

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ("החברה")

24 באוגוסט 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: זכיה במכרז לתכנון, בנייה, ניהול והפעלה מועדון Family בחריש

בהמשך לאמור בסעיף 36.2 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (אשר פורסם ביום 26 במרץ 2025, אסמכתא: 2025-01-021024, "הדוח התקופתי") בעניין אסטרטגיית הצמיחה של החברה באמצעות הרחבת פעילותה בקטגוריית מועדוני ה-Family, החברה מתכבדת להודיע כי ביום 21 באוגוסט 2025 ("מועד מסירת הודעת הזכיה") התקבלה אצלה הודעת עיריית חריש ("המוזמין"), לפיה הולמס פלייס ש.פ. בע"מ ("הזוכה"), חברה בבעלות משותפת של החברה (50%) ושל שפונדר פדלון יזמות ובנייה בע"מ (50%) ("שפונדר"), זכתה במכרז לתכנון, הקמה והפעלה של מועדון קאנטרי קלאב בחריש ("הקאנטרי"), על שטח של כ- 3,000 מ"ר.

בהתאם לתנאי המכרז, צפויה הזוכה לחתום על הסכם עם המוזמין ("ההסכם"), שאלו עיקריו:

1. הזוכה תגיש תוכניות לביצוע מלאות והיתר בנייה מלא תוך שמונה חודשים ממועד מסירת הודעת הזכיה ותשלם את בניית הקאנטרי תוך 24 חודשים ממועד צו התחלת העבודה ("תקופת ההקמה").
2. הזוכה תישא באחריות בלעדית ומלאה על כלל שלבי הפרויקט החל מתכנון והקמה ועד לתפעולו, ניהולו ואחזקתו של המועדון לאורך כל תקופת ההתקשרות (כמפורט להלן). עם סיום ההקמה, הזוכה תהיה אחראית על תפעולו וניהולו השוטף של כל המועדון, לרבות נשיאה בהוצאות בקשר עימו, ובמסגרת הפעלתו (כגון תפעול שוטף, רכישת ושמירת הציוד, מסים, ארנונה וכדו'). הפעלת המועדון תיעשה על פי דין ובהתאם לכל האישורים הרגולטוריים הנדרשים. כמו כן, הזוכה תהיה האחראית המלאה והבלעדית לרכישת, שמירת ואחזקת הציוד והמועדון לאורך כל תקופת ההתקשרות.
3. **תקופת ההתקשרות:** לאחר תקופת ההקמה כאמור וקבלת אישור אכלוס, ההסכם יהיה בתוקף למשך 24 שנים ו-11 חודשים.
4. **הטבות למזמין ולתושביו:** הזוכה מחויבת להעניק הנחות של 5% לפחות לתושבי המזמין; בכל שנה הזוכה תאפשר למזמין לקיים חמישה (5) אירועים בשנה בהתאם לרישיון העסק של החברה, ללא עלות.
5. **התחייבויות עיריית חריש:** לפי ההסכם, בשש השנים הראשונות של הפעלת הקאנטרי העירייה תתחייב להשלים תשלום בגין מכירת מנויים בחוסר ביחס לאומדן מספר המנויים שלה, ועד 10% מסך המנויים. כמו כן בכל שנה משש השנים הראשונות שבה הזוכה תעמוד ביעד מכירת המנויים, היא תהיה זכאית למענק עידוד בסך 100,000 ₪.
6. ההסכם כולל הוראות כלליות נוספות כמקובל בהסכמים מעין אלו, בקשר לביצוע הפרויקט, לרבות חובת ביצוע התחייבויות הזוכה 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.

7. **איסור הסבה** : ככלל, הזוכה אינה רשאית להסב את ההסכם או להמחותו או להעביר זכות מזכויותיו או חובה מחובותיו, אלא באישור המזמין. עם זאת, הזוכה תהיה רשאית להסב את זכויות הפעלת המועדון לבעלי מניותיה.

8. **ערבויות** : להבטחת התחייבויות הזוכה על פי ההסכם, הזוכה תעמיד ערבויות כמפורט להלן :

א. לטובת ההצעה, העמידה הזוכה ערבות בנקאית בסך 300 אלפי ₪.

ב. לתקופת ההקמה, תעמיד הזוכה ערבות בנקאית בסך של 3,000 אלפי ₪, שתהא בתוקף עד 30 יום מסיום תקופת הבדק.

ג. לתקופת ההפעלה, תעמיד הזוכה ערבות בנקאית בסך של 250 אלפי ש"ח שתהא בתוקף למשך כל תקופת ההפעלה.

יודגש כי הערבויות מחליפיות זו את זו מכיוון שמתייחסות לתקופות עוקבות.

9. הזוכה התחייבה לערוך ביטוחים כמקובל בהסכמים מעין אלו.

בין בעלי מניות הזוכה ישנן הסכמות שצפויות להיות מעוגנות בהסכם, לפיהן שפונדר יעניק לזוכה שירותי קבלן ראשי בקשר עם הקמת הקאנטרי, והחברה מאידך, תדאג להפעלתו של הקאנטרי לאחר הקמתו, בדומה לנעשה על ידה בפרויקטים ובמכרזים האחרים שבהם זכתה בעברה. על אף האמור יובהר כי טרם נחתם הסכם מפורט בין הצדדים.

בכוונת החברה לנהל ולהפעיל את המועדון כמועדון Family ובכך להמשיך את מימוש אסטרטגיית הצמיחה שלה. החברה מעריכה כי המועדון יגיע ל- EBITDA של כ- 4-5 מיליון ₪ תוך 24 עד 36 חודשים מתחילת הפעלתו. למידע נוסף על תוכניות החברה בתחום Familyn ראו סעיף 36.2 בדוח השנתי.

להערכת החברה העלויות הצפויות של הקמת הקאנטרי (שבהן תישא הזוכה) נאמדות בכ- 40 מיליון ₪ ויתפרסו על פני תקופת ההקמה. החברה מעריכה כי הזוכה תממן עלויות אלו ממקורות עצמיים ובאמצעות מימון בנקאי.

הערכות החברה בקשר לעלויות הצפויות של הפרויקט, ליעד ההכנסות וליעד ה- EBITDA וכן בקשר להתקשרות הזוכה עם המזמין ולהתקשרות בין הזוכה ובעלי מניותיה כמפורט לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על אומדנים שביצעה החברה, על ניסיונה ועל כוונותיה ויכולותיה נכון למועד דוח זה. ייתכן כי הערכות החברה כאמור לא תתממשנה בשל גורמים שונים, לרבות גורמים שאינם תלויים בחברה וקיים אי ודאות ביחס לביצועיו העסקיים והעתידיים של המועדון בפועל.

בכבוד רב,

הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ

נחתם על ידי : מנכ"לית החברה, גב' קרן שתוי