



HILLA GROUP
BUILDING VISION

מצגת עדכון

הילה
מגדלי משרדים

תאריך עדכון
27.7.26



דיסקליימר

עתידיים, אשר מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה (כמפורט בסעיף 48 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2026 (אסמכתא מס': 031222-01-2026), וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד הצגת המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

מצגת זו הוכנה על ידי הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה") כמצגת כללית אודות החברה. המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה לקבלת הצעות כאמור ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מסוג כלשהו. מצגת זו אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה. המצגת נערכה, לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ואינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור והמידע הכלול בהם. אין להסתמך על מצגת זו ואין לראות במצגת זו משום מצג או התחייבות כלשהם, לרבות לא לשלמות המידע הכלול בה. המצגת עשויה לכלול נתונים שאספה החברה מצדדים שלישיים, שהחברה אינה יכולה לערוב לנכונותם, היות ולא בדקה את הנתונים בעצמה. במצגת זו כללה החברה תחזיות, תכניות, הערכות ומידע אחר המתייחס לאירועים או לעניינים





מלון תל אביב

אג"ח ב' נתונים עיקריים

נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026

מח"מ
1.4

LTV
60%



שווי בטוחות
(מלון ורעננה)

310 מיליון ₪



שווי הוגן אג"ח*
(בניכוי פיקדונות)

180 מיליון ₪



פדיון

פדיון חלקי - ב - 3
תשלומים של 2.5% ב -
30.6.26, ב - 30.6.27
והיתרה - 31.12.27.
שולם מכספי הפקדון
פדיון צפוי - מחזור
refinance, בהנחת שווי
בטוחות גבוה
משמעותית, בעת הפדיון



אירועים מהותיים בסדר כרונולוגי מלון

- התקבלה תב"ע;
 - השלמת בנייה שלב א';
 - צפי השלמת בנייה סוף 2027
- רעננה**
- התקבל היתר אחסנה פתוחה
והתחלת ביצוע יסודות; צפי
לסיום ואכלוס 2027



בטוחות

1. מלון תל אביב -
שעבוד ראשון
2. מרלוג רעננה -
שעבוד שני

מרלוג + 4 קומות משרדים
שלב א

עירוב שימושים
מסחר, משרדים, מגורים
(שלב ב)



* שווי הוגן אג"ח דוכ"ס 31.3.2026 כולל ריבית צבורה והלוואת ליווי בנקאי (רעננה) ובניכוי יתרת פקדונות.
* לפרטים בדבר הבטוחות ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה כפי שפורסם ביום 19 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-05114).
* צפי השלמת הבנייה וכן הצפי לסיום ולאכלוס מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 המבוסס על הערכות החברה נכון למועד דוח זה.



עבודות פיתוח ברעננה



אג"ח ג' - נתונים עיקריים

נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026

מח"מ
2.29

LTV
73%



שווי בטוחות

122 מיליון ₪



שווי הוגן אג"ח *
(בניכוי פיקדונות)

89 מיליון ₪

פדיון

פדיון צפוי - מחזור
refinance, על פי שווי
בטוחות גבוה יותר, בעת
הפדיון



בטוחות

1. סיבק האוס
2. ויקטורי האוס
3. סוהו משרדים, צור יגאל
4. נחלת יצחק, אלעד - הושלמה
הבניה ואיכלוס - יוני 2025



יחס כיסוי
x2.2

סך NOI מייצג (שנתי)
10 מיליון ₪

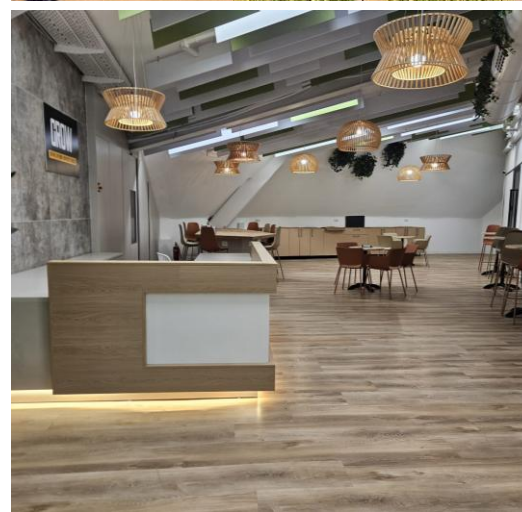


מניבים:

הכנסות/ הוצאות
יחס כיסוי

עודף תזרימי
5.4 מיליון ₪

הוצאות ריבית (נקובה)
4.6 מיליון ₪



צור יגאל

סיבק

אלעד

* שווי הוגן אג"ח דו"ס 31.3.2026 כולל ריבית צבורה ובניכוי יתרת פקדונות .

* לפרטים בדבר הבטוחות ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה שפורסם ביום 18 ביולי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-074220).



אג"ח ד' – נתונים עיקריים

נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2026

מח"מ
3.18

LTV
72%



שווי בטוחות
(שעבוד ראשון)

140 מיליון ₪



שווי הוגן אג"ח
(בניכוי פיקדונות)

101 מיליון ₪

פדיון

פדיון חלקי - ב - 2 תשלומים של 2.5% מהערך הנקוב של הקרן ב - 31.12.28, ב - 30.6.2029 ותשלום של 95% ב - 31.12.2029

פדיון צפוי - מחזור Refinance, על פי שווי נוכחי בעת הפדיון (המייצג עלייה משמעותית מיום ההנפקה בשל עליות ערך נכסים)



בטוחות

1. פניקס האוס
2. סנטניאל פארק
3. קרקעות בפיתוח LA

יחס כיסוי

x1.7

סך NOI מייצג שנתי (ללא LA)

9 מיליון ₪

עודף תזרימי

3.7 מיליון ₪

הוצאות (ריבית נקובה)

5.3 מיליון ₪



מניבים:
הכנסות/ הוצאות
יחס כיסוי

* שווי הוגן אג"ח דוכ"ס 31.3.2026 כולל ריבית צבורה ובניכוי יתרת פקדונות. לפרטים בדבר הבטוחות ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה שפורסם ביום 21 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-078597).



6



שחקן רכש חדש
בניין HERE
מייקרוסופט



תיאור הנכס

מבנה משרדים מודרני בן 3 מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף.

שטחי משרדים גמישים ומוארים טבעית.

מפרט טכני מתקדם ורמת גימור גבוהה.



נמל התעופה
כ-35 דקות



גישה נוחה ל-M4
ולכבישים ראשיים



קרבה לתחנת
רכבת כ-10 דקות

מיקום הנכס

מרכז התעסוקה
מרוחק כשעה
ממרכז העיר.

הנכס ממוקם באיזור
התעסוקה Thames Valley
Park בעיר Reading.

מפת מיקום



Thames Valley Park, Reading



Oracle vacating – site to be developed for alternative use

Regus

sanofi

opentext

Earley East / West multi-let high quality refurbished office space

Bright Horizons

David Lloyd

Lonza

Mistral – redevelopment with change of use being proposed

Buildings 1-3 TVP – previously occupied by Microsoft, bought for redevelopment

Lonza – demolition ongoing ahead of redevelopment to R&D/ office hub

NOW®

HERE®

Multi-let office building, Microsoft with rights of refusal over vacancy

Microsoft

פרטי השוכר



הנכס מושכר במלואו למייקרוסופט שעושה בו שימוש עבור ה- HQ של החברה.

מחיר רכישה

26 מיליון פאונד

מחיר לאחר התאמה

כ-21 מיליון פאונד

השקעה של השוכר
(Microsoft) בנכס ב-2026

כ-20 מיליון פאונד

תשואה שנתית צפויה

10.5%

* לשוכר תקופת פטור מתשלום דמי שכירות לתקופה בת 26 חודשים ממועד תחילת השכירות בנכס. לפרטים נוספים ראו "דוח מזכר הבנות".



דמי השכירות השנתיים
2,469,562
פאונד (ישנן שנתיים של
(RENT FREE



שכ"ד
31 פאונד ל-SQF

תחילת תקופת השכירות
10 שנים
עד 2036



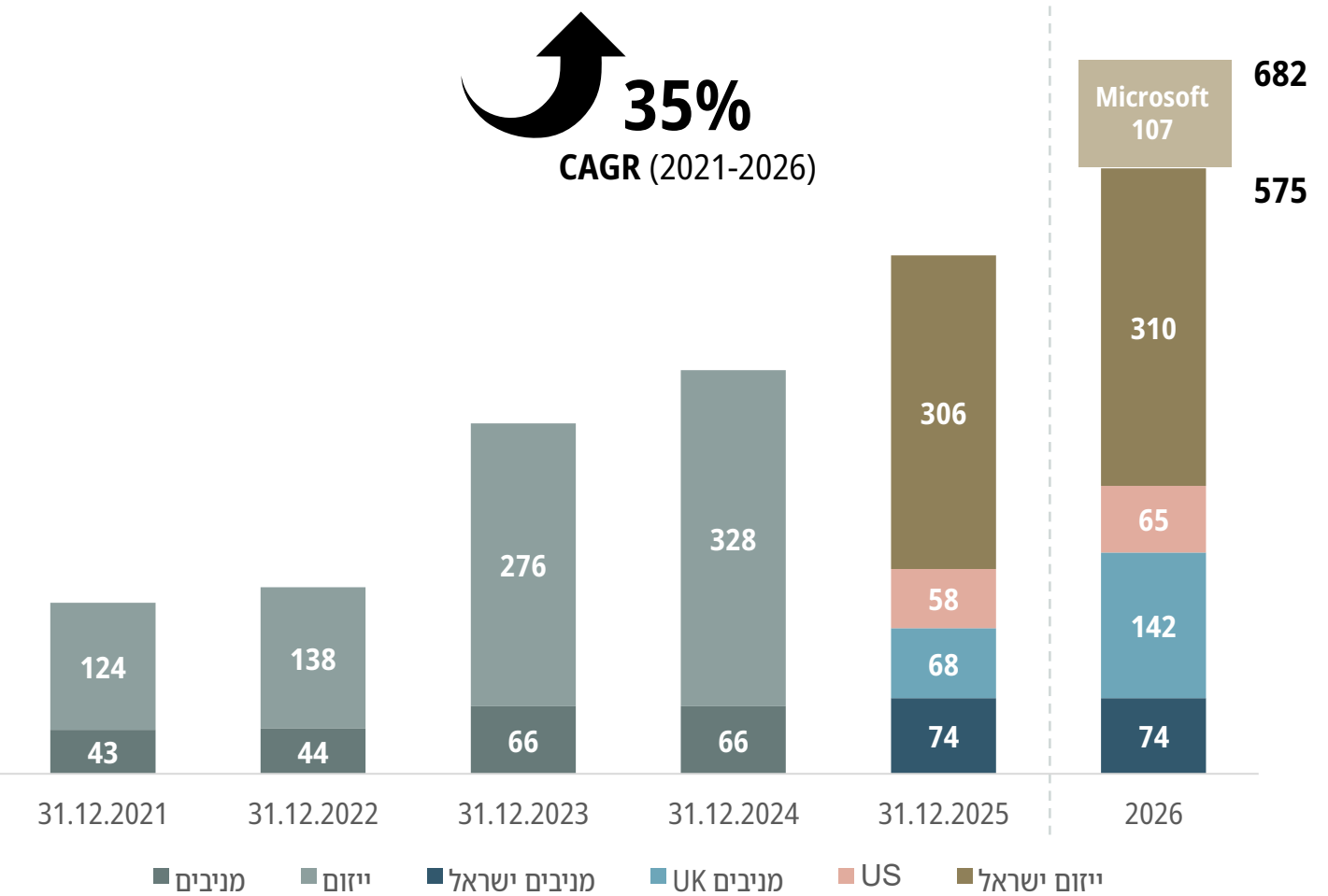
מועד RENT REVIEW
2031

מועד BREAK
2033

הילה משרדים - נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה 2022-2026 (במיליוני ש"ח)
ליום 31.3.2026

35%
CAGR (2021-2026)



* השלמת רכישת הנכס כפופה לחתימה על הסכם מחייב ובכלל זה, בין היתר, להשלמת בדיקות הנאותות לשביעות רצון הרוכשת ולהתקיימות תנאים מתלים, ולפיכך אין וודאות כי יחתם 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.



החברה מציגה את נכסי הנדלן להשקעה בדוחותיה הכספיים על פי שווי הוגן

נדל"ן להשקעה
ליום 31.3.26
575 מיליון ₪

גידול שנתי בשווי הנדל"ן לאורך
שנות פעילות העסקית של החברה
35%

שיעור היוון ממוצע
8%

שטח להשכרה בבעלות
23 אלף מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע
80% ישראל
100% אנגליה

הון עצמי מתואם
165 מיליון ₪
כהגדרת המונח בבאור 1א4 לדוחות
הכספיים של החברה ליום 31.3.2026
כפי שפורסמו ביום 31.5.2026 (אסמכתא
מס' 2026-01-051620)

סך הנדל"ן להשקעה של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה
ליום 31.3.2026 בתוספת הנכס ב - Park Valley Thames שבעיר רידינג
שבאנגליה, תחת הנחת השלמת רכישתו (לפרטים נוספים ראו "דוח
מזכר ההבנות").

682 מיליון ₪



HILLA GROUP
BUILDING VISION

תודה