

פסגות סל נדל"ן-15
תעודות סל (סדרה יח') על מדד ת"א נדל"ן-15

כללי

פסגות תעודות סל מדדים בע"מ (www.psagot.co.il).	החברה:
מספר ני"ע בבורסה: 1115740 שם התעודה בבורסה: פסג מדד יח נדל"ן-15 שם מקוצר בבורסה: פנל.15ס	מספר ני"ע ושם התעודה בבורסה:
תעודת סל, על-פי סיווגה בבורסה לני"ע בת"א בע"מ.	סוג התעודה:
תאריך התשקיף הראשון: 11 בנובמבר 2008 (כפי שתוקן ביום 26 בפברואר, 27 באוגוסט ו-17 בנובמבר 2009 ו-7 במרץ 2010). כמות שנרשמה למסחר בתשקיף הראשון: 70,000,000 ש"ח ערך נקוב. הרחבת סדרה: הסדרה טרם הורחבה. סך הכמות הרשומה למסחר: 70,000,000 ש"ח ערך נקוב.	מועדי הנפקה:
תמצית תנאי התעודה	
תעודת סל הניתנת להמרה בעין לסל המניות הכלולות במדד הייחוס. שווי סל המניות בהמרה ייקבע על-פי שער מדד הייחוס שנקבע בסוף יום המסחר שקדם ליום ההמרה בפועל, כפי שמתפרסם על ידי הבורסה ליום המסחר כאמור (מדד הייחוס הקובע), בניכוי עמלת הניהול ועמלת ההמרה.	תמצית תנאי התעודה:
<p>כל 1 ש"ח ע.ג. תעודת סל ניתנת להמרה בהתאם לנוסחת המרה כדלקמן:</p> $\frac{S}{100} \times \left(1 - \left[\sum_{i=1}^n \frac{Fi}{365} \right] \right) \times (1 - P)$ <p align="center">= S = מדד הייחוס הקובע.</p> $= \left[\sum_{i=1}^n \frac{Fi}{365} \right] =$ <p align="center">= P = עמלת המרה באחוזים.</p> <p>לפרטים נוספים אודות מנגנון ההמרה ונוסחת ההמרה המלאה, ראו סעיפים 3.12 עד 3.14 לתשקיף.</p>	נוסחת ההמרה:
<p>כללי: מדד ת"א נדל"ן-15 נערך ומחושב על ידי הבורסה לני"ע בת"א בע"מ, ומורכב מ-15 מניות שאינן מניות מוגבלות, בעלות שווי השוק הממוצע הגבוה ביותר במועד הקובע לעדכון הרשימה. לפרטים נוספים אודות מדדי הייחוס, ראו פרק 4 לתשקיף.</p> <p>סוג המדד: המדד הינו מדד השקעה (Total Return) ומתואם בעקבות תשלומי דיבידנד במניות הכלולות בו.</p> <p>עורך המדד: הבורסה לני"ע בת"א בע"מ.</p> <p>אתר האינטרנט שבו מתפרסם המדד: www.tase.co.il.</p> <p>תדירות עדכון הרכב המדד: פעמיים בשנה, ביום המסחר הראשון של חודש ינואר בכל שנה וביום המסחר הראשון של חודש יולי בכל שנה, לפני תחילת המסחר.</p> <p>מסחר בנכסי הבסיס: בבורסה לני"ע בת"א בע"מ. להרכב המדד ראו http://hebrew.tase.co.il/TASE/MarketData/Indices/Sector/IndexMainDataSector.htm?Action=4&IndexID=149</p> <p>פרסום שערי המדד: הבורסה לני"ע בת"א בע"מ.</p> <p>תדירות חישוב המדד: המדד מתעדכן ומתפרסם בכל סוף יום מסחר ומדי 30 שניות במהלך המסחר.</p> <p>מטבע המדד: ש"ח.</p> <p>לפרטים נוספים אודות מדד הייחוס, ראו נספח ב' לדו"ח התקופתי לשנת 2009.</p>	נכס הבסיס:
ביום 1 באוקטובר 2034, בדרך של המרה כפויה מלאה. למחזיק הזכות לבצע פדיון מוקדם בדרך של המרת התעודה, ראו - זכות המרה למחזיק - להלן. החברה רשאית לבצע המרה כפויה, ראו - המרה כפויה ביוזמת החברה - להלן.	מועד פרעון התעודה:
התעודה אינה צמודה, על-פי סיווגה בבורסה לני"ע בת"א בע"מ.	הצמדה:
אין (מדד הייחוס הינו מדד השקעה ומשכך כל תשלומי הריבית שתקבל החברה כתוצאה מהחזקה בנכסי הבסיס של המדד, ככל שאלו יתקבלו, יושקעו במדד).	תקבולים נוספים:
<p>שיעור העלות האפקטיבית בשנת 2009: 0.08%.</p> <p>עמלת ניהול מוצהרת למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009 - 0.50% (במונחים שנתיים). שיעור העלות האפקטיבית חושבה בהתאם לעמלת הניהול על-פני התקופה היחסית.</p> <p>החברה רשאית לשנות את שיעור עמלת הניהול בהודעה מראש של 3 ימי מסחר לפחות, ובלבד ששיעור עמלת הניהול החדש לא יעלה על 2.00%. לפרטים ראו סעיף 3.13 לתשקיף.</p> <p>העלות האפקטיבית הצפויה למשקיע:</p> <p>עמלת ניהול מוצהרת - 0.50%.</p>	עלות אפקטיבית ועמלת ניהול:

המרה

<p>עמלת המרה:</p>	<p>שיעור עמלת המרה למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009: 0.5% (במקרה של המרה כפויה לא תגבה עמלת ההמרה). החברה רשאית לשנות את שיעור עמלת ההמרה בהודעה מראש של 3 ימי מסחר לפחות, ובלבד ששיעור עמלת ההמרה החדש לא יעלה על 1%, ראו סעיף 3.14 לתשקיף. החברה לא תגבה עמלת המרה במקרים של המרה כפויה ו/או במקרה של העמדת התעודות לפרעון מיידי.</p>
<p>זכות המחזיק:</p>	<p>מועדים להמרה על ידי המחזיק: למחזיק זכות להמיר את התעודות לתמורת ההמרה על ידי הגשת הודעת המרה בכל יום מסחר (למעט במועדים הקבועים בתשקיף, שלא יעלו על 3 ימים בכל חודש). ההמרה תבצע לסל המניות הכלולות במדד (המרה בעין) לפי נוסחת ההמרה כאמור לעיל.</p> <p>קיימות הגבלות על זכות ההמרה למחזיק, ראו - הגבלות על זכות ההמרה - להלן.</p> <p>ערך נכס הבסיס לביצוע ההמרה: ההמרה תבצע לפי שער מדד הייחוס הקובע, בניכוי עמלת הניהול ועמלת ההמרה. כאשר הודעת המרה תתקבל עד ולא יאוחר מ-30 דקות עובר לסיום שלב המסחר הרציף בבורסה בסל המניות הכלולות במדד ביום מסחר, ההמרה תבצע לפי שער מדד הייחוס הקובע ביום המסחר הראשון שלאחר קבלת הודעת ההמרה. התקבלה הודעת המרה שלא במועד האמור, יראו את ההודעה כאילו התקבלה ביום המסחר הראשון שלאחר מכן. שער מדד הייחוס הקובע - כפי שנקבע בסוף יום המסחר שקדם ליום ההמרה בפועל.</p>
<p>הגבלות על זכות ההמרה:</p>	<p>זכות ההמרה למחזיק מוגבלת לכמות מינימלית של 28,000 ש"ח ערך נקוב תעודות סל, המייצגות, נכון ליום 2 במרץ 2010, תעודות סל בשווי כספי של 86 אלפי ש"ח. השווי הכספי של הכמות המינימלית להמרה לא יעלה על 500 אלפי ש"ח. במקרה שבו שווי הכמות המינימלית להמרה בסדרה יעלה מעל סך של 500 אלפי ש"ח, תעדכן החברה את הכמות המינימלית להמרה.</p>
<p>המרה כפויה ביזמת החברה:</p>	<p>לחברה זכות להמרה כפויה בכל עת מכל סיבה שהיא. במקרה של המרה כפויה לא תגבה עמלת המרה. בעת מחיקה מהמסחר, תעודות הסל יומרו בהמרה כפויה על ידי החברה. לפרטים אודות ההמרה הכפויה, ראו סעיף 3.15 לתשקיף.</p>
הון עצמי	
<p>הון עצמי של החברה:</p>	<p>הונה העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2010 הינו 36,739 אלפי ש"ח. בהתאם להוראות החלק הרביעי לתקנון והנחיות הבורסה, ההון העצמי המזערי הנדרש מהחברה לצורך עמידה בכללי הבורסה הינו 30 מיליון ש"ח. בהתאם, יתרת ההון העצמי שהחברה מחויבת שלא לחלק הינו 30 מיליון ש"ח.</p>
מדיניות השקעה ונכסים מגבים	
<p>מדיניות השקעה:</p>	<p>תמורת ההנפקה שתנבע מהנפקת תעודות הסל תשמש לשם רכישת נכסי הבסיס של מדד הייחוס על-פי משקלם היחסי במדד ו/או נגזרים ומכשירים פיננסיים ו/או כל שילוב בין האמור לעיל וכן ביחס לכספים שיוחזקו במזומן, הפקדה בפקדונות שקליים.</p> <p>החברה שומרת לעצמה את הזכות להיות חשופה לשינויים בשערי מדד הייחוס לצורך מתן ציטוטים, במהלך יום מסחר, בסכום שלא יעלה על 25 מיליון ש"ח. מתן ציטוטים בסכום הגדול מ- 25 מיליון ש"ח ידרוש את אישור מנכ"ל החברה או פסגות בית השקעות. במידה והחברה תהיה בחשיפה שכזו, היא תפעל לסגירתה המיידית. מדיניות החברה הינה לשאוף לכך שבסיום כל יום מסחר, הסכום בו תהא החברה חשופה לשינויים בשערי מדד הייחוס יהיה קרוב ככל הניתן לאפס. הסכום המרבי בו תהיה החברה חשופה לשינויים במחיר המדד לייחוס, בתום כל יום מסחר, לא יעלה על סך של 10 מיליון ש"ח לסדרה, וסך של 40 מיליון ש"ח במצטבר לכלל הסדרות. באישור דירקטוריון החברה, תהיה רשאית החברה להגדיל את מסגרת החשיפה ל- 100 מיליון ש"ח. החברה תמסור דיווח מיידי (ועותק הימנו לנאמן) אם בתום יום המסחר שלאחר הגדלת מסגרת החשיפה כאמור נותרה חשיפה העולה על 40 מיליון ש"ח, וכן אם במהלך רבעון אחד נתן הדירקטוריון את אישורו להגדלת מסגרת החשיפה כאמור יותר מ- 5 פעמים. החברה תפרסם דו"ח מיידי על שינויים וחריגות במדיניות הכיסוי המפורטת לעיל. למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009, החברה לא חרגה ממדיניות החשיפה שנקבעה.</p>
<p>נכסים מגבים:</p>	<p>נכון למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009, הנכסים המגבים בתעודה הינם מזומן, מניות הכלולות במדד הייחוס ותעודות סל על מדד הייחוס.</p>
<p>סיכוני אשראי:</p>	<p>להלן פירוט של הגופים שלגביהם קיימת חשיפה בשיעור של 5% או יותר מנכסי הסדרה לכושר הפירעון של חייב אחד, נכון ליום 31 בדצמבר 2009 (לא כולל פעילות שוטפת מול ברוקרים בחו"ל):</p>

הערות	דירוג הגוף	היקף החשיפה משווי הנכסים המגבים לסדרה			הגוף
		סה"כ	בגין אג"ח/תעודות סל	בגין השאלות	

		ב- %	ב- מ' ש"ח	ב- %	ב- מ' ש"ח	ב- %	ב- מ' ש"ח	ב- %	ב- מ' ש"ח
הדירוג הינו דירוג של תעודת הסל, ולא של הגוף המנפיק	מידרוג: Aaa ^{MILC}	14.73%	2	14.73%	2				קסם

השאלות

השאלות:

החברה תהא רשאית לבצע השאלות של ניירות ערך המוחזקים במסגרת פעילות הכיסוי של החברה לחברי בורסה שהינם תאגידיים בנקאיים מדווחים בלבד. היקף ההשאלות יקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה ובמועד הדו"ח לא יעלה על שיעור של 50% משווי ההתחייבויות בגין התעודות.

שיעור ההשאלות ליום 2 במרץ 2010 הינו 0% ואין שואל שמחזיק בנכסים המגבים לסדרה המהווים 5% או יותר מכלל הנכסים בסדרה.

החברה תפרסם דיווחים מידיים אודות שינויים באמור לעיל.

הכנסות החברה מהשאלות בסדרה בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 הסתכמו לסך של 0 אלפי ש"ח.

נזילות ועשיית שוק

נזילות:

החברה הבת של החברה, פסגות תעודות סל מדדים מסחר (2007) בע"מ, משמשת כעושה שוק בתעודה בהתאם לתנאים הקבועים לכך בתקנון הבורסה והנחיותיו, וזאת החל מיום 5 בנובמבר 2009.

מתוקף תפקידה כעושה שוק התחייבה החברה הבת כי בכל עת במהלך המסחר בבורסה, למעט בפרקי הזמן שקבע לכך דירקטוריון הבורסה, ימצאו בספר הפקודות פקודות קניה ומכירה לכמות ניירות ערך של תעודות הסל (שלא תפחת מהכמות שקבע דירקטוריון הבורסה, במרווחי מחיר בין פקודות הקניה והמכירה שלא יעלו על המרווחים שקבע דירקטוריון הבורסה, והכל בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, כפי שיהיו מעת לעת, שתמציתן למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009 כדלהלן:

כמות מזערית - בכל עת במהלך המסחר בבורסה ימצאו בספר הפקודות פקודות קניה ופקודות מכירה של חברת הבת, בכמות שלא תפחת מכמות תעודות השווה ל- 3 פעמים הגודל המזערי של פקודה באותה התעודה.

מרווח מירבי - בכל זוג פקודות עשיית שוק נגדיות בתעודה המצויות בספר הפקודות, המחיר הנקוב בפקודת המכירה לא יעלה על המחיר הנקוב לפקודת הקניה בשיעור העולה על 3%.

משך זמן ושלבי המסחר בהגשת פקודות עשיית שוק - החברה הבת מחוייבת בהגשת פקודות עשיית שוק כאמור לעיל, בכפוף לסייגים הבאים:

בשלב טרום הפתיחה - פקודות עשיית השוק ימצאו בספר הפקודות במשך 4 מתוך 5 הדקות שלפני המועד המוקדם ביותר למסחר הפתיחה, וכן בכל עת החל ממועד כאמור ועד מסחר הפתיחה בתעודות.

בשלב המסחר הרציף - פקודות עשיית השוק ימצאו בספר הפקודות בכל עת במהלך המסחר הרציף בבורסה. על אף האמור לעיל, אי עמידה בדרישה זו במשך זמן שלא יעלה על 100 דקות במצטבר במהלך המסחר הרציף (ובחול המועד פסח וסוכות 70 דקות), בכל אחד מימי המסחר, לא תחשב כאי הגשת פקודות עשיית שוק כנדרש כאמור.

נכון למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009, לא ידוע לחברה על מקרים מהותיים בהם החברה הבת היתה מנועה מלמלא את תפקידה כעושה שוק כאמור או שלא סיפקה פקודות קניה ומכירה בספר הפקודות.

מיסוי

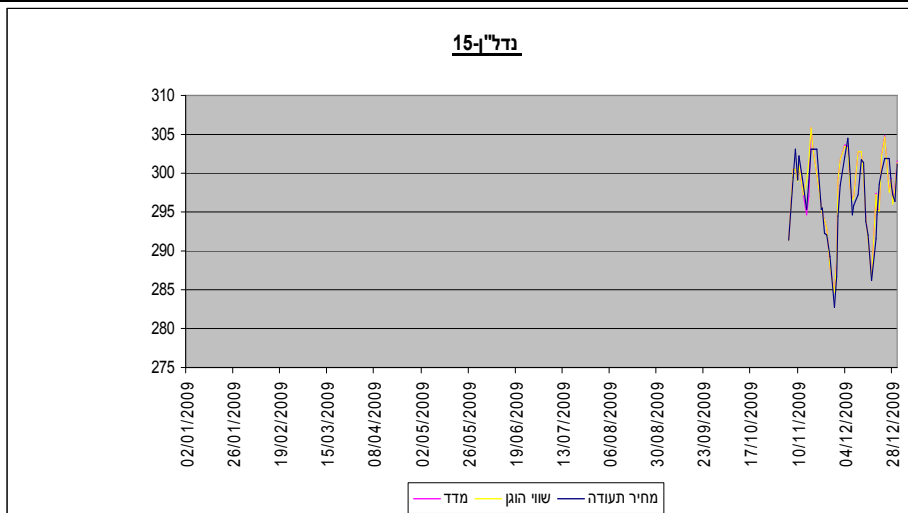
מיסוי:

שיעור המס שיחול על רווח ההון הריאלי ממכירת תעודות הסל או בהמתן (במקרה שלא חלים חריגים הקבועים בחוק): ליחיד - 20%; לחברה - מס חברות (בשנת 2010 - 25%). לענין ניכוי המס במקור: ליחיד 20%; לחברה 25%. ראו סעיף 3.17 לתשקיף.

גרפים וניתוחי רגישויות

גרפים וניתוחי רגישויות:

להלן נתוני השוואה היסטוריים בין מחיר נכס הבסיס (על-פי מחיר הסגירה), שווי הגון של התעודה (לפי נוסחת ההמרה ללא ניכוי עמלת המרה ובתוספת הדיבידנד/ריבית צבורה) ושווי התעודה בבורסה (על-פי שער הנעילה של התעודה בבורסה המתואם לחלוקת דיבידנד/ריבית) החל מיום 6 בנובמבר 2009 (יום המסחר הראשון של התעודה) ועד ליום 31 בדצמבר 2009.



עד תחילת שנת 2009, עיקר הפערים בין מחיר נכס הבסיס לבין השווי ההוגן ושווי התעודה בבורסה נובעים מהדיבינדו הצבור בתעודה. החל מתחילת שנת 2009, לאחר חלוקת דמי ההשתתפות הצבורים בתעודה, אין פערים מהותיים בין מחיר נכס הבסיס והשווי ההוגן לבין שווי התעודה בבורסה.

להלן נתונים אודות סטיית התקן היומית של מדד ת"א נדל"ן-15 בחודש האחרון, בשנה האחרונה ובשלוש השנים האחרונות (נכון ליום 2 במרץ 2010):

סטיית התקן בחודש האחרון - 13.60%

סטיית התקן בשנה האחרונה - 36.10%

סטיית התקן בשלוש השנים האחרונות - 57.10%

נכסים לא סחירים

לפירוט בדבר אופן שיערוך הנכסים המגבים, ראו סעיף 3.19 לתשקיף.	שערוך נכסים:
למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009 החברה אינה מחזיקה נכסים לא סחירים כגיבוי לתעודה.	נכסים לא סחירים:

דירוג

דירוג החברה: החברה אינה מדורגת.	דירוג:
דירוג התעודה: תעודת הסל אינה מדורגת.	

נאמן

קסלמן רישומים ונאמנויות 1988 בע"מ, מרחוב המרד 25, תל-אביב (טלפון: 03-7954670; פקס: 03-7954437; ronit.kimchi@il.pwc.com).	הנאמן:
--	---------------

שונות

ריכוז נתונים כלליים בתעודה למועדים הנקובים:	נתונים כלליים:
---	-----------------------

31.12.2009	30.11.2009	31.10.2009	
70,000,000	70,000,000	70,000,000	סך הערך הנקוב של התעודות
64,991,412	63,917,292	63,917,292	סך הערך הנקוב של התעודות הרדומות שבידי החברה הבת
5,008,588	6,082,708	6,082,708	סך הערך הנקוב של התעודות שאינן תעודות רדומות
301	288	288	הערכת שווי התעודה בש"ח
301	286	286	מחיר התעודה בבורסה בש"ח
15,085,867	17,439,124	17,439,124	שווי כספי בש"ח של כלל התעודות שאינן רדומות בהתאם למחירן בבורסה
15,093,486	17,565,227	17,565,227	שווי כספי בש"ח של כלל התעודות שאינן תעודות רדומות בהתאם להערכת שווי התעודה
-1,074,120	6,082,708	6,082,708	צבירה נטו בערך נקוב

-2,471,741	17,565,227	17,565,227	צבירה נטו לסדרה ב"ש"ח
119,985	296	296	מחזור חודשי בערך נקוב
361,394	849	849	מחזור חודשי ממוצע ב"ש"ח בהתאם למחיר התעודה בבורסה
361,577	855	855	מחזור חודשי ממוצע ב"ש"ח בהתאם להערכת שווי התעודה

החברה התחייבה כלפי הנאמן לפעול לכך שבכל עת שווי הנכסים המשועבדים לסדרה לא יפחת משווי ההתחייבויות לסדרה כלפי מחזיקי התעודות מקרב הציבור. ראו סעיף 3.19 לתשקיף.

**יחס
להתחייבויות:
נכסים**

מועד כניסה לתוקף	מועד פרסום השינוי	מצב לפני השינוי	מהות השינוי
05.11.09	08.11.09	ללא עשיית שוק	החברה הבת מונתה כעושה שוק לפי תקנון הבורסה
01.01.09	31.12.08	התחייבות לחלוקת עד 100% מתוך הדיבידנד / ריבית הלא מתואמים	בשל שינוי שיטת חישוב האקס, לא יצברו דמי השתתפות מדיבידנד / ריבית לחלוקה

**שינויים שחלו
בתנאי התעודה:**

הדיווחים המיידיים של החברה לרבות דיווחי החברה בדבר השווי ההוגן של התעודה שהנפיקה, מפורסמים באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך, בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il>

דיווחים: