

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח רואי החשבון המבקר
2-3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הרווח הכולל
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-28	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025, ו-2024 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

תל-אביב, 24 במאי 2026

זיו האפט
רואי חשבון

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ
דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
59,699	65,650	3	מזומנים ושווי מזומנים
208	624	4	נכסים פיננסיים
8,625	7,367	5א'	דיירים
2,661	3,097	5ב'	חייבים ויתרות-חובה
<u>71,193</u>	<u>76,738</u>		
			נכסים לא שוטפים:
10,000	10,000	4	נכסים פיננסיים
-	-	6	יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,957,000	2,044,200	7	נדל"ן להשקעה
1,743	1,815		רכוש קבוע
<u>1,968,743</u>	<u>2,056,015</u>		
 <u><u>2,039,936</u></u>	 <u><u>2,132,753</u></u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>ביאור</u>	
התחייבויות שוטפות:			
415,305	430,784	8	הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים
4,301	5,974	9	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,882	5,959		הכנסות דמי שכירות מראש
18,335	17,436	10	זכאים ויתרות-זכות
1,448	469	12	פיקדונות מדיירים לזמן קצר
<u>441,271</u>	<u>460,622</u>		
התחייבויות לא שוטפות:			
220,102	244,515	11	הלוואה לזמן ארוך ממוסד פיננסי
10,401	9,748	12	פיקדונות מדיירים לזמן ארוך
294,535	304,265	13	מסים נדחים
<u>525,038</u>	<u>558,528</u>		
הון עצמי:			
185,511	185,511	15	הון מניות ופרמיה ורכיבים אחרים
888,116	928,092		עודפים
<u>1,073,627</u>	<u>1,113,603</u>		
<u><u>2,039,936</u></u>	<u><u>2,132,753</u></u>		

רו"ח קובי ברלץ
סמנכ"ל כספים

מר אייל גרין
מנכ"ל

מר רון חולדאי
יו"ר הדירקטוריון
וראש עיריית תל-אביב-יפו

24 במאי 2026

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
145,084	129,835	131,647	16	הכנסות מדמי שכירות ושירותים
38,055	50,704	44,293	17	הוצאות אחזקה
107,029	79,131	87,354		רווח גולמי
16,165	69,167	14,547	7	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
3,011	2,891	4,179		הוצאות שיווק ופרסום
8,939	10,666	10,188	18	הוצאות הנהלה וכלליות
1,016	984	431		הכנסות אחרות
112,260	135,725	87,965		רווח מפעולות רגילות
34,294	35,545	37,042	19	הוצאות מימון
3,355	3,159	3,012	19	הכנסות מימון
81,321	103,339	53,935		רווח לפני מסים על ההכנסה
21,731	25,915	13,959	13	מסים על ההכנסה
59,590	77,424	39,976		רווח לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

סך-הכל	עודפים	קרן שמורה	קרן הון ממענקים לפיתוח קרקע ושחיקת הלוואות צמיתות	הלוואות צמיתות מבעל עניין	הון המניות הנפרע	
1,000,113	814,602	34,577	23,946	1,741	125,247	יתרה ליום 1 בינואר 2023
						שינויים במהלך שנת 2023:
(33,000)	(33,000)	-	-	-	-	דיבידנד
59,590	59,590	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>1,026,703</u>	<u>841,192</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
						שינויים במהלך שנת 2024:
(30,500)	(30,500)	-	-	-	-	דיבידנד
77,424	77,424	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>1,073,627</u>	<u>888,116</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
						שינויים במהלך שנת 2025:
-	-	-	-	-	-	דיבידנד
39,976	39,976	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>1,113,603</u>	<u>928,092</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
59,590	77,424	39,976
11,964	(53,595)	2,357
71,554	23,829	42,333
(234)	(626)	(594)
(571)	3,686	(416)
(74,174)	(83,813)	(71,436)
(74,979)	(80,753)	(72,446)
(33,000)	(30,500)	-
507	1,325	606
(260)	(1,540)	(2,042)
(17,500)	(17,500)	22,500
25,000	120,000	15,000
(25,253)	71,785	36,064
(28,678)	14,861	5,951
73,516	44,838	59,699
44,838	59,699	65,650

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי לפי דוח על הרווח הכולל
התאמות הדרושות להצגת מזומנים
ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישה והשקעה ברכוש קבוע
שינוי בנכסים פיננסיים
השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

דיבידנד ששולם
קבלת פיקדונות מדיירים
החזר ומימוש פיקדונות דיירים
קבלת (פירעון) הלוואות לזמן ארוך מאחרים
קבלת (פירעון) הלוואות לזמן קצר מתאגיד בנקאי
מזומנים, נטו, מפעילות מימון

(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתום התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
353	398	522	פחת
8,812	21,722	9,730	מסים נדחים, נטו
			עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד,
-	-	-	נטו
6,657	5,830	2,392	עלית ערך הלוואות
358	245	(195)	(ירידת) עלית ערך פיקדונות מדיירים
(16,165)	(69,167)	(14,547)	שינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
15	(40,972)	(2,098)	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
868	(1,240)	1,258	ירידה (עליה) בדיירים
(132)	96	(436)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות-חובה
1,246	(2,581)	2,066	(ירידה) עליה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(865)	588	4,077	עליה (ירידה) בדמי שכירות מראש
10,832	(9,486)	(2,510)	(ירידה) עליה בזכאים ויתרות-זכות
11,949	(12,623)	4,455	
11,964	(53,595)	2,357	סך-הכל

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
2,549	7,020	1,217	ספקים וזכאים בגין הקמת נדל"ן להשקעה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר נוסדה בשנת 1976 ע"י אוניברסיטת תל-אביב ועיריית תל-אביב. החברה הינה חברה פרטית ולכל צד ממייסדי החברה מחצית ממניותיה. החברה עוסקת בייזום בניה, השכרה, ניהול, תחזוקה והפעלת מבנים, חניונים ושטחים ציבוריים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל.
- מדד - מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- צדדים קשורים - כמשמעותם לפי גילוי דעת 29 כפי שתוקן ע"י גילוי דעת מספר 52:
 - (1) צדדים, שאחד מהם, במישרין או בעקיפין:
 - (א) מחזיק בעשרה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק של הצד האחר או מכוח ההצבעה בו או מהסמכות למנות בו מנהלים, או
 - (ב) רשאי למנות את המנהל הכללי, או
 - (ג) מכהן כמנהל או כמנהל כללי.
 - (2) כל תאגיד, שצד, כאמור בסעיף משנה (1) של סעיף זה, מחזיק בו עשרים וחמישה אחוזים או יותר מהון המניות המונפק שלו, או מכוח ההצבעה בו או מהסמכות למנות מנהליו.
 - (3) בני זוג וקטיניהם.
- שווי הוגן - הסכום שבו ניתן להחליף נכס, או לסלק התחייבות, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת ושאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.
- מטבע ההצגה - המטבע בו מוצגים הדוחות הכספיים.
- מטבע הפעילות - המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים:

1. הדוחות הכספיים מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם להוראות תקן חשבונות מספר 12 בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן: "תקן 12")
 - המועד שלאחריו יחל הדיווח הנומינלי, דהיינו 31 בדצמבר 2003.
 - סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36.
 - סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר. גריעת הסכומים לאחר מועד המעבר בוצעה בערכים נומינליים היסטוריים, בסכומים מותאמים למועד המעבר או בשילוב של ערכים נומינליים היסטוריים וסכומים מותאמים למועד המעבר, לפי העניין.
2. בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.
3. הדוחות על המצב הכספי:
 - (א) פריטי המאזן מוצגים בסכומים מדווחים.
 - (ב) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד נכללו לפי תנאי ההצמדה של כל יתרה.
4. דוחות על הרווח הכולל:
 - (א) הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים כאמור לעיל (כגון: פחת) או מהפרשות מסוימות הכלולות במאזן (כגון: הפרשה לחופשה, מסים נדחים והתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד) נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.
 - (ב) יתר מרכיבי הדוחות על הרווח הכולל מוצגים בסכומים מדווחים.

ג. פרטים בדבר שערי מדד המחירים לצרכן:

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות. להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופת החשבון:

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025

מדד המחירים לצרכן (בנקודות):
לפי מדד ידוע

97.9	101.2	103.6
------	-------	-------

**שיעור השינוי באחוזים
בשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר**

2023	2024	2025
-------------	-------------	-------------

מדד המחירים לצרכן:
לפי מדד ידוע

3.34	3.43	2.4
------	------	-----

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

שווי מזומנים הם פיקדונות בבנקים שהופקדו לתקופה של עד שלושה חודשים, שאינם מוגבלים בשימוש ושאינם משועבדים, ומלוות ממשלתיים סחירים שהתקופה עד למועד פדיונם בעת ההשקעה בהם לא עלתה על שלושה חודשים.

ה. השקעות לזמן קצר:

כהשקעות לזמן קצר נחשבות השקעות שנילוותן בינונית הכוללות, בין היתר, פיקדונות לזמן קצר שהופקדו בבנקים, אשר מוגבלים בשימוש ו/או משועבדים, ושהתקופה עד למועד מימושם בעת ההשקעה בהם עלתה על 3 חודשים אך נמוכה מ-12 חודשים.

ו. הפרשה לחובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזהים אשר לדעת הנהלת החברה, גבייתם מוטלת בספק.

ז. רכוש קבוע:

1. רכוש קבוע הוכר לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות שניתן ליחסן במישרין לרכישת רכוש קבוע ולהבאתו למיקום ולמצב הדרושים לצורך פעולתו. העלות של פריט רכוש קבוע היא הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, הרכוש הקבוע מוצג לפי עלות בניכוי פחת נצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, אם קיימים.

2. החברה הפחיתה בנפרד כל חלק של רכוש קבוע עם עלות שהיא משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. הוצאות הפחת לכל תקופה הוכרו ברווח או הפסד, אלא אם הן נכללו בערך בספרים של נכס אחר.

ח. נדל"ן להשקעה:

1. החברה מדדה נדל"ן להשקעה בעת ההכרה לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. לאחר ההכרה לראשונה, החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן, לפיו שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד, למעט חריגים שנקבעו עבור כל הנדל"ן להשקעה. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף גורמים במידה שהם לא זמינים באופן כללי לקונים מרצון ולמוכרים מרצון, הפועלים בצורה מושכלת, כגון: ערך נוסף הנובע מיצירת תיק של נדל"ן במיקומים שונים, סינרגיה בין נדל"ן להשקעה לבין נכסים אחרים וכן זכויות חוקיות או הגבלות חוקיות והטבות מס או היטלי מס שהם ספציפיים רק לבעלים הנוכחי. בנוסף, שווי הוגן של נדל"ן להשקעה אינו משקף יציאה הונית עתידית שתשפר או שתרחיב את הנדל"ן, לרבות ההטבות העתידיות מיציאה עתידית זו.

2. נדל"ן להשקעה בהקמה:

זכויות הבנייה/קרקע מוצגות בשווי הוגן. הכרה ברווח יזמי נוסף עם התקדמות הבנייה יוכר כאשר תהיה קיימת וודאות מספקת לגבי הכנסות משכירות ועלויות הקמת הפרויקט.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. הכרה בהכנסות:

הכנסות החברה כוללות רק תזרים חיובי ברוטו של הטבות כלכליות שהחברה מקבלת ו/או זכאית לקבל בעבור עצמה, לכן סכומים שגבתה החברה עבור צד שלישי אינם מהווים הכנסה של החברה. ההכנסה נמדדה לפי שוויה ההוגן של התמורה שהתקבלה או התמורה שהחברה זכאית לקבל. הכנסות מדמי שכירות ושרותי אחזקה נרשמות על בסיס צבירה. הכנסות משכירות נזקפות באופן יחסי בהתאם לתקופת הסכם השכירות. כאשר נחתם תיקון להסדר שכירות קיים, התיקון מטופל ממועד התיקון ואילך.

י. הטבות לעובדים:

1. הטבות לעובדים לטווח קצר:

החברה סיווגה הטבה כהטבת עובד לטווח הקצר אם עיקר סכומה חזוי להיות מסולק תוך 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירות המתייחס. הטבות לעובדים לטווח קצר כוללות משכורות, דמי הבראה, ימי מחלה והפקדות לביטוח לאומי, ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. כשלחברה קמה מחויבות משפטית או משתמעת שניתנת לאמידה מהימנה למתן מענקים לעובדים, החברה מכירה בהתחייבות זו במועד בו קמה המחויבות.

2. הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, כולל הטבות בגין פיצויי פרישה:

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג החברה, חייבת החברה בתשלום פיצויים לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם. נכסי התוכנית הם כספים שהחברה מפקידה בגופים מסוימים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף כדוגמת קרנות פנסיה ופוליסות ביטוח כשירות.

יא. מסים על ההכנסה:

1. החברה נוקטת בשיטה של ייחוס מסים. בהתאם לכך הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס-הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של נכסים בני פחת בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיותרו בעתיד כפחת לצורכי מס-הכנסה, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות, ושל יתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס ושל "ניכוי בשל אינפלציה".

2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים להתייחס לתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.

3. החברה מכירה בנכס מסים נדחים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת מהסוג המתאים שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

4. החברה עשויה להתחייב במס במידה ותחלק רווחים שפוטרו ממס כל עוד לא חולקו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. הסתייעות באומדנים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות ישראליים, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד, או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר ודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

נדל"ן להשקעה - החברה מעריכה את שווי רוב נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה היא "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור היוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים ותחזיות, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים ליום המאזן, וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופת דיווח.

מיסים על ההכנסה - המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים במועד מימושם של ההפרשים הזמניים. שיעור המס הצפוי במועד המימוש של ההפרשים הזמניים מבוסס על תחזית הפירעון בפועל של ההתחייבויות בגין בוצעה הפרשה למיסים נדחים. שינויים בהנחות אלו עשויים להביא לשינוי בערכם בספרים של המיסים הנדחים ובהוצאות המס.

יג. מכשירים פיננסיים:

בביאור 21 ניתן גילוי אודות השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לכללים הבאים:

1. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הינו הסכום שתמורתו ניתן להחליף נכס או לסלק התחייבות עם צדדים שלישיים שיש להם את המידע הדרוש ורצונם בכך במהלך העסקים הרגיל.
2. הסכום הפנקסני של עלות היסטורית של סכומים לקבל ולשלם בתנאים רגילים של אשראי מסחרי מתקרב בדרך כלל לשווי הוגן.
3. השווי ההוגן של התחייבות בגין פיקדון ללא מועד פירעון מוגדר הינו הסכום לתשלום לפי דרישה בתאריך הדיווח.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

בשקלים:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
6,169	7,869
<u>53,530</u>	<u>57,781</u>
<u>59,699</u>	<u>65,650</u>

בקופה ובבנקים
פיקדונות - לא צמודים
סך-הכל

ביאור 4 - נכסים פיננסיים:

במסגרת הסכם הלוואה עם מוסד פיננסי כמפורט בביאור 11ב', על החברה להחזיק חשבון מיועד לתשלום מחצית מסכומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למלווים בגין שנים עשר החודשים שתחילתם לאחר 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה בהתאם ללוח הסילוקין.

ביאור 5 - דיירים וחייבים ויתרות חובה:

א. דיירים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
9,606	8,348
<u>(981)</u>	<u>(981)</u>
<u>8,625</u>	<u>7,367</u>

דיירים
הפרשה לחובות מסופקים
סך-הכל

ב. חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>
56	56
<u>2,605</u>	<u>3,041</u>
<u>2,661</u>	<u>3,097</u>

בעל ענין
הוצאות מראש וחייבים אחרים
סך-הכל

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו:

א. הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
863	834	יעודה שהופקדה בקופה לפיצויים ובפוליסות לבטוח מנהלים
(637)	(610)	בניכוי - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
<u>226</u>	<u>224</u>	
(226)	(224)	הפרשה לפדיון ימי מחלה
<u>-</u>	<u>-</u>	סך-הכל

ב. התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין לעובדיה, חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי העבודה הקיימים ובהתאם למרכיבי השכר אשר לדעת ההנהלה מזכים את העובדים בקבלת פיצויים, והן מכוסות במלואן בין אם על ידי יצירת התחייבות ובין אם על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופה לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים.

ג. היעודה המוצגת לעיל כוללת סכומים שהופקדו בקופה לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים, בתוספת רווחים שנצברו לתאריך הדוחות הכספיים. בהתאם להסכמי עבודה ולחוק פיצויי פיטורין, הכספים האמורים אינם ניתנים למשיכה או לשעבוד, כל עוד לא מולאו התחייבויות המעביד לפיצויים בהתאם להסכמי עבודה ולחוק פיצויי פיטורין.

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב במאזן:

<u>סה"כ</u>	<u>קרקע בתכנון</u>	<u>מבנים להשכרה</u>	
1,957,000	343,491	1,613,509	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2025
14,547	(103)	14,650	תוספות במהלך השנה:
72,653	24,567	48,086	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>2,044,200</u>	<u>367,955</u>	<u>1,676,245</u>	השקעות
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ב. מתחם "פארק עתידיים" משתרע על שטח קרקע של כ-88 דונם הכולל בתחומו 11 בניינים על פי החלוקה הבאה: 8 בניינים המשמשים למשרדים להשכרה, בית חולים ומעבדות ותעשייה עתירת ידע, בניין מרכז האנרגיה, מבנה המשמש לחניון עם קומת קרקע מסחרית ומגדל משרדים בן 35 קומות הידוע כ"מגדל עתידיים". כמו כן, לחברה זכויות בנייה נוספות וכן נכסים נוספים להשכרה: תחנת תדלוק ומקומות חניה עיליים המתפרסים בשטח המתחם.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. אומדן השווי ההוגן של קריית עתידיים ומגדל עתידיים מבוסס על הערכות שווי חיצוניות ליום 31.12.2025. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים, בין היתר, על ידי הסכמים עם דיירים ושוכרים. מחיר ההון בו יש להשתמש הוא שיעור התשואה האלטרנטיבי המקובל או הנדרש מבחינת משקיעים בהשקעות אחרות להן מרכיבי רווח וסיכון דומים ובמקרה זה משקיעים בנכסים מניבים. שיעורי ההיוון העיקריים שנלקחו בהערכת השווי למתחם עתידיים ולמגדל עתידיים הינם 7.05% ו- 6.8% בהתאמה. לגבי שטחים פנויים שטרם הושכרו, הובא בחשבון תוספת שיעור היוון של 0.5% בהתאם לצפי מהכנסות (דמי שכירות ראויים בהתאם למתקבל בבניין), בניכוי השקעות צפויות (שיעור דומה בשנת 2024).

ד. מידע בקשר עם נדל"ן להשקעה

קרקע - הקרקע נרכשה על פי הסכם שנחתם ב-1 ביוני 1984 בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן - המינהל) לבין החברה. המינהל התחייב להעביר על שם החברה, את רישום הבעלות בקרקע בפנקס רישום המקרקעין עם השלמת הליכי החלוקה מחדש ורישומה בלשכת רשם המקרקעין. החברה החלה בתהליך החלוקה כאמור. כמו כן, נקבע בהסכם כי דרושה הסכמה של המינהל לגבי מכירה של זכויות החברה בקרקע פנויה מבניינים. הקרקע שעליה הוקמו הבניינים כוללת רצועות קרקע שהיו מיועדות במקורן ליצירת שטחים ציבוריים. רצועות אלו לא נרכשו מהמינהל במסגרת ההסכם הנ"ל והן נרכשו מעיריית תל אביב-יפו אשר הינה בעלת עניין.

ה. **שעבודים, התחייבויות תלויות והתקשרויות** - ראה ביאור 14.

ביאור 8 - הלוואות מתאגיד בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>שעור ריבית (%)</u>
395,000	410,000	משתנה 5.60%-6%
<u>20,305</u>	<u>20,784</u>	
<u>415,305</u>	<u>430,784</u>	

חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך (ג')

ב. תאגידים בנקאיים:

1. ביום 19 בנובמבר 2019, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי א' לטובת קבלת אשראי לזמן קצר בסכום של 220 מיליון ש"ח. עד ליום 31.12.2024 הגדילה החברה וניצלה מסגרות אשראי נוספות מתאגיד בנקאי א' אשר הסתכמו ב-395 מיליון ש"ח בריבית משתנה. בתקופת הדוח, הגדילה החברה וניצלה מסגרות אשראי נוספות מתאגיד בנקאי א' בסכום של 15 מיליון ש"ח כך שסכום האשראי הכולל מתאגיד בנקאי א' עד חודש נובמבר 2025 הסתכם ב-410 מיליון ש"ח.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים (המשך):

ב. תאגיד בנקאי (המשך):

2. בחודש נובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה לזמן קצר עם תאגיד בנקאי ב'. ביום 27 בנובמבר 2025 פרעה החברה את מלוא האשראי בסכום של 410 מיליון ש"ח בתאגיד בנקאי א' וזאת באמצעות אשראי שנטלה בסכום זה מתאגיד בנקאי ב'.
3. לטובת תאגיד בנקאי א' נרשם שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין (כל המבנים במתחם למעט מגדל 8 וזכויות הבנייה הקיימות והעתידיות במתחם).
4. במסגרת הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי ב' כמפורט בסעיף 2 לעיל, החברה רשמה שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין (כל המבנים במתחם למעט מגדל 8 וזכויות הבנייה העתידיות במתחם) לטובת תאגיד בנקאי ב' ומחקה את השעבוד לטובת תאגיד בנקאי א'.

ג. לגבי חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך ראה ביאור 11.

ביאור 9 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
4,241	5,917	בחשבונות פתוחים
60	57	בחשבון המחאות לפירעון
<u>4,301</u>	<u>5,974</u>	סך-הכל

ביאור 10 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
12,049	11,537	הוצאות לשלם
795	903	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
-		התחייבויות לדיירים בגין התאמת שטחים
5,488	4,957	מוסדות
3	39	אחרים
<u>18,335</u>	<u>17,436</u>	סך-הכל

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי:

31.12.2024	31.12.2025	שיעור ריבית נקובה %	בסיס הצמדה
220,102	204,515	2.85%	הלוואה צמודת מדד ממוסד פיננסי (ב')
-	40,000	5.6%	הלוואה מתאגיד בנקאי בריבית משתנה (ג')
<u>220,102</u>	<u>244,515</u>		סך-הכל

א. מועדי הפירעון לאחר תקופת הדיווח:

31.12.2024	31.12.2025	
20,305	20,784	בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
20,305	20,784	בשנה השנייה
20,305	20,784	בשנה השלישית
20,305	20,784	בשנה הרביעית
20,305	182,163	בשנה החמישית
159,187		מעל חמש שנים
<u>240,407</u>	<u>265,299</u>	סך-הכל

ב. הלוואה ממוסד פיננסי:

1. הלוואה ממוסד פיננסי לפירעון בהתאם ללוח סילוקין שנקבע מראש עד ל-30 ביוני 2030. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית נומינלית, צמודה למדד המחירים לצרכן, בשיעור 2.85%.
2. החברה רשמה לטובת המוסד הפיננסי שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין – מגדל עתידים וכן התחייבה כלפי המוסד הפיננסי כי יחס כיסוי החוב לא יפחת מ-1.2. "יחס כיסוי חוב" - התוצאה המתקבלת מחלוקת סה"כ דמי השכירות ששולמו לחברה ב-12 חודשים האחרונים חלקי סה"כ תשלומי קרן וריבית שהחברה שילמה למלווים במהלך 12 חודשים האחרונים.

ג. הלוואה מתאגיד בנקאי:

1. באוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי ב' במסגרתו הועמדה לרשות החברה מסגרת אשראי בסכום של עד 60 מיליון ש"ח ללא כל בטוחה.
2. במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2025 נטלה החברה אשראי נוסף מתאגיד בנקאי ב' בסכום כולל של 40 מיליון ש"ח כך שנכון למועד הדוח הכספי, סכום האשראי הכולל לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ב' מסתכם לסך של 40 מיליון ש"ח בריבית משתנה.
3. בחודש דצמבר 2025, הושלמה ההתקשרות של החברה עם תאגיד בנקאי ב' לטובת ליווי מימון עבור הקמת בניין מס' 9 בפארק עתידים. מסגרת האשראי הכוללת (כולל המסגרת של 60 מיליון ש"ח כפי המפורט בסעיף 1 לעיל) שהועמדה לטובת החברה עומדת על 700 מיליון ש"ח בריבית משתנה וזאת כנגד שעבוד כמפורט בסעיף 4 להלן.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ג. הלוואה מתאגיד בנקאי – המשך :

4. לאחר מועד הדוח הכספי, החברה רשמה שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין (כל המבנים במתחם למעט מגדל 8 וזכויות הבנייה העתידיות במתחם) לטובת תאגיד בנקאי ב'.

ביאור 12 - פיקדונות מדיירים:

פיקדונות שנתקבלו מדיירים משמשים להבטחת התחייבויותיהם לחברה עפ"י הסכמי השכירות. הפיקדונות מתעדכנים מעת לעת בהתאם לגובה דמי השכירות אשר נקבעו בהסכמי השכירות של אותם שוכרים וצמודים למדד המחירים לצרכן ואינם נושאים ריבית.

ביאור 13 - מסים על ההכנסה:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
5,983	2,161	4,229	מיסים שוטפים
8,812	21,722	9,730	מיסים נדחים
6,936	2,032	-	מיסים בגין שנים קודמות
<u>21,731</u>	<u>25,915</u>	<u>13,959</u>	סך-הכל

ב. שינוי בשיעורי המס:

שיעורי המס שחלו על החברה הינם: בשנים 2021-2023 – 23%.

ג. הרכב מסים נדחים:

סך-הכל	חופשה, מחלה וחובות מסופקים	נדל"ן להשקעה (שווי הוגן)	הסדר שומות	
294,535	(325)	298,860	(4,000)	יתרה ליום 1 בינואר 2025
9,730	(16)	10,480	(734)	תנועה בשנת הדוח
<u>304,265</u>	<u>(341)</u>	<u>309,340</u>	<u>(4,734)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

ד. המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבגינם נוצרו.

עתידיז חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מחויבות במס לפי השיעורים הרגילים, לבין ההפרשה למיסים על הרווח מפעולות כפי שנוקפה בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
81,321	103,339	53,935	רווח לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	שעור המס הרגיל
<u>18,704</u>	<u>23,768</u>	<u>12,405</u>	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
343	1,247	1,577	הוצאות לא מוכרות, נטו
(3,888)	(1,147)	2	שערוך נדל"ן להשקעה (בנטרול השפעת מסים נדחים)
(364)	15	(25)	אחרים
<u>6,936</u>	<u>2,032</u>	<u>-</u>	מיסים בגין שנים קודמות, נטו
<u>21,731</u>	<u>25,915</u>	<u>13,959</u>	מסים על הכנסה לפי דוח רווח הכולל

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2022.

ביאור 14 - שעבודים, התחייבויות תלויות והתקשרויות:

החברה רשמה שעבודים קבועים ממדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין ובנכסים אחרים בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים. לעניין תלויות ראה ביאור 23.

ביאור 15 - הון עצמי:

א. הרכב הון המניות הנומינלי (בש"ח):

31.12.2024	31.12.2025	רשום	
מונפק ונפרע	מונפק ונפרע		
4	4	4	מניות יסוד בנות 1 ש"ח כ"א
<u>53,311,368</u>	<u>53,311,368</u>	<u>53,311,368</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א
<u>53,311,372</u>	<u>53,311,372</u>	<u>53,311,372</u>	סך-הכל

ב. הלוואות צמיתות מבעל עניין:

הלוואות צמיתות שנתקבלו מעירית תל-אביב-יפו אינן צמודות ואינן נושאות ריבית. פירעון של הלוואות אלו יוכל להיעשות אך ורק לאחר החלטה פה אחד של דירקטוריון החברה.

ההלוואות יעמדו לפירעון רק בעת פירוק החברה או במועד מוקדם בדרך של העברה להון העצמי ולפיכך הן סווגו והוצגו בהון העצמי (ראה דוחות על השינויים בהון העצמי).

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - הכנסות מדמי שכירות ושירותים:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
112,245	100,217	102,333	הכנסות מדמי שכירות
32,839	29,618	29,314	הכנסות משרותי אחזקה וניהול לדיירים
<u>145,084</u>	<u>129,835</u>	<u>131,647</u>	סך-הכל

ב. פרטים נוספים - כללי:

<u>7,599</u>	<u>6,298</u>	<u>6,995</u>	מזה הכנסות מבעלי עניין וצד קשור
<u>38,946</u>	<u>41,222</u>	<u>42,793</u>	מזה הכנסות מדיירים מהותיים

ביאור 17 - הוצאות אחזקה:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
28,785	29,915	30,818	שירותי אחזקה ומיזוג אויר לדיירים
7,534	8,189	8,407	אחזקת חניונים
1,736	12,600	5,068	אחזקת בניינים ומתקנים
<u>38,055</u>	<u>50,704</u>	<u>44,293</u>	סך-הכל

ב.

<u>7,348</u>	<u>8,323</u>	<u>9,856</u>	מזה תשלומי ארנונה ודמי שימוש לעיריית תל-אביב-יפו
--------------	--------------	--------------	--

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
4,161	4,911	5,268	שכר עבודה ונלוות
436	566	628	אחזקת רכב ונסיעות
388	533	716	מתנות, כיבודים ואירוח
955	1,043	814	שירותים מקצועיים
958	1,425	542	משפטיות
717	755	660	שרותי מחשב ועבוד נתונים
471	497	450	מסים, אגרות וביטוח
853	879	1,110	אחזקה וצרכי משרד
-	57	-	חוב מסופק
<u>8,939</u>	<u>10,666</u>	<u>10,188</u>	סך-הכל

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
			הכנסות:
3,355	3,159	3,012	ריבית מפקדונות בבנקים
-	-	-	ריבית מאחרים
<u>3,355</u>	<u>3,159</u>	<u>3,012</u>	סך-הכל הכנסות
			הוצאות:
16,051	15,420	12,204	ריבית והצמדה בגין הלוואה ממוסד פיננסי
15,381	18,806	24,589	ריבית על הלוואה מתאגיד בנקאי
1,564	485	-	ריבית לאחרים
<u>1,298</u>	<u>834</u>	<u>249</u>	אחרות
<u>34,294</u>	<u>35,545</u>	<u>37,042</u>	סך-הכל הוצאות
<u>30,939</u>	<u>32,386</u>	<u>34,030</u>	סך-הכל, נטו

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - בעלי עניין, צדדים קשורים ועובדים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	ביאור
א. בעלי עניין וצדדים קשורים:			
1. עסקאות:			
(א) הכנסות:			
7,599	6,298	6,995	ב.16 מדמי שכירות ושרותי אחזקה
(ב) הוצאות:			
136	118	147	מסים עירוניים (הוצאות שיווק)
מסים עירוניים ודמי שימוש בקרקע			
7,348	8,323	9,856	ב.17 (הוצאות אחזקה)
218	171	344	מסים עירוניים (הוצאות הנהלה וכלליות)
(ג) עסקאות אחרות:			
54,578	5,837	(1,132)	השקעות ברכוש קבוע - אגרות היטלים
(ד) אגרות שילוט שאינן רכוש קבוע - פרסום			
184	218	324	
2. יתרות:			
2,197	1,996	2,237	דיירים - בעל עניין וצד קשור, נטו
6	56	56	חייבים ויתרות חובה - בעל עניין
3. ערבויות:			
32,610	103	596	לעיריית תל-אביב-יפו
ב. עובדים:			
2,287	2,650	2,817	הוצאות ועלויות שכר 5 העובדים בעלי השכר הגבוה בחברה

עתידיז חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים:

א. כללי:

הנכסים הפיננסיים של החברה כוללים מזומנים ושווי מזומנים, חובות דיירים וחייבים ויתרות חובה. ההתחייבויות הפיננסיות כוללות ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, דמי שכירות מראש, הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך, פיקדונות מדיירים. החברה אינה מחזיקה או מנפיקה מכשירים פיננסיים לצרכי מסחר.

ב. ריכוזי סיכון אשראי:

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או קבוצת חייבים בעלות תכונות דומות, שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. העסקאות כאמור מתבצעות עם חברות מובילות וידועות ולפיכך, להערכת ההנהלה, יעמדו אותן חברות בהתחייבויותיהן כלפי החברה, ולא צפוי סיכון אשראי.

ג. שווי נאות של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר נכסים לא נגזרים כגון מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לא נגזרות כגון זכאים ויתרות זכות, פיקדונות מדיירים והלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך.

בשל אופיים, השווי הנאות של המכשירים הפיננסיים של החברה הכלולים בהון החוזר שלה בדרך כלל זהה או קרוב לערך בו הם כלולים בספריה. השווי הנאות של הלוואה והתחייבויות האחרות לזמן ארוך קרוב אף הוא לערך בספרים שכן מכשירים פיננסיים אלה נושאים ריבית בשיעור קרוב לשיעור הריבית המקובל בשוק.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס:

א. עיקרי המדיניות החשבונאית ששימשו כבסיס הנתונים בערכים נומינליים:

הדוחות הכספיים השנתיים בביאור הנ"ל ערוכים בסכומים נומינליים היסטוריים לצורכי מס וזאת בשונה מהדוחות הכספיים השנתיים הראשיים הערוכים בסכומים מדווחים. פרט להבדל המתואר לעיל, המדיניות החשבונאית שנקטה בדוחות הכספיים הנומינליים לצורכי מס זהה למדיניות החשבונאית שנקטה בדוחות הכספיים של החברה.

ב. דוחות על המצב הכספי:

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
		נכסים שוטפים:
59,699	65,650	מזומנים ושווי מזומנים
208	624	נכסים פיננסיים
8,625	7,367	דיירים
2,661	3,097	חייבים ויתרות-חובה
<u>71,193</u>	<u>76,738</u>	
		נכסים לא שוטפים:
10,000	10,000	נכסים פיננסיים
-	-	יעודה בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
<u>662,901</u>	<u>703,878</u>	רכוש קבוע
<u>672,901</u>	<u>713,878</u>	
<u><u>744,094</u></u>	<u><u>790,616</u></u>	

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):

ב. דוחות על המצב הכספי (המשך):

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	
		התחייבויות שוטפות:
415,305	430,784	הלוואה מתאגיד בנקאי ואחרים
4,301	5,974	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,882	5,959	הכנסות מדמי שכירות מראש
18,335	17,436	זכאים ויתרות-זכות
1,448	469	פיקדונות מדיירים
<u>441,271</u>	<u>460,622</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
220,102	244,515	הלוואה מתאגיד פיננסי
10,401	9,748	פיקדונות מדיירים
8,648	7,591	מסים נדחים
<u>239,151</u>	<u>261,854</u>	
<u>63,672</u>	<u>68,140</u>	הון עצמי
<u>744,094</u>	<u>790,616</u>	

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):
ג. דוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
145,084	129,835	131,647	הכנסות מדמי שכירות ושירותים
			הוצאות:
38,055	50,704	44,293	הוצאות אחזקת הקריה
31,085	31,575	32,270	פחת
3,011	2,891	4,179	הוצאות שיווק ופרסום
8,585	10,269	9,666	הוצאות הנהלה וכלליות
1,016	984	431	הכנסות אחרות
<u>79,720</u>	<u>94,455</u>	<u>89,977</u>	
65,364	35,380	41,670	רווח מפעולות רגילות
30,939	32,386	34,030	הוצאות מימון, נטו
34,425	2,994	7,640	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
9,956	2,682	3,172	מסים על ההכנסה
<u>24,469</u>	<u>312</u>	<u>4,468</u>	רווח נקי

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):

ד. דוחות על השינויים בהון העצמי:

סך-הכל	עודפים	קרנות הון	הלוואות צמיתות מבעל עניין	הון המניות הנפרע	
102,391	19,431	27,908	1,741	53,311	יתרה ליום 1 בינואר 2023
					שינויים במהלך שנת 2023:
(33,000)	(33,000)	-	-	-	דיבידנד
24,469	24,469	-	-	-	רווח נקי
<u>93,860</u>	<u>10,900</u>	<u>27,908</u>	<u>1,741</u>	<u>53,311</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
					שינויים במהלך שנת 2024:
(30,500)	(30,500)	-	-	-	דיבידנד
312	312	-	-	-	רווח נקי
<u>63,672</u>	<u>(19,288)</u>	<u>27,908</u>	<u>1,741</u>	<u>53,311</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
					שינויים במהלך שנת 2025:
-	-	-	-	-	דיבידנד
4,468	4,468	-	-	-	רווח נקי
<u>68,140</u>	<u>(14,820)</u>	<u>27,908</u>	<u>1,741</u>	<u>53,311</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 23 - אירועים אשר אירעו בתקופת הדוח ולאחריה:

א. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" (להלן: "המלחמות") - בבוקר יום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת טרור אכזרית של ארגוני הטרור בעזה על עשרות יישובים ישראלים באזור עוטף עזה. במתקפת הטרור נרצחו אזרחים, שוטרים וחיילים ישראלים וכן אזרחים זרים. בנוסף, נחטפו לרצועת עזה חיילים ואזרחים ישראלים וזרים. בעקבות זאת, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה במדינת ישראל. המלחמה השפיעה על מספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות על שוק ההון- תנודתיות בשערי המסחר בבורסה, עלייה בתשואות אגרות החוב וכן תנודות חדות של השקל אל מול מטבעות זרים. חלה עלייה ברמת הסיכון ואי הוודאות, שבאה לידי ביטוי גם בהורדת הדירוג של מדינת ישראל בידי חברות הדירוג S&P ומודיס.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" במסגרתו תקפה ישראל את מתקני הגרעין באיראן וכן שורה של יעדים בעלי חשיבות אסטרטגית. בעקבות המבצע, מדינת ישראל התמודדה עם מתקפות טילים וכטב"מים אשר הובילו לסגירת הפעילות במשק למעט ארגונים חיוניים. לאחר 12 ימי לחימה הוכרזה הפסקת אש וביום 24 ביוני 2025 המשק חזר לשגרה באופן מלא.

נכון למועד חתימת הדוח הכספי, נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב במסגרתה הוסכם כי הלחימה תיפסק, ישוחררו כל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים וכוחות צה"ל ייסוגו באופן חלקי מרצועת עזה. בעקבות הפסקת האש ובלימת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7 בנובמבר על העלאת תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"שלילית" ל"יציבה", אם כי הותיר את דירוג האשראי על כנו ברמה A.

עתידיז חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - אירועים אשר אירעו בתקופת הדוח ולאחריה - המשך:

ביום 28 בפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" במסגרתו תקפה ישראל וארה"ב את מתקני הגרעין באיראן וכן שורה של יעדים בעלי חשיבות אסטרטגית. בעקבות המבצע, מדינת ישראל התמודדה עם מתקפות טילים וכטב"מים אשר הובילו לסגירת הפעילות במשק למעט ארגונים חיוניים. נכון למועד הדוח קיימת הפסקת אש שלא ברור מה תוקפה ומתי תסתיים.

הנהלת החברה סבורה כי למלחמות אין השפעות ישירות מהותיות על תוצאות פעילות החברה היות ורוב הפעילות מגובה בחוזי שכירות ארוכי טווח. יחד עם זאת, הנהלת החברה תמשיך לעקוב אחר התפתחויות והשלכות המצב הבטחוני על מצבה העסקי של החברה ועמידת לקוחותיה העיקריים בהתחייבויות ותעדכן הערכותיה בהתאם.

ב. הליכים משפטיים-

1. במסגרת תביעה של החברה כנגד קבלן אשר התגלו ליקויים בחומרים שסיפק בעבודתו, התקבל פסק דין בחודש דצמבר 2021 ובו נקבע כי הקבלן ישלם לחברה סכום של 4.46 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בפריסה חודשית על פני 4 שנים. בתקופת הדוח הפסיק הקבלן להעביר תשלומים. החברה פועלת באמצעות יועציה המשפטיים למימוש ומיצוי הזכויות בהתאם לפסק הדין לרבות הליכי הוצאה לפועל. לאור השלב המקדמי בו מצוי התיק, טרם התגבשו התנאים להכרה בנכס.

2. במסגרת תביעה של החברה כנגד לקוח לשעבר וכן כנגד נושאי משרה מטעמו אשר הפרו את הסכם השכירות, התקבל פסק דין, בחודש אוגוסט 2025 ובו נקבע כי הלקוח לשעבר ונושאי המשרה מטעמו ביחד ולחוד ישלמו לחברה סכום של כ-7 מיליון ש"ח בתוספת ריבית והפרשי הצמדה ובתוספת הוצאות משפט ואגרות. במסגרת הסכם פשרה בין הצדדים שנחתם ביום 9 בספטמבר 2025, נקבע כי הלקוח לשעבר ונושאי המשרה מטעמו ישלמו סכום של כ-7.5 מיליון ש"ח ב-3 תשלומים בחודשים ספטמבר, אוקטובר ונובמבר 2025. הלקוח לשעבר ונושאי המשרה מטעמו הפרו את הסכם הפשרה. כפועל יוצא, החברה פועלת באמצעות יועציה המשפטיים למימוש ומיצוי הזכויות בהתאם לפסק הדין לרבות הליכי הוצאה לפועל. לאור השלב המקדמי בו מצוי התיק, טרם התגבשו התנאים להכרה בנכס.

ביאור 24 - הון חוזר:

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-384 מיליון ש"ח. עיקר הנכסים של החברה הינם נדל"ן להשקעה המוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים. הגרעון בהון החוזר נובע מהחלטת החברה על תמהיל אשראי הכולל, בין היתר, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך. הנהלת החברה סבורה כי לחברה איתנות פיננסית ומקורות אשראי זמינים המאפשרים לה לעמוד בהתחייבויותיה השוטפות.