

עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

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
8-27	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 2023 ו-2022 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה 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 בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2023, ו-2022 ואת תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל.

תל-אביב, 16 ביוני 2024

זיו האפט
רואי חשבון

- 1 -

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** 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

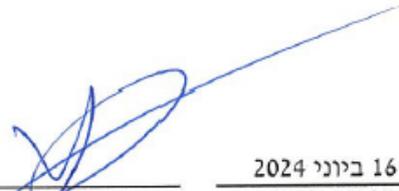
עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ
דוחות על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>ביאור</u>	
			נכסים שוטפים:
73,516	44,838	3	מזומנים ושווי מזומנים
3,323	3,894	4	נכסים פיננסיים
8,253	7,385	5א'	דיירים
2,625	2,757	5ב'	חייבים ויתרות-חובה
<u>87,717</u>	<u>58,874</u>		
			נכסים לא שוטפים:
10,000	10,000	4	נכסים פיננסיים
-	-	6	יעודה בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,704,112	1,797,000	7	נדל"ן להשקעה
1,634	1,515		רכוש קבוע
<u>1,715,746</u>	<u>1,808,515</u>		
<u><u>1,803,463</u></u>	<u><u>1,867,389</u></u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>ביאור</u>
		התחייבויות שוטפות:
268,998	294,632	8 הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים
4,101	7,896	9 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,159	1,294	הכנסות דמי שכירות מראש
8,957	19,789	10 זכאים ויתרות-זכות
397	1,550	12 פיקדונות מדיירים לזמן קצר
<u>284,612</u>	<u>325,161</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
243,922	232,445	11 הלוואה לזמן ארוך ממוסד פיננסי
10,815	10,267	12 פיקדונות מדיירים לזמן ארוך
264,001	272,813	13 מסים נדחים
<u>518,738</u>	<u>515,525</u>	
		הון עצמי:
185,511	185,511	15 הון מניות ופרמיה ורכיבים אחרים
814,602	841,192	עודפים
<u>1,000,113</u>	<u>1,026,703</u>	
<u><u>1,803,463</u></u>	<u><u>1,867,389</u></u>	

			16 ביוני 2024
מר אייל גרין 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.

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
118,338	135,932	145,084	16	הכנסות מדמי שכירות ושירותים
40,784	39,458	38,055	17	הוצאות אחזקה
77,554	96,474	107,029		רווח גולמי
80,961	58,732	16,165	7	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
4,024	3,457	3,011		הוצאות שיווק ופרסום
7,193	8,259	8,939	18	הוצאות הנהלה וכלליות
-	959	1,016		הכנסות אחרות
147,298	144,449	112,260		רווח מפעולות רגילות
18,900	28,845	34,294	19	הוצאות מימון
155	606	3,355	19	הכנסות מימון
128,553	116,210	81,321		רווח לפני מסים על ההכנסה
29,196	26,898	21,731	13	מסים על ההכנסה
99,357	89,312	59,590		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	
859,444	673,933	34,577	23,946	1,741	125,247	יתרה ליום 1 בינואר 2021
						שינויים במהלך שנת 2021:
(22,000)	(22,000)	-	-	-	-	דיבידנד
99,357	99,357	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>936,801</u>	<u>751,290</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
						שינויים במהלך שנת 2022:
(26,000)	(26,000)	-	-	-	-	דיבידנד
89,312	89,312	-	-	-	-	רווח לתקופה
<u>1,000,113</u>	<u>814,602</u>	<u>34,577</u>	<u>23,946</u>	<u>1,741</u>	<u>125,247</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
						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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (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 2023 (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. 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		
2021	2022	2023

מדד המחירים לצרכן (בנקודות):
לפי מדד ידוע

96.6	101.7	105.1
------	-------	-------

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

2021	2022	2023
------	------	------

מדד המחירים לצרכן:
לפי מדד ידוע

2.40	5.28	3.34
------	------	------

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (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 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.

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.

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 מההנהלה 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.

נדלי"ן להשקעה - החברה מעריכה את שווי רוב נכסי הנדלי"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדלי"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 נדלי"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות 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 בגינן 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 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>
5,186	5,537
<u>68,330</u>	<u>39,301</u>
<u><u>73,516</u></u>	<u><u>44,838</u></u>

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פיקדונות - לא צמודים
סך-הכל

ביאור 4 - נכסים פיננסיים:

במסגרת הסכם הלוואה עם מוסד פיננסי כמפורט בביאור 11 ב', 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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>
9,192	8,324
<u>(939)</u>	<u>(939)</u>
<u><u>8,253</u></u>	<u><u>7,385</u></u>

דיירים
הפרשה לחובות מסופקים
סך-הכל

ב. חייבים ויתרות-חובה:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>
6	6
<u>2,619</u>	<u>2,751</u>
<u><u>2,625</u></u>	<u><u>2,757</u></u>

בעל ענין
הוצאות מראש וחייבים אחרים
סך-הכל

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

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

א. הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
1,061	907	יעודה שהופקדה בקופה לפיצויים ובפוליסות לביטוח מנהלים
(887)	(715)	בניכוי - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
<u>174</u>	<u>192</u>	
(174)	(192)	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>	
1,704,112	231,116	1,472,996	שווי הוגן ליום 1 בינואר 2023
16,165	3,073	13,092	תוספות במהלך השנה:
76,723	54,953	21,770	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
<u>1,797,000</u>	<u>289,142</u>	<u>1,507,858</u>	השקעות
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. אומדן השווי ההוגן של קריית עתידיים ומגדל עתידיים מבוסס על הערכות שווי חיצוניות ליום 31.12.2023. 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% 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 זהה בשנת 2022).

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 בנקאי ואחרים:

א. הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>שעור ריבית (%)</u>
		משתנה
250,000	275,000	4.70%-6.25%
<u>18,998</u>	<u>19,632</u>	
<u><u>268,998</u></u>	<u><u>294,632</u></u>	

חלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך (ג')

ב. תאגיד בנקאי:

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. בשנת 2022 פרעה החברה אשראי בסך של 50 מיליון ₪.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - הלוואות מתאגיד בנקאי ואחרים (המשך):

ב. תאגיד בנקאי (המשך):

ביום 11 בספטמבר 2023 ניצלה החברה מסגרת אשראי נוספת שהועמדה לרשותה בסך של 25 מיליון ש"ח בריבית משתנה ובסך הכל אשראי כולל בסכום מצטבר בסך של 275 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, לחברה מסגרת אשראי בלתי מנוצלת בגובה 20 מיליון ש"ח. החברה רשמה שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בנכסי מקרקעין (כל המבנים במתחם למעט מגדל 8 וזכויות הבנייה הקיימות והעתידיות במתחם) לטובת התאגיד הבנקאי.

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

ביאור 9 - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
3,367	6,673	בחשבונות פתוחים
<u>734</u>	<u>1,223</u>	בחשבון המחאות לפירעון
<u><u>4,101</u></u>	<u><u>7,896</u></u>	סך-הכל

ביאור 10 - זכאים ויתרות-זכות:

הרכב:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
1,646	1,883	הוצאות לשלם
735	579	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
182	182	התחייבויות לדיירים בגין התאמת שטחים
6,394	17,125	מוסדות
-	20	אחרים
<u><u>8,957</u></u>	<u><u>19,789</u></u>	סך-הכל

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 11 - הלוואות לזמן ארוך ממוסד פיננסי:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	שיעור ריבית נקובה	
(בניכוי חלויות שוטפות)		%	
243,922	232,445	2.85%	צמוד למדד

א. מועדי הפירעון לאחר תקופת הדיווח:

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
18,998	19,632	בשנה הראשונה (חלויות שוטפות)
18,998	19,632	בשנה השנייה
18,998	19,632	בשנה השלישית
18,998	19,632	בשנה הרביעית
18,998	19,632	בשנה החמישית
167,930	153,917	מעל חמש שנים
<u>262,920</u>	<u>252,077</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 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 - מיסים על ההכנסה:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
2,882	5,465	5,983	מיסים שוטפים
26,441	21,433	8,812	מיסים נדחים
(127)	-	6,936	מיסים בגין שנים קודמות
<u>29,196</u>	<u>26,898</u>	<u>21,731</u>	סך-הכל

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - מסים על ההכנסה (המשך):

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	
264,001	(316)	264,317	-	יתרה ליום 1 בינואר 2023
8,812	29	11,520	(2,737)	תנועה בשנת הדוח
<u>272,813</u>	<u>(287)</u>	<u>275,837</u>	<u>(2,737)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

* התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

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

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			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
128,553	116,210	81,321	רווח לפני מסים על הכנסה בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	שעור המס הרגיל
<u>29,567</u>	<u>26,728</u>	<u>18,704</u>	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
(22)	147	343	הוצאות לא מוכרות, נטו
223	470	(3,888)	שערוך נדל"ן להשקעה (בנטרול השפעת מסים נדחים)
(445)	(447)	(364)	אחרים
<u>(127)</u>	<u>-</u>	<u>6,936</u>	מיסים בגין שנים קודמות, נטו
<u>29,196</u>	<u>26,898</u>	<u>21,731</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.

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 15 - הון עצמי:

א. הרכב הון המניות הנומינלי (בש"ח):

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>רשום</u>	
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>מונפק ונפרע</u>		
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><u>53,311,372</u></u>	<u><u>53,311,372</u></u>	<u><u>53,311,372</u></u>	סך-הכל

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).

ביאור 16 - הכנסות מדמי שכירות ושירותים:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
91,155	105,820	112,245	הכנסות מדמי שכירות
<u>27,183</u>	<u>30,112</u>	<u>32,839</u>	הכנסות משרותי אחזקה וניהול לדיירים
<u><u>118,338</u></u>	<u><u>135,932</u></u>	<u><u>145,084</u></u>	סך-הכל

ב. פרטים נוספים - כללי:

<u>3,418</u>	<u>5,764</u>	<u>7,599</u>	מזה הכנסות מבעלי עניין וצד קשור
<u><u>22,494</u></u>	<u><u>37,151</u></u>	<u><u>38,946</u></u>	מזה הכנסות מדיירים מהותיים

ביאור 17 - הוצאות אחזקה:

א. הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
26,109	28,590	28,785	שירותי אחזקה ומיזוג אויר לדיירים
6,982	8,369	7,534	אחזקת חניונים
<u>7,693</u>	<u>2,499</u>	<u>1,736</u>	אחזקת בניינים ומתקנים
<u><u>40,784</u></u>	<u><u>39,458</u></u>	<u><u>38,055</u></u>	סך-הכל

ב.

<u><u>8,239</u></u>	<u><u>8,910</u></u>	<u><u>7,348</u></u>	מזה תשלומי ארנונה ודמי שימוש לעיריית תל-אביב-יפו
---------------------	---------------------	---------------------	--

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
3,281	3,743	4,161	שכר עבודה ונלוות
-	258	-	נלוות בגין שנים קודמות
400	357	436	אחזקת רכב ונסיעות
380	391	388	מתנות, כיבודים ואירוח
933	841	955	שירותים מקצועיים
1,042	1,152	958	משפטיות
265	540	717	שרותי מחשב ועבוד נתונים
342	401	471	מסים, אגרות וביטוח
591	634	853	אחזקה וצרכי משרד
(41)	(58)	-	חוב מסופק
<u>7,193</u>	<u>8,259</u>	<u>8,939</u>	סך-הכל

ביאור 19 - הוצאות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
27	571	3,355	הכנסות:
128	35	-	ריבית מפיקדונות בבנקים
<u>155</u>	<u>606</u>	<u>3,355</u>	ריבית מאחרים
			סך-הכל הכנסות
			הוצאות:
14,031	21,427	16,051	ריבית והצמדה בגין הלוואה ממוסד פיננסי
3,684	6,792	15,381	ריבית על הלוואה מתאגיד בנקאי
778	-	-	הפרשי הצמדה בגין היטל השבחה
-	-	1,564	ריבית לאחרים
<u>407</u>	<u>626</u>	<u>1,298</u>	אחרות
<u>18,900</u>	<u>28,845</u>	<u>34,294</u>	סך-הכל הוצאות
<u>18,745</u>	<u>28,239</u>	<u>30,939</u>	סך-הכל, נטו

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - בעלי עניין, צדדים קשורים ועובדים בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		
א. בעלי עניין וצדדים קשורים:				
1. עסקאות:				
(א) הכנסות:				
3,418	5,764	7,599	ב.16	מדמי שכירות ושרותי אחזקה
(ב) הוצאות:				
130	135	136		מסים עירוניים (הוצאות שיווק)
		7,348		מסים עירוניים ודמי שימוש בקרקע
8,239	8,910		ב.17	(הוצאות אחזקה)
215	215	218		מסים עירוניים (הוצאות הנהלה וכלליות)
		54,578		ג) עסקאות אחרות:
954	298			השקעות ברכוש קבוע - אגרות היטלים
		184		ד) אגרות שילוט שאינן רכוש קבוע - פרסום
198	187			
		-		ד) הוצאות מימון - היטל השבחה
778	-			
2. יתרות:				
118	130	2,197		דיירים - בעל עניין וצד קשור, נטו
6	6	6		חייבים ויתרות חובה - בעל עניין
3. ערבויות:				
733	103	32,610		לעיריית תל-אביב-יפו
*סווג מחדש				
ב. עובדים:				
2,142	2,308	2,287		הוצאות ועלויות שכר 5 העובדים בעלי השכר הגבוה בחברה

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (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 לערךן 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 2023 (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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
		נכסים שוטפים:
73,516	44,838	מזומנים ושווי מזומנים
3,323	3,894	נכסים פיננסיים
8,253	7,385	דיירים
2,625	2,757	חייבים ויתרות-חובה
<u>87,717</u>	<u>58,874</u>	
		נכסים לא שוטפים:
10,000	10,000	נכסים פיננסיים
-	-	יעודה בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
557,145	603,017	רכוש קבוע
<u>567,145</u>	<u>613,017</u>	
<u><u>654,862</u></u>	<u><u>671,891</u></u>	

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים ועל בסיס עלות לצורכי מס (המשך):
 ב. דוחות על המצב הכספי (המשך):

<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	
		התחייבויות שוטפות:
268,998	294,632	הלוואה מתאגיד בנקאי ואחרים
4,101	7,896	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,159	1,294	הכנסות מדמי שכירות מראש
8,957	19,789	זכאים ויתרות-זכות
397	1,550	פיקדונות מדיירים
<u>284,612</u>	<u>325,161</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
243,922	232,445	הלוואה מתאגיד פיננסי
10,815	10,267	פיקדונות מדיירים
13,122	10,158	מסים נדחים
<u>267,859</u>	<u>252,870</u>	
<u>102,391</u>	<u>93,860</u>	הון עצמי
<u>654,862</u>	<u>671,891</u>	

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
118,338	135,932	145,084	הכנסות מדמי שכירות ושירותים
			הוצאות:
40,784	39,458	38,055	הוצאות אחזקת הקריה
31,146	30,753	31,085	פחת
4,024	3,457	3,011	הוצאות שיווק ופרסום
6,959	8,040	8,585	הוצאות הנהלה וכלליות
-	959	1,016	הכנסות אחרות
82,913	80,749	79,720	
			רווח מפעולות רגילות
35,425	55,183	65,364	הוצאות מימון, נטו
18,745	28,239	30,939	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
16,680	26,944	34,425	מסים על ההכנסה
3,137	5,919	9,956	רווח נקי
13,543	21,025	24,469	

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (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	
115,823	32,863	27,908	1,741	53,311	יתרה ליום 1 בינואר 2021
					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
					שינויים במהלך שנת 2022:
(26,000)	(26,000)	-	-	-	דיבידנד
21,025	21,025	-	-	-	רווח נקי
<u>102,391</u>	<u>19,431</u>	<u>27,908</u>	<u>1,741</u>	<u>53,311</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
					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

ביאור 23 - אירועים אשר אירעו בתקופת הדוח ולאחריה:

א. במהלך חודש מאי 2022, הוגשה כנגד החברה תביעה על ידי "רפאל בתי חולים בע"מ" (להלן: "רפאל"), במסגרת הליך בורות, על סך כ-52.8 מיליון ש"ח, בגין נזקים אשר לטענת רפאל נגרמו לכאורה בעקבות ממצאים שהתגלו בשלד המבנה המושכר על ידם.

לאחר מועד הדוח הכספי, ביום 5 ביוני 2024, נחתם הסכם פשרה בין החברה לבין רפאל, במסגרתו נקבע כי החברה תעניק לרפאל הנחה בדרך של קיזוז מדמי שכירות בסך כולל של 5 מיליון ש"ח שתתפרס על פני 5 שנים בגין הסכם השכירות הקיים במבנה מס' 3 בפארק עתידיים. בנוסף, במעמד חתימת הסכם הפשרה, נחתם בין החברה לבין רפאל הסכם, אשר במסגרתו נקבע כי יושכר לרפאל נכס נוסף, אשר בגינו תעניק עתידיים הנחה בסך כולל של 2 מיליון ש"ח שתתפרס על פני 12 שנים, בדרך של קיזוז מדמי שכירות. מאחר ומדובר בתיקון תנאי הסכם שכירות, החברה מטפלת בתיקון החל ממועד התיקון ואילך.

ב. ביום 13 באוגוסט 2023, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 33 מיליון ש"ח, מועד החלוקה נקבע ליום 31 באוגוסט 2023. הדיבידנד חולק ביום 31 באוגוסט 2023.

ג. בגין בניין 9 הוטל היטל השבחה בסך כולל של כ-65 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המקצועיים, ההיטל אמור להיות בסכום נמוך משמעותית. לפיכך, מבוצעים הליכי ערעור על החיוב והחברה

עתידיים חברה לתעשיות עתירות מדע בערבון מוגבל
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)

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

ג. (המשך)

בוחנת את תחשיבי השומה באמצעות יועצים מקצועיים. בשלב זה לא ניתן להעריך את התשלום לו תידרש החברה. בעקבות הליכי הערעור, שילמה החברה לעירייה את מחצית סכום ההיטל (כ- 32.5 מיליון ₪) ובגין היתרה באותו סכום נתנה החברה לעירייה ערבות בנקאית שתמשיך לעמוד בתוקף עד סיום ההליך.

ד. לאחר מועד הדוח הכספי, ביום 31 במרץ 2024, חתמה החברה על הסכם שומות בגין השנים 2018 עד 2022 כולל. במסגרת הסכם השומות נקבע כי בהתאם לסוגיות שהועלו על ידי רשות המסים, החברה נדרשה לתאם הוצאות נוספות וכפועל יוצא נדרשה לשלם כ-7.2 מיליון ₪ לרשות המסים, בתוספת עלויות ריבית והצמדה.

ה. מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") - בבוקר יום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת טרור אכזרית של ארגוני הטרור בעזה על מדינת ישראל 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, אשר נמשך נכון למועד הגשת הדוח. השפעות המלחמה ניכרות במספר רב של תחומים במשק הישראלי, לרבות בשוק 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 תחזית הדירוג של מדינת ישראל בידי חברת הדירוג S&P מיציבה לשלילית.

הנהלת החברה סבורה כי למלחמה 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 המלחמה על מצבה העסקי של החברה ועמידת לקוחותיה העיקריים בהתחייבויות ותעדכן הערכותיה בהתאם.

ו. ביום 11 בפברואר 2024 חתמה חברת מגדל חברה לביטוח בע"מ על הסכם פשרה בתביעה שהוגשה נגדה על ידי החברה בגין נזקים שנגרמו לקומת חניון במגדל 8 כתוצאה מחדירת מי תהום. בהתאם להסכם שילמה מגדל לחברה במהלך מרץ 2024 סך של 8 מיליון ₪.

ביאור 24 - הון חוזר:

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 267 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.