

תעודת סל (סדרה ו')

תעודות סל שתשואתן מושפעת משינויים במדד ת"א נדל"ן 15

כללי	
החברה המנפיקה:	מבט מדדים בע"מ (www.ib-online.co.il)
מספר נייר ערך ושם התעודה:	מספר נייר ערך בבורסה: 1096494 שם התעודה בבורסה: מבטמדד ו נדל"ן 15 שם מקוצר בבורסה: מבטנד. 6
סוג התעודה:	תעודת סל, על פי סיווגה בבורסה לניירות ערך.
מועדי הנפקה:	מועד פרסום התשקיף: תשקיף הנפקה מיום 6 במרס 2006 ("תשקיף ההנפקה"). סך הערך הנקוב שנרשם למסחר: 124,000,000. הרחבת סדרה: הסדרה לא הורחבה.
תמצית תנאי התעודה	
תמצית תנאי נייר הערך:	תעודת סל הניתנת להמרה לסל מניות הנכללות במדד ת"א נדל"ן-15 הקובע, בסוף יום המסחר שקדם ליום ההמרה, בניכוי עמלת ניהול ("C _i ") ובניכוי עמלת המרה ("A").
נוסחת ההמרה:	$\text{מדד ת"א נדל"ן-15 הקובע} \times \frac{(1-A) \times \left[1 - \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{365} \right]}{100}$ <p>הנוסחה המפורטת לעיל משקפת שווי כספי של תעודה. מספר המניות הכלולות בסל המניות מדד ת"א נדל"ן 15 הקובע נגזר, בהתאם לשווי התעודה כאמור, מחלקה היחסי של המניה על פי משקולות הבסיס ביום ההמרה ובהתחשב בשער הנעילה של כל מניה ביום המסחר שקדם ליום ההמרה. לפרטים אודות נוסחת ההמרה ראו סעיף 3.12.14 לתשקיף ההנפקה.</p>
מדד לייחוס:	מדד ת"א נדל"ן 15 (לפרטים נוספים אודות המדד ראו בתמצית להלן ובנספח ב' לפרק א' של דו"ח זה להלן). המדד כולל את 15 המניות בעלות שווי השוק הגבוה ביותר מתחום הנדל"ן בבורסה, הכולל את ענף "נדל"ן ובינוי", וכן חברות השקעה, שמרבית הכנסותיהן נובעות מתחום הנדל"ן. <u>המדד הינו מדד השקעה.</u> לפרטים נוספים אודות המדד ראו בתמצית להלן ובנספח ב' לפרק א' של דו"ח זה להלן.
פרטים נוספים אודות המדד לייחוס:	<u>עורך ומחשב המדד:</u> הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (אתר אינטרנט: www.tase.co.il). <u>פרסום שערי המדד:</u> בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (אתר אינטרנט: http://www.tase.co.il/TASE/MarketData/Indices/Sector/IndexMainDataSector.htm?Action=4&IndexID=149). <u>תדירות חישוב המדד:</u> מדד רציף. המדד מתעדכן ומתפרסם מדי 30 שניות. נכסי הבסיס הכלולים במדד לייחוס נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
מועד פירעון על ידי החברה:	20 באפריל 2036 (אך למחזיק בתעודה הזכות לבצע המרה בכל יום מסחר, למעט במועדים מסוימים, ראו סעיף "זכות המרה למחזיק" להלן בכפוף להגבלה על זכות ההמרה בטבלה זו להלן. כן, לחברה הזכות לבצע המרה של התעודה, ראו סעיף "המרה ביוזמת החברה" בטבלה זו להלן). התעודה אינה צמודה, על פי סיווגה בבורסה לניירות ערך.
הצמדה:	תקבולים נוספים: החל מיום 1 בינואר 2009 מלוא תקבולי הדיבידנד מושקעים חזרה במדד, זאת לעומת המצב טרם השינוי בו מסכום הדיבידנד מנוכה שיעור המס, והיתרה מושקעת חזרה במדד. לפרטים אודות חלוקת התקבולים בתעודה עובר למועד השינוי, ראו תשקיף ההנפקה ודוח מיידית של החברה מיום 14 באוקטובר 2007.
עמלות ניהול:	<u>עמלת ניהול מוצהרת:</u> נכון למועד דו"ח זה, 0.45% במונחים שנתיים. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעלות את עמלת הניהול עד לשיעור מקסימאלי של 0.45% בהודעה מוקדמת של לפחות 7 ימי מסחר. הודעה כאמור תפורסם על ידי החברה בדיווח מיידית. יובהר, כי העלאת עמלת הניהול, אם וככל שתהיה, לא תחול רטרואקטיבית.
עלות אפקטיבית:	עלות אפקטיבית – 0.45%. אופן החישוב הינו כדלקמן: 1. דמי ניהול מוצהרים - 0.45% 2. עלות נוספת - 0%
המרה	
עמלת המרה:	<u>עמלת המרה:</u> נכון למועד דו"ח זה, 0.1%. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעלות את שיעור עמלת ההמרה לשיעור שתמצא לנכון ובלבד שלא יעלה על 0.5%, וזאת בהודעה מוקדמת של לפחות 7 ימי מסחר. הודעה כאמור תפורסם על ידי החברה בדיווח מיידית.
זכות המרה למחזיק:	המחזיק יהיה רשאי בכל יום מסחר, למעט במועדים המפורטים בסעיף 3.12.10 לתשקיף ההנפקה, להגיש לחברה הודעת המרה בגין התעודות. ההמרה תבוצע בהתאם לנוסחת ההמרה. חישוב המדד לייחוס בהמרה יבוצע לפי ערכו של מדד הייחוס בשלב סוף יום המסחר ביום ההמרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.12.14 לתשקיף ההנפקה.

	<p>ערך נכס הבסיס לביצוע ההמרה: ההמרה מבוצעת לפי האמור לעיל, כאשר (1) אם המחזיק מסר את הודעת ההמרה עד השעה 15:00 בצהריים ביום מסחר (כהגדרתו בסעיף 2.1 לתשקיף ההנפקה) - היום הקובע להמרה יהיה יום המסחר הראשון שלאחר היום בו מסר המחזיק את הודעת ההמרה לחברה; (2) אם מסר את ההודעה לאחר השעה 15:00 בצהריים ביום מסחר, יראו את הודעת ההמרה כאילו התקבלה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המסחר בו התקבלה הודעת ההמרה בידי החברה. שיטת ההמרה: המרה בעין לסל המניות הכלולות במדד.</p>
<p>הגבלות על זכות ההמרה:</p>	<p>זכות ההמרה של המחזיק כפופה לכמות מינימאלית להמרה של 30,000 תעודות, אשר תגיע לחברה מכל המחזיקים באותו יום מסחר, המייצגות, ליום 31.01.10, תעודות בשווי כספי של כ-88,305 ש"ח. יצוין כי שוויה של הכמות המינימאלית להמרה כאמור לעיל, לא יעלה, בכל עת, על סך של 500 אלפי ₪.</p>
<p>המרה ביוזמת החברה:</p>	<p>לחברה זכות לבצע המרה כפויה של כל התעודות שבמחזור בכל עת מכל סיבה שהיא. התעודות יומרו על ידי החברה בהמרה כפויה, בין היתר, במקרה של מחיקה מהמסחר. בכל מקרה של המרה כפויה ביוזמת החברה, לא תנכה החברה מסכום ההמרה עמלות המרה כלשהן, למעט עמלת ניהול שתנוכה גם במקרה של המרה כפויה.</p>
<p>הון עצמי והתחייבויות</p>	
<p>הון עצמי של החברה:</p>	<p>ההון העצמי של החברה נכון ליום 31.12.2009 עומד על 36,141 אלפי ש"ח. בהתאם לתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ וההנחיות מכוחו, ההון העצמי המזערי הנדרש מהחברה לצורך עמידה בכללי הבורסה הינו 30 מליון ש"ח, דהיינו חלופה א' לכללי השימור והמחיקה מרישום. לפיכך, הסכום שהחברה מחויבת שלא לחלק הינו 30 מליון ש"ח.</p>
<p>מדיניות השקעה ונכסים מגבים</p>	
<p>מדיניות השקעה:</p>	<p>החברה תעשה שימוש בתמורת ההנפקה לצורך רכישה ומכירה של ניירות ערך ו/או מכשירים פיננסיים על כל או חלק ממרכיבי המדד לייחוס וכן על כל או חלק מניירות הערך הצפויים להיווסף למדד לייחוס ו/או תפקיד בפקדונות שקליים ו/או מק"מים, והכל באופן שיאפשר לחברה, ככל שניתן, החזקה בנכסים בשווי תמורת ההמרה למחזיקי התעודות שבמחזור בכל עת. מדיניות החברה הינה להחזיק בנכסים מגבים בהרכב ובמשקולות השואפים לכך שבסיום כל יום מסחר הסכום בו תהיה החברה חשופה לשינויים בשער המדד לייחוס יהיה קרוב ככל האפשר לאפס (0), וזאת בכפוף לשיקולים עסקיים, מגבלות טכניות ולמדיניות סכום החשיפה המרבי המפורטת להלן. החברה שומרת לעצמה את הזכות להיות חשופה לשינויים במדד לייחוס בתום יום המסחר עד לסכום חשיפה של 10 מיליון ש"ח - ביחס לתעודות סל (סדרה ו'), ועד לסכום חשיפה של 40 מיליון ש"ח - ביחס לכלל התעודות שבמחזור (למעט תעודות העוקבות אחר מדד/י אגרות חוב בלבד, ראו תמצית של כל תעודה להלן). החברה רשאית להגדיל את סכום החשיפה ביחס לכלל התעודות שבמחזור (למעט תעודות העוקבות אחר מדד/י אגרות חוב בלבד) עד לסכום של 100 מיליון ש"ח, בכפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה. במקרה בו הגדילה החברה את חשיפתה מעל 40 מיליון ש"ח כאמור, 5 פעמים או יותר במהלך רבעון קלנדרלי, תפרסם החברה דיווח מיידי על כך. החברה תפרסם דיווח מיידי בכל מקרה של חריגה מסכומי החשיפה המפורטים לעיל אשר לא כוסתה במהלך יום המסחר/יום המסחר בחו"ל, לפי העניין, הראשון שלאחר קרות החריגה. למדיניות ההשקעה וניהול הסיכונים של החברה, ראו דו"ח דירקטוריון החברה בחלק ב' להלן. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדו"ח לא ידוע על סטייה ממדיניות ההשקעה.</p>
<p>נכסים מגבים:</p>	<p><u>סוג הנכסים בהם החברה רשאית להשקיע:</u> החברה תעשה שימוש בתמורת ההנפקה לצורך רכישה ומכירה של ניירות ערך ו/או מכשירים פיננסיים על כל או חלק ממרכיבי המדד לייחוס ו/או על כל או חלק מניירות הערך הצפויים להיווסף למדד לייחוס. <u>סוג הנכסים המגבים בהם החברה משקיעה:</u> החברה פועלת, נכון למועד דו"ח זה, באמצעות הנכסים המגבים הבאים: נכסי בסיס ותעודות סל. יודגש, כי החברה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות את אופן ביצוע פעולות הכיסוי, סוגי הנכסים המגבים שיוחזקו והרכבם.</p>
<p>תיאור סיכוני האשראי להם חשופה החברה כתוצאה מהחזקתה בנכסים מגבים:</p>	<p>החברה פועלת באמצעות חבר הבורסה כלל בטוחה בביצוע השאלות ובהפקדת מזומנים בחשבונות נאמנות לקוחות בחבר הבורסה, שמופקדים עבור החברה בבנקים בישראל. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדו"ח לא קיימים סיכוני אשראי בנכסים המגבים אשר שיעורם עולה על 5%.</p>
<p>השאלות</p>	
<p>השאלות:</p>	<p>החברה שומרת לעצמה את הזכות לקבוע את שיעור היקף השאלות המרבי ולשנותו בהתאם לצרכיה. השאלת ניירות ערך תיעשה לחבר בורסה בלבד. נכון למועד דו"ח זה נקבע שיעור היקף השאלות המרבי על שיעור של 100%. כאמור לעיל, היקף השאלות המרבי עשוי להשתנות בהתאם להחלטת החברה. החברה תפרסם דיווח מיידי אודות שינוי כאמור (ראו סעיף 3.17.10 לתשקיף). היקף השאלות: נכון לתאריך 31.12.2009 עמד היקף השאלות על 4.69% מסך הנכסים המגבים. הכנסות מפעילות השאלות: 50 אלפי ש"ח. נכון למועד דו"ח זה, לחברה לא ידוע על שואל יחיד מהותי בתעודה, דהיינו חבר בורסה שהיקף השאלות של החברה אליו ביחס לתעודות סל (סדרה ו') הינו 5% או יותר מסך שווי הנכסים בסדרה. נכון למועד דו"ח זה, לחברה לא ידוע על סטייה ממדיניות השאלות.</p>
<p>נזילות ועשיית שוק</p>	
<p>נזילות / עשיית שוק:</p>	<p>במסגרת תשקיף ההנפקה, החברה לא מינתה ולא התחייבה למנות עושה שוק לתעודות. על אף האמור, ביום 16 באפריל 2009, החלה חברת כלל נגזרים לפעול כעושה שוק בתעודות בהתאם להוראות הדין בכלל והוראות תקנון הבורסה בפרט, וזאת לאחר שקיבלה את אישור הבורסה. בתוך כך התחייבה כלל נגזרים, בתפקידה כעושה שוק כאמור, כדלקמן:</p>

כמות מזערית

בכל עת במהלך המסחר בבורסה, יימצאו בספר הפקודות, פקודות קניה ומכירה בתעודות בכמות שלא תפחת מכמות התעודות השווה ל-3 פעמים הגודל המזערי של פקודה באותן תעודות. הגודל המזערי של פקודה באותן תעודות.

מרווח המחיר המירבי

בכל זוג פקודות עשיית שוק נגדיות בתעודות שמצויות בספר הפקודות, המחיר הנקוב בפקודת המכירה לא יעלה על המחיר הנקוב בפקודת הקניה ביותר מ 3%, כאשר המחיר בפקודת המכירה כאמור יעוגל כלפי מעלה למדרגת המחיר להגשת פקודות הקרובה ביותר.

על אף האמור לעיל, אי עמידה בדרישות תקנון הבורסה ביחס למשך הזמן המירבי ושלבי המסחר בהם חייב עושה השוק להגיש פקודות עשיית שוק במשך זמן שלא יעלה על 100 דקות במצטבר במהלך שלב המסחר הרציף בנייר הערך, בכל אחד מימי המסחר, לא תחשב כאי הגשת פקודות עשיית שוק כנדרש בשלב המסחר הרציף.

נכון למועד דו"ח זה, לחברה לא ידוע על מקרים מהותיים בהם הייתה מנועה כלל נגזרים מלתת ציטוטי קנייה ומכירה.

לפרטים נוספים אודות הנחיות דירקטוריון הבורסה בנושא עשיית שוק, ראה:

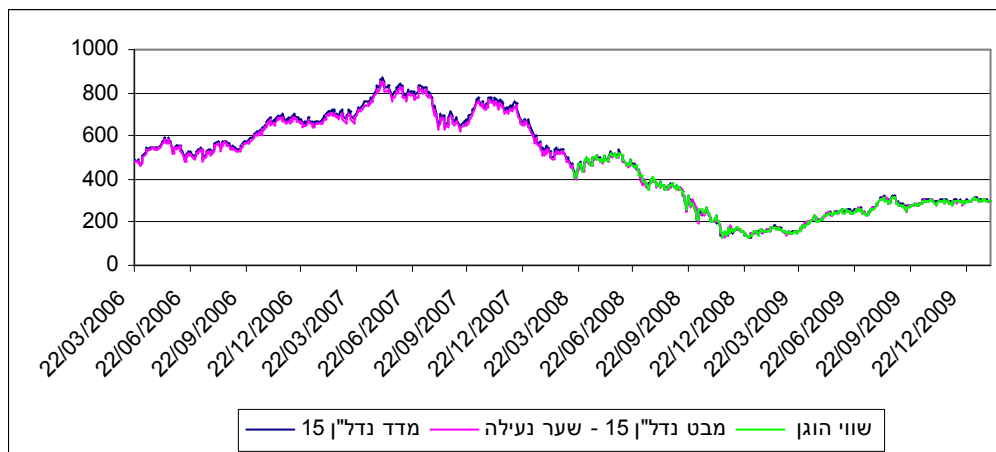
http://hebrew.tase.co.il/NR/rdonlyres/0EF71105-5BE8-4E09-A320-CDDE8C692DDA/0/NR_Trading_6_105995.pdf

מיסוי**מיסוי:**

יחיד (שלא חלים לגביו אחר החריגים הקבועים בחוק) יהיה חייב במס של 20% על רווח ההון הריאלי (בסיס ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן) ובמס של 20% על סכום החלוקה בגין דיבידנד כמפורט בתמצית לעיל שישולמו על פי תנאי התעודה. לחבר בני אדם תושב ישראל ינוכה שיעור מס במקור בהתאם לשיעור מס חברות החל עליו במועד התשלום. ראו סעיף 3.15 לתשקיף ההנפקה.

גרפים וניתוחי רגישות**גרפים וניתוחי רגישות:**

להלן נתוני השוואה היסטוריים בין **שווי התעודה בבורסה** (על פי שער הנעילה של התעודה בבורסה) לבין **שווי הוגן** כפי שמדווח בהמשך להנחיית גילוי נתונים להערכת שווי תעודות סל ומוצרי מדדים לבין **המדד לייחוס**. ציר X מייצג תאריכים, ציר Y מייצג מחירים באגורות. הנתונים נלקחו מתוך מערכת מידע גרפיט, מערכת מידע בלומברג ואתר בורסת תל אביב:



תקופה: מ- 22/03/06 עד 31/01/2010

הפער בין שווי הוגן לבין המדד לייחוס משקף את ההטבה שנצברה ואת דמי הניהול.

סטטית תקן יומית של תשואת נכס הבסיס:

בחודש האחרון*:	בשנה האחרונה**:	בשלוש השנים האחרונות***:
22.5	37.77	56.5

31/12/09-31/1/10* 31/1/09-31/1/10** 31/1/07-31/1/10***

נכסים לא סחירים**שערוך נכסים:**

מנגנון שערוך הנכסים המגבים: לפירוט בדבר שערוך הנכסים המגבים, ראו סעיף 3.17.4 לתשקיף. נכון למועד דו"ח זה אין החזקה בנכסים לא סחירים.

דירוג**דירוג:**

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

נאמן

הנאמן:

זיו האפט חברה לנאמנויות בע"מ, מרח' מנחם בגין 48-46, תל אביב. טל': 03-6386894, פקס': 03-6374344. כתובת דוא"ל: ramis@bdo.co.il

שונות

נתונים כלליים

להלן פרטים בדבר היקף ההחזקות בתעודות שבמחזור מסדרה זו ושוויין נכון למועדים המצויים להלן:

31/10/2009	30/11/2009	31/12/2009	
124,000,000	124,000,000	124,000,000	סך הערך נקוב של התעודות
105,824,094	108,001,352	108,770,550	סך הערך הנקוב של התעודות הרדומות
18,175,906	15,998,648	15,229,450	סך הערך הנקוב של התעודות שאינן רדומות
2.97	2.85	2.97	הערכת שווי התעודה
2.96	2.84	2.97	מחיר התעודה בבורסה
53,782,506	45,404,163	45,277,155	שווי כספי בש"ח של כלל התעודות, שאינן תעודות רדומות, בהתאם למחירן בבורסה
53,982,441	45,586,548	45,289,338	שווי כספי בש"ח של כלל התעודות, שאינן תעודות רדומות, בהתאם להערכת השווי של התעודה
700,503	-2,177,258	-769,198	צבירה נטו בערך נקוב
2,080,494	-6,203,879	-2,287,441	צבירה נטו לתעודה בש"ח
877,501	1,280,296	648,736	מחזור ממוצע יומי בחודש לתעודה בש"ח לפי הערכת שווי תעודה*
880,600	1,276,100	648,600	מחזור ממוצע יומי בחודש לתעודה בש"ח לפי מחיר התעודה בבורסה

* מחזור יומי לפי הערכת שווי התעודה מחושב כמכפלה בין מחזור בע"מ לפי נתוני אתר הבורסה לבין שווי הוגן המדווח של החברה התעודה שהתבסס על נתוני סגירה. חישוב ממוצע מבוצע לפי ממוצע פשוט.

יחס נכסים להתחייבויות:

החברה התחייבה כי בסוף כל יום מסחר שווי הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי התעודות לא יפחת משווי ההתחייבויות החברה למחזיקי התעודות שבמחזור (קרי: שווי הנכסים המשועבדים לא יפחת מ-100% משווי ההתחייבויות כאמור).

שווי סדרה:

שווי שוק החזקות ציבור: 45,173,871 ש"ח נכון לתאריך 31.01.10.

שינויים שחלו בתנאי התעודה:

מועד כניסה לתוקף	מועד פרסום השינוי	נתונים לפי השינוי	מהות השינוי
23/09/2007	14/10/2007	לא חולקה הטבה	חלוקת הטבה הנגזרת מדיבידנדים שמתקבלים בחברה
30/12/2007	27/12/2007	שיעור עמלת מסחר עמד על 0.45%	הפחתת עמלת מסחר ל- 0%
7/9/2008	7/7/2008	שיעור דמי הניהול עמד על 0%	העלאת דמי ניהול ל- 0.45%

דיווחים:

הדיווחים המיידים של החברה מפורסמים באתר המגנא של רשות ניירות ערך, בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il>. דיווחי החברה בדבר השווי ההוגן של התעודות שהונפקו על ידה מפורסמים מידי יום באתר המגנא.