

20 בנובמבר 2025

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il)

**הנדון: קבלת היתר בניה בפרויקט נדל"ן יזמי "שדרות הילד" ברמת גן (לנדמרק)**

בהמשך לאמור בדיווחים הקודמים של החברה,<sup>1</sup> בקשר עם השלמת עסקה להשקעה ורכישת 51% ממניות חברת דיויד לנדמרק יזמות בע"מ ("לנדמרק") על-ידי רייק נדל"ן בע"מ, המוחזקת על ידי אספן (50%) ("רייק"), מעדכנת החברה כי ביום 19 בנובמבר, 2025, התקבל אצל לנדמרק היתר בניה בקשר עם פרויקט נדל"ן יזמי למגורים - "שדרות הילד" ברמת גן ("פרויקט שדרות הילד" או "הפרויקט").

היתר הבניה מתייחס להקמת מגדל רב תכליתי בן 34 קומות, הכולל 112 יחידות דיור (ב- 29 קומות מגורים), מעל ל- 5 קומות מסחר (בהיקף של כ- 265 מ"ר) ושימושים ציבוריים (בהיקף של כ- 2,100 מ"ר), 5 קומות מרתפי חניה, ושימור מבנה קיים (בהיקף של כ- 260 מ"ר).

נכון למועד פרסום דוח מידי זה החלה לנדמרק בשיווק הפרויקט ונכון לתום הרבעון השני לשנת 2025, נמכרו 27 דירות בפרויקט (בשווי חוזי של כ-82.7 מיליון ש"ח). השלמת הפרויקט צפויה ברבעון הרביעי לשנת 2028.

בהתאם למידע שנמסר לחברה מלנדמרק, עלות הקמת הפרויקט מבחינת לנדמרק מוערכת בכ-188.8 מיליון ש"ח<sup>2</sup>, כאשר נכון לתום הרבעון השני לשנת 2025, עומדות העלויות שהושקעו על סך של כ-120 מיליון ש"ח<sup>3</sup>. הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט עומד על כ-84 מיליון ש"ח והרווח הכלכלי הצפוי מהפרויקט עומד על כ-50 מיליון ש"ח.

**יובהר, כי האמור לעיל, לרבות לעניין היקף הרווח הגולמי והכלכלי הצפוי מהפרויקט כמו גם מועד השלמתו, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים ומידע המצויים ידי לנדמרק או החברה, נכון למועד זה. ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש כלל או להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל, ואין לחברה כל וודאות כי אכן יתקיימו, וזאת, בין היתר, עקב גורמים אשר אינם בשליטתה הבלעדית של החברה או לנדמרק, לרבות, צדדים שלישיים, שינויים בסביבה המאקרו כלכלית, שינויים בשוק הנדל"ן, עיכובים בקבלת האישורים הדרושים, שינוי בתנאי הביקוש וההיצע בשוק הנדל"ן או התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' לדוח השנתי של החברה.**

בכבוד רב,

אספן גרופ בע"מ

<sup>1</sup> דיווחים מידעיים מהימים 16 באפריל, 23 ביוני, 1 ו-17 ביולי וה-8 לאוקטובר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-027606, 2025-01-044420, 2025-01-047662 ו-2025-01-053101, 2025-01-074259, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך ההפניה (הדיווח מיום 8 באוקטובר 2025 יוגדר להלן: "דיווח ההשלמה").  
<sup>2</sup> ללא רכיב עלות הקרקע.

<sup>3</sup> לטובת מימון הפרויקט, התקשרה לנדמרק עם שני תאגידי פיננסיים בהסכמי מימון וליווי ("הסכמי המימון והליווי"), מכוחם הועמדה ללנדמרק מסגרת אשראי כספי לליווי הפרויקט. הסכמי המימון והליווי כוללים תנאים מקדמיים מקובלים להעמדת האשראי לשלב הקרקע, וכן כוללים תניות והתניות כמקובל בהסכמים מסוג זה לרבות תניות שינוי שליטה ומועדי פירעון. עוד יצוין, כי להבטחת הסכמי המימון והליווי הועמדו בטוחות שונות, לרבות שעבוד זכויות לנדמרק בקשר עם הפרויקט וכן הועמדו ערבויות על-ידי רייק, וביחס לחלק מהסכמי המימון והליווי הועמדה ערבות החברה בשיעור של 51% כמפורט בסעיף 2.2 לדיווח ההשלמה.