

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע

בערבון מוגבל

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

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 2021 ו-2020 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה 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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על-ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021, ו-2020 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

תל-אביב, 8 במאי 2022

זיו האפט
רואי חשבון

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

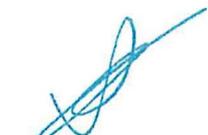
דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | <u>ביאור</u> | |
|-------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------|
| | | | נכסים שוטפים: |
| 66,368 | 114,499 | 3 | מזומנים ושווי מזומנים |
| *- | 3,491 | 4 | נכסים פיננסיים |
| 7,498 | 8,655 | א'5 | דירים |
| 3,705 | 8,671 | ב'5 | חייבים ויתרות-חובה |
| <u>77,571</u> | <u>135,316</u> | | |
| | | | נכסים לא שוטפים: |
| *13,136 | 10,000 | 4 | נכסים פיננסיים |
| 466 | 586 | 6 | יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו |
| 1,531,300 | 1,625,000 | 7 | נדל"ן להשקעה |
| 1,453 | 1,591 | | רכוש קבוע |
| <u>1,546,355</u> | <u>1,637,177</u> | | |
| | | | * מוין מחדש |
| <u>1,623,926</u> | <u>1,772,493</u> | | |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | <u>ביאור</u> | |
|---|---|--|-----------------------------------|
| התחייבויות שוטפות: | | | |
| 255,463 | 318,045 | 8 | הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים |
| 2,974 | 4,803 | 9 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 3,785 | 1,521 | | הכנסות דמי שכירות מראש |
| 14,164 | 8,219 | 10 | זכאים ויתרות-זכות |
| 93 | 406 | 12 | פיקדונות מדיירים לזמן קצר |
| <u>276,479</u> | <u>332,994</u> | | |
| התחייבויות לא שוטפות: | | | |
| 261,500 | 249,736 | 11 | הלוואה לזמן ארוך מתאגידים אחרים |
| 10,376 | 10,394 | 12 | פיקדונות מדיירים לזמן ארוך |
| <u>216,127</u> | <u>233,598</u> | 13 | מסים נדחים |
| <u>488,003</u> | <u>493,728</u> | | |
| הון עצמי: | | | |
| 185,511 | 185,511 | 15 | הון מניות ופרמיה ורכיבים אחרים |
| <u>673,933</u> | <u>760,260</u> | | עודפים |
| <u>859,444</u> | <u>945,771</u> | | |
| <u>1,623,926</u> | <u>1,772,493</u> | | |
|  |  |  | 8 במאי 2022 |
| מר שגיא ניב מנכ"ל | מר מוטי כהן יו"ר ועדת כספים | מר רון חולדאי יו"ר הדירקטוריון וראש עיריית תל-אביב-יפו | תאריך אישור הדוחות הכספיים |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל

דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

| לשנה שהסתיימה ביום | | | | |
|--------------------|------------|------------|-------|---------------------------------|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | ביאור | |
| *130,321 | *111,938 | 118,338 | 16 | הכנסות מדמי שכירות ושירותים |
| 42,023 | 44,708 | 40,784 | 17 | הוצאות אחזקה |
| 88,298 | 67,230 | 77,554 | | רווח גולמי |
| 31,052 | (22,771) | 80,961 | 7 | שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| *3,610 | *2,487 | 4,024 | | הוצאות שיווק ופרסום |
| 8,937 | 6,785 | 7,193 | 18 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 106,803 | 35,187 | 147,298 | | רווח מפעולות רגילות |
| 11,512 | 10,017 | 18,900 | 19 | הוצאות מימון |
| 159 | 315 | 155 | 19 | הכנסות מימון |
| 95,450 | 25,485 | 128,553 | | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| 22,556 | 5,934 | 20,226 | 13 | מסים על ההכנסה |
| 72,894 | 19,551 | 108,327 | | רווח לתקופה |

* סווג מחדש

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 | |
|----------------|----------------|---------------|---|---------------------------|------------------|---------------------------------|
| 921,999 | 736,488 | 34,577 | 23,946 | 1,741 | 125,247 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 |
| | | | | | | שינויים במהלך שנת 2019: |
| (130,000) | (130,000) | - | - | - | - | דיבידנד |
| 72,894 | 72,894 | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| <u>864,893</u> | <u>679,382</u> | <u>34,577</u> | <u>23,946</u> | <u>1,741</u> | <u>125,247</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| | | | | | | שינויים במהלך שנת 2020: |
| (25,000) | (25,000) | - | - | - | - | דיבידנד |
| 19,551 | 19,551 | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| <u>859,444</u> | <u>673,933</u> | <u>34,577</u> | <u>23,946</u> | <u>1,741</u> | <u>125,247</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 |
| | | | | | | שינויים במהלך שנת 2021: |
| (22,000) | (22,000) | - | - | - | - | דיבידנד |
| 108,327 | 108,327 | - | - | - | - | רווח לתקופה |
| <u>945,771</u> | <u>760,260</u> | <u>34,577</u> | <u>23,946</u> | <u>1,741</u> | <u>125,247</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |

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 | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| | | |
| | | |
| 72,894 | 19,551 | 108,327 |
| <u>(13,031)</u> | <u>18,359</u> | <u>(69,386)</u> |
| <u>59,863</u> | <u>37,910</u> | <u>38,941</u> |
| | | |
| | | |
| (291) | (641) | (372) |
| (18) | (5) | (355) |
| <u>(20,135)</u> | <u>(10,533)</u> | <u>(12,739)</u> |
| <u>(20,444)</u> | <u>(11,179)</u> | <u>(13,466)</u> |
| | | |
| | | |
| (130,000) | (25,000) | (22,000) |
| 415 | 123 | 118 |
| (248) | (1,984) | (37) |
| 232,000 | 30,000 | 50,000 |
| (17,500) | (14,700) | (5,425) |
| <u>(115,031)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| <u>(30,364)</u> | <u>(11,561)</u> | <u>22,656</u> |
| | | |
| | | |
| 9,055 | 15,170 | 48,131 |
| <u>42,143</u> | <u>51,198</u> | <u>66,368</u> |
| <u>51,198</u> | <u>66,368</u> | <u>114,499</u> |

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
השקעה בנכסים פיננסיים
השקעה בנדל"ן להשקעה
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

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

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
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (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:

דוחות 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.

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")
 - מועד מעבר - 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.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים (המשך):

2. דוחות 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

| 2019 | 2020 | 2021 |
|-------|------|-------|
| 100.5 | 99.9 | 102.3 |

מדד המחירים לצרכן (בנקודות):

לפי מדד ידוע

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

| 2019 | 2020 | 2021 |
|------|-------|------|
| 0.3 | (0.6) | 2.40 |

מדד המחירים לצרכן:

לפי מדד ידוע

ד. מזומנים ושוי מזומנים:

שווי מזומנים הם פיקדונות בבנקים שהופקדו לתקופה של עד שלושה חודשים, שאינם מוגבלים בשימוש ושאין 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 שנזילותן 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.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ו. הפרשה לחובות מסופקים:

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות מזוהים 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.

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.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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 לצרכי 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 הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי, עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת מהסוג המתאים שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

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

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.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יב. הסתייעות באומדנים (המשך):

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 הפרשים הזמניים. שיעור המס הצפוי במועד המימוש של הפרשים 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.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> |
|-------------------|-------------------|
| 15,492 | 41,419 |
| <u>50,876</u> | <u>73,080</u> |
| <u>66,368</u> | <u>114,499</u> |

בשקלים:

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 הלוואה בהתאם ללוח הסילוקין.

ביאור 5 - דיירים וחייבים ויתרות חובה:

א. דיירים:

הרכב:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> |
|-------------------|-------------------|
| 8,535 | 9,652 |
| <u>(1,037)</u> | <u>(997)</u> |
| <u>7,498</u> | <u>8,655</u> |

דיירים
הפרשה לחובות מסופקים
סך-הכל

ב. חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> |
|-------------------|-------------------|
| 30 | 6 |
| *1,049 | 5,662 |
| <u>*2,626</u> | <u>3,003</u> |
| <u>3,705</u> | <u>8,671</u> |

בעל ענין
מוסדות
הוצאות מראש וחייבים אחרים
סך-הכל

* מוין מחדש

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

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

א. הרכב:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | |
|-------------------|-------------------|--|
| 1,982 | 1,805 | יעודה שהופקדה בקופה לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים |
| (1,469) | (1,148) | בניכוי - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד |
| 513 | 657 | |
| (47) | (71) | הפרשה לפדיון ימי מחלה |
| <u>466</u> | <u>586</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> | |
|------------------|--------------------|---------------------|--|
| 1,531,300 | 165,071 | 1,366,229 | שווי הוגן ליום 1 בינואר 2021 |
| 12,739 | 600 | 12,139 | תוספות במהלך השנה: |
| 80,961 | 64,567 | 16,394 | השקעות |
| <u>1,625,000</u> | <u>230,238</u> | <u>1,394,762</u> | עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה |
| | | | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |

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.

ג. אומדן השווי הוגן של קריית עתידיים ומגדל עתידיים מבוסס על הערכות שווי חיצוניות ליום 31.12.2021 השווי הוגן 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

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ובמקרה זה משקיעים בנכסים מניבים. שיעורי ההיוון העיקריים שנלקחו בהערכת השווי למתחם עתידים ולמגדל עתידים הינם 7% ו 6.8% בהתאמה. לגבי שטחים פנויים שטרם הושכרו, הובא בחשבון תוספת לשיעור ההיוון בהתאם לצפי מהכנסות (דמי שכירות ראויים בהתאם למתקבל בבניין), בניכוי השקעות צפויות בגובה של 0.75% בשנת 2020 ותוספת שיעור היוון של 0.5% בשנת 2021.

ד. קרקע

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 בנקאי ואחרים:

א. הרכב:

| 31.12.2020 | 31.12.2021 | בסיס הצמדה | שעור ריבית (%) | |
|----------------|----------------|------------|----------------|--|
| 100,000 | 100,000 | לא צמוד | קבועה- 1.55% | אשראי לזמן קצר (ב') |
| 150,000 | 200,000 | לא צמוד | משתנה- 1.35% | |
| 5,463 | 18,045 | | | חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך (ג') |
| <u>255,463</u> | <u>318,045</u> | | | |

ב. תאגיד בנקאי:

1. ביום 19 בנובמבר 2019, נטלה החברה אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי בסכום של 220 מיליון ש"ח (100 מיליון ש"ח בריבית קבועה ו-120 מיליון ש"ח בריבית משתנה).

ביום 20.04.2020 ניצלה החברה מסגרת אשראי נוספת שהועמדה לרשותה בסך של 30 מיליון ש"ח.

ביום 22.11.2021 ניצלה החברה מסגרת אשראי נוספת שהועמדה לרשותה בסך של 50 מיליון ש"ח בריבית משתנה, ובסך הכל אשראי כולל בסכום מצטבר של 300 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, כל מסגרות האשראי של החברה מנוצלות.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ב. תאגיד בנקאי (המשך):

החברה רשמה שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין (כל המבנים במתחם למעט מגדל 8 זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות במתחם) לטובת התאגיד הבנקאי.

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

ביאור 9 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים:

הרכב:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 2,868 | 3,468 | בחשבונות פתוחים |
| <u>106</u> | <u>1,335</u> | בחשבון המחאות לפירעון |
| <u>2,974</u> | <u>4,803</u> | סך-הכל |

ביאור 10 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | |
|-------------------|-------------------|--|
| 6,090 | 1,859 | הוצאות לשלם |
| 487 | 647 | התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר |
| 3,328 | 182 | התחייבויות לדיירים בגין התאמת שטחים |
| 4,206 | 5,529 | מוסדות |
| <u>53</u> | <u>2</u> | אחרים |
| <u>14,164</u> | <u>8,219</u> | סך-הכל |

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - הלוואות לזמן ארוך מתאגידיים אחרים:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | שיעור ריבית נקובה | |
|------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|
| (בניכוי חלויות שוטפות) | | % | |
| <u>261,500</u> | <u>249,736</u> | 2.85% | הלוואה צמודת מדד |

א. מועדי הפירעון לאחר תקופת הדיווח:

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | |
|-------------------|-------------------|------------------------------|
| <u>5,463</u> | <u>18,045</u> | בשנה הראשונה (חלויות שוטפות) |
| 17,623 | 18,045 | בשנה השנייה |
| 17,623 | 18,045 | בשנה השלישית |
| 17,623 | 18,045 | בשנה הרביעית |
| 17,623 | 18,045 | בשנה החמישית |
| <u>191,007</u> | <u>177,558</u> | מעל חמש שנים |
| <u>266,962</u> | <u>267,783</u> | סך-הכל |

ב. פרטים נוספים:

1. הלוואה ממוסד פיננסי לפרעון 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 עתידיים 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.

ביאור 12 - פיקדונות מדיריים:

פיקדונות שנתקבלו מדיריים 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.

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - מסים על ההכנסה:

א. הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | |
| 7,292 | 3,023 | 2,882 | מסים שוטפים |
| 15,216 | 2,911 | 17,471 | מסים נדחים |
| 48 | - | (127) | מסים בגין שנים קודמות |
| <u>22,556</u> | <u>5,934</u> | <u>20,226</u> | סך-הכל |

ב. שינוי בשיעורי המס:

שיעורי המס שחלו על החברה הינם: בשנים 2019-2021 – 23%.

ג. הרכב מסים נדחים:

| סך-הכל | חופשה, מחלה וחובות מסופקים | נדל"ן להשקעה (שווי הוגן) | |
|----------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 216,127 | (297) | 216,424 | יתרה ליום 1 בינואר 2021 |
| 17,471 | (20) | 17,491 | תנועה בשנת הדוח |
| <u>233,598</u> | <u>(317)</u> | <u>233,915</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |

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

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (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 הפרשה למיסים על הרווח מפעולות כפי שנזקפה בדוחות רווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | |
| 95,450 | 25,485 | 128,553 | רווח לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד |
| 23% | 23% | 23% | שעור המס הרגיל |
| <u>21,953</u> | <u>5,862</u> | <u>29,567</u> | המס התיאורטי |
| | | | תוספת (חסכון) בחבות המס בגין: |
| 448 | (138) | (22) | הוצאות לא מוכרות, נטו |
| - | - | (8,747) | שערוך נדל"ן להשקעה (בנטרול השפעת מסים נדחים) |
| 107 | 210 | (445) | אחרים |
| 48 | - | (127) | מסים בגין שנים קודמות, נטו |
| <u>22,556</u> | <u>5,934</u> | <u>20,226</u> | מסים על הכנסה לפי דוח רווח הכולל |

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס סופיות או כאלו שניתן לראות אותן כסופיות עד וכולל שנת המס 2016.

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.

ביאור 15 - הון עצמי:

א. הרכב הון המניות הנומינלי (בש"ח):

| 31.12.2020 | 31.12.2021 | 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 |

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - הון עצמי (המשך):

ב. הלוואות צמיתות מבעל עניין:

הלוואות צמיתות שנתקבלו מעיריית 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).

ג. דיבידנדים:

החברה חילקה בשנת הדוח דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 22 מיליון ש"ח.

ביאור 16 - הכנסות מדמי שכירות ושירותים:

א. הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | |
| * 100,176 | * 86,402 | 91,155 | הכנסות מדמי שכירות |
| 30,145 | 25,536 | 27,183 | הכנסות משרותי אחזקה וניהול לדיירים |
| <u>130,321</u> | <u>111,938</u> | <u>118,338</u> | סך-הכל |

* סווג מחדש

ב. פרטים נוספים - כללי:

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------------------------|
| <u>384</u> | <u>370</u> | <u>389</u> | מזה הכנסות מבעלי עניין וצד קשור |
| <u>35,328</u> | <u>20,888</u> | <u>22,494</u> | מזה הכנסות מדייר מהותי |

ביאור 17 - הוצאות אחזקה:

א. הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | |
| 25,879 | 23,543 | 26,145 | שירותי אחזקה ומיזוג אויר לדיירים |
| 6,479 | 5,775 | 6,982 | אחזקת חניונים |
| 9,665 | 15,390 | 7,693 | אחזקת בניינים ומתקנים |
| <u>42,023</u> | <u>44,708</u> | <u>40,820</u> | סך-הכל |
| <u>* 6,692</u> | <u>5,677</u> | <u>8,239</u> | ב. מזה תשלומי ארנונה ודמי שימוש לעיריית תל-אביב-יפו |

* סווג מחדש

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|--------------|--------------|-------------------------|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | |
| 3,204 | 3,068 | 3,281 | שכר עבודה ונלוות |
| 385 | 373 | 400 | אחזקת רכב ונסיעות |
| 364 | 252 | 380 | מתנות, כיבודים ואירוח |
| 969 | 795 | 933 | שירותים מקצועיים |
| 997 | 1,778 | 1,042 | משפטיות |
| 475 | 328 | 265 | שרותי מחשב ועבוד נתונים |
| 305 | 304 | 342 | מסים, אגרות וביטוח |
| 542 | 545 | 591 | אחזקה וצרכי משרד |
| 1,696 | (658) | (41) | חוב מסופק |
| <u>8,937</u> | <u>6,785</u> | <u>7,193</u> | סך-הכל |
| | | | * סווג מחדש |

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו:

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|---------------|---------------|---|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | |
| 106 | 315 | 27 | הכנסות: |
| 53 | - | 128 | ריבית מפיקדונות בבנקים |
| <u>159</u> | <u>315</u> | <u>155</u> | ריבית מאחרים |
| | | | סך-הכל הכנסות |
| | | | הוצאות: |
| 11,365 | 9,666 | 18,122 | ריבית והצמדה על הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים |
| - | - | 778 | הפרשי הצמדה בגין היטל השבחה |
| 147 | 351 | - | אחרות |
| <u>11,512</u> | <u>10,017</u> | <u>18,900</u> | סך-הכל הוצאות |
| <u>11,353</u> | <u>9,702</u> | <u>18,745</u> | סך-הכל, נטו |

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - בעלי עניין, צדדים קשורים ועובדים בחברה:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | ביאור | |
|-------------------------------------|------------|------------|-------|--|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | | |
| א. בעלי עניין וצדדים קשורים: | | | | |
| 1. עסקאות: | | | | |
| (א) הכנסות: | | | | |
| 384 | 370 | 389 | ב.16 | מדמי שכירות ושרותי אחזקה |
| 565 | - | - | | מהחזר עלויות שיווק ופרסום |
| (ב) הוצאות: | | | | |
| מסים עירוניים ודמי שימוש בקרקע | | | | |
| 6,692 | 5,677 | 8,239 | ב.17 | לעיריית תל-אביב-יפו. (הוצאות אחזקה) |
| 206 | 157 | 215 | | מסים עירוניים (הוצאות הנהלה וכלליות) |
| (ג) עסקאות אחרות: | | | | |
| 754 | 200 | 954 | | השקעות ברכוש קבוע - אגרות היטלים |
| 180 | 163 | 198 | | (ד) אגרות שילוט שאינן רכוש קבוע - פרסום |
| - | - | 778 | | (ד) הוצאות מימון - היטל השבחה |
| 2. יתרות: | | | | |
| 112 | 114 | 118 | | דיירים - בעל עניין וצד קשור, נטו |
| 6 | 30 | 6 | | חייבים ויתרות חובה - בעל עניין |
| 3. ערבויות: | | | | |
| - | 103 | 733 | | לעיריית תל-אביב-יפו |
| ב. עובדים: | | | | |
| 1,931 | 1,935 | 2,142 | | הוצאות ועלויות שכר 5 העובדים בעלי השכר הגבוה בחברה |

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.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך):

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 מדירים 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 וההתחייבויות האחרות לזמן ארוך קרוב אף הוא לערך בספרים שכן מכשירים פיננסיים אלה נושאים ריבית בשיעור קרוב לשיעור הריבית המקובל בשוק.

ביאור 22 - אירועים אשר אירעו בתקופת הדוח ולאחריה:

ברבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בעולם נגיף הקורונה (COVID-19). ההשלכות הבריאותיות והכלכליות של משבר הקורונה ליוו את המשק גם בחציון הראשון של שנת 2021 והשפיעו על ענפים שונים בארץ ובעולם. בחודש דצמבר 2020 החל בישראל מבצע לחיסון האוכלוסייה כנגד נגיף הקורונה. בעקבות היקף החיסונים הנרחב, חלה ירידה משמעותית בשיעור התחלואה בישראל. בחודש פברואר 2021 הסתיים הסגר השלישי, שארך כחודש, והמשק נפתח בהדרגה, עד להסרה של כל המגבלות.

גל התחלואה החמישי של נגיף הקורונה, החל בחודש דצמבר 2021 והביא לעלייה במספר המאומתים, במספר המאושפזים ובמספר החולים הקשים, על אף אחוזי ההתחסנות הגבוהים באוכלוסייה. במהלך הגל החמישי נמנעה הממשלה מהטלת סגר ומהטלת מגבלות משמעותיות על המשק, וניכר כי המשק המשיך בהתאוששות וצמיחה.

החברה עוקבת אחר השינויים בשיעור התחלואה ומקפידה על קיום הנחיות הממשלה. בנוסף, החברה ערוכה גם למקרה שבו יוחלט על הגבלות נוספות לפעילות המסחר ותוכל להתאים את פעילותה ביעילות ובאופן מהיר.

נכון למועד פרסום הדוח, לא ידוע לחברה על קשיים בקרב לקוחותיה המהותיים שימנעו מהם מלעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה בעקבות השלכות משבר הקורונה.

הנהלת החברה סבורה כי לחברה איתנות פיננסית ואמצעים נזילים אשר להערכתה מאפשרים לה להתמודד באופן נאות עם השפעות והשלכות משבר נגיף הקורונה על עסקיה.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - 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 שננקטה בדוחות הכספיים הנומינליים לצורכי מס זהה למדיניות החשבונאית שננקטה בדוחות הכספיים של החברה.

ב. דוחות על המצב הכספי:

31.12.2020 31.12.2021

נכסים שוטפים:

| | | |
|---------------|----------------|-----------------------|
| 66,368 | 114,499 | מזומנים ושווי מזומנים |
| *- | 3,491 | נכסים פיננסיים |
| 7,498 | 8,655 | דיירים |
| <u>3,705</u> | <u>8,671</u> | חייבים ויתרות-חובה |
| <u>77,571</u> | <u>135,316</u> | |

נכסים לא שוטפים:

| | | |
|----------------|----------------|-------------------------------------|
| *13,136 | 10,000 | נכסים פיננסיים |
| 466 | 586 | יעודה בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו |
| <u>585,300</u> | <u>567,266</u> | רכוש קבוע |
| <u>598,902</u> | <u>577,852</u> | |

* מוין מחדש

676,473 713,168

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):
 ב. דוחות על המצב הכספי (המשך):

| <u>31.12.2020</u> | <u>31.12.2021</u> | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| | | התחייבויות שוטפות: |
| 255,463 | 318,045 | הלוואה מתאגיד בנקאי ואחרים |
| 2,974 | 4,803 | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים |
| 3,785 | 1,521 | הכנסות מדמי שכירות מראש |
| 14,164 | 8,219 | זכאים ויתרות-זכות |
| 93 | 406 | פיקדונות מדיירים |
| <u>276,479</u> | <u>332,994</u> | |
| | | התחייבויות לא שוטפות: |
| 261,500 | 249,737 | הלוואה מתאגיד פיננסי |
| 10,376 | 10,393 | פיקדונות מדיירים |
| 12,296 | 12,678 | מסים נדחים |
| <u>284,171</u> | <u>272,808</u> | |
| <u>115,823</u> | <u>107,366</u> | הון עצמי |
| <u><u>676,473</u></u> | <u><u>713,168</u></u> | |

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):
 ג. דוחות רווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום | | | |
|--------------------|------------|------------|--------------------------------|
| 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | |
| *130,321 | *111,938 | 118,338 | הכנסות מדמי שכירות ושירותים |
| | | | הוצאות: |
| 42,023 | 44,708 | 40,784 | הוצאות אחזקת הקריה |
| 30,977 | 31,140 | 31,146 | פחת |
| *3,610 | *2,487 | 4,024 | הוצאות שיווק ופרסום |
| 8,790 | 6,580 | 6,959 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 85,400 | 84,915 | 82,913 | |
| | | | רווח מפעולות רגילות |
| 44,921 | 27,023 | 35,425 | |
| 11,353 | 9,702 | 18,745 | הוצאות מימון, נטו |
| 33,568 | 17,321 | 16,680 | רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה |
| 8,519 | 3,129 | 3,137 | מסים על ההכנסה |
| 25,049 | 14,192 | 13,543 | רווח נקי |

* מוין מחדש

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - 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 | |
|----------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 231,582 | 148,622 | 27,908 | 1,741 | 53,311 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 |
| | | | | | שינויים במהלך שנת 2019: |
| (130,000) | (130,000) | - | - | - | דיבידנד |
| 25,049 | 25,049 | - | - | - | רווח נקי |
| <u>126,631</u> | <u>43,671</u> | <u>27,908</u> | <u>1,741</u> | <u>53,311</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |
| | | | | | שינויים במהלך שנת 2020: |
| (25,000) | (25,000) | - | - | - | דיבידנד |
| 14,192 | 14,192 | - | - | - | רווח נקי |
| <u>115,823</u> | <u>32,863</u> | <u>27,908</u> | <u>1,741</u> | <u>53,311</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 |
| | | | | | שינויים במהלך שנת 2021: |
| (22,000) | (22,000) | - | - | - | דיבידנד |
| 13,543 | 13,543 | - | - | - | רווח נקי |
| <u>107,366</u> | <u>24,406</u> | <u>27,908</u> | <u>1,741</u> | <u>53,311</u> | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - הון חוזר:

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 198 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.