



הילה מגדלי משרדים בע"מ
(“החברה”)

6 ביולי 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

**הנדון: דיווח מיידי - חתימה על מזכר הבנות לרכישת נכס משרדים באנגליה המושכר ל-
Microsoft ל-10 שנים**

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 6 ביולי 2026 התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה (להלן: “הרוכשת”) עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה (להלן: “המוכרת”), במזכר הבנות בלתי מחייב¹ לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת נכס אשר בבעלותה מלוא זכויות הבעלות בנכס נדל"ן מניב באזור התעסוקה Thames Valley Park בעיר רידינג שבאנגליה (להלן: “המניות הנרכשות”, “הנכס” ו- “מזכר הבנות” ו- “העסקה”, בהתאמה ולפי העניין)², והכול כמפורט להלן.

להלן עיקרי מזכר הבנות:

- בתמורה לרכישת המניות הנרכשות, תשלם הרוכשת למוכרת סך של 26.45 מיליוני ליש"ט (להלן: “התמורה”), וזאת בכפוף להתאמות כמקובל בעסקאות מסוג זה.
- כמו כן, התמורה תהיה כפופה למנגנון התאמה, שלפיו תופחת בסכום של עד כ- 5.4 מיליוני ליש"ט, המשקף את חלקה היחסי, עד למועד השלמת העסקה (ככל שתושלם), של תקופת פטור מתשלום דמי שכירות שניתנה לשוכר בנכס, כמפורט בסעיף 6 להלן.
- להערכת החברה, מנגנון התאמה זה צפוי להבטיח כי התמורה תשקף את שווי הכלכלי של הנכס ואת ההכנסות הצפויות ממנו ממועד השלמת העסקה (ככל שתושלם) ואילך, כך שהרוכשת לא תישא בעלות ההטבה שניתנה לשוכר בנכס טרם השלמת העסקה.
- תוקפו של מזכר הבנות הינו לתקופה בת כ- 55 ימי עסקים מהמועד בו יתקבלו מסמכי בדיקת הנאותות, כשבתקופה זו המוכרת העניקה בלעדיות לרוכשת.

להלן תמצית הפרטים אודות הנכס:

¹ למעט סעיפים מחייבים כמקובל בעסקאות מעין אלו, לרבות סודיות ובלעדיות.
² וכן זכויות בחברות הניהול הרלוונטיות לנכס.

5. הנכס הינו בניין משרדים הכולל מתקנים נלווים, בשטח כולל של כ-78,711 רגל רבוע (כ- 7,312 מ"ר), הכולל קומת מרתף, קומת קרקע ושלוש קומות מעל קומת הקרקע וכן חניון.
6. נכון למועד הדיווח המידי, הנכס מושכר במלואו לחברת Microsoft Limited (להלן: "השוכר") לתקופה של 10 שנים שהחלה ביום 1 ביולי 2026 (להלן: "מועד תחילת השכירות בנכס"), עם זכות יציאה מוקדמת לשוכר בתום השנה השביעית. דמי השכירות השנתיים עומדים על סך של כ- 2.5 מיליוני ליש"ט¹. יצוין, כי כאמור בסעיף 2 לעיל, ניתנת לשוכר תקופת פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה בת 26 חודשים ממועד תחילת השכירות בנכס והתמורה תופחת בהתאם למנגנון ההתאמה המתואר בסעיף 2 לעיל.

החתימה על הסכם מחייב ובכלל זה לוחות הזמנים המשוערים להשלמת העסקה כפופים, בין היתר, להשלמת בדיקות הנאותות לשביעות רצון הרוכשת ולהתקיימות תנאים מתלים, ולפיכך אין וודאות כי ייחתם הסכם מחייב או כי העסקה תושלם בפועל, ומשכך הללו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה נכון למועד דוח זה. אין כל ודאות כי הערכות אלה תתממשנה, כולן או חלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות תוצאות בדיקות הנאותות, המשא ומתן שיתקיים בין הצדדים ביחס להסכם המחייב, ככל ויתקיים, קבלת אישורים נדרשים, תנאי השוק והשלמת מסמכי העסקה וכן עקב התקיימות אי אילו מגורמי הסיכון החלים על החברה, כמפורט בסעיף 48 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 01-031222-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

בכבוד רב,
הילה מגדלי משרדים בע"מ
נחתם ע"י: רפאל אלאלוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

¹ דמי השכירות צפויים להתעדכן מעלה בחלוף 5 שנים בכפוף לתנאי השוק ולהסכמה בין הצדדים.