

**פסגות סל נדל"ן אירופה**  
**תעודות סל (סדרה טו') על מדד EPRA**

**כללי**

<b>החברה:</b>	פסגות תעודות סל בע"מ (www.psagot.co.il).
<b>מספר ני"ע ושם התעודה בבורסה:</b>	<b>מספר ני"ע בבורסה:</b> 1099555 <b>שם התעודה בבורסה:</b> פסג סל טו נדארפ <b>שם מקוצר בבורסה:</b> פנדא.ס15
<b>סוג התעודה:</b>	תעודת סל, על-פי סיווגה בבורסה לני"ע בת"א בע"מ.
<b>מועדי הנפקה:</b>	<b>תאריך התשקיף הראשון:</b> 2 בנובמבר 2006. <b>כמות שנרשמה למסחר בתשקיף הראשון:</b> 1,029,000 ש"ח ערך נקוב. <b>הרחבות סדרה:</b> הסדרה טרם הורחבה. <b>סך הכמות הרשומה למסחר:</b> 1,029,000 ש"ח ערך נקוב.

**תמצית תנאי התעודה**

<b>תמצית התעודה:</b>	תעודת סל הניתנת להמרה לסך כספי בש"ח בשווי מחיר מדד הייחוס. תמורת ההמרה תקבע על-פי שער הסגירה של מדד הייחוס, כפי שנתון זה מתפרסם על ידי ספקית המידע האלקטרוני "Bloomberg" ביום קבלת הודעת ההמרה (מדד הייחוס הקובע), בניכוי עמלת הניהול ועמלת ההמרה.
----------------------	--

כל 1 ש"ח ע.נ. תעודת סל ניתנת להמרה בהתאם לנוסחת המרה כדלקמן:

$$\frac{S}{100} \times ER \times \left( 1 - \left[ \sum_{i=1}^n \frac{Di}{365} \right] \right) \times (1 - P) + DV$$

$$\begin{aligned} \text{מדד הייחוס הקובע.} &= S \\ \text{שער האירו הקובע.} &= ER \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{סכימת שיעור עמלת הניהול לחברה מיום הבסיס ועד ליום ההמרה.} &= \left[ \sum_{i=1}^n \frac{Di}{365} \right] \end{aligned}$$

$$\text{עמלת המרה באחוזים.} = P$$

$$\begin{aligned} \text{דמי ההשתתפות הצבורים בגין דיבידנד (כהגדרתם להלן) בש"ח, אשר יתווספו לתמורת ההמרה בגין תעודות הסל.} &= DV \end{aligned}$$

לפרטים נוספים אודות מנגנון ההמרה ונוסחת ההמרה המלאה, ראו סעיפים 3.12 עד 3.14 לתשקיף.

<b>נכס הבסיס:</b>	<b>כללי:</b> מדד ה-EPRA נערך ומחושב על ידי חברת FTSE International Limited וכולל מניות הנסחרות באירופה של חברות העוסקות בבעלות, מסחר או ייזום של נכסים ריאליים. המדד הינו חלק ממשפחת מדדים FTSE EPRA/NARIT Global Real Estat Index, הנערכת על ידי FTSE. <b>סוג המדד:</b> המדד הינו מדד מחיר (Price Return). שינויים <b>עורך המדד:</b> FTSE International Limited <b>אתר האינטרנט שבו מתפרסם המדד:</b> www.ftse.com <b>תדירות עדכון הרכב המדד:</b> בהרכב המדד יתרחשו כל רבעון ביום העסקים הראשון שאחרי יום שישי שלישי של מרץ, יוני, ספטמבר ודצמבר. <b>מסחר בנכסי הבסיס:</b> נכסי הבסיס נסחרים בבורסות Vienna; Brussels; Luxembourg; Copenhagen; Helsinki; Paris (Le Marche National); Deutsche Borse; Athens; Dublin; Milan; Amsterdam; Oslo; Lisbon; Madrid; Stockholm ; Swiss Exchange; London; Prague. <b>פרסום שערי המדד:</b> מערכת "בלומברג". <b>תדירות חישוב המדד:</b> המדד מתעדכן ומתפרסם באופן שוטף במהלך יום המסחר ובסוף יום מתפרסם מדד נעילה. <b>מטבע המדד:</b> אירו. לפרטים נוספים אודות מדד הייחוס, ראו נספח ב' לדו"ח התקופתי לשנת 2009.
-------------------	--

<b>מועד התעודה:</b>	20 בנובמבר 2031, בדרך של המרה כפויה מלאה. למחזיק הזכות לבצע פדיון מוקדם בדרך של המרת התעודה, ראו להלן.
<b>הצמדה:</b>	התעודה אינה צמודה, על פי סיווגה בבורסה לני"ע בת"א בע"מ.

<p>דמי השתתפות מדיבידנד בשיעור של בין 0% ל- 100%, שיחולקו 4 פעמים בשנה. שיעור דמי ההשתתפות ייקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר, כי מדיניות החברה בדבר תמהיל החזקותיה במדד הייחוס ייקבע על-פי שיקול דעתה של החברה, ואין כל הכרח כי תמהיל החזקות כאמור יניבו לחברה תקבולים בשיעור הזהה לתקבולים שיחולקו בפועל בגין ניירות הערך הכלולים במדד הייחוס, אם בכלל. משכך, גם במקרה שבו קבעה החברה שיעור חלוקה של 100%, יתכן ולא יתקבלו בידי החברה, עקב תמהיל החזקותיה במדד הייחוס כאמור, תקבולים לחלוקה כדמי השתתפות. התקבולים כאמור לא נושאים ריבית ו/או צמודים למדד כלשהו ומשכך הם נצברים ומחולקים נומינלית. החברה שמרה לעצמה את הזכות להפחית את שיעור החלוקה עד ל- 0%. לפרטים ראו סעיף 3.3 לתשקיף.</p>	<p><b>תקבולים נוספים:</b></p>
<p><b>שיעור העלות האפקטיבית בשנת 2009:</b> 1.40%.  עמלת ניהול מוצהרת למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009 - 1% (במונחים שנתיים).  החברה רשאית לשנות את שיעור עמלת הניהול בהודעה מראש של 3 ימי מסחר לפחות, ובלבד ששיעור עמלת הניהול החדש לא יעלה על 1.5%. לפרטים ראו סעיף 3.13 לתשקיף.  שיעור הדיבידנד שחולק על-ידי מניות המדד בשנת 2009 ושלא הועבר למשקיעים - 0.40%.</p> <p><b>העלות האפקטיבית הצפויה למשקיע:</b>  עמלת ניהול מוצהרת - 1%.  עלות נוספת -</p> <p><b>א.</b> החברה תחלק 100% מהדיבידנד שיתקבל אצלה הנובע מהנכסים המגבים. יובהר כי סכום זה יהיה נמוך מ-100% מהדיבידנד שחולק בפועל במניות המדד הנעקב לאור העובדה כי תשלום הדיבידנד המתקבל בחברה הוא לאחר ניכוי עמלת ניהול של מנפיק ה-NOTE בשיעור של 0.40%.</p> <p><b>ב.</b> שיעור הדיבידנד שחילקו מניות המדד לפי פרסומי מערכת בלומברג בקשר עם 5 השנים הקלנדאריות האחרונות (2005-2009):  שיעור ממוצע: 4.26%  שיעור שנתי גבוה ביותר (2008): 7.00%  שיעור שנתי נמוך ביותר (2006): 2.13%  יובהר כי אלו תשואות עבר ואין בהן כדי ללמד על תשואה או תקבול עתידי.</p>	<p><b>עלות אפקטיבית ועמלת ניהול:</b></p>
<b>המרה</b>	
<p><b>שיעור עמלת המרה למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009:</b> 0.4%.  החברה רשאית לשנות את שיעור עמלת המרה בהודעה מראש של 3 ימי מסחר לפחות, ובלבד ששיעור עמלת המרה החדש לא יעלה על 0.8%. לפרטים ראו סעיף 3.14 לתשקיף. החברה לא תגבה עמלת המרה במקרים של המרה כפויה ו/או במקרה של העמדת התעודות לפרעון מיידי.</p>	<p><b>עמלת המרה:</b></p>
<p><b>מועדים להמרה על ידי המחזיק:</b> 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 תתבצע לסך כספי בשי"ח (המרה למזומן) לפי נוסחת ההמרה כאמור לעיל.</p> <p><u>קיימות הגבלות על זכות ההמרה למחזיק, ראו - הגבלות על זכות ההמרה - להלן.</u></p>	<p><b>זכות המחזיק להמרה:</b></p>
<p><b>ערך נכס הבסיס לביצוע ההמרה:</b> ההמרה תתבצע לפי שער מדד הייחוס הקובע, בניכוי עמלת הניהול ועמלת המרה. כאשר הודעת המרה תתקבל עד ולא יאוחר מהשעה 12:00 ביום מסחר בחו"ל (שהינו גם יום מסחר ויום עסקים שמתפרסם בו מדד הייחוס ושמתיקיים בו מסחר במטבע החוץ הרלוונטי), ההמרה תתבצע לפי שער מדד הייחוס הקובע ביום המסחר הראשון (שהוא גם יום עסקים) שלאחר קבלת הודעת ההמרה. התקבלה הודעת המרה שלא במועד האמור, יראו את ההודעה כאילו התקבלה ביום המסחר בחו"ל הראשון (שהינו גם יום מסחר) שלאחר מכן. שער מדד הייחוס הקובע - שער הסגירה של מדד הייחוס, כפי שנתון זה מתפרסם על ידי ספקית המידע האלקטרוני "Bloomberg" ביום קבלת הודעת ההמרה (מדד הייחוס הקובע), בניכוי עמלת הניהול ועמלת המרה.</p>	<p><b>הגבלות על זכות ההמרה:</b></p>
<p>זכות ההמרה למחזיק מוגבלת לכמות מינימלית של 3,500 ש"ח ערך נקוב תעודות סל, המייצגת נכון ליום 2 במרץ 2010, תעודות סל בשווי כספי של 216 אלפי ש"ח.</p>	<p><b>זכות המחזיק להמרה כפויה:</b></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>	<p><b>הגבלות על זכות המחזיק להמרה כפויה:</b></p>
<b>הון עצמי</b>	
<p>הונה העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2010 הינו 5,752 אלפי ש"ח. לצורך עמידת החברה בהון עצמי מינימלי, ביום 20 במאי 2010 העבירה פסגות בית השקעות בע"מ, החברה האם, סך של 500 אלפי ש"ח כנגד פרמיה על מניות. בהתאם להוראות החלק הרביעי לתקנון והנחיות הבורסה, ההון העצמי המזערי הנדרש מהחברה לצורך עמידה בכללי הבורסה הינו 6 מיליון ש"ח. בהתאם, יתרת ההון העצמי שהחברה מחויבת שלא לחלק הינו 6 מיליון ש"ח.</p>	<p><b>הון עצמי של החברה:</b></p>
<b>מדיניות השקעה ונכסים מגבים</b>	

<b>מדיניות השקעה:</b>  תמורת ההנפקה שתנבע מהנפקת תעודות הסל תשמש לשם רכישת חוזים עתידיים על מדד EPRA על-פי משקלם היחסי המדד ו/או רכישת חוזים עתידיים לא סחירים ו/או המרת התמורה לאירו ו/או רכישת קרן (ETF) העוקבת אחר מדד EPRA והנסחרת באירו ו/או תעודה סחירה ו/או כל שילוב בין האמור לעיל.	החברה שומרת לעצמה את הזכות להיות חשופה לשינויים בשערי מדדי הייחוס לצורך מתן ציטוטים, במהלך יום מסחר, בסכום שלא יעלה על 15 מיליון ש"ח. מתן ציטוטים בסכום הגדול מ- 15 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 מדדי 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.
<b>נכסים מגבים:</b>	נכון למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009, הנכסים המגבים בתעודה הינם מזומן במטבע ש"ח ומטבע אירו ו- notes על מדד הייחוס.
<b>סיכוני אשראי:</b>	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):

הערות	דירוג הגוף	היקף החשיפה משווי הנכסים המגבים לסדרה								הגוף
		סה"כ		בגין Notes/אג"ח/תעודות סל		בגין השאלות		בגין מזומן/פקדונות		
		ב- %	ב- מ' ש"ח	ב- %	ב- מ' ש"ח	ב- %	ב- מ' ש"ח	ב- %	ב- מ' ש"ח	
	S&P: A / Negative	97.22%	3	97.22%	3					Citigroup Global Markets Holdings .Inc

<b>השאלות</b>	
<b>השאלות:</b>	אין זכות להשאל.
<b>נזילות ועשיית שוק</b>	
<b>נזילות:</b>	<p>החברה הבת של החברה, פסגות תעודות סל (מסחר 2000) בע"מ, משמשת כעושה שוק בתעודה בהתאם לתנאים הקבועים לכך בתקנון הבורסה והנחיותיו, וזאת החל מיום 22 באפריל 2009.</p> <p>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:</p> <p><b>כמות מזערית</b> - 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.</p> <p><b>מרווח מירבי</b> - 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%.</p> <p><b>משך זמן ושלבי המסחר בהגשת פקודות עשיית שוק</b> - החברה הבת מחוייבת בהגשת פקודות עשיית שוק כאמור לעיל, בכפוף לסייגים הבאים:</p> <p>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.</p>

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 קנייה ומכירה בספר הפקודות.

**מיסוי**

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

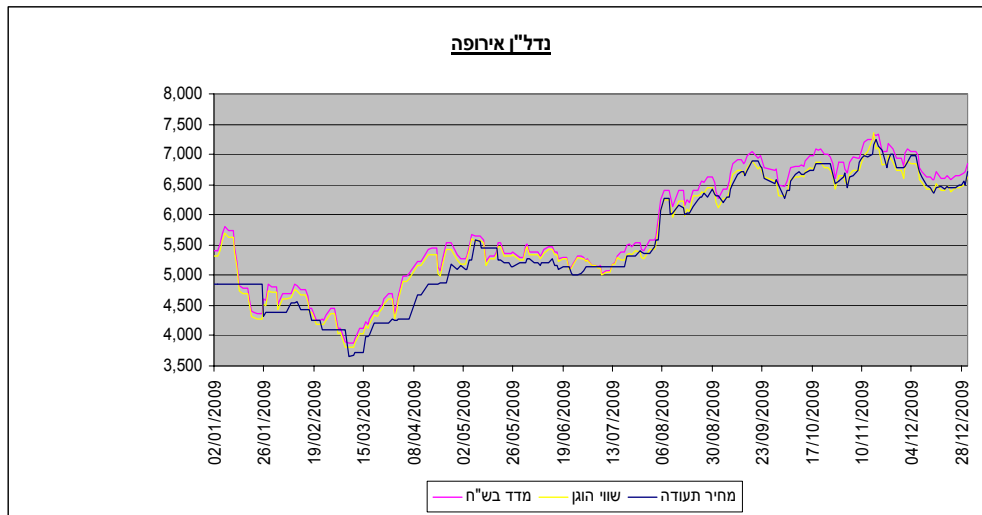
דמי ההשתתפות שיחולקו ושמקורם בדיבידנדים יחשבו כדיבידנד בידי מחזיקי התעודות וינוכה מהם מס במקור בהתאם לאמור בתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, דיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, לפי הענין. ככלל מדמי ההשתתפות המשולמים בגין התעודות ליחיד תושב ישראל או לתושב חוץ ינוכה מס בשיעור של 20%. ראו סעיף 3.17 לתשקיף.

**מיסוי:**

**גרפים וניתוחי רגישויות**

להלן נתוני השוואה היסטוריים בין מחיר נכס הבסיס (על-פי מחיר הסגירה מתורגם למונחי ש"ח עפ"י השער היציג של אותו יום), שווי הוגן 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 1 בינואר 2009 ועד ליום 31 בדצמבר 2009.

**גרפים וניתוחי רגישויות:**



להלן נתונים אודות סטיית התקן היומית של מדד EPRA בחודש האחרון, בשנה האחרונה ובשלוש השנים האחרונות (נכון ליום 2 במרץ 2010):  
 סטיית התקן בחודש האחרון - 13.73%  
 סטיית התקן בשנה האחרונה - 27.72%  
 סטיית התקן בשלוש השנים האחרונות - 31.80%

**נכסים לא סחירים**

לפירוט בדבר אופן שיערוך הנכסים המגבים, ראו סעיף 3.20 לתשקיף.  
 למועד הדו"ח התקופתי לשנת 2009 החברה אינה מחזיקה נכסים לא סחירים כגיבוי לתעודה.

**שערוך נכסים:**

**נכסים לא סחירים:**

**דירוג**

**דירוג החברה:** החברה אינה מדורגת.  
**דירוג התעודה:** החברה אינה מדורגת.

**דירוג:**

**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	
------------	------------	------------	--

1,029,000	1,029,000	1,029,000	סך הערך הנקוב של התעודות
986,842	986,406	985,486	סך הערך הנקוב של התעודות הרדומות שבידי החברה הבת
42,158	42,594	43,514	סך הערך הנקוב של התעודות שאינן תעודות רדומות
6,635	6,596	6,657	הערכת שווי התעודה בש"ח
6,715	6,789	6,657	מחיר התעודה בבורסה בש"ח
2,830,909	2,891,706	2,897,149	שווי כספי בש"ח של כלל התעודות שאינן רדומות בהתאם למחירן בבורסה
2,797,275	2,809,793	2,897,151	שווי כספי בש"ח של כלל התעודות שאינן תעודות רדומות בהתאם להערכת שווי התעודה
-436	920-	621-	צבירה נטו בערך נקוב
-12,517	87,358-	18,730	צבירה נטו לסדרה בש"ח

469	479	534	מחזור חודשי בערך נקוב
31,493	32,519	35,553	מחזור חודשי ממוצע בש"ח בהתאם למחיר התעודה בבורסה
31,119	31,598	35,553	מחזור חודשי ממוצע בש"ח בהתאם להערכת שווי התעודה

יחס נכסים להתחייבויות: החברה התחייבה כלפי הנאמן לפעול לכך שבכל עת שווי הנכסים בסדרה לא יפחת משווי ההתחייבויות כלפי המחזיקים מקרב הציבור.

יחס נכסים להתחייבויות: שיוניים שחלו בתנאי התעודה:

מועד כניסה לתוקף	מועד פרסום השינוי	מצב לפני השינוי	מהות השינוי
16.04.07	16.04.07	המועד הקובע לצורך קביעת זכאות המחזיקים לקבלת דמי השתתפות בגין דיבידנד - 10 בינואר, 10 באפריל, 10 יולי ו-10 באוקטובר	שינוי המועד הקובע לצורך קביעת זכאות המחזיקים לקבלת דמי השתתפות בגין דיבידנד ל- 15 בינואר, 15 באפריל, 15 ביולי ו-15 באוקטובר
26.04.09	22.04.09	ללא התחייבות לעשיית שוק	התחייבות לעשיית שוק לפי תקנון הבורסה

דיווחים המיידים 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: