



אלטשולר שחם פרופרטיז וי דאבליו אל.פי

Altshuler Shaham Properties VW LP

12 באפריל, 2021

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנ"א

ג.א.ג.

הנדון: הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית של בעלי יחידות השתתפות

בהתאם לפקודות השותפויות, התשל"ה-1975 ("פקודת השותפויות"), חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), תש"ס-2000, חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ניתנת בזאת הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית של מחזיקי יחידות השתתפות באלטשולר שחם פרופרטיז וי דאבליו אל.פי ("התאגיד"), לרבות המחזיקים ביחידות השתתפות של התאגיד המוחזקות ומופעלות בנאמנות בידי אלטשולר שחם פרופרטיז נאמנות בע"מ ("הנאמן") תחת פיקוחו של המפקח והמקנות זכות השתתפות בזכויות השותף המוגבל (הנאמן) בתאגיד ("היחידות" או "יחידות השתתפות").

מקום האסיפה ומועדה

האסיפה תתקיים ביום ד' ה-19 במאי, 2021 בשעה 14:00 במשרדי החברה רח' הברזל 19א תל אביב. נוכח המגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל למניעת התפשטות נגיף הקורונה ובהתאם לעמדת רשות ניירות ערך בדבר קיום אסיפות כלליות באמצעי תקשורת, ניתן יהיה להשתתף באסיפה גם באמצעות שיחת ועידה טלפונית, בה כל המשתתפים יוכלו לשמוע זה את זה. פרטי השיחה יימסרו על-ידי נציגי החברה לעניין דוח זה (כמפורט בסעיף 8 לדוח זה) וזאת כנגד הצגת אישור בעלות, תעודה מזהה ויפוי כוח להשתתפות באסיפה (ככל שרלוונטי).

1. הנושאים אשר על סדר היום ותמצית ההחלטות המוצעות

1.1. דיון בדוח דירקטוריון השותף הכללי על מצב ענייני התאגיד ובדוחות הכספיים של התאגיד לשנת 2020

יובא לדיון דוח דירקטוריון השותף הכללי והדוחות הכספיים של התאגיד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020, אשר פורסמו במסגרת הדוח התקופתי של התאגיד לשנת 2020 בתאריך 25.03.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-046218) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2020"). בנושא זה לא תתקיים הצבעה.

1.2. מינוי רואה חשבון מבקר

חידוש מינוי משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, כרואי החשבון המבקרים של התאגיד עד לאסיפה הכללית השנתית השלישית שלאחר האסיפה המזומנת על פי דוח מידיי זה, והסמכת דירקטוריון השותף הכללי לקבוע את שכרם.

נוסח ההחלטה המוצעת: "לחדש את מינויו של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, כרואי החשבון המבקרים של התאגיד עד לאסיפה הכללית השנתית השלישית שלאחר האסיפה המזומנת על פי דוח מידיי זה, ולהסמיך את דירקטוריון השותף הכללי לקבוע את שכרם".

1.3. מינוי מחדש של הגב' קים שהם ניר כדירקטורית חיצונית

אישור מינוי מחדש של הגב' קים שהם ניר כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון השותף הכללי בתאגיד לתקופת כהונה שנייה בת שלוש (3) שנים, שתחילתה עם סיום כהונתה הראשונה ביום 30 במאי, 2021.

ביום 28.3.2018, קבע דירקטוריון השותף הכללי כי על פי השכלתה, ניסיונה המקצועי וידיעותיה, גב' שהם ניר היא בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ככל שיאושר מינויה מחדש של הגב' שהם ניר, תנאי כהונתה יוותרו ללא שינוי, קרי, הגב' שהם ניר תהיה זכאית לגמול שנתי וגמול בגין ישיבות בהתאם לקבוע במדיניות התגמול של השותף הכללי, כפי שפורסמה בפרק 9 לתשקיף הצעה ראשונה לציבור ותשקיף מדף, שפרסם התאגיד ביום 27 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019732), וכמפורט להלן:

1.3.1. גמול שנתי

1.3.1.1. השותף הכללי ישלם לכל דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי-תלוי סכום שנתי כולל בעבור כל שנת כהונה, אשר ימצא בטווח הקבוע בתקנה 4(ב) והמפורט בתוספת השנייה לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשס"ס-2000 ("תקנות הגמול"). סכום הגמול השנתי יקבע בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה, על-פי הדוחות הכספיים שפורסמו לאחרונה לפני מועד התשלום.

1.3.1.2. הגמול השנתי ישולם לכל דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי-תלוי בארבעה תשלומים שווים, בתחילת כל רבעון, בעד הרבעון שקדם לו.

1.3.1.3. הסכום השנתי שישולם לכל הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים באותה עת יהא זהה (למעט אם מי מהם הוגדר כדירקטור חיצוני מומחה).

1.3.1.4. סכום הגמול השנתי יובא לידיעת המועמד לכהונת דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי-תלוי קודם לקבלת הסכמתו לכהן בתפקיד ויאושר באסיפה הכללית, ככל הנדרש על-פי דין.

1.3.2. גמול בגין ישיבות

1.3.2.1. בנוסף לגמול השנתי כמתואר בסעיף 1.3.1 לעיל, כל דירקטור חיצוני או דירקטור בלתי-תלוי יקבל תוספת תשלום בסך של 1,000 ש"ח בגין כל השתתפות בישיבה.

1.3.2.2. התקבלה החלטה של הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל והיה הדירקטור זכאי לגמול בגינה בהתאם להוראות סעיף 1.3.2.1 לעיל, ישלם השותף הכללי לדירקטור החיצוני (או הבלתי תלוי) תוספת תשלום של 500 ש"ח בגינה. גמול בגין ישיבות ישולם לדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי) בתחילת כל רבעון, בעד כל הישיבות וההחלטות בלא התכנסות שבהן השתתף ברבעון שקדם לו.

1.3.3. מובהר, כי כל דירקטור חיצוני יכהן, מכוח כהונתו בחברה, במספר בלתי מוגבל של שותפויות מוגבלות ובלבד שהגמול השנתי וגמול ההשתתפות (בהתאם לתקנות החברות) (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) התשס"ס – 2000) בגין כהונתו כאמור לא יעלה על סך כולל של 72,170 ש"ח לכל שנת כספים.

כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול של השותף הכללי, הגב' שהם ניר תהיה זכאית לשיפוי, פטור וביטוח כקבוע בהסכם השותפות כפי שתוקן ביום 24 באפריל, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-040528) וכמתואר בתקנה 29 לדוח התקופתי לשנת 2020, וכמקובל בתאגיד ובשותף הכללי.

הצהרתה של הגב' שהם ניר, כנדרש בהתאם להוראת סעיפים 224ב ו-241 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") מצורפת כנספח א' לדוח זה.

לפרטים נוספים אודות הגב' שהם ניר, ראו פרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2020, אשר המידע האמור בו מובא על דרך ההפניה. נכון למעוד דוח זה, לא חלו שינויים בפרטים של הגב' שהם ניר כפי שהם מובאים בדוח התקופתי.

נוסח ההחלטות המוצעות: "למנות את הגב' קים שהם ניר כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון השותף הכללי בתאגיד לתקופה שנייה בת שלוש שנים, שתחילתה עם סיום כהונתה הראשונה ביום 30 במאי, 2021".

2. זכאות להשתתף בהצבעה

בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב") ובשינויים המחויבים, המועד הקובע לעניין הזכאות להצבעה באסיפת מחזיקי יחידות השתתפות הינו בתום יום העסקים של יום 19 באפריל, 2021 ("המועד הקובע").

3. מניין חוקי לקיום האסיפה

3.1. אין לפתוח בשום דיון באסיפה הכללית של מחזיקי יחידות השתתפות אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בשעה שהאסיפה ניגשה לכך וכל החלטה לא תתקבל אלא אם נוכח המניין החוקי בעת שהצביעו על ההחלטה.

3.2. מנין חוקי לאסיפה כללית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי באי כוח לפחות חמישה בעלי יחידות המחזיקים ביחד יחידות המהוות לא פחות מ-22% מהיחידות שהונפקו עד ליום העסקים שקדם לאסיפה הכללית.

3.3. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה, לא ימצא המניין החוקי, תדחה האסיפה בשלושה ימים לאותה השעה ואותו המקום, מבלי שתהיה חובה להודיע על כך לבעלי היחידות, או לכל יום אחר או שעה אחרת, לרבות באותו היום, או מקום אחר כפי שהשותף הכללי יקבע בהודעה לבעלי היחידות.

3.4. אם באסיפה נדחית לא ימצא המניין החוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע, אזי יהו מנין חוקי בעל יחידות אחד (בלא דרישה לגבי גובה אחזקותיו) הנוכח בעצמו או על ידי באי כוחו.

4. הרוב הנדרש לקבלת החלטות בנושאים שעל סדר היום

הרוב הדרוש לצורך אישור החלטה 1.2 שעל סדר היום הינו רוב רגיל בהצבעה במניין קולות בעלי היחידות המשתתפים באסיפה, קולות הנמנעים לא יובאו בחשבון במניין קולות המצביעים.

הרוב הדרוש לצורך אישור החלטה 1.3 שעל סדר היום הינו רוב בהתאם לסעיף 245 ו-239 לחוק החברות, לפיו דירקטור חיצוני ימונה על ידי אסיפת בעלי היחידות לתקופת כהונה נוספת ובלבד שיתקיים אחד מהתנאים הבאים:

4.1. במניין קולות הרוב באסיפה בעלי היחידות ייכללו רוב מכלל קולות בעלי היחידות שאינם בעלי השליטה בחברת השותף הכללי או בעל שליטה בה או בעלי עניין אישי באישור המינוי למעט עניין אישי שאינו כתוצאה מקשריו עם בעל השליטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי היחידות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות, בשינויים המחויבים.

4.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי היחידות האמורים לעיל לא עלה על שיעור של 2% מכלל זכויות ההצבעה בתאגיד.

5. אופן ההצבעה

- 5.1. כל יחידה מעניקה לבעליה קול אחד בהצבעה במניין קולות באסיפה הכללית; בעל יחידה רשאי להצביע בין בעצמו, ובין על ידי שלוח להצבעה, הנושא מסמך מינוי כשלוח להצבעה. מסמך מינוי שלוח להצבעה יהיה בכתב, חתום בידי הממנה.
- 5.2. מסמך למינוי שלוח להצבעה, או העתק ממנו מאושר בידי עורך דין, יופקד כנגד אישור מסירה במשרד הרשום של התאגיד או במקום המיועד לאסיפה, 48 שעות לפחות לפני המועד לכינוס האסיפה שבה עומד לשמש האדם ששמו נקוב במסמך כשלוח להצבעה.
- 5.3. לא תתאפשר הצבעה באמצעות כתב הצבעה שיועבר לשותפות המוגבלת במערכת ההצבעה האלקטרונית לפי סימן ב' לפרק ז' בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.
- 5.4. נדחתה אסיפה כאמור בסעיף 3.3 לעיל, ומחזיק יחידות ההשתתפות הפקיד מסמך למינוי שלוח להצבעה, בדרך ובתנאים הנקובים לעיל, במועד שנקבע בהודעה על כינוס האסיפה הכללית, יהיה רשאי בעל היחידה שהפקיד את יפוי הכוח להצביע באמצעות שלוח באסיפה הנדחית, וזאת בין אם נכח באסיפה המקורית, בעצמו או על ידי שלוח, ובין אם לא נכח באסיפה המקורית, בעצמו או על ידי שלוח וזאת רק במידה שתכונס אסיפה נדחית בתוך עשרה (10) ימים מאז מועד האסיפה המקורי. מובהר כי באסיפה נדחית ליותר מ-10 ימים ממועד כינוסה המקורי בעל יחידה שנכח באסיפה המקורית באמצעות בא כוח, יידרש להפקיד יפוי כוח בשנית לצורך הצבעה באסיפה נדחית זו.
- 5.5. הצבעה באמצעות כתב הצבעה

- 5.5.1. בעל יחידות יהיה רשאי להצביע גם באמצעות כתב הצבעה המצורף **כנספח ב'** לדוח זה. לעניין זה, תחשב הצבעתו של בעל יחידות אשר הצביע באמצעות כתב הצבעה, כאילו נכח והשתתף באסיפה.
- 5.5.2. ההצבעה באמצעות כתב ההצבעה, ביחס לבעל יחידות המעוניין להצביע באמצעות כתב ההצבעה חלף השתתפותו באסיפה בעצמו ו/או באמצעות שלוח, תיעשה באמצעות חלקו השני של כתב ההצבעה. את כתב ההצבעה, בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות (לפי העניין) עותק תעודת יחידת השתתפות ישלח לתאגיד בדואר רשום, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרד התאגיד, לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית.
- 5.5.3. בעל יחידות רשאי לפנות ישירות לתאגיד ולקבל ממנו את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו).
- 5.5.4. כתב ההצבעה, אשר הגיע למשרדו הרשום של התאגיד לפחות שני ימי עסקים לפני מועד הכינוס של האסיפה הכללית ולא נפסל על ידי מזכיר התאגיד, יחשב כהשתתפות והצבעה של בעל המניות, אשר שלח אותו, לכל דבר ועניין, לרבות לעניין המניין החוקי. כתב הצבעה שהתקבל בתאגיד כאמור בתקנה זו לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפה הכללית, ייחשב כנמנע לעניין ההחלטה על דחיית האסיפה ויימנה באסיפה הנדחית לפי אופן ההצבעה המופיע בו.

6. הודעות עמדה

- 6.1. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לתאגיד על ידי בעל יחידות הינו עד עשרה (10) ימים לפני המועד לכינוס האסיפה, קרי ביום 9 במאי, 2021. התאגיד יפרסם את הודעות העמדה לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר קבלתן. הודעות עמדה שתכלול את תגובת דירקטוריון השותף הכללי אפשר ותוגש לא יאוחר מחמישה (5), לפני מועד כינוס האסיפה, קרי ביום 14 במאי, 2021.
- 6.2. בעל יחידות רשאי לפנות לתאגיד ולקבל ממנו, בלא תמורה, את הודעות העמדה שהגיעו אליה.

7. שינויים בסדר היום

7.1. מחזיק יחידת השתתפות, אחד או יותר שלו אחוז אחד (1%) לפחות מכלל יחידות ההשתתפות בתאגיד, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה.

7.2. יתכן כי לאחר פרסום זימון זה לאסיפה הכללית, יבקש מחזיק יחידות השתתפות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה בהתאם לסעיף 65(ב) לפקודת השותפויות. במקרה האמור יהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני בדיווחי התאגיד שבאתר ההפצה של רשות ניירות ערך: www.magna.isa.gov.il. המועד האחרון להמצאת בקשה של מחזיק יחידה לכלול נושא בסדר היום של האסיפה כאמור, הינו עד שבעה (7) ימים לאחר מועד זימון האסיפה, היינו ביום 19 באפריל, 2021.

7.3. מצא דירקטוריון השותף הכללי כי נושא שהתבקשו לכלול בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, יפרסם התאגיד סדר יום מעודכן לא יאוחר משבעה (7) ימים אחרי המועד האחרון להמצאת הבקשה להכללת נושא נוסף על סדר היום, עד יום 26 באפריל, 2021.

8. עיון במסמכים

ניתן לעיין בנוסח הדוח המידי, כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו) באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il. כמו כן, ההודעה לבעלי היחידות ועותק מכל מסמך הנוגע להחלטות האמורות, עומדים לעיון במשרדי השותף הכללי ברחוב הברזל 19א, תל אביב יפו, בתיאום מראש בטל' 073-2331933 בימים א' עד ה', בין השעות 10:00 ל- 17:00, וזאת עד מועד כינוס האסיפה הכללית.

בכבוד רב,

אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ
השותף הכללי