק שלהן או על מחיר המכירה, נטו שלהן. התקן קובע את הטיפול החשבונאי וההצגה, הנדרשים במקרה של ירידת ערך נכסים. אם תאגיד עורך דוחות כספיים מאוחדים (לרבות איחוד יחסי), התקן ייושם לטיפול החשבונאי בירידת ערך של כל הנכסים, המופיעים במאזן המאוחד של התאגיד, לרבות השקעות בחברות מוחזקות שאינן חברות בנות, מוניטין הנובע מרכישת חברות בנות והתאמות שווי הוגן. תקן זה חל למעשה גם על השקעות בחברות בנות וחברות בשליטה משותפת כך שהפרשות לירידת ערך, המוכרות בדוחות הכספיים המאוחדים בגין נכסי החברה הבת או החברה בשליטה משותפת, לרבות מוניטין והתאמות שווי הוגן, יוצגו בדוחות הכספיים הנפרדים של החברה האם כהקטנה של חשבון ההשקעה בחברה הבת או בחברה בשליטה משותפת.

התקן קובע שהסכום בר-ההשבה של נכס ייאמד בכל עת שקיימים סימנים, המצביעים על אפשרות של ירידת ערך של נכס. תקן זה מחייב הכרה בהפסד מירידת ערך של נכס (דהיינו, ערכו של הנכס ירד) בכל עת, שערכו של הנכס בספרים עולה על הסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך יוכר בדוח רווח והפסד לגבי אותם נכסים המוצגים לפי העלות ויטופל כהפחתה של הערכה

חדשה וזאת רק לגבי אותם נכסים המוצגים בסכום שהוערך מחדש, בהתאם לתקני חשבונאות אחרים או בהתאם להוראות כל דין. התקן קובע שסכום בר-השבה יחושב כמחיר המכירה נטו או שווי השימוש, כגבוה שבהם:

מחיר המכירה נטו הוא הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בניכוי עלויות מימוש תוספתיות ישירות כלשהן.

שווי השימוש של הנכס הוא הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס וממימושו של הנכס בתום החיים השימושיים שלו.

בקביעת שווי השימוש של הנכס, תקן זה דורש שתאגיד ישתמש, בין היתר, ב: תחזיות של תזרימי מזומנים על בסיס הנחות סבירות ומבוססות אשר:

משקפות את מצבו הנוכחי של הנכס ומייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התנאים הכלכליים, שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. שיעור היוון לפני מס, ישקף הערכות שוק שוטפות של ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס. שיעור ההיוון לא ישקף סיכונים, שתזרימי המזומנים העתידיים כבר הותאמו בגינם.

בקביעת שווי השימוש לא נלקחים בחשבון תשלומים או תקבולים של מסים על הכנסה, כולל אלו הנובעים מהפסדים מועברים או מסים נדחים.

אומדן סכום בר-השבה יחושב עבור כל נכס בנפרד. אם אין זה אפשרי לעשות זאת, תקן זה מחייב את התאגיד לקבוע את הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבה-מזומנים, אליה שייך הנכס. יחידה מניבה-מזומנים (Cash Generating Unit) היא קבוצת הנכסים המזוהה הקטנה ביותר, אשר מניבה תזרימי מזומנים חיוביים משימוש מתמשך, שהם בלתי תלויים בעיקרם בתזרימי המזומנים החיוביים מנכסים אחרים, או מקבוצות נכסים אחרות. עם זאת, אם התוצרת, המיוצרת על ידי נכס או על ידי קבוצת נכסים, נסחרת בשוק פעיל, הנכס או קבוצת הנכסים יזוהו כיחידה מניבה-מזומנים נפרדת, גם אם חלק או כל התוצרת, המיוצרת על ידי הנכס או ע"י קבוצת הנכסים, מיועדת לשימוש פנימי.

יש לציין כי במסגרת פעילות החברה, ליום ה- 31 בדצמבר 2023 בבעלות החברה 30 מועדוני בריאות וכושר ו- 32 מועדוני אייקון. כלל המוניטין הרשום בספרי החברה הוקצה לקבוצת מועדוני הבריאות והכושר (להלן: "קבוצת הולמס פלייס") ולכן בחינה זו תיערך לגביהם בלבד.

בבחינת ירידת ערך של יחידה מניבה-מזומנים, תקן זה מחייב להביא בחשבון מוניטין ונכסים משותפים (כגון נכסי משרד ראשי), הקשורים לאותה יחידה מניבה-מזומנים.

בחינת אפשרות ירידה בערך המוניטין מבוססת על כללים והנחיות שנקבעו, כאמור, בתקן בינלאומי מס' 36.

הואיל והמוניטין אינו ניתן למדידה בנפרד מהפעילות, השיטה המקובלת לבחינת אפשרות ירידת ערך מוניטין הינו מדידת השווי בר ההשבה של כל יחידת מניבת מזומנים, אליה יוחס המוניטין שנרכש או חלקו, והשוואתו לערך בספרים של הנכסים והתחייבויות (כולל המוניטין שנרכש) המיוחסים לאותה יחידה. אם הסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של היחידה מניבת המזומנים, יופחת הפער מהמוניטין שיוחס לאותה יחידה. אם נותר פער לאחר הפחתת כל המוניטין, יש להפחית את יתר הנכסים המיוחסים ליחידה פרו-רטה, בכפוף למגבלת ערך בר-השבה של נכסים אלה.

ככלל, בחינת ירידת ערך המוניטין כוללת את השלבים הבאים:

קביעת היחידות מניבות המזומנים וערכם בספרים של נכסיהן והתחייבויותיהן כולל קביעה של היחידות הרלוונטיות למדידת שווי המוניטין, וייחוס הנכסים והתחייבויות ליחידות השונות, לרבות ייחוס המוניטין שנרכש.

מדידת הערך בר ההשבה של כל יחידה ויחידה – בהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי בגינה ו/או שווי מימושה, הגבוה מביניהם.

השוואת הערך בר ההשבה לערך הפנקסני – בהתאם לאמור לעיל.

בהתאם לסעיף 85 לתמצית השיקולים והנימוקים למסקנות, שהובאו בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 36-ירידת ערך נכסים: "באופן תיאורטי, היוון של תזרימי מזומנים לאחר מס, בשיעור ניכיון לאחר מס, והיוון של תזרימי מזומנים לפני מס, לפי שיעור ניכיון לפני מס, אמור לתת אותה תוצאה, כל עוד שיעור הניכיון לפני מס, שווה לשיעור הניכיון לאחר מס, כשהוא מותאם כך, שישקף את הסכום והעיתוי הספציפיים של תזרימי המזומנים, בגין מסים".

כללי – הנחות העבודה הינן במונחים ריאליים

הכנסות

- הכנסות הפעילות כוללות הכנסות מהפעלת מועדוני כושר (דמי מנוי ושירותים), ללא ICON וללא הכנסות חזויות בגין צפי פתיחת מועדוני כושר נוספים או רכישת מועדונים בעתיד.
- תחזית הכנסות הפעילות לשנת 2024 מדמי מנוי הניחה גידול קל ביחס לשנת 2023, בהמשך לגידול בשנה קודמת.
- בשנת 2025 ואילך הונח גידול של 1.5% בהכנסות הפעילות, המשקף בעקבות גידול אוכלוסייה והעמקת פעילות אימונים אישיים ועוד.

רווח גולמי

- עלות ההכנסות של פעילות הינן ברובן הוצאות קבועות, כאשר ההוצאה המרכזית הינה עלויות שכר, שאף הן ברובן קבועות, מאחר ומרבית עלויות אלו נובעות ממשמרות קבועות במועדונים, בעוד שהעלויות המשתנות מיוחסות לאימונים אישיים וכיו"ב. נתח העלויות המשתנות משתנה בהתאם לקצב גידול ההכנסות.
- כתוצאה מכך, צפויה עלייה הדרגתית בשיעור הרווח הגולמי על פני תקופת התחזית. כתוצאה מגידול בהיקף הפעילות.
- בשנים 2025 ואילך לא קיים צפי התייעלות או גל התייקרויות, לאחר שחברה ביצעה התייעלות בשנים האחרונות ולא קיים צפי להתייקרות נוספת בעלויות האנרגיה וכיו"ב..

הוצאות מכירה הנהלה וכלליות

- הוצאות המכירה, הנהלה וכלליות של החברה בשנת 2024 הינן בהתאם לתקציב החברה ואינן צפויות להשתנות בשנים שלאחר מכן.

השקעות בהון חוזר

- הנחנו כי ימי הלקוחות וימי הספקים יישארו קבועים על פני שנות התחזית ויגדלו בשיעור קבוע בהתאם לגידול בהכנסות.

השקעות ברכוש קבוע ופחת

- בהתאם לתחזית החברה, החברה תשקיע בשנת 2024 היקף של כ – 18.6 מיליון ₪ במועדוני כושר קיימים (ללא ICON).
- בהתאם לתחזית החברה לשנים 2025 ואילך, ההשקעות ברכוש הקבוע המיוחסות למועדונים קיימים צפויות לעמוד על כ – 17 מיליון ₪ לשנה באופן קבוע על פני זמן. עיקר ההשקעה מיוחסת לשיפורים במושכר ולציוד חדר כושר.
- בנוסף, הונח כי הוצאות הפחת הנובעות מיישום IFRS16 יישארו קבועות על פני זמן ומגלמות חידוש חוזי השכירות השונים בתנאים דומים.

שיעור היוון

- שיעור ההיוון שנלקח להיוון התזרים הינו 10.1% אחרי מס ו - 10.8% לפני מס (ראה חישוב נפרד).

הוצאות מס ושיעור המס

- שיעור המס שהונח לאורך שנות התחזית הינו 23% לשנים 2024 ואילך.

צמיחה פרמננטית

- שיעור הצמיחה פרמננטי הינו 1.5% לשנה, המבוסס על גידול משתתפים בעקבות גידול אוכלוסייה והעמקת פעילות אימונים אישיים והכנסות נוספות.

תחזית תזרים מזומנים ריאלית (לפני מס)

Terminal	2028	2027	2026	2025	2024	אלפי ש"ח
	399,741	393,834	388,014	382,280	376,630	הכנסות
	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.2%	YoY %
	112,293	106,999	101,353	96,035	90,942	רווח גולמי
	28.1%	27.2%	26.1%	25.1%	24.1%	(%)
	30,937	30,937	30,937	30,937	30,937	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
	7.7%	7.9%	8.0%	8.1%	8.2%	(%)
	81,356	76,062	70,415	65,098	60,004	רווח תפעולי, מועדונים
	20.4%	19.3%	18.1%	17.0%	15.9%	(%)
	2,564	2,564	2,564	2,564	2,564	רווח תפעולי, ספא וכו'
	0.6%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	(%)
	83,920	78,626	72,979	67,662	62,568	רווח תפעולי למגזר
						התאמות
	-492	-485	-478	-471	-387	שינויים בהון חוזר
	17,000	17,682	18,956	19,866	20,616	פחת והפחתות
	85,052	85,052	85,052	85,052	85,052	פחת IFRS16
	-17,000	-17,000	-17,000	-17,000	-17,000	השקעות הוניות במועדונים קיימים, נטו
	168,480	163,875	159,510	155,109	150,850	תזרים מזומנים חופשי
507,543	106,007	114,295	123,319	132,925	143,299	תזרים מזומנים חופשי מהוון

שווי פעילות

בהתאם לאמור לעיל, שווי הפעילות המתקבל בגין ה – CGU הינו **1,127,963 אלפי ₪**.

שיעור היוון לפני מס

11.8%	11.3%	10.8%	10.3%	9.8%	
1,018	1,050	1,084	1,121	1,162	0.5%
1,035	1,068	1,104	1,144	1,188	1.0%
1,053	1,088	1,127	1,170	1,218	1.5%
1,073	1,111	1,153	1,199	1,251	2.0%
1,095	1,136	1,181	1,232	1,289	2.5%

טווח
זמן

שיעור היוון לאחר מס

11.10%	10.60%	10.10%	9.60%	9.10%	
1,002	1,037	1,075	1,117	1,163	0.5%
1,021	1,059	1,100	1,145	1,195	1.0%
1,043	1,083	1,127	1,177	1,232	1.5%
1,067	1,110	1,158	1,213	1,274	2.0%
1,093	1,141	1,194	1,253	1,321	2.5%

טווח
זמן

שווי פנקסני

- השווי הפנקסני של היחידה מניבת מזומנים (CGU) בגין מכוני הכושר של הולמס פלייס, הינו 733,862 אלפי ₪, כאשר שווי השימוש של החברה גבוה מהסכום הרשום בספרים; לפיכך, לא קיימת פגימה בערכו של המוניטין.

נספחים

שיעור הויון משוקלל – הנחות שנעשו על מנת לקבוע את שיעור ההויון הראוי

אומדן מחיר ההון

על מנת לקבוע את שיעור ההויון הראוי (לאחר מס) לחברה, ביצענו חישוב של מחיר ההון באמצעות שימוש במודל ה-CAPM לחישוב שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי וכן הנחות נוספות בדבר מחיר החוב ומבנה החוב הראויים לחברה.

מחיר ההון העצמי

הערה	ערך	פרמטר
1	1.79%	ריבית חסרת סיכון
2	5.37%	פרמיית השוק
3	1.70	Beta
4	7.9%	פרמיית סיכון ספציפית - גודל
	18.8%	מחיר ההון העצמי של החברה (מעוגל)

להלן פירוט החברות הדומות:

Unlevered Beta	D/V	levered Beta	חברה
0.73	49%	1.21	Tosho Co., Ltd.
0.52	57%	0.99	Renaissance, Incorporated
0.43	68%	1.13	The Gym Group plc
1.52	27%	1.94	Planet Fitness, Inc.
0.80	50%	1.32	ממוצע
חישוב ביטא			פרמטר
0.80			ביטא לא ממונפת - ממוצע ענפי
147%			שיעור מינוף נבחר
23.0%			שיעור מס ט"א
1.70			ביטא ממונפת

4. בהתאם לנתוני Duff&Phelps לחברות בעשירון 10b, 2022

מבנה ומחיר החוב

שיעור המינוף נקבע על בסיס יחס המינוף של החברה, כאשר מחיר החוב נקבע בהתאם לשיעור ריבית החוב של החברה (5.3%)*. כמו כן, נלקח שיעור מס בטווח הארוך של 23%, וזאת בכדי לקבל את מחיר החוב נטו, לצורך תחשיב שיעור ההויון הממוצע המשוקלל.

הערות

1. עפ"י שיעור תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתיות בישראל (לפדיון בשנת 2051).
2. פרמיית השוק בישראל מבוססת על נתוני Damodaran (ינואר 2024)
3. בכדי לקבוע את הביטא של הפרויקטים בחנו קבוצה של חברות ציבוריות מהפעילות מועדוני כושר בעולם ודומות בפעילותן לפעילות החברה

שיעור היות משוקלל – הנחות שנעשו על מנת לקבוע את שיעור היות הראוי

ערך	סיכום חישוב ה-WACC פרמטר
1.79%	ריבית חברת סיכון
1.70	Beta
5.37%	פרמיית השוק
18.8%	מחיר ההון העצמי של החברה
5.3%	מחיר החוב
23.0%	שיעור מס
60%	D/V
10.10%	WACC

חישוב אומדן מחיר ההון לפני מס

לצורך אמידת תזרימי מזומנים לפני מס, ביצענו התאמה למחיר ההון המשוקלל של החברה. באופן תיאורטי, היות של תזרימי מזומנים לאחר מס, בשיעור ניכיון לאחר מס, והיות של תזרימי מזומנים לפני מס, לפי שיעור ניכיון לפני מס, אמור לתת אותה תוצאה, כל עוד שיעור הניכיון לפני מס, שווה לשיעור הניכיון לאחר מס, כשהוא מותאם כך, שישקף את הסכום והעיתוי הספציפיים של תזרימי המזומנים, בגין מסים. לפיכך מחיר ההון המשוקלל ששימש אותנו בהערכת השווי לאמידת תזרימי המזומנים מפורט בגוף העבודה.

• להלן חישוב השווי הפנקסני של היחידה מניבת מזומנים (CGU) ליום 31.12.2023 :

חישוב שווי פנקסני - יחידה מניבת מזומנים - באלפי ש"ח		חישוב שווי פנקסני - יחידה מניבת מזומנים - באלפי ש"ח	
100%		100%	
	התחייבויות תפעוליות:		נכסים תפעוליים:
	התחייבויות שוטפות		נכסים שוטפים
(150,933)	בנטרול:	61,732	בנטרול:
15,671	אשראי בנקאי לזמן קצר		מזומנים ופקדונות
51,300	חלויות שוטפות בגין חכירה	(11,141)	צדדים קשורים
(624,914)	התחייבויות לא שוטפות	(3,539)	
	בנטרול:		נכסים לא שוטפים:
36,391	הלוואות לתאגידי בנקאיים ואחרים	83,988	רכוש קבוע
5,925	אופציות למיעוט	7,046	נכסים בלתי מוחשיים, ללא מוניטין
565,229	התחייבות בגין חכירה	546,133	זכות שימוש בנכסים
14,781	התחייבות סיום יחסי עובד מעביד, נטו	8,527	חייבים לזמן ארוך
(86,550)	סה"כ התחייבויות תפעוליות	6,834	מסים לקבל
635,618	סה"כ נכסים תפעוליים, נטו	22,588	השקעות בחברות מוחזקות
98,244	מוניטין בספרי הולמס פלייס	722,168	סה"כ נכסים תפעוליים
733,862	סה"כ שווי פנקסני		