



R E A L E S T A T E

מצגת לשוק ההון

דצמבר 2025



דיסקליימר

מצגת זו אינה מהווה ואין לפרשה כהצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של שדה נדל"ן י.ש. בע"מ ("החברה"). כמו כן, מצגת זו אינה מתיימרת לכלול את כל המידע שעשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה או בכלל. המצגת נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה, פעילותה ותוצאותיה, ואינה מחליפה עיון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 31 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-023002) ("הדוח התקופתי") ובדיווחים המיידים של החברה כפי שדווחו לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, הכוללים את המידע המלא והמחייב אודות החברה. אין באמור במצגת זו כדי להוות מתן ייעוץ מיסוי או עסקי והיא אינה תחליף להתייעצות עם יועצים מתאימים בהיבטים אלה. האסטרטגיה העסקית של החברה המוצגת במצגת נכונה למועד פרסום המצגת ועשויה להשתנות בעתיד, בין היתר, בהתחשב בתנאי השווקים שבהם החברה פועלת ובהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור, ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו. המצגת כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), לרבות בשקופיות שאינן כוללות הפניה לשקופיות זו. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, יעדים, מטרות, הערכות ואומדנים, תחשיבים, ודוגמאות להמחשה, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע זה מבוסס על הערכות והנחות עדכניות נכון למועד המצגת, בין היתר של הנהלת החברה, אשר על אף שהחברה סבורה שהן סבירות, הרי שהן בלתי ודאיות מטבען ומתבססות בחלקן על הערכות סובייקטיביות בלבד. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס בחלקו על תחשיבים כלכליים של החברה מניסיונה, ניתוח מצב השוק, הנחות על מצב השוק כפי שהוא היום ועוד. על כן, מידע כאמור כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים והוא בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי-התממשותו עשויה להיות מושפעת, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה (לתיאור גורמי הסיכון אליהם חשופה החברה ראו סעיף 6.14 לפרק א; של הדוח התקופתי), אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. המצגת עשויה לכלול נתונים בנוגע לפעילות החברה שהוצגו בפילוח או ברמת פירוט שונה מאשר פרסומם בדיווחי החברה (לרבות באמצעות הדמיות וגרפים). ההדמיות המופיעות במצגת זו הן להמחשה בלבד ואינן מחייבות את החברה.

שדה נדל"ן הינה חברה יזמית קבלנית המתמחה בתחום
המגורים למכירה ולהשכרה.

שוק היעד העקרי של החברה היא מדינת טקסס.

החברה מבצעת באופן ישיר את כל שרשרת הערך בפרויקט:
החל משלב מציאת הקרקע, התכנון, הבניה בפועל, האכלוס ואו
המכירה לצרכן קצה.

החברה מחזיקה בבעלות משותפת במשרד ברוקרים מוביל בטקסס
ולכן נחשפת לעסקאות הזדמנותיות באופן תכיף, בנוסף, להנהלת
החברה יש נסיון של 20 שנה בשוק המקומי ולכן היכרות מעמיקה עם
השוקים וסוגי הפרוייקטים אותן היא מבצעת.

SADÉ

REAL ESTATE

About us



נכסי מולטיפאימילי היקף פעילות עד היום (ציבורי ופרטי*)

סך שווי עסקאות
\$4.85B



הון שגויס
\$1.21B



יחידות דיור
32,750



נכסים
272



פעילות ייזום היקף פעילות בחברה הציבורית

יחידות דיור
בתכנון
1,050

עלות הקמה
מוערכת-
\$400M

מספר מתחמי
דיור בתכנון
3



עלות הקמה
מוערכת-
\$86M

מספר יחידות בתים
פרטיים בבנייה
114



שדה נדל"ן - תחומי פעילות



בתים פרטיים

ייזום ובניית וילות יוקרה בשכונות המובילות בטקסס, החל משלב איתור הקרקע דרך התכנון והביצוע ועד למכירת הווילה לקונה הסופי.

שכונות בתים פרטיים

ייזום ובניית קהילות מגורים (Gated Community) בשכונות אטרקטיביות במרכזי הערים, החל משלב איתור הקרקע, פיתוח, תכנון ובנייה ומכירת הבתים לקונים הסופיים.



מתחמי מגורים (Multi Family)

ייזום ובניית מקבצי דיור להשכרה, בקלאס A+ הכוללים שירותים המייצרים ערך מוסף לדיירים (Club Living) אשר מתורגמים לשיעורי תפוסה/דמי שכירות גבוהים יותר ביחס לאיזור הפעילות.

דירות (CONDOS)

ייזום ובניית מגדלי יוקרה ממותגים הכוללים דירות קונדו תחת רשת מלונות, החל מאיתור ההזדמנות ובניית השותפות עם הרשת, דרך תכנון ושיווק הפרויקט ועד מכירת הדירות וביצוע הבניה בפועל.

שרשרת הערך

פרוייקט ממוצע

איתור קרקעות

על ידי חברת הברוקרז:
Martini & Co אשר מוחזקת
50% על ידי החברה.

תכנון וסגירה פיננסית

תכנון הפרוייקט כולל העמדת
התוכנית האדריכלית מבוצעת על ידי
החברה.
מציאת גוף מממן והסגירת ההון
הדרוש לביצוע הפרוייקט.

פיתוח ובנייה

פתוח הקרקע ובנייה
באמצעות חברת הבניה
אשר מוחזקת בבעלות
מלאה על ידי החברה.

שיווק ומכירה

התחלת שיווק הפרוייקט
למכירה או להשכרה.

הכל תחת קורת גג אחת

רכישה

תכנון

מימון

בניה

ניהול

השכרה

מכירה

שוק היעד

טקסס מהווה אחד השווקים הדינמיים והחזקים בארה"ב, עם כלכלה יציבה, מגמות הגירה חיוביות וביקוש גובר לדיוור למגורים.

ביקוש גבוה לדיוור:
טקסס סובלת ממחסור של
כ- **300,000** יחידות דיוור

550K+
תושבים חדשים בשנה הגידול הדמוגרפי הגבוה
בארה"ב, הגירה חיובית מתוך ארה"ב

תוצר מדינה מעל
\$2.6B, הכלכלה השנייה בגודלה
בארה"ב

רגולציה נוחה
טקסס מציעה מסגרת רגולטורית גמישה ונוחה,
שמקלה על יזמים ובעלי עסקים לפעול.

ללא מס מדינה על הכנסה יתרון מיסוי
משמעותי

55+ חברות
Fortune 500 עם מטה בטקסס

הנהלת החברה



ראש תחום הבנייה
קירק האצ'קינסון

מנהל בתחום הבנייה עם למעלה מ-20 שנות ניסיון ורקורד בביצוע של יותר מ-10,000 יחידות דיור ופרויקטי מתחמי מגורים בשווי של מעל מיליארד דולר. כמנהל חטיבת הבנייה בחברה, הוא אחראי על ביצוע מלא של הפרויקטים תוך דגש על איכות, תקציב ולוחות זמנים. בעל תואר בהנדסה אזרחית.



מנהל השקעות ראשי
גיל בלס

גיל מביא ניסיון רחב בהשקעות נדל"ן, רכישות וניתוח פיננסי. הוא מחבר בין אסטרטגיית ההשקעות לבין יישום מקצועי של תהליכי השקעה. מומחיותו בשוקי הנדל"ן ובמבנה עסקאות מחזקת את איכות ההשקעות ותומכת בצמיחה המתמדת של החברה.



סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל
קרן עלייט

קרן היא רו"ח עם למעלה מ-20 שנות ניסיון, מתוכם 15 שנים ב-E & Y בניהול ביקורת של חברות ציבוריות ופרטיות בתעשיות שונות. היא משמשת כסמנכ"ל הכספים של החברה משנת 2020. קרן מביאה עמה מומחיות פיננסית חזקה, מנהיגות ומחויבות לספק תוצאות איכותיות.



יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
יוני שדה

כשני עשורים של ניסיון בשוק הנדל"ן האמריקאי, יוני הוביל בהצלחה פרויקטים ביוסטון, דאלאס ובאזורים אחרים עם צמיחה גבוהה. ביצע עסקאות בשווי של 2.5 מיליארד דולר עם ניהול של יותר מ-15,000 יח' דיור בשיתוף עם גופים מוסדיים מובילים מישראל. יוני מספק לחברה חזון אסטרטגי של צמיחה ומנהיגות ממוקדת תוצאות.



SADe

REAL ESTATE

- מקורות הכנסה
- צבר פרויקטים קיים
- נתונים כספיים

נובמבר 2025

דמי ניהול ברמת השותפות
Asset Management Fee

דמי תיווך
Brokerage Commission Fee

דמי קבלן
General Construction &
Condition Fees

החזר על ההון
Return on Equity

דמי ייזום
Development Fee

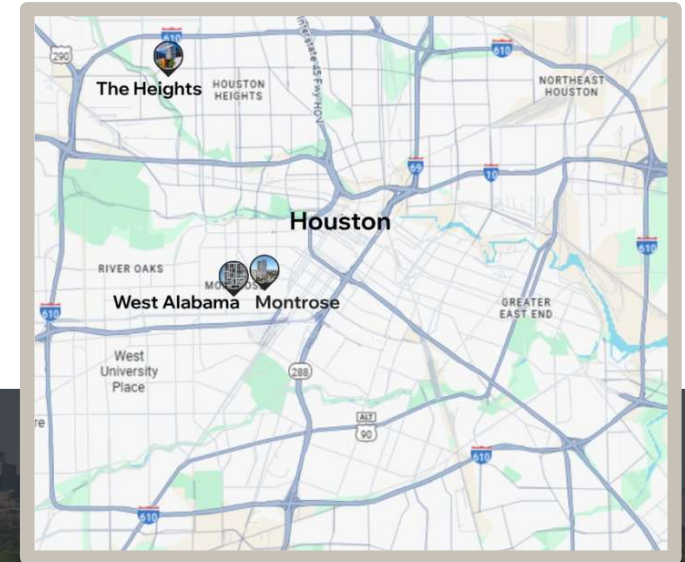
רווח יזמי
Promote

SADÉ

מקורות הכנסה

יזמות להשכרה (מתחמי Multi Family)

החברה השלימה רכישה של שלוש קרקעות מבעל השליטה לפיתוח 1,050 דירות בשלושה פרויקטי מגורי יוקרה להשכרה ביוסטון, שלושת הקרקעות באיזורים המתאפיינים בביקושים גבוהים עם אוכלוסייה אמידה המחפשת מגורי פרימיום בסביבה אורבנית. שלושת הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים כאשר התחלת הבניה בשלושתם מתוכננת ל- 2026.



אוקטובר
2025

Q1/29



תחילת
אכלוס

Q3/26-



צפי תחילת
בנייה

רכישת קרקעות
של 3 קרקעות במרכז
יוסטון, בשכונות עם
ביקושים גבוהים.

The experience

בריכת ריזורט עם פטיו מוצל ופינות ישיבה מעוצבות

עמדות ברביקיו ואזורי אוכל חיצוניים

מתחמי מפגשים חברתיים

מגרש pickleball

Rooftop bar

מתחמי יוגה, פילאטיס וסאונה

חלל co working וטרקלין דיירים

חדר משחקים ואירועים

Dog spa

יזמות להשכרה - פרויקט Heights

Heights 

18th Heights Houston, TX, USA

מתחם מגורים פרימיום המשלב עיצוב אדריכלי מוקפד עם חוויית מגורים מבוססת שירות, תרבות ואורח חיים. הפרויקט נבנה סביב תפיסת ה- Club Living שממקמת את הדייר במרכז, עם סטנדרט אחיד של איכות, נוחות וקהילתיות.



רווח	אומדן שווי בסיום הבנייה	מימון הפרויקט	עלות לרגל רבוע	אומדן סך עלויות	מס' יחידות	שווי קרקע	שטח (RSF)
76M\$	226M\$	החברה בתהליך לקבלת הלוואות HUD למימון הפרויקט	\$406.67	\$150M	397	\$12.0M	364,511

The experience

Members Club פעיל לאורך כל היום

חללי עבודה מעוצבים וחדרי פגישות

בריכת ריזורט עם אזורי שהייה ופטיו מוצל

פינות מפגש חברתיות עם fire pits

מתקני wellness - יוגה ופילאטיס

מרחבי בילוי פתוחים ומרפסות גג

מגרשי ספורט על הגג

יזמות להשכרה-פרויקט Montrose

Montrose

911 Kipling St

Houston, TX 77006, USA



פרויקט מגורים אורבני ברמת פרימיום, המשלב תכנון מתקדם וחווית חיים מלאה שמבוססת על שירות, עיצוב וקהילה. המתחם מפותח על פי עקרונות ה- Club Living שמייצרים חוויה של איכות, נוחות והשראה בכל חלקי הפרויקט.



רווח	אומדן שווי בסיום הבנייה	מימון הפרויקט	עלות לרגל רבוע	אומדן סך עלויות	מס' יחידות	שווי קרקע	שטח (RSF)
56M\$	156M\$	החברה בוחנת מימון חלופות	\$430.44	\$100M	253	\$13.8M	227,665

The experience

Members Club ולובי בסגנון מלונאי

Rooftop Pool וטרסות לאירוח ולפנאי

מתחמי co working המתאימים לעבודה יומית

חללי wellness כמו יוגה ותנועה

אזורי חוץ שקטים עם פינות ישיבה ו fire pits

Dog spa וחיבור נוח לשטחים פתוחים

יזמות להשכרה-פרויקט Alabama

West Alabama

W Alabama St
Houston, TX, USA, 1180



מתחם יוקרה מודרני המציע איכות חיים גבוהה דרך שילוב של עיצוב מוקפד, שירות ומרחבים חברתיים. הפרויקט מתוכנן בהתאם ל - Club Living שמעניק לדייר חוויית מגורים הוליסטית עם סטנדרט קבוע ועקבי בכל חלקי המתחם.



רווח	אומדן שווי בסיום הבנייה	מימון הפרויקט	עלות לרגל רבוע	אומדן סך עלויות	מס' יחידות	שווי קרקע	שטח (RSF)
78M\$	228M\$	החברה בתהליך לקבלת למימון HUD הלוואות הפרויקט	\$419.03	\$150M	397	\$16.5M	364,511



SADÉ

Custom Homes

צבר פרויקטים - יזמות בתי יוקרה למכירה

מספר בתים פרטיים 50
 אומדן הכנסות 32.1 מיליון דולר
 רווח גולמי צפוי 7 מיליון דולר
 חלק החברה ברווח 4.3 מיליון דולר
 מועד סיום בנייה משוער Q1/2028




מספר בתים פרטיים 5
 אומדן הכנסות 23.3 מיליון דולר
 רווח גולמי צפוי 5.6 מיליון דולר
 חלק החברה ברווח 3.5 מיליון דולר
 מועד סיום בנייה משוער Q2/26-Q4/26



מספר בתים פרטיים 6
 אומדן הכנסות 21.4 מיליון דולר
 רווח גולמי צפוי 4.4 מיליון דולר
 חלק החברה ברווח 2.7 מיליון דולר
 מועד סיום בנייה משוער Q2/27




מספר בתים פרטיים 48
 אומדן הכנסות 19.9 מיליון דולר
 רווח גולמי צפוי 4.7 מיליון דולר
 חלק החברה ברווח 2.8 מיליון דולר
 מועד סיום בנייה משוער Q4/2027



סיכום:

הכנסות	\$117.6M	מספר בתים פרטיים	114
אומדן רווח מדמי תיווך	\$1.9M	חלק החברה ברווח הגולמי הצפוי	\$16M

מספר בתים פרטיים 5
 אומדן הכנסות 20.9 מיליון דולר
 רווח גולמי צפוי 4.3 מיליון דולר
 חלק החברה ברווח 2.7 מיליון דולר
 מועד סיום בנייה משוער Q3/26-Q4/26



נתונים פיננסיים

הצגת רווח NON-GAAP (באלפי דולר)

(1,592)	הפסד המיוחס לבעלי המניות לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025
3,933	עמלות שנגבו במועד ייזום עסקאות ולא קיבלו ביטוי בדוחות הכספיים המאוחדים
2,341	רווח GAAP-NON



התפתחות ההון (באלפי דולר)

(863)	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות ליום 30.9.2025
16,536	הנפקת הון לאחר תאריך הדיווח עם השלמת עסקת רכישת הקרקעות
15,673	סה"כ הון פרפורמה ליום 30.9.2025
17,854	חלק החברה ברווחי הפרוייקטים הקיימים שלא קיבל ביטוי בהון העצמי *

* כולל את התוצאות המוערכות עם סיום הפרוייקטים רק עבור פרויקטי ייזום בתחום בנייה של בתים פרטיים הקיימים למועד הדיווח (כמתואר בשקף 16 לעיל).

התחזית אינן כוללות את הרווחיות הצפויה מפרוייקטי ייזום מתחמי המגורים המתוארים בשקפים 12-14 לעיל אשר נמצאים בשלבי תכנון מתקדם.

תחזית ההון לא כוללת את הוצאות השוטפות של החברה והשפעות של עסקאות נוספות שיבוצעו בשנים המוצגות.

פעילות iintoo (Legacy Portfolio)



החל מתחילת פעילותה של החברה ועד לסמוך למועד שינוי השליטה בחברה גייסו תאגידים בפעילות העבר כ-412 מיליון דולר ל-130 השקעות בנכסים בסך 2.9 מיליארד דולר. למועד הדוח קיימות 63 השקעות בהיקף הון מנוהל של כ-190 מיליון דולר.



ההחברה זכאית לדמי הצלחה בשיעור של 20% מרווחי הפרויקטים עם מימושם, זכאות זו אינה מקבל ביטוי בדוחות הכספיים.
הנהלת החברה מחויבת לפעול לשם השאת תשואה מרבית עבור משקיעה ופועלת לטיוב תוצאות מימוש התיק.

במבט קדימה

סגירת מימון פרויקטי מתחמי
הדיור ותחילת ביצוע בשנת 2026.



השלמת הפרוייקטים הקיימים
ותחילת מימושים בשנת 2026.



איתור נכסים נוספים,
הגדלת צבר עבודות בביצוע.



חיזוק ההון העצמי של החברה והגדלת
בסיס ההון העצמי בפרוייקטים.



התייעלות תפעולית בין היתר באמצעות
ניצול יתרונות לגודל להוזלת עלויות בנייה.



Thank you

SADO

REAL ESTATE