

Hagshama Lansing Michigan 1002 LP

הגשמה לנסינג מישיגן 1002 אל פי ("השותפות")

10 באוגוסט 19 בספטמבר 2021

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.magna.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי - כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת - נדחית - של בעלי יחידות השותפות של השותפות

בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000 ("תקנות הודעה ומודעה"), ותקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("תקנות הצבעה בכתב"), בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת - נדחית - של מחזיקי יחידות השותפות של השותפות שהונפקו על ידי הגשמה נאמנות בע"מ ("הנאמן") והמקנות זכות השתתפות בזכויות השותף המוגבל (הנאמן) בשותפות, המוחזקות ומופעלות על-ידי השותף המוגבל לטובת בעלי היחידות בנאמנות תחת פיקוחו של המפקח ("היחידות" או "יחידות השותפות" ו-"האסיפה", בהתאמה). האסיפה תתכנס ביום א', 19-26 בספטמבר 2021, בשעה 00:16:18 במשרדי הגשמה – ניהול השקעות בע"מ ("השותף הכללי") ברחוב גרניט 11, פתח תקווה.

לאור הנחיית רשות ניירות ערך מיום 16 במרץ 2020, ככל שבשל השפעות נגיף הקורונה תחולנה במועד כינוס האסיפה הכללית מגבלות על קיום האסיפה הכללית בדרך של התכנסות, תערך האסיפה הכללית באמצעות שיחת ועידה טלפונית, בה יוכלו כל המשתתפים לשמוע זה את זה.

לינק: <https://us06web.zoom.us/j/88321526486?pwd=ZWVMYzZxVWMwNTBmTzIzFenFFZkFYQT09>
<https://us06web.zoom.us/j/89426822743?pwd=RIpPSGozNWs1S3FhWU4R2VqODlCdz09>

מזהה ישיבה: 883-2152-6486 894 2682 2743

סיסמה: 528789 699795

1. הנושאים אשר על סדר יומה של האסיפה ותמצית ההחלטות המוצעות:

1.1. דיון כללי על מצב ענייני השותפות לשנת 2020

בנושא זה לא תתקיים הצבעה.

1.2. אישור הצעה לרכישת מלוא חלקה של השותפות ב-Delta 17 A LLC ("חברת הנכס")

מוצע לאשר את מכירת מלוא חלקה (90%) של השותפות בחברת הנכס למר אנטוני טרנטינו,¹ שהינו היזם החדש בחברת הנכס ("היזם החדש") בתמורה לסך כולל של 2,500,000 דולר ארה"ב.

¹ באמצעות BAY OAKS LLC, חברה פרטית הרשומה במדינת דלאוור (ארה"ב), בניהולו של היזם החדש.

2. פרטים נוספים בקשר לאישור הנדרש בסעיף 1.2 שעל סדר יומה של האסיפה – אישור הצעה לרכישת מלוא

חלקה של השותפות (90%) בחברת הנכס

2.1. רקע כללי:

ביום 29 ביולי 2021 הודיעה השותפות, בהמשך להצעות ראשוניות ולא מחייבות שקיבלה השותפות מהיזם החדש במהלך חודש ספטמבר 2020 ובמהלך חודש מרץ 2021,² כי התקבלה הצעה מפורטת מהיזם החדש,³ לרכישת חלקה של השותפות בחברת הנכס (90%) בתמורה לסך של 2,500,000 דולר (ארה"ב) ("העסקה") אשר עיקריה מפורטים בסעיף 2.2 להלן.

ביום 8 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון השותף הכללי והמליץ לאסיפה הכללית נשוא דוח זימון זה לאשר את העסקה, בין היתר, בהתבסס על הנימוקים המפורטים להלן:

(א) לאחר שדירקטוריון השותף הכללי בדק הצעות ודרכי פעולה חלופיות לחברה להערכתו העסקה המוצעת הינה האלטרנטיבה המיטיבה ביותר עם השותפות ובעלי יחידות ההשתתפות. המשך אחזקה יחייב גיוס נוסף בסך של 1.5 מיליון דולר אשר נכון למועד זה אין באפשרות השותפות להעמיד לפרויקט. כמו כן, בהתאם להערכת השווי העדכנית שהזמין דירקטוריון השותף הכללי לנכס,⁴ התארכות הפרויקט הצפויה עד לייצוב הנכס הינה לכל הפחות עד תחילת שנת 2024. זאת ועוד, הואיל ותזרים הפרויקט הינו שלילי, ובהתאם להערכות היזם החדש אף צפוי להישאר כזה בשנה וחצי הקרובות לפחות, קיים סיכון שהמלווה⁵ יפעיל מנגנון של מימוש הנכס להחזר ההלוואה כלפיו.

(ב) אפשרות מכירת הנכס עם ההלוואה לצד שלישי (כך שהצד השלישי ייכנס בנעלי השותפות בהלוואה), הינה בעלת סיכויי הצלחה נמוכים מאוד שכן יש צורך לאתר רוכש שתנאי ההלוואה יתאימו לו ואף לקבל את אישור המלווה לכך. כמו כן, גם במקרה שיימצא רוכש שיענה לתנאים האמורים עדיין המחיר צפוי להיות דומה להצעה הנוכחית.

(ג) העסקה מהווה הזדמנות עסקית המיטיבה עם השותפות וציבור בעלי יחידות ההשתתפות, ביחס לאלטרנטיבות הפעולה העומדות בפניהם ובתנאי השוק הנוכחיים (בכלל זה התארכות הפרויקט לתקופה משמעותית נוספות; קושי המאפיין את הסגמנט המסחרי בכללו בארה"ב בשנים האחרונות וכן השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית בכלל ופעילות השוכרים בנכס בפרט).

(ד) דירקטוריון השותף הכללי בחן את מסקנות הערכת השווי העדכנית שהזמין לנכס ולמיטב ידיעתו, נכון למועד ביצוע הערכת השווי העדכנית, הנחות העבודה סבירות ומשקפות את מצב השוק והנכס

² ביום 17 בספטמבר 2020 הודיע השותפות כי היזם החדש פנה בהצעה ראשונית ולא מחייבת לרכישת מלוא חלקה של השותפות בחברת הנכס בתמורה לסך כולל של 2,000,000 מיליון דולר (ארה"ב). לאחר משא-ומתן שהתקיים בין הצדדים, ביום 25 במרץ 2021 הודיעה השותפות שהתקבלה הצעה מעודכנת לרכישת חלקה של השותפות בחברת הנכס, בתמורה לסך של 2,500,000 דולר (ארה"ב). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של השותפות מיום 17 בספטמבר 2020 ומיום 25 במרץ 2021 (אסמכתאות מס': 2020-01-102393 ו-2021-01-047631 בהתאמה) המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

³ באמצעות BAY OAKS LLC, חברה פרטית הרשומה במדינת דלאוור (ארה"ב), בניחולו של היזם החדש.
⁴ הערכת השווי העדכנית הוכנה על ידי גורם מקצועי מוביל ובעל שם בארה"ב (Cushman and Wakefield) ומעריכה את שווי הנכס בשלושה מועדים שונים: שווי בדיעבד ליום 31 בדצמבר 2020, שעמד על סך של 14.85 מיליון דולר, שווי בדיעבד ליום 24 במאי 2021 שעמד על סך של 15.1 מיליון דולר ושווי מוערך ליום 1 בינואר 2024, על סך של 19.4 מיליון דולר ("הערכת השווי העדכנית"). לפרטים נוספים על אודות הערכת השווי העדכנית ראו דיווח מיידי מיום 15 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-038923) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ WELLS FARGO BANK, N.A., AS TRUSTEE FOR THE BENEFIT OF THE REGISTERED HOLDERS OF UBS COMMERCIAL MORTGAGE TRUST 2017-C2, COMMERCIAL MORTGAGE PASS-THROUGH CERTIFICATES, SERIES 2017-C2 ("המלווה")

למועדים אליהם התייחסה הערכת השווי העדכנית. יצוין כי, התמורה המוצעת בעסקה משקפת שווי גבוה יותר מזה שנקבע בהערכת השווי העדכנית.

לפרטים אודות אופן חישוב ההחזר למשקיעים וחישוב התשואה ראו **נספח א'** לזימון זה.

2.2. עיקרי העסקה:

2.2.1. במסגרת רכישת מלוא חלקה של השותפות בחברת הנכס, תהא זכאית השותפות לסך כולל של 2,500,000 דולר (ארה"ב). מלוא התמורה המוצעת תשולם לשותפות במועד ההשלמה או במועד ההשלמה הנדחה (לפי העניין) כהגדרת מונחים אלה להלן.

2.2.2. העסקה כפופה לקבלת השותפות את כל האישורים הנדרשים על פי דין למכירת חלק השותפות בחברת הנכס (לרבות על פי מסמכי ההתאגדות של השותפות) ("התנאי המתלה"). בהתאם להוראות מסמכי התאגדות השותפות, וכן בהתאם להוראות תשקיף מדף וכן תשקיף הצעה ראשונה לציבור שפורסמו על ידי השותפות ביום 8 במאי, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-046206) ("התשקיף"), לצורך אישור ההסכם והעסקה נדרש אישור דירקטוריון השותף הכללי כפי שנתקבל, כאמור לעיל, ביום 8 באוגוסט, 2021, בהתבסס על הנימוקים המפורטים לעיל. עם זאת, לאור היות העסקה מהותית מאוד לשותפות, במכירת הנכס היחיד של השותפות, החליט דירקטוריון השותף הכללי להביא את אישור העסקה לאישור אסיפת בעלי יחידות השותפות של השותפות, והמליץ לאסיפה הכללית נשוא דוח זימון זה לאשר את העסקה כמפורט לעיל.

2.2.3. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, השלמת העסקה (Closing) תבוצע בתוך שישים (60) ימים ממועד החתימה על הסכם מחייב (היינו 60 יום מיום 10 באוגוסט, 2021) ("מועד ההשלמה"). לשותפות תעמוד הזכות לדחות את השלמת העסקה בחמישה עשר (15) ימים בהודעה מראש ליום החדש ("מועד ההשלמה הנדחה"). היה ולא תושלם העסקה עד למועד ההשלמה – ליום החדש תהא הזכות לפי שיקול דעתו הבלעדי: (א) להאריך את מועד השלמת העסקה בעד שלושים (30) ימים נוספים; או (ב) להביא את ההסכם לסיומו. היה ובחר היום החדש להאריך את מועד השלמת העסקה בעד שלושים (30) ימים נוספים, והתנאי המתלה לא הושלם בתקופה זו, יוכלו השותפות או היום החדש להביא את ההסכם לסיומו.

2.2.4. היום החדש מקבל את מלוא האחריות לקבלת הסכמת הגוף המלווה לעסקה. אי קבלת הסכמת המלווה לא תהווה עילה לפטור את היום החדש ממחויבויותיו בהסכם.

2.2.5. העסקה כוללת מצגים שונים של הצדדים לעסקה, בנוסחים ובהיקף כמקובל בעסקאות מסוג זה.

2.2.6. העסקה כוללת התחייבות לשיפוי של מי מהצדדים לעסקה, לרבות במקרה של הפרת המצגים שנקבעו כאמור לעיל וכן התחייבות לשיפוי מצד השותפות בגין חבות מס שיוחל על השותפות (ככל שיוחל) בגין התקופה בה החזיקה השותפות בחלקה בחברת הנכס. תניית השיפוי תהיה בתוקף לשנתיים לאחר מועד ההשלמה או מועד ההשלמה הנדחה (לפי העניין).

2.2.7. כל צד יישא בהוצאותיו בקשר לעסקת המכירה.

3. כינוס האסיפה הכללית

3.1. מועד ומקום כינוס האסיפה

האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת הנדחית- של בעלי יחידות ההשתתפות של השותפות תתכנס ביום א', ~~26-19~~ בספטמבר 2021, בשעה 00:16:18, במשרדי השותף הכללי ברחוב גרניט 11, פתח תקווה.

לאור הנחיית רשות נירות ערך מיום 16 במרץ 2020, ככל שבשל השפעות נגיף הקורונה תחולנה במועד כינוס האסיפה הכללית מגבלות על קיום האסיפה הכללית בדרך של התכנסות, תערך האסיפה הכללית באמצעות שיחת ועידה טלפונית, בה יוכלו כל המשתתפים לשמוע זה את זה.

לינק: <https://us06web.zoom.us/j/88321526486?pwd=ZWVMYzZxVWMwNTBmTzZlFenFFZkFYQT09>

<https://us06web.zoom.us/j/89426822743?pwd=RlpPSGozNWs1S3FhWDU4R2VqODICdz09>

מזחה ישיבה: ~~883-2152-6486~~ [894 2682 2743](https://us06web.zoom.us/j/89426822743?pwd=RlpPSGozNWs1S3FhWDU4R2VqODICdz09)

סיסמה: ~~699795~~ [528789](https://us06web.zoom.us/j/89426822743?pwd=RlpPSGozNWs1S3FhWDU4R2VqODICdz09)

3.2. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות שעל סדר יום האסיפה הכללית

הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות המפורטות בסעיף 1.2 לעיל, הינו רוב רגיל של היחידות שבעליהן השתתפו והצביעו באסיפה בעצמם או על ידי בא כח.

3.3. מניין חוקי לקיום האסיפה

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

3.3.2. מנין חוקי לאסיפה הכללית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי באי כח לפחות חמישה בעלי יחידות המחזיקים ביחד יחידות המהוות לא פחות מ-50% מהיחידות שהונפקו עד ליום העסקים שקדם לאסיפה הכללית.

3.3.3. אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הכללית לא יימצא מנין חוקי, תדחה האסיפה לאותו יום בשבוע הבא באותה שעה ובאותו מקום, מבלי שתהיה חובה להודיע על כך לבעלי היחידות, או לכל מועד אחר או מקום אחר כפי שהנאמן בהסכמת המפקח, יקבע בהודעה לבעלי היחידות.

3.3.4. לא נכח באסיפה הכללית הנדחית מנין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, אזי יהו מנין חוקי חמישה בעלי יחידות הנוכחים בעצמם או על ידי באי כח. אם לא ימצא באסיפה נדחית מנין חוקי כאמור, נוכחות של שני בעלי יחידות, הנוכחים בעצמם או על ידי באי כח, תהווה מנין חוקי.

3.4. המועד הקובע ואופן ההצבעה

3.4.1. בהתאם לתקנות הצבעה בכתב, ובשינויים המחויבים, המועד הקובע לעניין הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית יחול בתום יום העסקים של יום ד', 18 באוגוסט 2021 ("המועד הקובע").

3.4.2. מחזיקי יחידות השתתפות במועד הקובע רשאים להשתתף ולהצביע בין בעצמם ובין על ידי שלוח להצבעה הנושא מסמך מינוי כשלוח להצבעה. מסמך מינוי שלוח להצבעה יהיה בכתב, חתום בידי הממנה.

3.4.3. מסמך למינוי שלוח להצבעה, או העתק ממנו מאושר בידי עורך דין, יופקד כנגד אישור מסירה במשרד הרשום של הנאמן או במקום המיועד לאסיפה, 48 שעות לפחות לפני המועד לכינוס האסיפה שבה עומד לשמש האדם ששמו נקוב במסמך כשלוח להצבעה.

3.4.4. נדחתה אסיפה כאמור בסעיף 3.3.3 לעיל, ומחזיק יחידות ההשתתפות הפקיד מסמך למינוי שלוח להצבעה, בדרך ובתנאים הנקובים לעיל, במועד שנקבע בהודעה על כינוס האסיפה הכללית, יהיה רשאי מחזיק יחידות ההשתתפות 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, ידרש להפקיד יפוי כוח בשנית לצורך הצבעה באסיפה נדחית זו.

3.4.5. מחזיקי יחידות השתתפות המשתתפים בהצבעה או שלוחים ידרשו לזהות עצמם על ידי הצגת תעודה מזהה בפני יו"ר האסיפה או בפני מי שמונה לכך על ידי יו"ר האסיפה, וכן להציג בפניו את תעודת יחידות השתתפות או אישור בדבר בעלותו ביחידת השתתפות במועד הקובע.

3.5. הצבעה באמצעות כתב הצבעה

3.5.1. בעל יחידות רשאי להצביע באסיפה הכללית, בקשר עם אישור כל ההחלטות שעל סדר היום, באמצעות כתב ההצבעה המצורף כנספח לדוח מידי זה. לעניין זה, תחשב הצבעתו של בעל יחידות אשר הצביע באמצעות כתב הצבעה, כאילו נכח והשתתף באסיפה.

3.5.2. הצבעה 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 לשותפות בדואר רשום, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרד השותפות, לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית.

3.5.3. בעל יחידות רשאי לפנות ישירות לשותפות ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו).

3.5.4. ניתן למצוא את כתב ההצבעה והודעות העמדה, כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שיינתנו, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ("אתר ההפצה של רשות ניירות ערך").

3.6. המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום

3.6.1. מחזיק יחידות השתתפות, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מכלל יחידות ההשתתפות בשותפות, רשאי לבקש מדירקטוריון השותף הכללי לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה.

3.6.2. 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 השותפות שבאתר ההפצה של רשות ניירות ערך. 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 ג', 17 באוגוסט 2021.

3.6.3. מצא דירקטוריון השותף הכללי כי נושא שהתבקשו לכלול בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תפרסם השותפות סדר יום מעודכן לא יאוחר משבעה (7) ימים אחרי המועד האחרון להמצאת הבקשה להכללת נושא נוסף על סדר היום, היינו ביום ג', 24 באוגוסט 2021.

3.7. הודעות עמדה

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לשותפות על ידי בעל יחידות השותפות, ביחס לנושאים שעל סדר היום אשר מתקיימת בהם הצבעה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה הכללית המזומנת לפי דוח זה, קרי, עד ליום ה', 9 בספטמבר 2021.

השותפות תפרסם את הודעות העמדה לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר קבלתן. הודעות עמדה שתכלול את תגובת דירקטוריון השותף הכללי אפשר ותוגש לא יאוחר מחמישה (5) ימים לפני מועד כינוס האסיפה, קרי, עד ליום ג', 14 בספטמבר 2021. בעל יחידות השותפות רשאי לפנות לשותפות ישירות ולקבל ממנה, בלא תמורה, את הודעות העמדה שנשלחו אליה.

3.8. המקום והמועד בהם ניתן לעיין בדוח

כל מחזיק יחידות השותפות של השותפות רשאי לעיין בדוח מיידית זה ובמסמכים הנזכרים בו, במשרדי השותף הכללי ברחוב גרניט 11, פתח תקווה, בתיאום מראש בטלפון 03-5389965, בימים א' עד ה', בין השעות 10:00 – 17:00, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית. כמו כן, ניתן לעיין בדוח ובמסמכים הנזכרים בו באתר ההפצה של רשות ניירות ערך.

בכבוד רב,

הגשמה – ניהול השקעות בע"מ

השותף הכללי

נספח א'

תחשיב החזר למשקיע

\$7,390,000		סה"כ גיוס
\$2,500,000		תקבול באקזיט
\$79,000		החזר הוצאות שותפות * אגרות ודוחות מס
\$2,421,000		החזר צפוי
	\$283,752	החזר Q3 2017
	\$120,994	החזר Q4 2017
	\$141,600	החזר Q1 2018
	\$108,097	החזר Q2 2018
\$654,443	\$654,443	סה"כ החזרים
\$3,075,443		סה"כ לחלוקה
41.6%		החזר למשקיע (%)