



שדה נדל"ן - י.ש. בע"מ

תוכן העניינים:

פרק א' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

פרק ב' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

פרק ג' – דוח כספי תמציתי מאוחד פרופורמה ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

פרק ד' – הצהרות מנהלים

שדה נדל"ן - י.ש. בע"מ

פרק א' – דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון שדה נדל"ן - י.ש. בע"מ ("החברה" וביחד עם החברות המאוחדות "הקבוצה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("תקופת הדוח"). הדוח ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוח כולל הסברים לגבי האירועים והשינויים המהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופה כאמור והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי הכולל של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023002) ("הדוח התקופתי").

מופנית בזאת תשומת לב הקורא לכך שהחברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התשע"ד ("התיקון לתקנות"), ודירקטוריון החברה החליט לאמץ את ההקלות שאושרו לתאגידים קטנים כמפורט בתיקון לתקנות, ככל שהן (או שתהיינה) רלבנטיות לחברה, ובכלל זה:

- ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית;
- העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20% לעניין המבחן המאזני והתוצאתי ו- 10% לעניין מבחן ההון העצמי המינימלי;
- העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה בחרה שלא לאמץ את תקנה 5(ב) (5) לתקנות הדיווח בדבר פטור מפרסום דוח רבעוני.

- 1.1. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- 1.2. בחודש ספטמבר 2023, הושלמה עסקה לרכישת שדה השקעות י.ש. בע"מ ("שדה השקעות"), לפיה רכשה החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של שדה השקעות (100%) כנגד, בין היתר, הקצאה של מניות רגילות של החברה לבעלי מניות שדה השקעות.
- 1.3. ביום 4 בנובמבר 2024 הושלמה עסקת השקעה בחברה של מר יהונתן שדה ("בעל השליטה" או "מר שדה") בדרך של הלוואה המירה למניות החברה ותמורות נוספות.
- 1.4. נכון למועד הדוח, לחברה שלושה תחומי פעילות עיקריים המהווים מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים: (א) תחום פעילות ייזום נדל"ן בארה"ב; (ב) תחום פעילות נדל"ן להשקעה – החברה החלה לדווח אודות תחום פעילות זה החל מדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025; לתיאור עסקי התאגיד בתחום פעילות זה, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025 ונספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025, אשר פורסמו ביום 29 במאי 2025 וביום 31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-039406 ו-2025-01-065840 בהתאמה) ("דוח דירקטוריון לרבעון ראשון 2025" ו-"דוח דירקטוריון לרבעון שני 2025"), אשר האמור בהם מובא על דרך ההפניה; (ג) תחום פעילות הפינטק – כמפורט בסעיף 4.1.1 לפרק א' לדוח התקופתי, נכון למועד הדוח, החברה בתהליך הטמעה של פעילותה בפלטפורמה מתופעלת על ידי צד ג' והחברה תפסיק להפעיל את הפלטפורמה פרי פיתוחה ומשכך תחדל מלהיות חברת פינטק וכן – תחום פעילות אחר – הפעלת חנויות פופ-אפ; לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות ראו פרק א' לדוח התקופתי.
- 1.5. בדוח הסקירה של רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2025 נכללה הפניית תשומת הלב לאמור בביאור 1(ב) ובביאור 4(א)(8) לדוח התמציתי המאוחד בקשר עם רכישת שדה מגורים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והצורך בגיוס מקורות מימון, לרבות החלפת הלוואות רכישת קרקעות בהלוואות בניה, להתקדמות והקמת הפרויקטים והערכת החברה ביכולתה להביא ליישום תוכניות אלה.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח הכספי

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, התרחשו מספר התפתחויות בפעילות העסקית של החברה, אשר עיקריהן מפורטות להלן:

2.1. השלמת עסקה לרכישת קרקעות לבניית מתחמי מגורים בארה"ב

- 2.1.1. בחודש אוקטובר 2025, השלימה החברה עסקת רכישת קרקעות לבניית מתחמי מגורים בארה"ב. לצורך מימון הרכישה, גייסה החברה סכום כולל של כ- 10.3 מיליון דולר וזאת באמצעות הנפקות פרטיות, גיוס הון ממשקיעי LP וכן באמצעות הסכם מימון ("עסקת רכישת קרקעות לבניית מתחמי מגורים"). יצוין כי ההתקשרות כאמור מהווה עסקה עם בעל השליטה בחברה אשר אושרה, בין היתר, באסיפת בעלי מניות החברה ביום 3 ביולי 2025.
- 2.1.2. כתוצאה מהשלמת עסקת הרכישה כאמור, מחזיקה החברה, באמצעות חברות בנות, בשלוש קרקעות במרכז יוסטון, טקסס (ראו פירוט אודות הקרקעות בסעיף 2.1.3 להלן) המיועדות לבנייה של כ- 1,050 יחידות דיור בעלות כוללת של כ- 400 מיליון דולר. שוויין

ההוגן של הקרקעות למועד הרכישה עומד על 42.3 מיליון דולר. עם השלמת העסקה כאמור, החברה צפויה לרשום גידול בהון העצמי בסך כ-16.6 מיליון דולר הנובע מהקצאה למשקיעים פרטיים בסך 2.2 מיליון דולר והשקעת בעל השליטה בסך 14.4 מיליון דולר.

2.1.3 הנכסים הנרכשים במסגרת עסקת רכישת קרקעות לבניית מתחמי מגורים ("הנכסים הנרכשים");

- 100% מהבעלות המלאה על הקרקע הממוקמת ב- 911 Kipling Street, Houston, Harris County שבמדינת טקסס.
- 100% מהבעלות המלאה על הקרקע הממוקמת ב- 1920 West Alabama Street, Houston, Harris County, שבמדינת טקסס.
- 100% מהבעלות המלאה על הקרקע הממוקמת ב- 1180 West 18th Street, Houston, Harris County, שבמדינת טקסס.

2.1.4 החברה מעריכה כי תגייס הון נוסף עד תחילת הבנייה.

2.1.5 לפרטים נוספים אודות העסקה וגיוסי ההון כאמור ר' דיווחים מיידיים של החברה מהימים 28 במאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-038181); 2 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-048077); 3 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-048617); 6 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-058437) ו- 15 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 2025-01-075200), אשר האמור בהם מובא על דרך ההפנייה. לפרטים נוספים אודות הסכם המימון למימון הנכסים הנרכשים והעברת הלוואה במסגרת עסקת רכישת קרקעות לבניית מתחמי מגורים כאמור, ראו סעיף 2.7 להלן (תחת פרטי הלוואה & SADE ALABAMA HEIGHTS (MONTROSE HOLDINGS LLC).

2.1.6 ביום 27 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה להחזיק בקרקעות האמורות, לאחר בנייתם כנכס מניב. נוכח האמור, תסווג החברה את הקרקעות, כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים. לפרטים נוספים ר' דוח פרופורמה המצורף כפרק ג' לדוח זה להלן. לסיווג כאמור תהא השפעה על המדידה החשבונאית בתקופות עוקבות ורישום רווחים משערך נדל"ן להשקעה חלף הכנסות ממכירות.

2.2 תחום פעילות ייזום נדל"ן בארה"ב

2.2.1 חברות פרוייקט שמטרתן השקעה בנכסי Single Family, בטקסס ארה"ב ("חברות

פרוייקט") – סעיף 1.4.11 (א) לדוח התקופתי

2.2.1.1 חברת הפרוייקט ("Sade 1") Sade Custom Home 1 LLC

2.2.1.1.1 ביום 9 בינואר 2025 הושלמה רכישה של קרקע בדאלאס

טקסס, בעלות של 2.9 מיליון דולר ארה"ב. רכישת הקרקע מומנה, בין היתר, באמצעות הלוואות שנטלה Sade 1 מתאגיד בנקאי אמריקאי;

2.2.1.1.2 ביום 16 בינואר 2025 הושלמה רכישה של קרקע ביוסטון

טקסס, בעלות של 2.8 מיליון דולר ארה"ב. רכישת הקרקע מומנה, בין היתר, באמצעות הלוואה שנטלה Sade 1 מתאגיד בנקאי אמריקאי.

2.2.1.1.3 ביום 17 באפריל 2025, התקשרה Sade 1 בהסכמי הלוואה עם תאגיד בנקאי אמריקאי לפיהם יעמיד התאגיד הבנקאי כאמור לחברת הפרוייקט, שתי הלוואות בסך מצטבר של 4.4 מיליון דולר ארה"ב.

2.2.1.1.4 לפרטים נוספים אודות ההלוואות ראו סעיף 2.7 להלן.

2.2.1.2 **חברת הפרוייקט Sade Custom Home 2 LLC ("Sade 2")**
ביום 24 בפברואר 2025 הושלמה רכישת קרקע ביוסטון, טקסס, בעלות של 1.9 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים ראו סעיף 1.4.11 (א)(2) לדוח התקופתי.

2.2.1.3 **חברת הפרוייקט Sade Custom Home 3 LLC ("Sade 3")**
2.2.1.3.1 בימים 24 בפברואר ו- 11 במרץ 2025 הושלמו רכישות של שתי קרקעות ביוסטון ובדאלאס, טקסס, בעלות של 725 אלפי דולר וכ- 1.7 מיליון דולר ארה"ב.

2.2.1.3.2 ביום 30 באפריל, 2025 הושלמה רכישת קרקע בדאלאס, טקסס בעלות של 0.7 מיליון דולר ארה"ב.

2.2.1.3.3 בימים 13 במאי ו- 15 במאי 2025 הושלמו רכישות של שתי קרקעות בדאלאס, טקסס, בעלות של כ- 3.1 מיליון דולר וכ- 2.1 מיליון דולר, בהתאמה.

במועדים כאמור, התקשרה Sade 3 בהסכמי הלוואה; לפרטים נוספים אודות ההלוואות ראו סעיף 2.7 להלן.

2.2.1.4 **חברת הפרוייקט Sade Custom Home 5 LLC ("Sade 5")**

2.2.1.4.1 בימים 25 ו- 26 ביוני 2025 הושלמו רכישות של שתי קרקעות בדאלאס, טקסס, בעלות של כ- 2.5 מיליון דולר ארה"ב וקרקע נוספת ביוסטון בעלות של כ- 1.6 מיליון דולר ארה"ב.

2.2.1.4.2 ביום 8 בספטמבר 2025 הושלמו רכישות של קרקע בדאלאס, טקסס, בעלות של כ- 0.7 מיליון דולר ארה"ב, וקרקע נוספת ביוסטון, טקסס, בעלות של כ- 2.15 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 10 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068393), אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה.

2.2.1.4.3 ביום 29 בספטמבר 2025 הושלמה רכישה של קרקע ביוסטון, טקסס, בעלות של כ- 0.7 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073280), אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה.

במועדים כאמור, התקשרה Sade 5 בהסכמי הלוואה; לפרטים נוספים אודות ההלוואות ראו סעיף 2.7 להלן.

2.2.1.5 **חברת הפרוייקט Sade Custom Home 4 LLC ("Sade 4")**

ביום 11 באוגוסט 2025 הושלמה רכישה של קרקע ביוסטון, טקסס, בעלות של כ- 6.4 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 13 באוגוסט

2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060391), אשר האמור בו מובא על דרך
ההפניה.

במועד כאמור, התקשרה Sade 4 בהסכמי הלוואה; לפרטים נוספים אודות
ההלוואות ראו סעיף 2.7 להלן.

2.3 תחום פעילות נדל"ן להשקעה

2.3.1 רכישת נכס מניב בייעוד תעשייה ביוסטון טקסס, ארה"ב באמצעות חברת בת SADE

INDUSTRIAL 1 LLC ("SADE INDUSTRIAL 1") – סעיף 1.4.11(ב) לדוח

התקופתי

ביום 14 בפברואר 2025 התקשרה SADE INDUSTRIAL 1 בהסכם לרכישת נכס
מניב (בסעיף זה: "הנכס") בייעוד תעשייה ביוסטון טקסס, בסך של כ-9.9 מיליון דולר
(בתוספת הוצאות רכישה של 0.2 מיליון דולר). לפרטים ראו סעיף 1.4.11(ב) לדוח
התקופתי. בתקופת הדוח החלה החברה בביצוע עבודות השבחת הנכס על פי התוכנית
העסקית. תוצאות הפעילות של הנכס כלולות בדוחות הכספיים של החברה החל ממועד
השלמת הרכישה.

לפרטים אודות הלוואה שניטלה לצורך מימון רכישת הנכס, לרבות מימון מחדש ראו
סעיף 2.7 להלן.

2.3.2 רכישת נכס מניב בייעוד תעשייה ביוסטון, טקסס, ארה"ב באמצעות חברת בת Sade

Industrial 2 LLC ("SADE INDUSTRIAL 2")

ביום 6 ביוני 2025 התקשרו שתי קרנות נדל"ן ייעודיות באחריות מוגבלת (LLC) אשר
חברת בת בבעלותה המלאה של החברה הינה השותף הכללי בהן בהסכם לרכישת נכס
מניב (בסעיף זה: "הנכס") בייעוד תעשייה ביוסטון טקסס, בסך של כ-13.75 מיליון
דולר.

מימון רכישת הנכס וההתאמות במושכר (לרבות הוצאות נלוות) בוצע באמצעות מימון
תאגיד פיננסי אמריקאי, אשר העמיד הלוואה בסך של 10 מיליון דולר לרכישת הנכס.
יצויין כי, אחת מחברות הפרוייקט מוחזקת במלואה על ידי משקיע צד ג', והיא
מחזיקה בכ-51.54% מהנכס. למשקיע זכויות וטו מסויימות לעניין החלטות מהותיות
לגבי הנכס, בנושאי שוכרים, חברת הניהול, מימון ומכירת הנכס.

לפרטים אודות הלוואה שניטלה לצורך מימון רכישת הנכס ראו סעיף 2.7 להלן.

2.4 תחום פעילות הפינטק

החל מתחילת פעילותה של שדה השקעות ועד לסמוך למועד שינוי השליטה בחברה, גייסו
תאגידים בפעילות אינטו סך של כ-412 מיליון דולר ל-130 השקעות בסך שווי נכסים של 2,900
מיליון דולר. נכון למועד פרסום הדוח, סך גיוסי ההשקעות שמנהלת שדה השקעות מפעילות
אינטו עומד על 189.7 מיליון דולר¹.

להלן ריכוז נתונים אודות פעילות ההשקעה של תאגידים מגייסים מפעילות אינטו, נכון למועד
הדוח, קרי ליום 30.9.2025:

¹ הנתונים המפורטים לעיל אינם כוללים השקעות תיק הנכסים של RealtyShares Inc; לפרטים נוספים, ראה סעיף 5.9.3 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר מובא על דרך ההפניה.

| הערות | נתוני השקעות עד למועד הדוח | |
|--|----------------------------|--|
| - | 130 | כלל ההשקעות שגויסו מתחילת הקמתה של שדה השקעות |
| ללא השקעות שהסתיימו בהפסד חלקי או מלא של קרן ההשקעה, ראו מטה. | 67 | מספר השקעות שהושלמו ("אקזיט") |
| נטו לפני מס (לאחר ניכוי כל העמלות והתשלומים לאינטו השקעות (או גוף אחר מקבוצת אינטו וליזום). התשואה מחושבת על 100% מסכום ההשקעה. כ-8.35% כולל השפעה של מחיקת קרן (חלקית או מלאה) ההשקעה בארבע השקעות שהושלמו. | 10.8% | ממוצע התשואות למשקיע בהשקעות שהושלמו ("אקזיט") (נטו לשנה)* |
| כ-9.43% כולל השפעה של מחיקת קרן (חלקית או מלאה) ההשקעה בארבע השקעות שהושלמו. | 10.4% | חציון התשואות למשקיע בהשקעות שהושלמו ("אקזיט") (נטו לשנה)* |
| תקופת ההשקעה הממוצעת בהשקעות שהושלמו (בחודשים) ("אקזיט") | 32.2 | תקופת ההשקעה הממוצעת בהשקעות שהושלמו (בחודשים) ("אקזיט") |
| התשואה הגבוהה ביותר בגין השקעה שהושלמה (נטו לשנה) | 24.7% | התשואה הגבוהה ביותר בגין השקעה שהושלמה (נטו לשנה) |
| - | 0% | התשואה הנמוכה ביותר למשקיע מתוך ההשקעות שהושלמו תוך החזר מלוא סכום ההשקעה לפחות (השקעות ללא הפסד קרן) (נטו לשנה) |
| - | 2.9% | שיעור הפסד הקרן בהשקעות שהסתיימו בהפסד מסך גיוסי שדה השקעות מאז הקמתה |
| - | 8 | מספר ההשקעות שהסתיימו בהפסד חלקי או מלא של הקרן (**) |
| שיעור ההשקעות המתעכבות מהווה כ-24.92% מכלל ההשקעות שגויסו מתחילת הקמתה של החברה | 35 | מספר ההשקעות (מתוך כלל ההשקעות) שטרם הסתיימו ומצויות בעיכוב של מעל שישה (6) חודשים |
| עיכוב של מעל שישה חודשים לעומת המועד המקורי המשוער שנקבע לסיום ההשקעה בתוכנית העסקית. | 35.5 | משך העיכוב הממוצע בהשקעות בהן חל עיכוב של למעלה משישה (6) חודשים |

(* התשואות המפורטות בטבלה הן למשקיע בפלטפורמה הישראלית. עבור משקיע בפלטפורמה הגלובלית, בהתחשב במבנה השונה של העמלות הנגבות, בהתחשב בכמות ההשקעות שהושלמו בפלטפורמה הגלובלית - כ-42 לעומת כמות ההשקעות שהושלמו כמוצג לעיל, ממוצע התשואות למשקיע בהשקעות שהושלמו (נטו לשנה) וכן חציון התשואות למשקיע בהשקעות שהושלמו (נטו לשנה) הם 7.3% ו-7.4%, בהתאמה.

(** השקעות שהסתיימו בהפסד: Ivy Place, NorthWinds, Crown Manor, The Haven, Hello Nostrand, Golden Hill ו-Campus Edge, Legacy Crossing.

2.5 כללי

2.5.1 ביום 14 באוגוסט 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות

החברה, אשר בה נדונו ואושרו הנושאים הבאים: (1) דיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024; (2) מינוי מחדש של משרד רואי חשבון זיו האפט BDO כרואה החשבון המבקר של החברה; (3) מינוי גבי דפנה וולפהרט כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים אודות זימון האסיפה ראו דיווח מידי מיום 10 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-051006).

2.5.2 ביום 27 באוגוסט 2025 אישרו ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה הגדלת מסגרת האשראי מבעל השליטה כך שתהיה בסך כולל של 850 אלפי דולר ארה"ב. למועד הדוח נוצלו כ-730 אלפי דולר ממסגרת זו.

2.6 השלמות לדוח התקופתי

להלן השלמות ו/או הבהרות לסעיפים בדוח התקופתי והכל כמפורט להלן:

2.6.1. נדל"ן יזמי, סעיף 3.10 לדוח התקופתי (נתונים נכון ליום 30.9.2025):

2.6.1.1. ראו סעיף 1 לנספח א' לדוח זה.

מימון .2.7

להלן פרטים אודות הלוואות שהינן בתוקף במהלך תקופת הדוח, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 :

הלך הלוואות בתחום פעילות ייזום נדל"ן:

| הלווה | Sade Custom Homes 1 LLC | Sade Custom Homes 3 LLC | Sade Custom Homes 3 LLC | Sade Custom Homes 5 LLC | Sade Custom Homes 4 LLC | Sade Custom Homes 4 LLC |
|--|---|---|---|---|--|---|
| היקף הלוואה, נכון ליום 30.09.2025 | חמש הלוואות בסכום כולל 8.6 מיליון דולר | ארבע הלוואות בסך 4.5 מיליון דולר | הלוואה בסך 1.6 מיליון דולר | חמש הלוואות בסכום כולל של 5.9 מיליון דולר | 3,848 אלפי דולר. | 0.8 מיליון דולר. |
| מועד העמדת הלוואה | ינואר עד אפריל 2025 | פברואר עד מאי 2025 | מאי 2025 | בגין שלוש הלוואות – חודש יוני 2025 בגין שלוש הלוואות – חודש ספטמבר 2025 | אוגוסט 2025. | אוגוסט 2025. |
| מועד פירעון הלוואה ולוח סילוקין | ינואר עד אפריל 2026 הריבית תשולם ב- 12 חודשיים והקרן תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. | פברואר עד מאי 2026. הריבית תשולם ב- 12 חודשיים והקרן תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. | 1 בדצמבר, 2025; לקבוצה אופציה להארכה. הריבית תשולם מדי חודש, לאורך חיי ההלוואה, יתרת הקרן תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה ו/או באמצעות הלוואת בנייה. | הלוואה לרכישת קרקע תיפרע בתום שלושה חודשים ממועד העמדתה; קרי, פירעון בחודש אוקטובר 2025 עד חודש דצמבר 2025. לקבוצה אופציה להארכה. הריבית תשולם מדי חודש, לאורך חיי ההלוואה, יתרת הקרן תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הלוואת בנייה. | הלוואה לרכישת קרקע תיפרע בתום שלושה חודשים ממועד העמדתה, קרי פירעון בחודש נובמבר 2025. לקבוצה אופציה להארכה. הריבית תשולם מדי חודש, לאורך חיי ההלוואה, יתרת הקרן תיפרע בתשלום אחד ו/או באמצעות הלוואת בנייה. | תיפרע בארבעה תשלומים שווים החל מיום 1 בספטמבר 2025, קרי פירעון בחודש דצמבר 2025 הריבית תשולם מדי חודש על יתרת הקרן הבלתי מסולקת. לאחר תאריך הדיווח ההלוואה נפרעה במלואה. |
| ריבית | הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית בתוספת של 0.25% לשנה. הריבית לא תפחת מ- 7.25% נכון ליום 30.9.2025 עומדת על 7.75% | הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית New York Prime Rate בתוספת ריבית של 0.25% לשנה. הריבית לא תפחת מ- 7.25% נכון ליום 30.9.2025 עומדת על 7.75% | הלוואות למימון הקרקע תישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית SOFR בתוספת ריבית של 5.25% לשנה. הריבית לא תפחת מ- 9.6% לשנה. נכון ליום 30.9.2025 הריבית עומדת על 9.6%. | הלוואות למימון הקרקע תישאנה ריבית שנתית בשיעור ריבית SOFR בתוספת ריבית של 5.25% לשנה. הריבית לא תפחת מ- 9.6% לשנה. נכון ליום 30.9.2025 הריבית עומדת על 9.6%. | הלוואה למימון הקרקע תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית SOFR בתוספת של 5.25% לשנה. הריבית לא תפחת מ- 9.6% לשנה. נכון ליום 30.9.2025 הריבית עומדת על 9.6%. | הלוואה תשא ריבית של 1% לחודש. החברה תישא בעמלת העמדת הלוואה בסכום של 3% מקרן הלוואה במועד העמדת הלוואה. |
| בטחונות | ערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, של בעל השליטה וערבות כלפיו מהחברה. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקע שבבעלות הקרן בטקסס, ארצות הברית. | ערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, של בעל השליטה וערבות כלפיו מהחברה. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקע שבבעלות הקרן בטקסס, ארצות הברית. | ערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, של בעל השליטה וערבות כלפיו מהחברה. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקע שבבעלות הקרן בטקסס, ארצות הברית. | ערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, של בעל השליטה וערבות כלפיו מהחברה. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקע שבבעלות הקרן בטקסס, ארצות הברית. | ערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, של בעל השליטה וערבות כלפיו מהחברה. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקע שבבעלות הקרן בטקסס, ארצות הברית. | התחייבויות חברת הפרוייקט, ביחס להלוואות מימון הקרקע, מובטחות בערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, של בעל השליטה בחברה. |

| | ביצוע. | ביצוע. | ביצוע. | ביצוע. | ביצוע. | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|---|-------------------------|
| אמות מידה פיננסיות | - | - | - | - | <p>חברת הפרוייקט ו/או בעל השליטה ו/או חברות קשורות ידרשו לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יתרות המזומנים ו/או ניירות הערך המסחריים שברשותם לא יפחתו מ- 5% מסכום ההלוואה, כאשר העמידה באמת מידה זו תיבחן על בסיס רבעוני.</p> <p>נכון ליום 30.9.2025 החברה היתרות כאמור הינן מעל ל- 10% מסכום ההלוואה, לפיכך הקבוצה עומדת באמת מידה זו.</p> <p>במידה והלווה לא תעמוד באמת המידה, ואם ההפרה ניתנת לתיקון והלווה לא קיבל הודעה על הפרה דומה במהלך 6 חודשים שקדמו, ניתן לתקן את ההפרה אם הלווה (1) מתקן את ההפרה בתוך 10 ימים, או (2) אם התיקון דורש יותר מ-10 ימים, מתחיל מידית לנקוט צעדים מספקים לשביעות רצון המלווה, להשלמת התיקון בהקדם האפשרי, ובכל מקרה לא יאוחר מ- 45 ימים. אם ההפרה לא תוקנה בפרק הזמן הרלוונטי, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי (Event of Default).</p> | <p>חברת הפרוייקט ו/או בעל השליטה ו/או חברות קשורות ידרשו לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יתרות המזומנים ו/או ניירות הערך המסחריים שברשותם לא יפחתו מ- 5% מסכום ההלוואה, כאשר העמידה באמת מידה זו תיבחן על בסיס רבעוני.</p> <p>נכון ליום 30.9.2025 החברה היתרות כאמור הינן מעל ל- 10% מסכום ההלוואה, לפיכך הקבוצה עומדת באמת מידה זו.</p> <p>במידה והלווה לא תעמוד באמת המידה, ואם ההפרה ניתנת לתיקון והלווה לא קיבל הודעה על הפרה דומה במהלך 6 חודשים שקדמו, ניתן לתקן את ההפרה אם הלווה (1) מתקן את ההפרה בתוך 10 ימים, או (2) אם התיקון דורש יותר מ-10 ימים, מתחיל מידית לנקוט צעדים מספקים לשביעות רצון המלווה, להשלמת התיקון בהקדם האפשרי, ובכל מקרה לא יאוחר מ- 45 ימים. אם ההפרה לא תוקנה בפרק הזמן הרלוונטי, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי (Event of Default).</p> | עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן. | ראו דיווח מיידי מיום 13 |
| עילות פירעון מיידי | עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן | עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן | עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן | עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן | עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן | עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן. | ראו דיווח מיידי מיום 13 | |
| פרטים נוספים | ראו דיווח מיידי מיום 19 | ראו דיווח מיידי מיום 13 | ראו דיווח מיידי מיום 13 | ראו דיווח מיידי מיום 1 | ראו דיווח מיידי מיום 13 | ראו דיווח מיידי מיום 13 | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| 2025 2025-01- באוגוסט (אסמכתא : 060391). | 2025 2025-01- באוגוסט (אסמכתא : 060391). | ביוולי 2025 (אסמכתא : 2025-01-047439) ראו דיווח מידי מיום 10 בספטמבר 2025 (אסמכתא : 2025-01-068393). ראו דיווח מידי מיום 30 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-073280). | במרץ 2025 (אסמכתא : 2025-01-016782) ומיום 4 במרץ 2025 (2025-01- 014439) | במרץ 2025 (אסמכתא : 2025-01-016782) ומיום 4 במרץ 2025 (2025-01- 014439) | בינואר 2025 (אסמכתא : 2025-01-042658) | |
|--|--|--|--|--|--|--|

המשך הלוואות בתחום פעילות ייזום נדל"ן שהתקבלו לאחר תאריך הדיווח :
 הלוואות המפורטות להלן הינן בקשר להשלמת עסקת רכישת קרקעות לבניית מתחמי
 מגורים, כאמור בסעיף 2.1 לעיל.
 הסכמי המימון שימשו לצורך מימון הרכישה של הנכסים הנרכשים כהגדרתם בסעיף 2.1.3
 לעיל.

| הלוואה (*) | SADE ALABAMA HEIGHTS & MONTROSE HOLDINGS LLC | SADE ALABAMA HEIGHTS & MONTROSE HOLDINGS LLC |
|--|--|--|
| היקף הלוואה | נכון למועד העברת הלוואה ללווה במסגרת עסקת רכישת קרקעות לבניית מתחמי מגורים כמפורט בסעיף 2.1 לעיל, בחדש אוקטובר 2025 היקף הלוואה הינו 21,150 אלפי דולר | נכון למועד לקיחת הלוואה בחדש אוקטובר 2025 היקף הלוואה הינו 8 מיליון דולר |
| מועד העמדת הלוואה | 10/10/2025 | 10/10/2025 |
| מועד פירעון הלוואה ולוח סילוקין | עד ליום 10 באוקטובר 2026. הריבית תשולם מדי חודש, לאורך חיי הלוואה, יתרת הקרן, כולה או חלקה, תיפרע בהתאם לשיקול דעת החברה ובכל מקרה עד למועד הפירעון הסופי. | עד ליום 10 באוקטובר 2026. הריבית תשולם מדי חודש, לאורך חיי הלוואה, יתרת הקרן, כולה או חלקה, תיפרע בהתאם לשיקול דעת החברה ובכל מקרה עד למועד הפירעון הסופי. |
| ריבית | הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית New York Prime Rate בתוספת של 0.5% לשנה. הריבית לא תפחת מ 7.00% נכון לחדש אוקטובר 2025, הריבית עומדת על 7.75% | עמלת העמדת הלוואה בשיעור של 3% שולמה במועד העמדתה. הלוואה תשא שיעור ריבית של 1% לחודש שישולם על בסיס חודשי בתחילת כל חודש עבור החודש שקדם לו בגין יתרת קרן הלוואה |

| | | |
|----------------------------------|---|---|
| <p>בטחונות</p> | <p>ערבות אישית של בעל השליטה לפירעון מלוא סך ההלוואה וערבות כלפיו מהחברה. שעבוד קבוע מדרגה שנייה על הנכסים הנרכשים.</p> | <p>ערבות אישית של חברת שדה מגורים ובעל השליטה לפירעון מלוא סך ההלוואה. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים.</p> <p>החברה הפקידה פקדון בסכום של 2,220 אלפי דולר בבנק המלווה לכיסוי תשלומי הריבית ותשלומי המס לתקופה של שנה.</p> |
| <p>אמות פיננסיות מידה</p> | <p>-</p> | <p>(1) יחס ה-LTV לא יעלה על 50%. יחס ה-LTV הינו יחס יתרת ההלוואה לשווי הנכס, המחושב על ידי חלוקת יתרת ההלוואה בשווי הנכס העדכני. שווי הנכס המצטבר בהערכת השווי לקביעת יחס ההלוואה לשווי, לא יפחת מ-42.3 מיליון דולר.</p> <p>נכון לחודש אוקטובר 2025, היחס הינו 50%; כך שהקבוצה עומדת באמת מידה זו למועד כאמור. הבדיקה תבוצע מעת לעת, כאשר הנוהג המקובל הינו אחת לשנה.</p> <p>במידה והלווה לא תעמוד באמת המידה, הלווה תהא מחויבת לבצע תשלום מיידי להפחתת קרן ההלוואה בסכום מספיק כדי להחזיר את יחס ה-LTV לרמה המותרת. אי ביצוע תשלום להפחתה של קרן ההלוואה בסכום מספיק כדי להחזיר את יחס ה-LTV לרמה המותרת, יהווה עילה לפירעון מיידי (Event of Default).</p> |
| <p>עילות פירעון מיידי</p> | <p>עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון מסוג זה.</p> | <p>עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון מסוג זה.</p> |
| <p>פרטים נוספים</p> | <p>ראו דיווח מיידי מיום 15 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-075200).</p> | <p>כאמור בסעיף 1.14.3.7 לדוח הזימון מיום 2 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-048617) וסעיף 22 למתאר אשר צורף לדוח הזימון כאמור, המימון הועבר במסגרת עסקת רכישת קרקעות לבניית מתחמי מגורים בארה"ב כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.</p> |

(* חברת בת בבעלות מלאה של החברה.

להלן הלוואות בתחום פעילות נדל"ן להשקעה:

| הלווה | Sade Industrial 1 LLC | Sade Industrial 2 LLC |
|--|---|---|
| היקף הלוואה נכון ליום 30.9.2025 | 6,305 אלפי דולר | 10 מיליון דולר |
| מועד העמדת הלוואה | ספטמבר 2025 | יוני 2025 |
| מועד פירעון הלוואה ולוח סילוקין | תשולם קרן במועד הפרעון הסופי של הלוואה ביום 6 בנובמבר, 2030. | הלוואה הועמדה לחמש שנים; קרי עד לשנת 2030. תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה. |
| ריבית | הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע בשיעור של 6.69% משולמת מידי חודש. | הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 7.13%. |
| בטחונות | שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הנכס בטקסס, ארצות הברית. שעבוד כל חשבונות הרזרבה לכיסוי הוצאות מסים, שיפוצים (למועד הדוח יתרת החשבונות עומדת על כ-350 אלפי דולר), ערבות מוגבלת של בעל השליטה וערבות כלפיו מהחברה. | (1) התחייבויות חברות הפרוייקט, מובטחות בערבות אישית בלתי מוגבלת בסכום במקרה של הפרות חמורות בלבד, ניתנה על ידי מר יהונתן שדה, בעל השליטה בחברה; (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הנכס; (3) חשבונות רזרבה ייעודיים, אשר ישועבדו בשעבוד ראשון לתאגיד הפיננסי (לכיסוי הוצאות עתידיות כמו תיקונים, שיפוצים, מיסים וביטוח), ובכלל זה חשבון רזרבה בסך של 250 אלפי דולר המיועד לשיפורים לדיירים ועמלות תיווך, אשר כפוף למנגנון מילוי מחדש במקרה שיתרתו תפחת מסף מינימלי כפי שנקבע בהסכם הלוואה. החשבונות כאמור הינן חלק ממקורות המימון שגוייסו עבור הפרוייקט; (4) חשבון חברות הפרוייקט, אשר ישועבד בשעבוד ראשון לתאגיד הפיננסי ויגוהל תחת שליטה ופיקוח של התאגיד הפיננסי, כלל ההכנסות מהנכס ירוכזו בהם, ויאפשר לתאגיד הפיננסי שליטה על תזרים המזומנים, לרבות במצבי סיכון. |
| אמות מידה פיננסיות | יחס כיסוי חוב (DSCR) המחושב על בסיס NOI שנתי ביחס לתשלומי הריבית, אשר יחושב על ידי התאגיד הפיננסי מידי חודש, יהיה בשיעור שלא יפחת מ-1.25. אי עמידה הינה עלילה לפרעון מיידי. | יחס כיסוי חוב (DSCR) אשר יחושב על ידי התאגיד הפיננסי אחת לחודש, אשר ימדוד את היחס בין ההכנסות התפעוליות הנובעות מהנכס לבין סך תשלומי החוב השוטפים; בהתאם לתנאי הלוואה, הכנסות התפעוליות יהיו גבוהות בשיעור של לפחות 25% מסך תשלומי החוב. |
| | | נכון ליום 30.9.2025, היחס הינו 1.48; כך שהקבוצה עומדת באמת מידה זו למועד כאמור. |

| | | |
|---|---|----------------------------------|
| <p>במידה והלווה לא תעמוד באמת המידה, נכנסת ההלוואה ל- "Trigger Period" שבמהלכה המלווה משתלט על תזרים המזומנים של הנכס: כל התקבולים מהנכס מופקדים לחשבון מוגבל בשליטתו, וממנו מבוצעים תשלומים לפי סדר עדיפויות קבוע כמפורט בהסכם ההלוואה – ורק אם נותרו עודפים הם עשויים להיות מועברים ללווה; בנוסף, הלווה אינו יכול למשוך רווחים חופשיים מהנכס, מחויב להפקיד כספים לחשבונות רזרבה שונים, וכל חלוקת רווחים או שימוש בתזרים כפופים לאישור המלווה – עד שהיחס משתפר ועומד על לפחות 1.30 במשך שני רבעונים רצופים או עד סיום התקופה מסיבה אחרת.</p> | | |
| <p>עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן. כמו כן, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה, נדרש להשיג תעודת אכלוס עבור הנכס תוך 180 ימים ממועד סגירת הסכם ההלוואה.</p> | <p>עילות פירעון מיידי סטנדרטיות להסכמי מימון בתחום הנדל"ן</p> | <p>עילות פירעון מיידי</p> |
| <p>ראו דיווח מיידי מיום 15 ביוני 2025 (אסמכתא: 2025-01-042658)</p> | | <p>פרטים נוספים</p> |

3. שינויים ומגמות בכלכלה שיש להם השפעה על החברה

3.1 ריבית ואינפלציה בארה"ב

לפי נתוני הלשכה לסטטיסטיקה של העבודה (BLS)³, מדד המחירים לצרכן (CPI-U) בארצות הברית עלה ב- 3.0% במהלך 12 החודשים שהסתיימו בספטמבר 2025, 2.7% לעומת עלייה של 2.7% ב-12 החודשים שהסתיימו ביוני 2025.

בהתאם לנתוני הפדרל ריזרב, נכון לספטמבר 2025, הריבית הפדרלית בארצות הברית עומדת בטווח של 4.00%-4.25%⁴. זו הפעם הראשונה שהבנק הוריד את הריבית בשנת 2025. הבנק המרכזי מציין כי הוא עדיין מתמקד בהבאת האינפלציה לרמת יעד של 2%, ומביע זהירות לגבי צעדים נוספים להורדת הריבית.

לשיעורי האינפלציה ולריבית הנגזרת מהם בארה"ב עשויה להיות השפעה על עלויות הבנייה, באופן שעלול להשפיע על רווחיות היזמים ולגרום לעיכובים בביצוע פרויקטים, וכן להשפיע על החלטות ההשקעה של משקיעי שדה השקעות בארה"ב.

3.2 ריבית ואינפלציה בישראל

נכון לחודש יולי 2025, האינפלציה השנתית בישראל עומדת על כ- 2.9% נתון זה נמצא בתוך יעד יציבות המחירים של בנק ישראל הנע בין 1% ל-3%. בנק ישראל צופה כי במהלך שנת 2025 האינפלציה צפויה להסתכם בכ-3.0%, מעל גבול היעד העליון, בין היתר על רקע מגבלות היצע הנובעות מהמשך הלחימה וגיוסי מילואים נרחבים.⁵

בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית ברמה של 4.5% ברבעון השלישי של 2025, ללא שינוי מאז ינואר 2024.⁶ בחודש נובמבר 2025, החליט בנק ישראל על הורדת הריבית ב- 0.25% לשיעור של 4.25% ונימק את החלטתו בין היתר בהתמתנות האינפלציה השנתית והתאוששות בפעילות כלכלית במשק ברבעון השלישי לשנת 2025.⁷

- לשיעורי האינפלציה ושיעורי הריבית הנגזרים ממנה בישראל עשויה להיות השפעה על יכולת החברה לגייס הון להשקעות ממשקיעים בישראל.

הערכות החברה ביחס להשפעות הריבית והאינפלציה על הכלכלה האמריקאית וכן על המשק הישראלי והשפעתם על החברה מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים של החברה במועד פרסום הדוח. אין כל ודאות שההערכות תתממשנה, כולן או חלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מהותית מאופן הצגתן לעיל, בכלל זאת באופן שישפיע מהותית על תוצאות פעילות הקבוצה, זאת בין היתר בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה ובידיעתה במועד פרסום הדוח, כגון חרפת המצב הבטחוני בישראל, המצב הכלכלי בישראל ובעולם וכן, כתוצאה ממימוש איזה מגורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 6.14 לדוח התקופתי.

³ <https://www.bls.gov/news.release/cpi.nr0.htm>

⁴ <https://www.federalreserve.gov>

⁵ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%A1%D7%A4%D7%98%D7%9E%D7%91%D7%A8->

⁶ [/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/7-7-25b](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/7-7-25b)

⁷ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25>

4. ניתוח המצב הכספי

4.1. להלן הנתונים העיקריים מהדוחות הכספיים של החברה (באלפי דולר):

| הסברים | ליום 31 | ליום 30 | ליום 30 | סעיף |
|--|---------------|--------------|---------------|--|
| | בדצמבר 2024 | בספטמבר 2024 | בספטמבר 2025 | |
| | באלפי דולר | | | |
| מזומנים ושווי מזומנים | 1,088 | 945 | 2,425 | מזומנים ושווי מזומנים |
| עלייה ביתרות מזומנים נובעת בעיקרה ממזומנים המשמשים את הקבוצה לפעילות הבנייה | - | 3,991 | 3,759 | מזומנים מיועדים |
| - | 253 | 364 | 161 | חייבים בגין עמלות |
| מלאי מקרקעין | 3,855 | - | 36,534 | מלאי מקרקעין |
| בתקופת הדוח השלימה החברה רכישת מלאי והחלה בביצוע עבודות בנייה – ראה סעיף 2.1 לעיל | - | 498 | 460 | צדדים קשורים |
| - | 102 | 151 | 490 | חייבים ויתרות חובה |
| - | 9,787 | 5,440 | 43,829 | נכסים שוטפים |
| חייבים אחרים | - | - | 306 | חייבים אחרים |
| בעל שליטה | 1,312 | - | 1,390 | בעל שליטה |
| תמורות מעסקת שינוי השליטה בחברה | 530 | 567 | 1,470 | רכוש קבוע |
| עיקר הגידול נובע ממדידה של זכות שימוש במשרדי החברה ביוסטון ובישראל | - | - | 9,774 | נדל"ן להשקעה |
| בתקופת הדוח השלימה החברה רכישה של נדל"ן מניב- ראה סעיף 2.3.2 לעיל | 12 | 538 | 13 | נכסים בלתי מוחשיים |
| - | 137 | 174 | 174 | פקדונות לזמן ארוך |
| - | 170 | 167 | 168 | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| השקעות בחברות מוחזקות | 30 | - | 2,802 | השקעות בחברות מוחזקות |
| עיקר העלייה נובעת מרכישת השקעה של חברה מוחזקת בתחום הפעילות של נדל"ן להשקעה, ראה סעיף 2.3.2 לעיל, וכן מרווחי אקוויטי בגין רווחיות פעילות תיווך | 2,020 | - | 1,822 | מסים נדחים |
| - | 4,211 | 1,446 | 17,919 | נכסים לא שוטפים |
| - | 13,998 | 6,886 | 61,748 | סה"כ נכסים |
| הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך | 28 | 62 | 25,236 | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| - | 291 | 306 | 494 | ספקים ונותני שירותים |

| הסברים | ליום 31 | ליום 30 | ליום 30 | סעיף |
|---|----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|
| | בדצמבר 2024 | בספטמבר 2024 | בספטמבר 2025 | |
| | באלפי דולר | | | |
| העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול ביתרת הלוואה שניתנה מבעל השליטה כאמור בסעיף 2.5.2 לעיל | 4,046 | 4,201 | 4,632 | זכאים ויתרות זכות |
| הירידה נובעת משינוי באופן הפעילות ואופן הפקת הכנסות בקבוצה | 1,431 | 1,776 | 755 | הכנסות מראש |
| - | 1,493 | 754 | 973 | צדדים קשורים |
| | 7,289 | 7,089 | 32,090 | התחייבויות שוטפות |
| הלוואה שנלקחה למימון רכישת פעילות נדל"ן להשקעה בניכוי עלויות העמדת הלוואה | - | 0 | 6,194 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| יתרת הלוואה המירה למניות שהומרה בתקופת הדוח | 338 | 750 | - | הלוואה מבעל שליטה |
| גידול נובע כתוצאה מהשכרת משרדים במטה החברה ביוסטון ובישראל | 286 | 258 | 1,133 | התחייבויות בגין חכירה |
| | 117 | 88 | 32 | התחייבות אחרת |
| הירידה נובעת משינוי באופן הפעילות ואופן הפקת הכנסות בקבוצה | 938 | 973 | 411 | הכנסות מראש |
| | 1,679 | 2,069 | 7,770 | התחייבויות לא שוטפות |
| | 8,968 | 9,158 | 39,860 | סה"כ התחייבויות |
| העלייה נובעת מגידול בזכויות שאינן מקנות שליטה מהותית כתוצאה מאיחוד לראשונה של חברות בנות, וכן נובעת מהמרת הלוואה למניות במסגרת עסקת שינוי שליטה בחברה, מתוספת בגין מימוש אופציות בניכוי הפסד כולל אחר | 5,030 | (2,272) | 21,888 | סה"כ הון עצמי (גרעון) |
| | 13,998 | 6,886 | 61,748 | סה"כ התחייבויות והון עצמי |

5. תוצאות הפעילות

5.1. להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי דולר):

| הסברים | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---------------------------------------|---|---------|--|---------|---|
| | 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | באלפי דולר | | | | | |
| החברה שינתה את מודל הפעילות שלה ואיננה מכירה בעמלות אשר מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים | 4,733 | 1,220 | 781 | 3,625 | 3,145 | הכנסות שירותים ממתן |
| הוצאות החברה בקשר עם פעילות תפעול נכסיה בארה"ב, פעילות הבנייה וכן איתור וטיפול במשקיעי ההון | - | - | (702) | - | (2,268) | הוצאות קשרי משקיעים, רכישת וניהול נכסים |
| | - | - | (91) | - | (205) | עלות תפעול נדל"ן להשקעה |
| השינוי נובע כתוצאה משינוי במודל הפעילות | (2,265) | (635) | - | (1,801) | - | עלות מתן שירותים |
| שינוי נובע כתוצאה משינוי במודל פעילות | (1,726) | (459) | - | (1,470) | (8) | הוצאות מכירה ושיווק |
| השינוי נובע כתוצאה משינוי במודל הפעילות | (150) | (21) | - | (130) | - | הוצאות פיתוח |
| הירידה נובעת כתוצאה מתהליכי התייעלות וכן שינוי במודל הפעילות והעלויות | (2,653) | (703) | (616) | (2,089) | (1,573) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| עלויות נלוות ברכישת נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן | - | - | - | - | (118) | עלות רכישת נכסים |
| בשנת 2024 נרשמה הפחתה מלאה על יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים | (549) | - | - | - | - | הפרשה לירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים |
| - | (422) | (4) | (33) | (363) | (269) | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו |
| - | (375) | (126) | (265) | 6 | (650) | הכנסות (הוצאות) מימון |
| - | (8,140) | (1,948) | (1,707) | (5,847) | (5,091) | סה"כ הוצאות |

| הסברים | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---------------------------------------|---|-------|--|---------|---|
| | 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| | באלפי דולר | | | | | |
| גידול כתוצאה מרווחיות בפעילות התיווך של הקבוצה | 33 | - | 43 | - | 322 | חלק החברה ברווחי תאגידי המוחזקים לפי שיטת השווי המאזני |
| - | (3,374) | (728) | (883) | (2,222) | (1,624) | הפסד לפני מיסים על ההכנסה |
| בשנת 2024 נרשמו הכנסות מסים בשל יצירת נכס מסים נדחים על הפסדים מועברים בשל צפי לניצולם בשנים הקרובות בתקופת הדוח נרשם ניצול של מסים נדחים | 1,957 | (51) | (18) | (53) | (198) | מיסים על הכנסה |
| - | (1,417) | (779) | (901) | (2,275) | (1,822) | הפסד |
| - | (20) | 15 | 49 | (83) | 167 | רווח (הפסד) כולל אחר |
| - | (1,437) | (764) | (852) | (2,358) | (1,655) | הפסד כולל |

5.2. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחום פעילות

5.2.1. תחום פעילות נדל"ן יזמי

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|---------------------------------------|--|------|---|-------|--|
| | 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | |
| - | - | - | - | - | הכנסות |
| - | - | (50) | - | (188) | הוצאות תפעול, קשרי משקיעים, רכישת וניחול נכסים |
| - | - | (50) | - | (188) | הפסד תפעולי |
| - | - | (30) | - | 172 | חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| - | - | (80) | - | (16) | סה"כ הפסד |

5.2.2. תחום פעילות נדל"ן להשקעה

החברה החלה לדווח בדוחותיה כספיים על מגזר נדל"ן להשקעה ברבעון הראשון של שנת 2025, לאור האמור אין נתונים ביחס לתחום פעילות זה לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ולתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|------------------------------|---|-------|--|-------|---|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| - | - | 244 | - | 613 | הכנסות שכירות |
| - | - | - | - | 675 | הכנסות מעמלות |
| - | - | (91) | - | (205) | עלות תפעול נדל"ן להשקעה |
| - | - | - | - | (118) | עלות רכישת נכסים |
| - | - | 153 | - | 965 | רווח תפעולי |
| - | - | (211) | - | (372) | הוצאות מימון |
| - | - | 73 | - | 150 | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| - | - | 15 | - | 743 | סה"כ רווח |

5.2.3. תחום פעילות פינטק

לחברה הכנסות הנובעות מהכרה חשבונאית בהכנסה בגין עסקאות שהוכרו בתקופות קודמות אשר כלולות ביתרת הוצאות מראש. לחברה הוצאות בקשר עם ניהול הנכסים מפעילות אינטו.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|------------------------------|---|-------|--|-------|----------------------|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| 4,429 | 1,159 | 468 | 3,397 | 1,583 | הכנסות |
| (1,723) | (525) | (186) | (1,562) | (566) | עלות השירותים |
| (1,561) | (455) | - | (1,457) | - | הוצאות מכירה ושיווק |
| (150) | (21) | - | (130) | - | הוצאות פיתוח |
| (2,123) | (435) | - | (1,257) | - | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (427) | (2) | (32) | (363) | (269) | הוצאות אחרות |
| (399) | (130) | - | (2) | - | הוצאות מימון |
| (1,954) | (409) | 250 | (1,374) | 748 | רווח (הפסד) |

6. נזילות והון חוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ונכון ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה במאוחד יתרות מזומנים בסך של 2,425 אלפי דולר ו- 945 אלפי דולר בהתאמה. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי דולר):

| הסברים | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר | | |
|--|------------------------------|---|----------|--|----------|------------------------------|
| | | 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | |
| - | 1,088 | 945 | 2,425 | 945 | 2,425 | מזומנים ושווי מזומנים |
| תזרים שלילי מפעילות שוטפת נוצר בעיקר כתוצאה מרכישת מלאי מקרקעין והתאמות הון חוזר | (6,333) | (12,553) | (12,497) | (1,649) | (35,748) | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| נרשם תזרים שלילי כתוצאה מרכישת נכס נדל"ן להשקעה | 176 | (22) | (94) | 136 | (12,635) | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה |
| בתקופת הדוח התקבלה בחברה הלוואות לרכישת נכסים וכן התקבלו תמורות מהנפקת זכויות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדה לראשונה | 5,362 | 716 | 11,616 | 569 | 49,676 | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |

7. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה מתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת מהכנסות מעמלות שאינן מקבלות ביטוי בדוחות המאוחדים כאמור בסעיף 3.4 בפרק א' לדוח התקופתי וכן מניצול מסגרת אשראי שהועמדה לה על ידי בעל השליטה.

תחום פעילות ייזום נדל"ן בארה"ב ותחום נדל"ן להשקעה ממומנים באמצעות גיוס משקיעים, מקורותיה העצמיים של החברה וכן הלוואות בנקאיות.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון העיקריים של החברה ראו סעיף 2.7 לעיל, וכן סעיף 6.7 לפרק

א' ותקנה 10ג' לפרק ד' לדוח התקופתי, אשר האמור בהם מובא על דרך ההפניה. לפרטים אודות הפניית תשומת הלב של רואי החשבון המבקרים לאמור בביאור 1(ב) ובביאור 4(א)(8) לדוח התמציתי המאוחד בקשר עם רכישת שדה מגורים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והצורך בגיוס מקורות מימון, לרבות החלפת הלוואות רכישת קרקעות בהלוואות בניה, להתקדמות והקמת הפרויקטים והערכת החברה ביכולתה להביא ליישום תוכניות אלה, ראו דוח הסקירה של רואי החשבון שצורף לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

8. גילוי בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי

ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

9. גילוי בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

חלק ב' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי

הערכות שווי ואומדנים

לפרטים בדבר אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 אשר צורפו לדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא בוצעו הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד.

רן מרקמן
דירקטור⁹

יהונתן שדה
יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

נחתם ביום 27 בנובמבר 2025

⁹ על פי הסמכה של דירקטוריון החברה מיום 30 בנובמבר 2025 לצורך חתימה על דוח הדירקטוריון, לנוכח העובדה כי מנכ"ל החברה מכהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה.

נספח א'

1. נדל"ן יזמי

1.1. פרויקטים בהקמה ו/או בתכנון ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי דולר)

1.1.1. לעניין נכסי החברה להלן, בהתאם להסכמי הרכישה, החברה התחייבה להשקיע עד 10% מהון הפרוייקט בהתאם לצרכים התזרימיים של הפרוייקט. נכון למועד הדוח, החברה טרם הזרימה סכומי השקעה בפועל. עם זאת, בשל ההתחייבות כאמור, וכן לאור חשיפת החברה להפסדי הון והעמדת ערבות של החברה, בוצע איחוד של חברת הפרוייקט בדוחותיה הכספיים של החברה, כך שהחברה מציגה נתונים ביחס ל-100% מהנכס.

| מועד רכישת הקרקע | מיקום | סטטוס | שיווק | עלויות שהושקעו (אלפי דולר) | | | עלויות שטרם הושקעו (אלפי דולר) | | | רווח גולמי | מועד השלמת בנייה צפוי | רווח גולמי הצפוי ¹² מהפרוייקט |
|------------------|---------------------|-------|-------|---|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|------------|--|--|
| | | | | עלויות מצטברות עלות בנייה מצטברת בספרים ¹⁰ | עלויות בנייה עתידיות (אומדן) (**) | עלויות מימון עתידיות (אומדן) | סה"כ עלות מצטברת בספרים ¹⁰ | סה"כ עלות שנתרה להשלמה ⁷ | הכנסות צפויות (בניכוי עלות מכירה צפויות) ¹¹ | | | |
| 11/2024 | דאלס, טקסס, ארה"ב | הקמה | כך | 499 | 375 | 216 | 1,375 | 591 | 2,563 | 597 | סה"כ רווח גולמי צפוי 5,646 אלפי דולר | |
| 11/2024 | יוסטון, טקסס, ארה"ב | הקמה | כך | 588 | 739 | 424 | 2,916 | 1,163 | 5,361 | 1,282 | חלק החברה בהתאם למנגנון חלוקת הרווחים נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הינו כ-3,482 אלפי דולר. מתוך סכום זה 1.7 מיליון דולר תלויים בהתממשות התוכנית העסקית (PROMOTE) ויתרת הסכום נובעת מעמלות שנגבו וטרם הוכרו חשבונאית. אומדן הכנסות החברה מדמי תיווך במועד המכירה עומד על כ- | |
| 11/2024 | יוסטון, טקסס, ארה"ב | הקמה | כך | 193 | 1,472 | 578 | 3,146 | 2,050 | 6,679 | 1,483 | | |
| 12/2024 | דאלס, טקסס, ארה"ב | תכנון | כך | 101 | 603 | 171 | 676 | 774 | 1,760 | 310 | | |
| 1/2025 | יוסטון, טקסס, ארה"ב | הקמה | כך | 126 | 1,288 | 543 | 3,170 | 1,831 | 6,975 | 1,974 | | |
| | | | | | | | | | | | | |

¹⁰ עלויות המוצגות הינו עלויות ישירות בפרוייקטים ללא היוון הוצאות ניהול ופיקוח הבנייה.
¹¹ הוצאות המכירה כוללות מוערכות בשיעור של 7% מההכנסות וכוללות דמי תיווך מוערכים למתווכים של הקונה והמוכר והוצאות עסקה אחרות. החברה פועלת באמצעות חברה כלולה לצורך מכירת נכסיה, חלק החברה בהכנסות מוערך כ-1.5% מתוך ההכנסות.
¹² הרווח הגולמי מחושב כהכנסות ממכירה, נטו בניכוי עלויות כפי שהוצגו לעיל וברמת חלק החברה בנכס. תוצאת הדיווח החשבונאי תהא שונה בשל קיומן של הוצאות ניהול ופיקוח בנייה אשר יועמסו על הפרוייקט ואינן כלולות בנתונים שהוצגו לעיל. חלק החברה המוצג לעיל כולל את ההכנסות מהפרוייקטים המתוארות בסעיף 3.4.3 לדוח התקופתי שלא הוכרו בספרים על בסיס מאוחד ויוכרו רק בעת מימוש הנכסים, ואינו כולל את חלק החברה בעמלת מכירה כאמור בהערת שוליים 12 לעיל.
 הנתונים המפורטים בעמודת עלויות שטרם הושלמו והכנסות הינם בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש כתוצאה מעיכוב בלתי צפוי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בדוח התקופתי של החברה.

| רווח גולמי הצפוי ¹² מהפרויקט | מועד השלמת בנייה צפוי | רווח גולמי | הכנסות צפויות (בניכוי עמלות מכירה צפויות) ¹¹ | עלויות שטרם הושקעו (אלפי דולר) | | | עלויות שהושקעו (אלפי דולר) | | | | שיווק | סיווג חשבונאי וחלקה של החברה נכון למועד הדוח | סטטוס הקמה/ תכנון | מיקום | מועד רכישת הקרקע | | |
|--|---|------------|--|---------------------------------------|---|---|----------------------------|---|--|---------------------|-------|---|-------------------------|---------------------|------------------------|---|--|
| | | | | סה"כ עלות שנתרה להשלם ה 7 | עלויות מימון עתידיות (אומדן) (**) | עלויות בנייה עתידיות (אומדן) 10 | עלות מצטברת בספרים | עלויות בנייה מצטברות ת בגין מימון (שהונון) | עלויות בנייה מצטברות בתום התקופה | האם החל שיווק | | | | | | | |
| 376 אלפי דולר | | 5,646 | 23,338 | 6,409 | 1,932 | 4,477 | 11,283 | 368 | 1,507 | 9,408 | | | | | | | |
| סה"כ בהתייחס ל-Sade 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ רווח גולמי צפוי 4,707 אלפי דולר חלק החברה בהתאם למנגנון חלוקת הרווחים נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הינו כ-2,807 אלפי דולר. מתוך סכום זה 1.2 מיליון דולר תלויים בהתממשות התוכנית (PROMOTE) העסקית ויתרת הסכום נובעת מעמלות שנגבו וטרם הוכרו חשבונאית. אומדן הכנסות החברה מדמי תיווך במועד המכירה עומד על כ-321 אלפי דולר | בנייה במספר שלבים - סיום שלב אחרון רבעון 4 2027 | 4,707 | 19,928 | 13,325 | 1,671 | 11,654 | 1,896 | - | 30 | 1,866 | לא | איחוד דוחות — חלק אפקטיבי כולל PROMOTE - 59.64% למועד הדיווח אין זכויות בהון | תכנון | יוסטון, טקסס, ארה"ב | 2/2025 | Mansfield 3321 (סה"כ בהתייחס ל Sade 2) | |
| סה"כ רווח גולמי צפוי 4,356 אלפי דולר חלק החברה בהתאם למנגנון חלוקת הרווחים נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הינו כ-2,695 אלפי דולר. מתוך סכום זה 1.1 מיליון דולר תלויים בהתממשות התוכנית העסקית ויתרת הסכום נובעת מעמלות | רבעון 3 2026 | 414 | 2,147 | 959 | 209 | 750 | 774 | 15 | 31 | 728 | כן | איחוד דוחות | תכנון | דאלאס, טקסס, ארה"ב | 4/2025 | Richmond 5456 | |
| | רבעון 4 2026 | 1,122 | 4,984 | 2,073 | 466 | 1,607 | 1,789 | 48 | 79 | 1,662 | לא | — | תכנון | דאלאס, טקסס, ארה"ב | 3/2025 | 11106 Eastview | |
| | רבעון 4 2026 | 1,007 | 6,295 | 2,116 | 663 | 1,453 | 3,172 | 59 | 10 | 3,103 | לא | חלק אפקטיבי כולל PROMOTE - 61.87% | תכנון | דאלאס, טקסס, ארה"ב | 4/2025 | 3211 Beverly | |
| | רבעון 3 2026 | 434 | 2,172 | 930 | 207 | 723 | 808 | 19 | 59 | 730 | כן | — | תכנון | דאלאס, טקסס, ארה"ב | 2/2025 | 5451 Richmond | |
| | רבעון 4 2026 | 1,379 | 5,260 | 1,736 | 496 | 1,240 | 2,145 | 40 | 5 | 2,100 | לא | למועד הדיווח אין זכויות בהון | תכנון | דאלאס, טקסס, ארה"ב | 5/2025 | 3109 Cornell | |

| רווח גולמי הצפוי 12מהפרויקט | מועד השלמת בנייה צפוי | רווח גולמי | הכנסות צפויות (בניכוי עמלות מכירה צפויות) ¹¹ | עלויות שטרם הושקעו (אלפי דולר) | | | עלויות שהושקעו (אלפי דולר) | | | | שיווק | האם החל שיווק | סיווג חשבונאי וחלקה של החברה נכון למועד הדוח | סטטוס /הקמה/ תכנון | מיקום | מועד רכישת הקרע | |
|---|-----------------------------|------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---|--|---|--------------------------------|--|-------|------------------------------------|---|---------------------------|--------|---|--|
| | | | | סה"כ עלות שנתרה להשלם ה 7 | עלויות מימון עתידיות (אומדן) | עלויות בנייה עתידיות (אומדן) (**) | סה"כ עלות מצטברת בספרים ¹⁰ | עלויות מצטברו ת בגין מימון (שהונוו) | עלויות בנייה מצטברו ת | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | | | | | | | |
| שנגבו וטרם הוכרו חשבונאית. אומדן הכנסות החברה מדמי תיווך במועד המכירה עומד על כ- 336 אלפי דולר | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ בהתייחס ל- Sade 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| הרווח הגולמי הצפוי הינו כ- 4,426 אלפי דולר. חלק החברה בהתאם למנגנון חלוקת הרווחים נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הינו כ- 2,715 אלפי דולר. מתוך סכום זה 1.3 מיליון תלויים בהתממשות התוכנית העסקית (PROMOTE) ויתרת הסכום נובעת מעמלות שנגבו וטרם הוכרו בדוח המאוחד לתאריך הדוח. אומדן הכנסות החברה מדמי תיווך במועד המכירה עומד על כ- 345 אלפי דולר | רבעון 2 2027 | 969 | 4,166 | 7,814 | 2,041 | 5,773 | 8,688 | 181 | 184 | 8,323 | לא | איחוד דוחות | תכנון | יוסטון, טקסס, ארה"ב | 6/2025 | 4029 Meadow Lake | |
| | רבעון 2 2027 | 1,019 | 3,818 | 1,631 | 307 | 1,324 | 1,168 | 15 | 11 | 1,142 | לא | — | תכנון | דאלאס, טקסס, ארה"ב | 6/2025 | 6506 Malcolm | |
| | רבעון 2 2027 | 1,122 | 4,605 | 2,065 | 380 | 1,685 | 1,418 | 18 | 14 | 1,386 | לא | חלק אפקטיבי כולל PROMOTE | תכנון | דאלאס, טקסס, ארה"ב | 6/2025 | 6923 Azalea | |
| | רבעון 2 2027 | 318 | 2,000 | 992 | 186 | 806 | 690 | - | 3 | 687 | לא | 61.3% | תכנון | | 9/2025 | 6249 Belmont | |
| | רבעון 2 2027 | 651 | 4,690 | 1,861 | 475 | 1,386 | 2,178 | - | 3 | 2,175 | לא | למועד הדיווח אין זכויות בהון | תכנון | | 9/2025 | 11622 Chartwell | |
| | רבעון 2 2027 | 347 | 2,139 | 1,063 | 199 | 864 | 729 | - | 3 | 726 | לא | | תכנון | | 9/2025 | 854W 42nd | |
| סה"כ בהתייחס ל- Sade 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ רווח גולמי צפוי 7,035 אלפי דולר. חלק החברה בהתאם למנגנון חלוקת הרווחים נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הינו כ- 4,254 אלפי דולר. מתוך סכום זה 2.2 | ראה סעיף 1.2.2 להלן | 7,035 | 32,102 | 18,482 | 2,750 | 15,732 | 7,785 | 51 | 36 | 7,698 | לא | איחוד דוחות | תכנון | יוסטון, טקסס, ארה"ב | 8/2025 | 1015 Judway בהתייחס ל (Sade 4) | |

| רווח גולמי הצפוי 12 מהפרויקט | מועד השלמת בנייה צפוי | רווח גולמי | הכנסות צפויות (בניכוי עמלות מכירה צפויות) ¹¹ | עלויות שטרם הושקעו (אלפי דולר) | | | עלויות שהושקעו (אלפי דולר) | | | | שיווק | סטטוס | מיקום | מועד רכישת הקרקע | |
|---|-----------------------------|------------|--|---------------------------------------|---|---|--|---|--------------------------------|--|-------|--|-------|------------------------|---------------------|
| | | | | סה"כ עלות שנתרה להשלם ה 7 | עלויות מימון עתידיות (אומדן) (**) | עלויות בנייה עתידיות (אומדן) (**) | סה"כ עלות מצטברת בספרים 10 | עלויות מצטברו ת בגין מימון (שהונונ) | עלויות בנייה מצטברו ת | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה | | | | | האם החל שיווק |
| מיליון דולר תלויים בהתממשות התוכנית העסקית (PROMOTE) ויתרת הסכום נובעת מעמלות שנגבו וטרם הוכרו חשבונאית. אומדן הכנסות החברה מדמי תיווך במועד המכירה עומד על כ- 518 אלפי דולר | | | | | | | | | | | | למועד הדיווח זכויות ההון של החברה עומדות על 40% גיוס ההון טרם הושלם, ולפיכך שיעור זה צפוי להשתנות | | | |

1.1.2. פרטים אודות מנגנון חלוקת הרווחים בפרוייקטים :

1.1.2.1. במהלך תקופת הפרוייקט מתהוות בידי הקבוצה הכנסות מחברות הפרוייקט אשר אינן מקבלות ביטוי בדוחות המאוחדים לאור איחוד חברות הפרוייקט, אשר למועד אישור הדוח שיעורן כמפורט להלן :

- עמלות ייזום ובדיקות נאותות בשיעור של 5%.
- בגין העמדת הערבות למלווה הבכיר עמלה בשיעור של 1%.
- עמלת דמי ניהול בשיעור של 1% על הון מגוייס לפרוייקט.
- עמלה בשיעור של 10% על הוצאות הבנייה בגין שירותי בנייה.

(* יובהר כי, העמלות כאמור עשויות להשתנות ואף להתבטל בעתיד ביחס לפרוייקטים עתידיים של החברה, בהתאם להחלטת החברה מעת לעת.

1.1.2.2. החברה זכאית לחלקה ברווח כשותף מנהל בפרוייקט (PROMOTE) בשיעורים של 45%-50% (חלוקת רווחי הפרוייקט מבוצעת ברמת יישות ייעודית) עם מימוש נכסי הפרוייקט.

1.1.2.3. רווחי הפרוייקט מחושבים כתמורות נטו של הפרוייקט בניכוי הלוואה למלווה הבכיר בניכוי הוצאות היישות הייעודית, בניכוי עמלת דמי ניהול כאמור לעיל ובניכוי תשואת משקיעי חוב (שעומדת לרוב על 10%-11% לשנה).

1.1.2.4. על פי התוכנית העסקית, החברה תשקיע (כמשקיעה מוגבלת) 10% מהון הפרוייקט בכל אחת מהישויות הייעודיות. שיעור כאמור עשוי להשתנות בהתאם לצרכי הפרוייקט.

1.1.2.5. השיעור האפקטיבי של החברה ברווחי הפרוייקט מורכב מהשקעת ההון של החברה העמלות והרווחים כמתואר לעיל, שיעור זה אינו קבוע מראש וישתנה בהתאם לתוצאות הפרוייקט.

1.2. פרויקטים מהותיים מאוד

פרוייקט Mansfield 3321 ופרוייקט Judiway 1015 הינם פרויקטים מהותיים מאוד.

1.2.1. פרויקט Mansfield 3321

1.2.1.1. לפרטים אודות הפרוייקט בהתאם לתיקון תקנות הגילוי בפורמט דוח השנתי, ראו סעיף 1.2.1 לנספח א' בדוח רבעון שלישי לשנת 2025, אשר האמור בו מובא על דרך ההפנייה.

1.2.1.2. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת ומנגנון חלוקת הרווחים בפרוייקט, נכון ליום 30.9.2025

1.2.1.2.1. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת

| 30.9.2025 | נתונים לפי 100% | |
|-----------|---|---|
| 19,928 | הכנסות צפויות בגין הפרוייקט, נטו הוצאות מכירה | |
| 15,221 | עלויות פרויקט צפויות | |
| 4,707 | רווח גולמי צפוי בגין הפרוייקט | |
| - | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים | |
| 23.6% | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%) | |
| 49 | מגורים | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (SF) בדולר : |

1.2.1.2.2. מנגנון חלוקת הרווחים בפרוייקט על בסיס אומדן שיעור רווחיות גולמית כמפורט בסעיף 1.2.1.2.1 לעיל:

- לפרטים אודות שיעור העמלות ראו סעיף 1.1.2.1 לעיל.
- רווחים שיצברו ממכירת הנכסים יחולקו בשיעור של 45% לחברה ו-55% למחזיקי ההון הנוספים בישות הייעודית.
- החברה תהיה זכאית לרווחים בגין השקעתה בהון הישות הייעודית.

| חלק שותפי הון | חלק החברה (*) | סכומים שחולקו או שיחולקו | |
|------------------|---------------|--------------------------|--|
| אלפי דולר | | | |
| | | 4,707 | רווח גולמי צפוי בפרויקט לפי 100% |
| | | (111) | הוצאות אחרות |
| - | 1,586 | (1,586) | עמלות שנגבו במועד סגירת עסקה ועמלת שירותי בנייה שתגבה לאורך תקופת הבנייה |
| 296 | - | (296) | חלוקת ריבית במסלול חוב |
| 1,493 | 1,221 | (2,714) | חלוקת רווחים במימוש מלא |
| 1,789 | 2,807 | - | סה"כ רווחים |

(*) חלק החברה לא מניח תשואה על השקעה ישירה של החברה כמשקיעה מוגבלת בשיעור של 10% מהון הפרויקט (כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל), אשר טרם הוזרמה לפרויקט למועד הדוח. חלוקת הרווחים במימוש תותאם לסכום ההשקעה כפי שיהיה בפועל.

1.2.2 פרויקט 1015 Judiway

1.2.2.1 להלן פרטים אודות הפרוייקט בהתאם לתיקון תקנות הגילוי בפורמט דוח שנתי :

1.2.2.2 לפרטים אודות עלויות שהושקעו ויושקעו בפרוייקט (באלפי ש"ח) ראו סעיף 1.1 לנספח א'.

| פרטים | הפרמטר |
|--|--|
| 1015 Judiway | שם הפרוייקט |
| Judiway, Houston 77018 1015 | מיקום הפרוייקט |
| בנייה של 50 יחידות דיור במתחם מגורים אחד בשלושה שלבים | תיאור קצר של הפרוייקט |
| 60.5% | חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט |
| טרם הושלם גיוס ההון לפרוייקט. למועד הדיווח מחזיקה החברה 40% מזכויות ההון | מבנה ההחזקה בפרוייקט |
| - | מה לציון שמות השותפים לפרוייקט (במקרה בו מהווים צד קשור או המחזיקים למעלה מ-25% מהזכויות בנכס) |
| איחוד | שיטת הצגה בדוחות הכספיים |
| 11.8.2025 | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט |
| 2.9767 אקר | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרוייקט |
| רבעון 1 - 2028 | מועד סיום עבודות הקמה (צפוי) |
| רבעון 4 - 2026 | מועד התחלת שיווק בפרוייקט (צפוי) |
| רבעון 3 - 2028 | מועד סיום שיווק (צפוי) |
| - | הסכמים עם קבלני ביצוע |
| רבעון 2 - 2026 | מועד התחלת עבודות הקמה (צפוי) |
| בעלות | זכויות משפטיות בקרקע |
| - | הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) |
| - | חשיפות מהותיות של החברה לפרוייקט |

| | |
|---|---|
| - | האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? |
| - | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט |
| - | נושאים מיוחדים |

1.2.2.3. מצב תכנוני נוכחי של הפרויקט

| סוג מלאי | סך הכל שטחים (SF) | סה"כ יחידות | הערות |
|-------------|-------------------|-------------|---|
| יחידות דיור | 128,400 | 50 | ישנן 6 יחידות שונות החל מ-2,100 ר"ר ועד ל-3,300 ר"ר. גודל ממוצע עומד על 2,568 ר"ר |

1.2.2.4. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת ומנגנון חלוקת הרווחים בפרוייקט, נכון ליום 30.9.2025

1.2.2.4.1. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת

| נתונים לפי 100% | 30.9.2025 |
|---|-------------|
| הכנסות צפויות בגין הפרויקט, נטו הוצאות מכירה | 32,102 |
| עלויות פרויקט צפויות | 25,067 |
| רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט | 7,035 |
| מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים | - |
| שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) | 21.9% |
| מחיר ממוצע לר"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (SF) בדולר : | 54.8 מגורים |

1.2.2.4.2. מנגנון חלוקת הרווחים בפרוייקט על בסיס אומדן שיעור רווחיות גולמית כמפורט בסעיף 1.2.2.4.1 לעיל:

- לפרטים אודות שיעור העמלות ראו סעיף 1.1.2.1 לעיל.
- רווחים שיצברו ממכירת הנכסים יחולקו בשיעור של 50% לחברה ו-50% למחזיקי ההון הנוספים בישות הייעודית.
- החברה תהיה זכאית לרווחים בגין השקעתה בהון הישות הייעודית.

| חלק שותפי הון | חלק החברה (*) | סכומים שחולקו או שיחולקו | |
|------------------|---------------|--------------------------|---|
| אלפי דולר | | | |
| | | 7,035 | רווח גולמי צפוי בפרוייקט לפי 100% |
| | | (169) | הוצאות אחרות |
| - | 2,004 | (2,004) | עמלות שיגבו ועמלת שירותי בנייה שתגבה לאורך תקופת הבנייה |
| 354 | - | (354) | חלוקת ריבית בפרוייקט במסלול חוב |
| 2,254 | 2,254 | (4,508) | חלוקת רווחים במימוש מלא |
| 2,608 | 4,254 | - | סה"כ רווחים |

(*) חלק החברה לא מניח תשואה על השקעה ישירה של החברה כמשקיעה מוגבלת בשיעור של 10% מהון הפרוייקט (כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל), אשר טרם הוזרמה לפרוייקט למועד הדוח. חלוקת הרווחים במימוש תותאם לסכום ההשקעה כפי שיהיה בפועל.

2. נדל"ן להשקעה

2.1. לעניין נכס החברה להלן, בהתאם להסכם הרכישה, החברה התחייבה להשקיע עד 10% מההון בהתאם לצרכים התזרימיים של הפרויקט. נכון למועד הדוח, החברה טרם הזרימה סכומי השקעה בפועל. עם זאת, בשל ההתחייבות כאמור, וכן לאור חשיפת החברה להפסדי הון והעמדת ערבות של החברה, בוצע איחוד של חברת הפרויקט בדוחותיה הכספיים של החברה, כך מציגה נתונים ביחס ל-100% מהנכס.

2.2. במהלך תקופת הפרוייקט מתהוות בידי הקבוצה הכנסות מתברות הפרוייקט אשר אינן מקבלות ביטוי בדוחות המאוחדים לאור איחוד חברות הפרוייקט, אשר למועד אישור הדוח שיעורן כמפורט להלן: במועד סגירת העסקה החברה זכאית לדמי ייזום בשיעור של 5%.

2.3. חלוקת הרווחים:

- חלוקת תשואה מובטחת בשיעור של 8% למשקיעים.
- לאחר חלוקת התשואה המובטחת למשקיעים, חלוקה של 8% תשואה לחברה.
- חלוקת התשואה העודפת בין החברה למשקיעים ביחס של 30:70, בהתאמה.
- לאורך חיי הפרוייקט החברה תגבה עמלה על עלויות השבחה בשיעור של 10% מעלויות ההשבחה שיהיו בפועל וכן דמי ניהול נכסים בשיעור של 1% מההכנסות (אשר יגבו בעת מימוש הנכס).
- א. למועד הדוח השווי ההוגן של הנכס (Windsong Business Park) זהה לעלות הרכישה שלו לפיכך מפל התשלומים משקף החזר הון למשקיעים בתוספת רווחי הנכס בתקופה בניכוי עמלת סגירת העסקה (דמיי ייזום).

2.4. Windsong Business Park

| נתונים לפי 100% (חלק החברה – 10%) | 30 בספטמבר 2025 | 30 בספטמבר 2024 |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי דולר) (*) | 9,774 | - |
| רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי דולר) | - | - |
| שיעור תפוסה ממוצע (%) | 95.8% | - |
| שטחים מושכרים בפועל (ר"ר) | 62,050 | - |
| סה"כ הכנסות (באלפי דולר) | 613 (**) | 536 |
| דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (דולר) | 11.0 | - |

| 2024 בספטמבר | 30 בספטמבר 2025 | נתונים לפי 100% (חלק החברה – 10%) |
|--------------|-----------------|---|
| - | 15 | דמי שכירות שנתיים ממוצעים לר"ר בהסכמים שנחתמו בתקופה (דולר) |
| 348 | 408 | NOI (באלפי דולר) |
| 348 | 408 | NOI מותאם (באלפי דולר) |
| - | 7.0% | שיעור תשואה בפועל (%) (***) |
| - | 7.0% | שיעור תשואה מותאם (%) |
| - | 25 | מספר שוכרים לתום שנת דיווח או למועד הדוח, לפי העניין |

(*) השווי ההוגן מבוסס על מחיר הרכישה מפברואר, 2025.

(**) בחודש אוגוסט 2025 נחתם חוזה עם חברת הבת של החברה, SADE CONSTRUCTION, להשכרת מחסן המשמש את הקבוצה לפעילות הבנייה ביוסטון במחיר של 15 דולר לר"ר. בחודש אקטובר 2025 נחתמו חוזים ב-11.5 דולר לר"ר וב-14 דולר לר"ר.

(***) שיעור התשואה מבוסס על חמישה חודשי פעילות מנורמל שנתית.

יובהר כי הנתונים הכספיים עבור 30 בספטמבר 2024, שבהן הנכס לא היה בבעלות החברה, מוצגים על בסיס מידע שנמסר לחברה במסגרת בדיקות שביצעה בקשר עם רכישת הנכס בלבד טרם רכישתו. מובהר כי נתונים אלה אינם נתונים מבוקרים או סקורים.

שדה נדל"ן – י.ש. בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|---|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר |
| 3-4 | דוחות מאוחדים תמציתיים על המצב הכספי |
| 5 | דוחות מאוחדים תמציתיים על רווח או הפסד כולל |
| 6-10 | דוחות מאוחדים תמציתיים על השינויים בהון |
| 11-12 | דוחות מאוחדים תמציתיים על תזרימי המזומנים |
| 13-20 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים |

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שדה נדל"ן - י.ש בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1(ב) ובביאור 4(א)(8) לדוח התמציתי המאוחד בקשר עם רכישת שדה מגורים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי והצורך בגיוס מקורות מימון, לרבות החלפת הלוואות רכישת קרקעות בהלוואות בניה, להתקדמות והקמת הפרויקטים והערכת החברה ביכולתה להביא ליישום תוכניות אלה.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 27 באוגוסט 2025

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

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

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | |
|-------------------|-----------------|------|
| | 2024 | 2025 |
| מבוקר | לא מבוקר | |
| | אלפי דולר | |

נכסים שוטפים

| | | |
|--------------|--------------|---------------|
| 1,088 | 945 | 2,425 |
| 3,991 | 3,515 | 3,759 |
| 253 | 364 | 161 |
| 3,855 | - | 36,534 |
| 498 | 465 | 460 |
| 102 | 151 | 490 |
| 9,787 | 5,440 | 43,829 |

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופיקדון לזמן קצר מיועדים
חייבים בגין עמלות
מלאי מקרקעין
צדדים קשורים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

| | | |
|---------------|--------------|---------------|
| - | - | 306 |
| 1,312 | - | 1,390 |
| 530 | 567 | 1,470 |
| - | - | 9,774 |
| 12 | 538 | 13 |
| 137 | 174 | 174 |
| 170 | 167 | 168 |
| 30 | - | 2,802 |
| 2,020 | - | 1,822 |
| 4,211 | 1,446 | 17,919 |
| 13,998 | 6,886 | 61,748 |

חייבים אחרים
בעל שליטה
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
נכסים בלתי מוחשיים
פיקדונות לזמן ארוך
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
או הפסד
השקעות בחברות מוחזקות
מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

| ליום 31 בדצמבר 2024 | ליום 30 בספטמבר 2024 2025 | | |
|---------------------------|------------------------------|---------------|--|
| מבוקר | לא מבוקר | | |
| אלפי דולר | | | |
| | | | <u>התחייבויות שוטפות</u> |
| 28 | 62 | 25,236 | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות |
| 291 | 306 | 494 | ספקים ונותני שירותים |
| 4,046 | 4,201 | 4,632 | זכאים ויתרות זכות |
| 1,431 | 1,766 | 755 | הכנסות מראש |
| 1,493 | 754 | 973 | צדדים קשורים |
| <u>7,289</u> | <u>7,089</u> | <u>32,090</u> | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | <u>התחייבויות לא שוטפות</u> |
| 338 | 750 | - | הלוואה מבעל שליטה |
| - | - | 6,194 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 286 | 258 | 1,133 | התחייבויות בגין חכירה |
| 117 | 88 | 32 | התחייבות אחרת |
| 938 | 973 | 411 | הכנסות מראש |
| <u>1,679</u> | <u>2,069</u> | <u>7,770</u> | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| <u>8,968</u> | <u>9,158</u> | <u>39,860</u> | סה"כ התחייבויות |
| | | | <u>הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה</u> |
| - | - | - | הון מניות |
| 20,407 | 18,731 | 21,047 | פרמיה על המניות |
| 11 | (55) | (13) | קרנות הון |
| (20,305) | (21,414) | (21,897) | יתרת הפסד |
| 113 | (2,738) | (863) | סה"כ גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות |
| 4,917 | 466 | 22,751 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <u>5,030</u> | <u>(2,272)</u> | <u>21,888</u> | סה"כ הון (גרעון בהון) |
| <u>13,998</u> | <u>6,886</u> | <u>61,748</u> | סה"כ התחייבויות והון |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| רן מרקמן (*) דירקטור | קרן עלייט מנהלת כספים | יהונתן שדה מנכ"ל ויושב ראש הדירקטוריון | 27 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|--|--------------------------|--|---|
| (*) בישיבת הדירקטוריון החברה מיום 27 בנובמבר, 2025 הוסמך מר רן מרקמן לחתום על הדוחות הכספיים של החברה. | | | |

דוחות מאוחדים תמציתיים על הרווח או הפסד הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, | | |
|--------------------------------------|--|--------|---|---------|---|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| מבוקר | לא מבוקר | | | | |
| אלפי דולר (למעט נתוני הפסד למניה) | | | | | |
| 4,733 | 1,220 | 781 | 3,625 | 3,145 | הכנסות ממתן שירותים |
| - | - | 702 | - | 2,268 | הוצאות תפעול, קשרי משקיעים רכישת וניהול נכסים |
| - | - | 91 | - | 205 | עלות תפעול נדל"ן להשקעה |
| 2,265 | 635 | - | 1,801 | - | עלות מתן שירותים |
| 1,726 | 459 | - | 1,470 | 8 | הוצאות מכירה ושיווק |
| 150 | 21 | - | 130 | - | הוצאות פיתוח |
| 2,653 | 703 | 616 | 2,089 | 1,573 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | - | - | - | 118 | עלות רכישת נכסים |
| 549 | - | - | - | - | הפרשה לירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים |
| 422 | 4 | 33 | 363 | 269 | הוצאות אחרות, נטו |
| 375 | 126 | 265 | (6) | 650 | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |
| 8,140 | 1,948 | 1,707 | 5,847 | 5,091 | סה"כ הוצאות |
| 33 | - | 43 | - | 322 | חלק החברה ברווח תאגיד המוחזק לפי שיטת השווי המאזני |
| (3,374) | (728) | (883) | (2,222) | (1,624) | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
| 1,957 | (51) | (18) | (53) | (198) | הטבת מס (מסים) על ההכנסה |
| (1,417) | (779) | (901) | (2,275) | (1,822) | הפסד |
| (20) | 15 | 49 | (83) | 167 | רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין סכומים ששלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: |
| (1,437) | (764) | (852) | (2,358) | (1,655) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה סה"כ הפסד כולל אחר |
| (1,034) | (709) | (791) | (2,143) | (1,592) | הפסד מיוחס ל: |
| (383) | (70) | (110) | (132) | (230) | בעלי מניות החברה |
| (1,417) | (779) | (901) | (2,275) | (1,822) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (1,045) | (701) | (745) | (2,213) | (1,443) | הפסד כולל אחר מיוחס ל: |
| (392) | (63) | (107) | (145) | (212) | בעלי מניות החברה |
| (1,437) | (764) | (852) | (2,358) | (1,655) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (0.11) | (0.08) | (0.04) | (0.25) | (0.08) | הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה בסיסי ומדולל (דולר) |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| | | הון מיוחס לבעלי מניות | | | | | | | |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------|--|----------------------------------|--------------|-------------------|--------------|--|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת הפסד | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | | | קצב בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | ממטבע פעילות למטבע הצגה | | | | |
| אלפי דולר | | | | | | | | | |
| 5,030 | 4,917 | 113 | (20,305) | 117 | 322 | (428) | 20,407 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר) |
| (1,822) | (230) | (1,592) | (1,592) | - | - | - | - | - | הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה |
| 167 | 18 | 149 | - | 149 | - | - | - | - | רווח (הפסד) כולל |
| (1,655) | (212) | (1,443) | (1,592) | 149 | - | - | - | - | |
| 349 | - | 349 | - | - | - | - | 349 | - | המרת הלוואה להון |
| 111 | - | 111 | - | - | (180) | - | 291 | - | המרת אופציות למניות |
| 7 | - | 7 | - | - | 7 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 18,147 | 18,147 | - | - | - | - | - | - | - | תקבולים מגיוס משקיעים, בניכוי הוצאות גיוס |
| (101) | (101) | - | - | - | - | - | - | - | חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 21,888 | 22,751 | (863) | (21,897) | 266 | 149 | (428) | 21,047 | - | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (לא מבוקר) |

| | | הון מיוחס לבעלי מניות | | | | | | | |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------|--|---|--------------|-------------------|--------------|--|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת הפסד | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | אלפי דולר | | | | | | | |
| 18,848 | 18,966 | (118) | (21,106) | 220 | 149 | (428) | 21,047 | - | יתרה ליום 1 ביולי 2025 (לא מבוקר) |
| (901) | (110) | (791) | (791) | - | - | - | - | - | הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה |
| 49 | 3 | 46 | - | 46 | - | - | - | - | רווח (הפסד) כולל |
| (852) | (107) | (745) | (791) | 46 | - | - | - | - | |
| 3,961 | 3,961 | - | - | - | - | - | - | - | תקבולים מגיוס משקיעים בניכוי הוצאות גיוס |
| (69) | (69) | - | - | - | - | - | - | - | חלוקות לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 21,888 | 22,751 | (863) | (21,897) | 266 | 149 | (428) | 21,047 | - | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025 (לא מבוקר) |

| | | הון מיוחס לבעלי מניות | | | | | | | | |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------|-----------|--|---|----------------------------------|--------------|-------------------|--|--|
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת הפסד | אלפי דולר | | | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | | | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | קצב בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | ממטבע פעילות למטבע הצגה | | | | |
| 55 | 611 | (556) | (19,271) | 128 | 284 | (428) | 18,731 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר) | |
| (2,275) | (132) | (2,143) | (2,143) | - | - | - | - | - | הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה | |
| (83) | (13) | (70) | - | (70) | - | - | - | - | הפסד כולל | |
| (2,358) | (145) | (2,213) | (2,143) | (70) | - | - | - | - | | |
| 31 | - | 31 | - | - | 31 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות | |
| (2,272) | 466 | (2,738) | (21,414) | 58 | 315 | (428) | 18,731 | - | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (לא מבוקר) | |

| | | הון מיוחס לבעלי מניות | | | | | | | |
|----------|--------------------------|-----------------------------|-----------|------------|-------------|-----------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| | | התאמות הנובעות מתרגום דוחות | | | | | | | |
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת הפסד | הצגה למטבע | מבוסס מניות | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | אלפי דולר | | | | | | | |
| (1,515) | 529 | (2,044) | (20,705) | 50 | 308 | (428) | 18,731 | - | יתרה ליום 1 ביולי 2024 (לא מבוקר) |
| (779) | (70) | (709) | (709) | - | - | - | - | - | הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות |
| 15 | 7 | 8 | - | 8 | - | - | - | - | כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה |
| (764) | (63) | (701) | (709) | 8 | - | - | - | - | רווח (הפסד) כולל |
| 7 | - | 7 | - | - | 7 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| (2,272) | 466 | (2,738) | (21,414) | 58 | 315 | (428) | 18,731 | - | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024 (לא מבוקר) |

| | | הון מיוחס לבעלי המניות | | | | | | | |
|-----------|--------------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|-----------|----------------|-----------|---|
| | | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים | | | | | | | |
| סה"כ הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ | יתרת הפסד | הצגה למטבע פעילות | קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| אלפי דולר | | | | | | | | | |
| 55 | 611 | (556) | (19,271) | 128 | 284 | (428) | 18,731 | - | יתרה ליום 1 בינואר 2024 |
| (1,417) | (383) | (1,034) | (1,034) | - | - | - | - | - | הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצגה |
| (20) | (9) | (11) | - | (11) | - | - | - | - | הפסד כולל |
| (1,437) | (392) | (1,045) | (1,034) | (11) | - | - | - | - | |
| 38 | - | 38 | - | - | 38 | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 1,321 | - | 1,321 | - | - | - | - | 1,321 | - | תמורה מהנפקת מניות |
| 355 | - | 355 | - | - | - | - | 355 | - | המרת הלוואה להון, בניכוי הוצאות תקבולים מגיוס משקיעים |
| 4,698 | 4,698 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 5,030 | 4,917 | 113 | (20,305) | 117 | 322 | (428) | 20,407 | - | יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

| לשנה | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, | |
|--|--|----------|---|----------|
| 2024 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| מבוקר | לא מבוקר | | | |
| אלפי דולר | | | | |
| (1,417) | (779) | (901) | (2,275) | (1,822) |
| <p>הפסד התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</p> <p>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</p> <p>פחת והפחתות</p> <p>הפרשה לירידת ערך מוניטין</p> <p>הוצאות (הכנסות) מימון, נטו</p> <p>עלות תשלום מבוסס מניות</p> <p>חלק הקבוצה בריווחי תאגידים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני</p> <p>רווח או הפסד משינויים בנכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</p> <p>גידול בהפרשה בגין הפסדי אשראי</p> <p>הוצאות מסים על ההכנסה</p> <p>מסים נדחים (הכנסות מסים נדחים)</p> <p>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</p> <p>ירידה (עלייה) בחייבים בגין עמלות</p> <p>עלייה במלאי מקרקעין</p> <p>ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה</p> <p>עלייה (ירידה) בספקים ונתני שירותים</p> <p>עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות</p> <p>ירידה בהכנסות מראש</p> <p>צדדים קשורים, נטו (בניכוי מזומנים מיועדים)</p> <p>מסים ששולמו במזומן</p> <p>ריבית ששולמה במזומן</p> <p>מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת</p> | | | | |
| 404 | 82 | 78 | 290 | 200 |
| 549 | - | - | - | - |
| 85 | (2) | 254 | (48) | 578 |
| 38 | 7 | - | 31 | 7 |
| (33) | - | (43) | - | (322) |
| 268 | 150 | 60 | 87 | 261 |
| 390 | - | - | 334 | - |
| 63 | 51 | - | 53 | - |
| (2,020) | - | 18 | - | 198 |
| 368 | (197) | (128) | 439 | (214) |
| (3,855) | - | (10,917) | - | (31,970) |
| 148 | 27 | 49 | 104 | (388) |
| 43 | (57) | 81 | 58 | 203 |
| 236 | (87) | 158 | 280 | 47 |
| (1,427) | (138) | (289) | (1,057) | (1,203) |
| (132) | 4 | (328) | 80 | (273) |
| (15) | - | - | - | - |
| (26) | (8) | (589) | (25) | (1,050) |
| (6,333) | (947) | (12,497) | (1,649) | (35,748) |
| <p>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</p> <p>רכישת רכוש קבוע</p> <p>חלוקת מתאגיד המטופל לפי שיטת השווי המאזני</p> <p>פרעון (הפקדה) פיקדונות בתאגידים בנקאיים</p> <p>רכישת ועלויות השבחה של נדל"ן להשקעה</p> <p>השקעה בחברה המטופלת לפי השווי המאזני</p> <p>השקעה בנכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן</p> <p>תמורה מימוש נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן</p> <p>השקעה בנכסים בלתי מוחשיים</p> <p>מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה</p> | | | | |
| (4) | (1) | (55) | (4) | (134) |
| - | - | 50 | - | 200 |
| 25 | (21) | 17 | (21) | (13) |
| - | - | (7) | - | (9,774) |
| (31) | - | (99) | - | (2,650) |
| 191 | - | - | 161 | - |
| (5) | - | - | - | (5) |
| 176 | (22) | (94) | 136 | (12,635) |

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 דצמבר 2024 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 | | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 | | 2025 |
|--|--|---------|---|---------|--|
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | |
| מבוקר | לא מבוקר | | | | |
| אלפי דולר | | | | | |
| 4,698 | - | 3,961 | - | 18,147 | תזרימי מזומנים מפעילות מימון |
| 750 | 750 | - | 750 | - | תקבולים מגיוס משקיעים בניכוי הוצאות גיוס |
| 150 | - | (104) | - | 398 | קבלת הלוואה המירה מבעל השליטה |
| (49) | - | - | (49) | (67) | קבלת הלוואה (פרעון הלוואה) לזמן קצר מבעל שליטה |
| (58) | (15) | - | (45) | (28) | פרעון התחייבות אחרת |
| - | - | (69) | - | (101) | פרעון הלוואות בערבות מדינה |
| - | - | 6,193 | - | 12,427 | חלוקות לזכויות שאינו מקנות שליטה מהותית |
| - | - | (6,274) | - | (6,305) | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, בניכוי עלויות |
| - | - | 8,760 | - | 26,036 | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| - | - | (800) | - | (800) | קבלת הלוואות לזמן קצר |
| - | - | - | - | 111 | פרעון הלוואות לזמן קצר |
| (129) | (19) | (51) | (87) | (142) | תמורת מתוספת מימוש כתבי אופציה |
| 5,362 | 716 | 11,616 | 569 | 49,676 | פירעון התחייבויות בגין חכירה |
| | | | | | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון |
| (34) | 3 | 29 | (28) | 44 | השפעת הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווה מזומנים |
| (829) | (250) | (946) | (972) | 1,337 | עלייה (ירידה) במזומנים ושווה מזומנים |
| 1,917 | 1,195 | 3,371 | 1,917 | 1,088 | יתרת מזומנים ושווה מזומנים לתחילת התקופה |
| 1,088 | 945 | 2,245 | 945 | 2,425 | יתרת מזומנים ושווה מזומנים לסוף התקופה |
| 477 | 345 | - | 345 | 1,339 | פעילות מהותית לא במזומן |
| (290) | - | - | (263) | - | השקעה ברכוש קבוע בחכירה מימונית |
| 1,312 | - | - | - | - | גריעת רכוש קבוע בחכירה מימונית |
| | | | | | חייבים בגין מניות |

ביאור 1: - כללי

א. שדה נדל"ן – י.ש. בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

עם השלמת ההסכם ההתקשרות עם מר יהונתן שדה (להלן- שדה) שלאחריו הפך שדה לבעל השליטה בחברה, דירקטוריון החברה החליט על שינוי אסטרטגיית הפעילות. החברה מרחיבה את תחום עיסוקה לתחום היזום, הפיתוח, ביצוע וניהול של נכסי נדל"ן בארה"ב, לפעול כשותף כללי וזאת על בסיס הניסיון והידע רב השנים של שדה בתחום זה אשר מכהן כיו"ר דירקטוריון ממועד השלמת העסקה והחל מיום 4 בפברואר, 2025 גם כמנכ"ל החברה. החברה תחדל מלפעול כחברת פינטק, ובמסגרת זו התקשרה עם חברה צד ג', לצורך תפעול פלטפורמה אשר תחליף את הפלטפורמה הקיימת. לפרטים מלאים בדבר הסכם ההתקשרות עם שדה ראה באור 1' לדוחות הכספיים השנתיים. באשר למגזרי הפעילות של החברה, ראה באור 3 להלן.

ב. התקדמות והקמת הפרויקטים המתוארים בביאור 4(א)8) להלן והפרויקטים הקיימים בחברה תלויים בגיוס מקורות מימון לרבות החלפת הלוואות רכישת קרקעות בהלוואות בניה. הגם שתוכניות אלה אינן בשליטתה הבלעדית של החברה, להערכת החברה ביכולתה להביא ליישום תוכניות אלה.

ביאור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים).

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 3ש"4, "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

ביאור 3: -מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בקשר עם שינוי השליטה בחברה ושינוי באסטרטגיית הפעילות של החברה, הנהלת החברה קיבלה החלטה כי החברה תחדול מלפעול כחברת פינטק. החברה פועלת במגזרים להלן:

- ייזום נדל"ן - הקבוצה מאתרת קרקעות באזורי ביקוש בארה"ב, מתכננת בונה ומוכרת את בתים.
- נדל"ן להשקעה - הקבוצה מאתרת נכסים מניבים, מבצעת השבחה ומממשת את הנכסים
- פינטק (פעילות אינטו עובר למועד עסקת שינוי השליטה) (*) - פלטפורמת השקעות המאפשרת למשקיעים להשקיע באופן עצמאי, בצורה פשוטה ויעילה, בהשקעות אלטרנטיביות ולמבקשי מימון להגיש בקשות מימון.

אחר נכללת פעילות השכרת חנויות פופ-אפ לשם קידום מותגים ומוצרים שונים (באמצעות ספוטנגו).

(*) החברה תפסיק להפעיל את הפלטפורמה ומשכך תחדל מלהיות חברת פינטק, החברה תמשיך לעשות שימוש במאגר המשקיעים הקיימים אשר יהפכו להיות שותפיה בפעילותה בתחום הנדל"ן, לפיכך הפסקת הפעילות לא סווגה כפעילות מופסקת.

עד מועד שינוי השליטה בחברה, כאמור בביאור 1 לעיל, סווגו מרבית הוצאות הקבוצה לפעילות מגזר הפינטק. לאחר שינוי השליטה הוצאות מטה החברה הינן הוצאות שאינן מוקצות באופן ספציפי למגזר פעילות.

רווחי אקוויטי מחברות מוחזקות מוקצת בהתאם למקור הפעילות שיצרה את הרווחים, פריטים שלא הוקצו, כוללים חלק מעלויות הנהלה וכלליות ומימון המנוהלים על בסיס קבוצתי, וכן הוצאות אחרות.

ביאור 3: -מגזרי פעילות

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

| י"זום נדל"ן | נדל"ן להשקעה | אחר-פינטק אלפי דולר | אחר | סה"כ | |
|-------------|--------------|------------------------|-------|------------------|---|
| | | | | | <u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (לא מבוקר)</u> |
| - | 1,288 | 1,583 | 274 | 3,145 | סה"כ הכנסות |
| (16) | 743 | 748 | (122) | 1,353 | רווח (הפסד) מגזרי |
| | | | | (2,697) (280) | הוצאות משותפות בלתי מוקצות הוצאות מימון, נטו |
| | | | | (1,624) | הפסד |
| | | | | | <u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (לא מבוקר)</u> |
| - | 244 | 468 | 69 | 781 | סה"כ הכנסות |
| (80) | 15 | 214 | (24) | 125 | רווח (הפסד) מגזרי |
| | | | | (948) (60) | הוצאות משותפות בלתי מוקצות הוצאות מימון, נטו |
| | | | | (883) | הפסד |
| | | | | | <u>ליום 30 בספטמבר, 2025 (לא מבוקר)</u> |
| 38,620 | 12,996 | 4,504 | 317 | 56,437 | נכסי המגזר |
| (25,470) | (6,336) | (4,866) | (49) | (36,721) | נכסים שלא הוקצו התחייבויות המגזר |
| | | | | (3,139) | התחייבויות שלא הוקצו |

ביאור 4: -מגזרי פעילות (המשך)

| י"זום נדל"ן | נדל"ן להשקעה | אחר - פינטק אלפי דולר | אחר | סה"כ | |
|-------------|--------------|--------------------------|---------|---------|---|
| | | | | | <u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (לא מבוקר)</u> |
| - | - | 3,397 | 228 | 3,625 | סה"כ הכנסות |
| - | - | (1,374) | (247) | (1,621) | הפסד מגזרי |
| | | | (601) | (601) | הוצאות משותפות בלתי מוקצות |
| | | | (2,222) | (2,222) | הפסד |
| | | | | | <u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (לא מבוקר)</u> |
| - | - | 1,159 | 61 | 1,220 | סה"כ הכנסות |
| - | - | (409) | (130) | (539) | הפסד מגזרי |
| | | | (189) | (189) | הוצאות משותפות בלתי מוקצות |
| | | | (728) | (728) | הפסד |
| | | | | | <u>ליום 30 בספטמבר, 2024 (לא מבוקר)</u> |
| - | - | 5,642 | 1,085 | 6,727 | נכסי המגזר |
| - | - | (8,632) | (119) | (8,751) | נכסים שלא הוקצו |
| | | | (407) | (407) | התחייבויות המגזר |
| | | | | | התחייבויות שלא הוקצו |
| | | | | | <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)</u> |
| - | - | 4,429 | 304 | 4,733 | סה"כ הכנסות |
| - | - | (1,954) | (871) | (2,825) | הפסד מגזרי |
| | | | (559) | (559) | הוצאות משותפות בלתי מוקצות |
| | | | (23) | (23) | הוצאות מימון, נטו |
| | | | 33 | 33 | חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| | | | (3,374) | (3,374) | הפסד |
| | | | | | <u>ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)</u> |
| 3,878 | 5,561 | 610 | 10,049 | 3,949 | נכסי המגזר |
| (150) | (7,686) | (261) | (8,097) | (8,097) | נכסים שלא הוקצו |
| | | | (871) | (871) | התחייבויות המגזר |
| | | | | | התחייבויות שלא הוקצו |

ביאור 4: - אירועים מהותיים במהלך ולאחר תקופת הדיווח

א. רכישות נכסים והלוואות

- (1) בהמשך לאמור בבאור 9 (ג) לדוחות הכספיים השנתיים, בתחילת שנת 2025, החברה השלימה את המימון ל- SADE 1 וגייסה סכום כולל של 5.2 מיליון דולר. בתקופת הדוח נרכשו שתי קרקעות נוספות בעלות של 5.7 מיליון דולר. למועד הדוח קיבלה SADE 1 הלוואות בסכום 8.6 מיליון דולר למימון רכישת הקרקעות ותחילת עבודות הבנייה, וכן מסגרת הלוואות נוספת לטובת עבודות הבנייה. ההלוואות ישאו ריבית בשיעור NEW YORK PRIME RATE בתוספת ריבית של 0.25% ובשיעור שלא יפחת מ-7.25% (למועד העמדת הלוואות שיעור הריבית עומד על 7.75%). ריבית הלוואות תשולם בכל חודש וקרן הלוואות תפרע תוך 12 חודשים ממועד העמדתן. הביטחונות אותם מעמידה SADE 1 לרשות המלווה הבכיר כוללים שעבוד של כל זכויותיה בפרוייקט, ערבות החברה וערבות אישית בלתי מוגבלת בסכום של בעל השליטה.
- (2) ביום 14 בפברואר, 2025 רכשה החברה נכס מניב בייעוד תעשייה ביוסטון בעלות של 9.9 מיליון דולר, הכוללת הוצאות רכישה בסך כ-0.2 מיליון דולר. באמצעות חברת בת ייעודית SADE INDUSTRIAL 1 LLC, חברה שהתאגדה בארה"ב. מימון רכישת הנכס וההתאמות במושכר (לרבות הוצאות נלוות) בוצעה באמצעות מימון בנקאי בסך של כ-6.3 מיליון דולר, ויתרת עלות הרכישה מומנה באמצעות גיוס משקיעים בסכום של כ-4.7 מיליון דולר, החברה תחזיק 10% מזכויות ההון בחברה הייעודית (לאחר הזרמת ההון לפרוייקט, הזרמת ההון הינה מחויבות של החברה אשר צפויה להתממש בהתאם לתכנית העסקית). ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית NEW YORK PRIME RATE. בכל מקרה הריבית לא תפחת מ-7.00% (הריבית עמדה על 7.7%). ההלוואה הועמדה לשלוש שנים. SADE INDUSTRIAL 1 LLC תשלם סכום חודשי קבוע של 47 אלפי דולר על חשבון קרן וריבית. יתרת הקרן תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הלוואה. הביטחונות אותם העמידה SADE INDUSTRIAL 1 LLC לרשות המלווה הבכיר כללו שעבוד של כל זכויותיה בפרוייקט, ערבות החברה וערבות אישית בלתי מוגבלת בסכום של בעל השליטה.
- ביום 29 בספטמבר, 2025 SADE INDUSTRIAL 1 LLC ביצעה מימון מחדש להלוואה, במועד הסגירה נפרעה יתרת קרן הלוואה והריבית הצבורה לבנק המלווה בסכום של 6,273 אלפי דולר וניטלה הלוואה בסכום של 6,350 אלפי דולר מבנק מלווה אחר, כמו כן, הופקד פקדון זרובה בסכום של 370 אלפי דולר לתשלום תקציב שיפוץ, ביטוח ומסים. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 6.69% לשנה. קרן הלוואה תפרע לאחר תום חמש שנים ממועד העמדתה (בנובמבר 2030) ההלוואה הינה Non-Recourse. החברה מפקידה לחשבון הרזרבה מידי חודש את סכום הביטוח והמס. החברה נדרשת לעמידה באמת מידה פיננסית של יחס כיסוי חוב בשיעור של 1.25 אשר תבחן על בסיס חודשי.
- בתקופת הדוח החלה החברה בביצוע עבודות השבחת הנכס על פי התוכנית העסקית.
- (3) ביום 24 בפברואר, 2025 השלימה החברה רכישה של קרקע ביוסטון, טקסס בעלות של כ-1.9 מיליון דולר באמצעות חברת בת ייעודית SADE CUSTOM HOMES 2 LLC (להלן SADE 2). החברה תבצע את הפיתוח של הקרקע, הקמה ומכירה של 48 בתים מסוג SINGLE FAMILY ביוסטון, טקסס וזאת בהיקף עלויות כולל של כ-13.3 מיליון דולר. תקופת הקמת ומכירת כלל הפרוייקט נאמדת בשלוש שנים. מימון עלות הקרקע בוצע באמצעות גיוס משקיעים בהיקף של 3.3 מיליון דולר, החברה תחזיק 10% מזכויות ההון ב- SADE 2 (לאחר הזרמת ההון לפרוייקט, שהינה מחויבות של החברה אשר צפויה להתממש בהתאם לתכנית העסקית). בתקופת הדוח החלה החברה בהליך התכנון וקבלת היתרי בנייה.
- (4) בחודשים פברואר עד מאי, 2025 רכשה החברה 5 קרקעות ביוסטון ודאלאס בעלות 8.3 מיליון דולר באמצעות חברת בת ייעודית SADE CUSTOM HOMES 3 LLC (להלן SADE 3). מימון הרכישה בוצע באמצעות מימון בנקאי וגיוס משקיעים. לחברה יהיו 10% מזכויות ההון של SADE 3 (לאחר הזרמת ההון לפרוייקט, שהינה מחויבות של החברה אשר צפויה להתממש בהתאם לתכנית העסקית). ההלוואות בסך 4.5 שהתקבלו מגוף בנקאי, ישאו ריבית בשיעור NEW YORK PRIME RATE בתוספת ריבית של 0.25% ובשיעור שלא יפחת מ-7.25% (למועד העמדת הלוואות שיעור הריבית עומד על 7.75%). ריבית הלוואה תשולם בכל חודש וקרן כל הלוואה תפרע תוך 12 חודשים ממועד העמדתה. להבטחת הלוואות העמידה SADE 3 שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקעות וכן ניתנה ערבות אישית של בעל השליטה כמו כן החברה תערוב למלוא סכום ההלוואה.

ביאור 4: - אירועים מהותיים במהלך ולאחר תקופת הדיווח (המשך)

א. רכישות נכסים והלוואות (המשך)

הלוואה בסך 1.6 מיליון דולר הועמדה מגוף מממן אחר כהלוואה נושאת ריבית בשיעור $\text{SOFR} + 5.25\%$ לשנה (לא תרד מ-9.6%). SADE 3 ו/או בעל השליטה ו/או חברות קשורות ידרשו לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יתרות המזומנים ו/או ניירות הערך המסחריים שברשותם לא יפחתו מ-5% מסכום ההלוואה, כאשר העמידה באמת מידה זו תיבחן על בסיס רבעוני. נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הקבוצה עומדת באמת המידה.

(5) ביום 6 ביוני 2025, התקשרו שתי קרנות נדל"ן ייעודיות באחריות מוגבלת (LLC) אשר חברת בת בבעלותה המלאה של החברה הינה השותף הכללי בהן ("חברות הפרוייקט"), בהסכם לרכישת נכס מניב בייעוד תעשייה ביוסטון, טקסס ("הנכס") בעלות של כ-13.75 מיליון דולר.

מימון רכישת הנכס וההתאמות במושכר (לרבות הוצאות נלוות בוצע) באמצעות מימון תאגיד פיננסי כמפורט להלן) ויתרת עלות הרכישה מומנה באמצעות משקיעים. יצויין כי, אחת מחברות הפרוייקט מוחזקת 100% על ידי משקיע צד שלישי שאינו קשור לחברה ("משקיע"), והיא מחזיקה בכ-51.54% מהנכס. למשקיע זה זכויות עודפות נוספות הכוללות אישור לקבלת החלטות מהותיות לגבי הנכס, בנושאי שוברים, חברת הניהול, מימון ומכירת הנכס.

החברה מטפלת בהשקעה על פי שיטת השווי המאזני. עם השלמת רכישת הנכס השותף הכללי זכאי לעמלת רכישה שהסתכמה לסך של כ-675 אלפי דולר אשר נרשמו כהכנסה בדוחות הכספיים וכן לדמי ניהול שוטפים ולהשתתפות ברווחים בעת מכירת הנכס.

(6) בחודשים יוני, אוגוסט וספטמבר 2025 רכשה החברה 6 קרקעות ביוסטון ודאלאס בעלות של 7.7 מיליון דולר באמצעות חברת בת ייעודית SADE CUSTOM HOMES 5 LLC (להלן SADE 5). מימון הרכישה בוצע מימון מגוף מממן וגיוס משקיעים. לחברה יהיו 10% מזכויות ההון (לאחר הזרמת ההון הזרמת ההון הינה מחויבות של החברה אשר צפויה להתממש בהתאם לתכנית העסקית). ההלוואות בסך 5.9 מיליון דולר שהתקבלו מהגוף המממן, נושאות ריבית בשיעור $\text{SOFR} + 5.25\%$ לשנה (לא תפחת מ-9.6%). להבטחת ההלוואות העמידה SADE 5 שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקעות וכן ניתנה ערבות אישית של בעל השליטה כמו כן החברה תערוב למלוא סכום ההלוואה. ו/או בעל השליטה ו/או חברות קשורות ידרשו לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יתרות המזומנים ו/או ניירות הערך המסחריים שברשותם לא יפחתו מ-5% מסכום ההלוואה, כאשר העמידה באמת מידה זו תיבחן על בסיס רבעוני. נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 הקבוצה עומדת באמת המידה.

(7) ביום 11 באוגוסט, 2025 השלימה החברה רכישה של קרקע ביוסטון, טקסס בעלות של כ-6.4 מיליון דולר באמצעות חברת בת ייעודית SADE CUSTOM HOMES 4 LLC (להלן SADE 4). החברה תבצע את הפיתוח של הקרקע, הקמה ומכירה של 50 בתים מסוג SINGLE FAMILY ביוסטון, טקסס וזאת בהיקף עלויות כולל של כ-17 מיליון דולר. תקופת הקמת ומכירת כלל הפרוייקט נאמדת בשלוש שנים. מימון הרכישה יבוצע באמצעות גיוס משקיעים. החברה תהא זכאית לדמי ייזום שייגבו מעלויות הקרקע והבנייה, דמי ניהול שנתיים והשתתפות ברווחים ממכירת הנכסים.

באותו מועד התקשרה SADE 4 בהסכם הלוואה עם תאגיד פיננסי לפיו העמיד הלוואה בסך 3,848 אלפי דולר ("הלוואה למימון הקרקע") ו-"הסכם הלוואה", בהתאמה) לרכישת הקרקע. כמו כן, התקשרה חברת הפרוייקט עם מלווים פרטיים בהסכם לפיו העמידו המלווים הפרטיים הלוואה בסך 1.6 מיליון דולר כהלוואה גישור לזמן קצר.

• ההלוואה מול התאגיד הפיננסי נושאת ריבית שנתית בשיעור SOFR בתוספת ריבית של 5.25% ולא תפחת מ-9.6% לשנה. ההלוואה תפרע תוך שלושה חודשים ממועד רכישת הקרקע באמצעות הלוואות הבנייה שיעמיד התאגיד הפיננסי. התחייבויות חברת הפרוייקט, ביחס להלוואות מימון הקרקע, מובטחת בערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום, של מר יהונתן שדה, בעל השליטה בחברה. כמו כן, להבטחת מלוא התחייבויות חברת הפרוייקט כלפי התאגיד הפיננסי, העמידה חברת הפרוייקט שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הקרקע. SADE 4 ו/או חברות קשורות ו/או בעל השליטה ידרשו לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יתרות המזומנים ו/או ניירות הערך המסחריים שברשותם לא יפחתו מ-5% מסכום ההלוואה, אמת המידה תבחן על בסיס רבעוני. אי עמידה באמת מידה פיננסית זו מהווה עילת פרעון מוקדם. קיימות עילות לפרעון מיידי נוספות מקובלות. למועד הדוח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

א. רכישות נכסים והלוואות (המשך)

- ההלוואה מהמלווים הפרטיים תשא ריבית של 1% לחודש. SADE 4 תישא בעמלת העמדה בסכום של 3% מקרן ההלוואה במועד העמדתה. ההלוואה תפרע בארבעה תשלומים חודשיים שווים החל מיום 1 בספטמבר, 2025 והריבית תשלום מידי חודש על היתרה הבלתי מסולקת של הקרן. ההלוואה מובטחת בערבות אישית, בלתי מוגבלת בסכום של בעל השליטה. תנאי ההלוואה כוללים עילות מקובלות להעמדה לפרעון. SADE 4 פרעה 2 תשלומי קרן וריבית על חשבון ההלוואה במועדן, בחודש אוקטובר 2025 העמידה החברה מקורות לפרעון יתרת ההלוואה.

(8) ביום 21 במאי 2025 ו-26 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של שדה מגורים י.ש. בע"מ ("שדה מגורים"), חברה פרטית בבעלותו של מר יוני שדה, בעל השליטה בחברה, בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה למר שדה. ההון העצמי של שדה מגורים במועד הרכישה עמד על 14.4 מיליון דולר אשר נקבע כשוויין ההוגן של הקרקעות בסך 42.3 מיליון דולר בניכוי מימון קיים לקרקעות בסך 17.6 מיליון דולר וניכוי מחיר הרכישה בסך 10.3 מיליון דולר. השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בגיוס הון נוסף של 10.3 מיליון דולר ("גיוס ההון") שישימש לתשלום עבור הקרקעות כאמור. העסקה כפופה, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות אשר אישרה את העסקה בחודש יולי 2025. ביום 14 באוקטובר, 2025 התקיימו התנאים המתלים להשלמת רכישת הקרקעות. עם ההשלמה מחזיקה החברה באמצעות חברות בנות בשלוש קרקעות במרכז יוסטון המיועדות לבנייה של כ-1,050 יחידות דיור בעלות כוללת מוערכת של כ-400 מיליון דולר. שוויין ההוגן של הקרקעות עומד על 42.3 מיליון דולר. לצורך השלמת הרכישה גייסה החברה כ-10.3 מיליון דולר באמצעות הנפקות הפרטיות, גיוס הון ממשקיעי הון לפרוייקטים והסכם מימון:

(א) הסכם המימון בסך 8 מיליון דולר עם שני מלווים הועמד לתקופה של 12 חודשים החל מיום 10 באוקטובר, 2025. שיעור הריבית יעמוד על 1% לחודש וישולם על בסיס חודשי. בנוסף שילמה החברה ללווים עמלת העמדת מימון בסך השווה ל-3% מסך המימון (בסך 240 אלפי דולר), אשר הופחתו מסך המימון שהועמד לחברה במועד העמדתו. להבטחת פירעון ההלוואה נרשם שיעבוד מדרגה שנייה על נכסים וכן ניתנה ערבות אישית של בעל השליטה. החברה תעניק שיפוי מלא לבעל השליטה במקרה שבו תמומש הערבות האישית. הסכמי ההלוואה כוללים תנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות עילות לפירעון מידי במקרה הפרה שונים.

(ב) במועד הרכישה נערכה המחאה של המימון הקיים לקרקעות בסך 17.6 מיליון דולר לחברה מוחזקת של שדה מגורים ובאותו מועד הוגדל המימון כך שיתרת ההלוואה עומדת על 21.15 מיליון דולר. הוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית NEW YORK PRIME RATE בתוספת של 0.5% לשנה. הריבית לא תפחת מ-7.00%, נכון לחודש אוקטובר 2025, הריבית עומדת על 7.75%. הריבית תשלום מידי חודש, קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2027. ערבות אישית של חברת שדה מגורים ובעל השליטה לפירעון מלוא סך ההלוואה.

שיעור קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים. החברה הפקידה פקדון בסכום של 2,220 אלפי דולר בבנק המלווה לכיסוי תשלומי הריבית ותשלומי המס לתקופה של שנה.

החברה נדרשת לעמוד באמת מידה פיננסיות לפי יחס LTV לא יעלה על 50%, שווי הנכס המצטבר לקביעת היחס ההלוואה לשווי לא ירד מ-42.3 מיליון דולר. במידה והלווה לא תעמוד באמת המידה, הלווה תהיה חייבת לבצע תשלום מידי להפחתת קרן ההלוואה בסכום מספיק כדי להחזיר את יחס ה-LTV לרמה המותרת. אי ביצוע תשלום כאמור יהווה עילה לפרעון מידי.

ביאור 4: - אירועים מהותיים במהלך ולאחר תקופת הדיווח (המשך)

ב. הנפקות הון ועסקאות בעל שליטה

- (1) בהמשך לאמור בבאור ו(ב) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 9 בינואר, 2025, בעל השליטה המיר סכום של 349 אלפי דולר (1,276 אלפי ש"ח) מיתרת ההלוואה תמורת רכישת 4,255,325 מניות.
- (2) בתקופת הדיווח מומשו 1,580,590 אופציות ל-158,059 מניות. 520,009 אופציות ללא תוספת מימוש ו-1,060,581 אופציות עם תוספת מימוש של 0.374 ש"ח למניה. סה"כ תמורה שהתקבלה עמדה על 111 אלפי דולר.
- (3) בקשר עם השלמת העסקה כמתואר בבאור 4 (א)(8) לעיל, בחודש אוקטובר, השלימה החברה הקצאות פרטיות למשקיעים של 1,380,913 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של 7.4 מיליון ש"ח, כ-2.2 מיליון דולר אשר נרשמו כהגדלת הונה העצמי של החברה. במועד ההשלמה של ההקצאות הפרטיות למשקיעים, הושלמה עסקה עם בעל השליטה, לפי הוקצו לו 9,715,303 מניות רגילות של החברה תמורת תרומה להון של מניות שדה מגורים – י.ש. בע"מ בשווי הוגן של 14.4 מיליון דולר.
- (4) בתקופת הדוח אישרה וועדת הביקורת של החברה קבלת מסגרת אשראי של 600 אלפי דולר מבעל השליטה. מסגרת זו עודכנה לסך של 850 אלפי דולר ממנה ניצלה החברה למועד הדיווח כ-550 אלפי דולר. למועד אישור הדוחות הכספיים עומד ניצול המסגרת על סך של 100 אלפי דולר.

ג. אחר

- (1) ביום 4 בפברואר, 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות מינוי בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל החברה ואת תנאי העסקה בגין כהונתו כמנכ"ל, לפרטים נוספים ראה באור 20 (ב) לדוחות הכספיים השנתיים.
- (2) בחודש פברואר 2025 הוגשה תביעת עובד בשל סיום יחסי עובד מעביד בסך כ-350 אלפי דולר, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את תוצאות התביעה.
- (3) ביום 5 ביוני, 2025 הגישו 5 תובעים כתב תביעה לבית המשפט המחוזי כנגד 2 חברות בנות של החברה וכנגד תאגיד מגייס בפעילות אינטו בסך של כ-450 אלפי דולר, תביעה העוסקת בהפרת חובת פרסום תשקיף, הטעיה או לכל הפחות רשלנות בקשר להשקעות שבוצעו בפעילות אינטו. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכוי התביעה.
- (4) בחודש מאי 2025 התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של החברה עם יזם בהסכם לפיו חברת הבת תחליף את היזם בניהול תשעה נכסים שבהם הוא משמש כשותף הכללי, בתמורה חודשית כוללת מכלל הנכסים של 40 אלפי דולר. חמישה מתוך הנכסים הינם נכסים אשר כלולים בתיק ההשקעות מפעילות אינטו. בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות בסך כ-160 אלפי דולר.
- (5) ביום 27 בנובמבר, 2025 הסמיך דירקטוריון החברה את מר רן מרקמן, דירקטור בחברה לחתום על הדוחות הכספיים לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 מכיוון שמנכ"ל החברה מכהן גם כיו"ר החברה.

שדה נדל"ן - י.ש. בע"מ

דוח כספי תמציתי מאוחד פרופורמה ביניים

ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-----|--|
| 2 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר |
| 3-4 | דוח תמציתי מאוחד פרופורמה על המצב הכספי |
| 5-6 | ביאורים לדוח תמציתי מאוחד פרופורמה על המצב הכספי |



דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של שדה נדל"ן - י.ש בע"מ על דוח כספי ביניים מאוחד פרופורמה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של שדה נדל"ן - י.ש בע"מ וחברות בנות (להלן: "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025 בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", והנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" בכפוף להנחות הפרופורמה המפורטות במידע הכספי פרופורמה.

הדגש עניין

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 1(ב) לדוח התמציתי המאוחד פרופורמה אשר על פיו התקדמות והקמת הפרויקטים תלויים בגיוס מקורות מימון לרבות החלפת הלוואות רכישת קרקעות בהלוואות בניה והערכת החברה ביכולתה להביא ליישום תוכניות אלה.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 27 באוגוסט 2025

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

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

| נתוני הפרופורמה | התאמות פרופורמה | נתונים בפועל |
|----------------------|--------------------|--------------|
| ליום 30 בספטמבר 2025 | | |
| לא מבוקר | | |
| אלפי דולר | | |

נכסים שוטפים

| | | |
|---------------|--------------|---------------|
| 2,758 | 333 | 2,425 |
| 5,979 | 2,220 | 3,759 |
| 161 | - | 161 |
| 36,534 | - | 36,534 |
| 460 | - | 460 |
| 490 | - | 490 |
| <u>46,382</u> | <u>2,553</u> | <u>43,829</u> |

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופיקדון לזמן קצר מיועדים
חייבים בגין עמלות
מלאי מקרקעין
צדדים קשורים
חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

| | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| 306 | - | 306 |
| 1,390 | - | 1,390 |
| 1,470 | - | 1,470 |
| 52,185 | 42,411 | 9,774 |
| 13 | - | 13 |
| 174 | - | 174 |
| 168 | - | 168 |
| 2,802 | - | 2,802 |
| 1,822 | - | 1,822 |
| <u>60,330</u> | <u>42,411</u> | <u>17,919</u> |
| <u>106,712</u> | <u>44,964</u> | <u>61,748</u> |

חייבים אחרים
בעל שליטה
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
נכסים בלתי מוחשיים
פיקדונות לזמן ארוך
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח
או הפסד
השקעות בחברות מוחזקות
מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

| נתוני הפרופורמה | התאמות פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025 לא מבוקר | נתונים בפועל | |
|-----------------|---|---------------|---|
| אלפי דולר | | | |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 53,113 | 27,877 | 25,236 | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ספקים ונותני שירותים |
| 494 | - | 494 | זכאים ויתרות זכות הכנסות מראש |
| 5,183 | 551 | 4,632 | צדדים קשורים |
| 755 | - | 755 | |
| 973 | - | 973 | |
| 60,518 | 28,428 | 32,090 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |
| 6,194 | - | 6,194 | הלוואות מתאגידים בנקאיים |
| 1,133 | - | 1,133 | התחייבויות בגין חכירה |
| 32 | - | 32 | התחייבות אחרת |
| 411 | - | 411 | הכנסות מראש |
| 7,770 | - | 7,770 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| 68,288 | 28,428 | 39,860 | סה"כ התחייבויות |
| | | | הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה |
| - | - | - | הון מניות פרמיה על המניות |
| 37,583 | 16,536 | 21,047 | קרנות הון |
| (13) | - | (13) | יתרת הפסד |
| (21,897) | - | (21,897) | סה"כ הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות |
| 15,673 | 16,536 | (863) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 22,751 | - | 22,751 | |
| 38,424 | 16,536 | 21,888 | סה"כ הון |
| 106,712 | 44,964 | 61,748 | סה"כ התחייבויות והון |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוח הכספי התמציתי פרופורמה ביניים.

| 27 בנובמבר, 2025 | יהונתן שדה | קרן עלייט | רן מרקמן (*) |
|--|-----------------------------|-------------|--------------|
| תאריך אישור הדוחות הכספיים | מנכ"ל ויושב ראש הדירקטוריון | מנהלת כספים | דירקטור |
| (*) בישיבת הדירקטוריון החברה מיום 27 בנובמבר, 2025 הוסמך מר רן מרקמן לחתום על הדוחות הכספיים של החברה. | | | |

ביאור 1: - ארוע הפרפורמה

א. ביום 21 במאי 2025 ו-26 במאי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של שדה מגורים י.ש. בע"מ ("שדה מגורים"), חברה פרטית בבעלותו של מר יוני שדה, בעל השליטה בחברה, בתמורה להקצאת מניות רגילות של החברה למר שדה. ההון העצמי של שדה מגורים במועד הרכישה עמד על 14.4 מיליון דולר אשר נקבע כשוויין ההוגן של הקרקעות בסך 42.3 מיליון דולר בניכוי מימון קיים לקרקעות בסך 17.6 מיליון דולר וניכוי מחיר הרכישה בסך 10.3 מיליון דולר. השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בגיוס הון נוסף של 10.3 מיליון דולר ("גיוס ההון") שימשם לתשלום עבור הקרקעות כאמור. העסקה כפופה, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות אשר אישרה את העסקה בחודש יולי 2025. ביום 14 באוקטובר, 2025 התקיימו התנאים המתלים להשלמת רכישת הקרקעות. עם ההשלמה מחזיקה החברה באמצעות חברות בנות בשלוש קרקעות במרכז יוסטון המיועדות לבנייה של כ-1,050 יחידות דיור בעלות כוללת מוערכת של כ-400 מיליון דולר. שוויין ההוגן של הקרקעות עומד על 42.3 מיליון דולר. לצורך השלמת הרכישה גייסה החברה כ-10.3 מיליון דולר באמצעות ההנפקות הפרטיות, גיוס הון ממשקיעי הון לפרוייקטים והסכם מימון. עלות הרכישה הסופית בתוספת הוצאות סגירה ובניכוי קיזוז חבות מס של המוכר למועד הרכישה עמדה על 42,411 אלפי דולר.

הסכמי מימון:

(א) הסכם המימון בסך 8 מיליון דולר עם שני מלווים הועמד לתקופה של 12 חודשים החל מיום 10 באוקטובר, 2025. שיעור הריבית יעמוד על 1% לחודש וישולם על בסיס חודשי. בנוסף שילמה החברה ללווים עמלת העמדת מימון בסך השווה ל-3% מסך המימון (בסך 240 אלפי דולר), אשר הופחתו מסך המימון שהועמד לחברה במועד העמדתו. להבטחת פירעון ההלוואה נרשם שיעבוד מדרגה שנייה על נכסים וכן ניתנה ערבות אישית של בעל השליטה. החברה תעניק שיפוי מלא לבעל השליטה במקרה שבו תמומש הערבות האישית. הסכמי ההלוואה כוללים תנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות עילות לפירעון מיידי במקרה הפרה שונים.

(ב) במועד הרכישה נערכה המחאה של המימון הקיים לקרקעות בסך 17.6 מיליון דולר לחברה מוחזקת של שדה מגורים ובאותו מועד הוגדל המימון כך שיתרת ההלוואה עומדת על 21.15 מיליון דולר. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית NEW YORK PRIME RATE בתוספת של 0.5% לשנה. הריבית לא תפחת מ-7.00%, נכון לחודש אוקטובר 2025, הריבית עומדת על 7.75%. הריבית תשולם מידי חודש, קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2027. החברה העמידה ערבות אישית של חברת שדה מגורים ובעל השליטה לפירעון מלוא סך ההלוואה ושיעבוד קבוע מדרגה ראשונה על הנכסים. החברה הפקידה פקדון בסכום של 2,220 אלפי דולר בבנק המלווה לכיסוי תשלומי הריבית ותשלומי המס לתקופה של שנה.

החברה נדרשת לעמוד באמת מידה פיננסיות לפי יחס ה-LTV לא יעלה על 50%, שווי הנכס המצטבר לקביעת היחס ההלוואה לשווי לא ירד מ-42.3 מיליון דולר. במידה והלווה לא תעמוד באמת המידה, הלווה תהיה חייבת לבצע תשלום מיידי להפחתת קרן ההלוואה בסכום מספיק כדי להחזיר את יחס ה-LTV לרמה המותרת. אי ביצוע תשלום כאמור יהווה עילה לפירעון מיידי.

ב. בהמשך לאמור בביאור 1 (ב) לדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2025, התקדמות והקמת הפרוייקטים תלויים בגיוס מקורות מימון לרבות החלפת הלוואות רכישת קרקעות בהלוואות בניה. הגם שתוכניות אלה אינן בשליטתה הבלעדית של החברה, להערכת החברה ביכולתה להביא ליישום תוכניות אלה.

באור 2:- עיקרי מדיניות חשבונאית

דוח הפרופורמה ערוך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. עיקרי המדיניות החשבונאית, בכפוף לאמור לעיל ובכפוף להנחות הפרופורמה המובאות בביאור 3 להלן אשר יושמו בדוח הכספי התמציתי המאוחד פרופורמה ביניים, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025.

ביאור 3: - הנחות הפרופורמה

הדוח הכספי התמציתי המאוחד פרופורמה (להלן: "דוח הפרופורמה") נערך על מנת לשקף את השפעת אירוע הפרופורמה על מצבה הכספי של החברה לתקופה המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה, בהתאם להנחה שהשלמת עסקת רכישת שדה מגורים היתה ביום 30 בספטמבר, 2025. וזאת בהתאם להנחות הפרופורמה המפורטות להלן:

1. לשדה מגורים לא היתה פעילות טרם השלמת העסקה לפיכך אין לאירוע הפרופורמה השפעה על המצב הכספי ותוצאות הפעילות של תקופות מקבילות אשתקד כן על תוצאות הפעילות בתקופת הדוח.
2. בשל כוונתה של החברה להחזיק בנכסים לאחר בנייתם כנכס מניב, בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובהעדר חובה משפטית למימוש הנכסים עם סיום תקופת הבנייה והאכלוס החברה תסווג את הנכס כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים.
3. ייתכנו שינויים בין הסכומים בדוח הכספי התמציתי פרופורמה ביניים לבין הסכומים שיכללו בפועל בדוחות הכספיים הבאים של החברה.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

לפי תקנה 38ג(ד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יהונתן שדה, מנכ"ל החברה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת שדה נדל"ן י.ש. בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 בנובמבר 2025

תאריך

יהונתן שדה, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, קרן עלייט, סמנכ"לית הכספים של החברה ונושא המשרה הבכיר ביותר מתחום הכספים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של שדה נדל"ן י.ש. בע"מ (להלן – **התאגיד**) לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן – **הדוחות**);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 בנובמבר 2025

תאריך

קרן עלייט, סמנכ"ל כספים