מנהל הקרן:	הנאמן:
מגדל קרנות נאמנות בע"מ	**מזרחי טפחות חברה לנאמנות בע"מ**
מספר ברשם החברות: 511303661	מספר ברשם החברות: 510422231
רחוב סעדיה גאון 26, תל-אביב 6713521	רחוב אבא הלל סילבר 13, לוד *7129463*
טלפון:03-5194031, 03-7919842	טלפון: 03-5558877
פקס: 03-5169820	פקס: 08-9747229
דואר אלקטרוני: katrynagi@msh.co.il	דואר אלקטרוני:yonatan.rothem@umtb.co.il

6 בינואר, 2021 [1]

כב' בטבת, תשפ"א

תשקיף קרן חדשה [2]

קרן סל

MTF* סל Index Shopping Centers REIT (4D)

קרן נאמנות

(מספר בורסה: 1171321)

יש להתעדכן במידע ובנתונים נוספים לגבי הקרן, המפורסמים בדוחות, לרבות בדוח השנתי. הדוחות מתפרסמים באתר ההפצה.

בתשקיף העיקרי, המשותף לכלל הקרנות שבניהול מנהל הקרן, נכלל מידע על מנהל הקרן והנאמן וכן מידע על כל הקרנות שבניהולו של מנהל הקרן. התשקיף העיקרי פורסם באתר ההפצה ביום 1.3.2020 (אסמכתא: 2020-03-017629), והמידע הנכלל בו נכון למועד שצוין בו (להלן: "**התשקיף העיקרי**").[1]

פרק א':

מאפיינים עיקריים של הקרן:

סוג הקרן: קרן סגורה.

הקרן היא קרן סל.

קרן סל היא קרן מחקה סגורה אשר ניתן אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") לרישום למסחר של יחידותיה ועל כן יחידותיה נסחרות בבורסה. על אף שיפעל עושה שוק ביחידות הקרן, ככל הנראה יחידות הקרן יסחרו בבורסה במחיר שאינו זהה לשווי היחידה (NAV) של הקרן, או כי לא יהיו בכל עת קונים או מוכרים בבורסה במחירים התואמים את שווי היחידה (NAV) של הקרן או בכמות המבוקשת. עובדה זו עשויה להביא לקיומו של הפרש חיובי או שלילי בין שווי היחידה ומחירה וכן גורמת לכך שהיכולת לרכוש ולמכור את יחידות הקרן תלויה בסחירות היחידות בבורסה.

סיווג הקרן בפרסום: מניות בחו"ל, מניות לפי ענפים בחו"ל - חשופת מט"ח, ענפים אחרים

הקרן היא קרן בלתי מוגבלת בניירות ערך חוץ.

מסלול המס: פטורה.[&]

סוג הקרן לצורך עמלת הפצה: סוג 3[©]

---

[1] יש להתעדכן באופן שוטף בדוחות אודות אירועים הנוגעים לקרן, למנהל הקרן ולנאמן וכן במידע נוסף, המתפרסמים באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il (להלן: "**אתר ההפצה**"). כמו כן, רצוי לעקוב באופן שוטף אחר השינויים במחירי יחידות הקרן המבטאים את תשואתה של הקרן.

2) קרן חדשה שיחידותיה מוצעות לראשונה לציבור.

* MTF = Migdal Tracking Fund.

& מובהר בזה, כי על אף היות הקרן קרן נאמנות פטורה, היא עשויה להיות מחויבת, בין היתר, בתשלום מס בחו"ל בגין הכנסות ורווחים מ: ניירות ערך הנסחרים בחו"ל, ניירות ערך דואליים הנסחרים בישראל וניירות ערך שהונפקו על ידי תאגידים זרים הנסחרים בישראל בלבד, וזאת בנוסף למס שבעל יחידות בקרן ישלם במועד פדיון יחידות הקרן בגין הרווח הריאלי שנצבר על היחידות שפדה, ככל שיהיה רווח כזה.

© מפיץ אינו רשאי לגבות עמלת הפצה בגין הפצת יחידות הקרן עקב היותן יחידות של קרן מחקה. מפיץ רשאי לגבות מלקוח שלו עמלות בגין קנית ומכירת יחידות הקרן.

שכר מנהל הקרן: ♠

דמי הניהול הקבועים בקרן: 0.8% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

דמי הניהול המשתנים בקרן (חיוביים או שליליים)⊗**:** 0% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.

שכר הנאמן: 0.03% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

החזר למנהל כספי אחרים מוסדי ("מוסדי")♦**:**

מוסדי זכאי לקבל ממנהל הקרן החזר מדמי הניהול הקבועים, כך שבאופן אפקטיבי, דמי הניהול הקבועים למוסדי, לאחר ההחזר האמור, יהיו 0.5% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

פרטי ההצעה לציבור^**:**

יחידות הקרן מוצעות החל מיום 13.1.2021 ועד ליום 5.1.2022.

מחיר היחידה של הקרן ליום 13.1.2021 שלא במסחר בבורסה, יהיה שווה למכפלת שער הנעילה של מדד Index Shopping Centers REIT, שפרטים אודותיו מובאים להלן בסעיף: "נכס המעקב של הקרן", ביום האמור, בשער החליפין של הדולר של ארה"ב ליום האמור.

מחיר היחידה של הקרן, שלא במסחר בבורסה, החל מיום 14.1.2021 יקבע בהתאם להוראות הדין.

יובהר כי על אף האמור לעיל, השער לביצוע עסקאות ביחידות הקרן לצורך רכישה ומכירה של היחידות בבורסה יקבע בכל עת לפי תוצאות המסחר בבורסה.

היחידות האמורות מוצעות לציבור, בדרך כלל, בימים שני עד חמישי, שהינם ימי מסחר.♣

מספר יחידות קרן הסל שיוקצו למחסנית: 7,700,000

מובהר, כי מנהל הקרן רשאי לרשום למסחר יחידות נוספות, לרבות כאלה אשר יוחזקו על ידי המחסנית, וזאת מעת לעת בכפוף לקבלת אישור הבורסה ובהתאם להוראות הדין.

עמלת יצירה ועמלת פדיון שישולמו לקרן בהזמנת יחידות ובמתן הוראות פדיון למנהל הקרן, שלא במסחר בבורסה:

עמלת היצירה, שתתווסף למחיר היחידה של יחידות הקרן: 0.3% ממחיר היחידה.

עמלת הפדיון, שתנוכה ממחיר הפדיון של יחידות הקרן: 0.3% ממחיר הפדיון.

השעה היעודה להגשת הזמנות: שעה 16:00

המטבע בו נקובות יחידות הקרן: 1 שקל חדש ע"נ.

מטרת הקרן:

לנסות להשיג תוצאות הנגזרות משיעור השינוי בתשואה השקלית של מדד Index Shopping Centers REIT, שפרטים אודותיו מובאים להלן בסעיף: "נכס המעקב של הקרן".

מובהר בזה, כי אין באמור בסעיף זה לעיל משום התחייבות של מנהל הקרן להשיג את מטרת הקרן האמורה.

הדרך להשגת המטרה - מדיניות ההשקעות של הקרן:

(א) (1) ייעודה של הקרן הינו השגת תוצאות הנגזרות משיעור השינוי במדד Index Shopping Centers REIT, שפרטים אודותיו מובאים להלן בסעיף: "נכס המעקב של הקרן" (להלן: "**המדד**") המחושב בדולר של ארה"ב ומשיעור השינוי בשער החליפין של דולר של ארה"ב (דולר ארה"ב/שקל).

♠ מנהל הקרן התחייב לפעול בהתאם למתווה רשות ניירות ערך לעניין העלאת דמי ניהול בקרנות, על פיו לא יעלה את שכר מנהל הקרן בקרנות שבניהולו במהלכה של שנה קלנדרית. מנהל הקרן יוכל להעלות את שכרו בקרן רק ב-1 בינואר בכל שנה. (פרטים בענין חריגים להתחייבות האמורה מובאים בדוח מיום 31.3.2016 אסמכתא: 2016-03-021135).

⊗ להסבר ופירוט בדבר מנגנון דמי ניהול משתנים ראו בפרק 22א לתשקיף העיקרי.

♦ **"מנהל כספי אחרים מוסדי"** - כהגדרתו בתקנות השקעות משותפות בנאמנות (קרנות מחקות), התשע"ח-2018.

^ האמור בסעיף זה אינו מתייחס למתן הוראות להזמנת יחידות למנהל הקרן על ידי עושה שוק, לגביו חלות הוראות מיוחדות.

♣ יובהר כי עסקאות רכישה ומכירה של יחידות הקרן המתבצעות בבורסה יכולות להתבצע בימים שהינם ימי מסחר בבורסה.

(2) הקרן תנוהל בהתאם להוראות רשות ניירות ערך בדבר ניהול השקעות בקרן מחקה, כפי שיהיו מעת לעת.

(3) לא תהיה בקרן חשיפה לאג"ח שאינן בדירוג השקעה.♥

(4) לא תהיה בקרן חשיפה לסיכון אשראי של תאגידים בנקאיים וברוקרים שאינם נמנים עם קבוצת סיכון האשראי הראשונה.@

(5) השווי הכולל של ניירות ערך חוץ, אופציות חוץ, יחידות של קרנות חוץ, קרנות מחקות פתוחות שנכס המעקב שלהן הוא מדד זר או סחורה, ומטבע חוץ, שיוחזקו בקרן, בתוספת החשיפה לנכס בסיס הנסחר בחו"ל באמצעות פעילות בנגזרים בבורסות בחו"ל יכול שיעלה על 10% אחוזים מהשווי הנקי של נכסי הקרן.

כפוף לאמור לעיל ולהוראות כל דין רשאי מנהל הקרן להשקיע את אמצעי הקרן על פי שיקול דעתו.

(האמור בס"ק (א) לסעיף זה לעיל כפוף לס"ק (ב) לסעיף זה להלן).

(ב) חריגה של השקעות הקרן ממדיניות ההשקעות של הקרן לא תחשב כהפרת החובה להשקיע את נכסי הקרן בהתאם למדיניות זו, אם נתקיימו התנאים הקבועים בדין או בהוראות רשות ניירות ערך לפיהם לא יראו בחריגה זו הפרת הוראות הדין.

<u>הדרך שבה הקרן תנוהל:</u>Θ

(א) בכוונת מנהל הקרן לחשוף את הקרן ליחידות השתתפות ו/או למניות (להלן ביחד: "**מניות REIT**") הנכללות במדד בעיקר באמצעות ביצוע עסקאות במניות REIT הנכללות במדד. מנהל הקרן עשוי במהלך הניהול השוטף של הקרן לחשוף את הקרן למניות REIT הנכללות במדד באמצעות ביצוע עסקאות החלף שאינן במימון, שנכס הבסיס שלהן הינו המדד.@@

(ב) חשיפה למדד באמצעות ביצוע עסקאות בבורסות תתאפיין בביצוע עסקאות בדרך כלל לקראת סיום המסחר בהם.

מנהל הקרן אינו מתחייב לפעול כאמור בסעיף זה לעיל.

<u>נכס המעקב של הקרן</u>

נכס המעקב הוא מדד או סחורה שבהתאם למדיניות ההשקעות של קרן מחקה ייעודה השגת תוצאות הנגזרות משיעור השינוי במחירו או במחירה.

<u>הנכס</u>	**<u>משקל</u>**
Index Shopping Centers REIT (בתשקיף זה: **"המדד"**)	100%
שער החליפין של דולר ארה"ב	100%

<u>מידע אודות מדד Index Shopping Centers REIT</u>

סימול (TICKER) – INDX6214

אופן חישוב המדד: מדד השקעה נטו ממס (NTR)**

שם מפרסם, עורך ומחשב המדד: אינדקס מחקר ופיתוח מדדים בע"מ

תיאור מילולי:

במדד נכללות מניות REIT שמתקיימים לגביהן במועד הקובע השנתי לעדכון המדד, בין היתר, תנאים אלו:

(1) הן הונפקו על ידי חברות שמסווגות על פי הסיווג הבינלאומי בשיטת ה-GICS (Global Industry Classification Standard)^^ **בתת-תעשיה "נדל"ן קמעונאי"** (Retail REITs) **בסקטור הנדל"ן. בתת-התעשיה האמור נכללות**

♥ **"אג"ח שאינן בדירוג השקעה"** –אגרות חוב המדורגות על ידי חברה מדרגת בדירוג נמוך מ- BBB- (BBB מינוס) או דירוג מקביל לו או שאינן מדורגות כלל, למעט אגרות חוב שהונפקו על ידי מדינת ישראל או על ידי מדינת חוץ המדורגת על ידי חברה מדרגת בדירוג BBB– (BBB מינוס) או דירוג מקביל לו או דירוג גבוה ממנו.
בהתאם להוראות הדין שעתה בתוקף ובכפוף לאמור בהוראות האמורות, ירד דירוג אגרת חוב המוחזקת בקרן או דירוג מדינת חוץ לדירוג הנמוך מדירוג השקעה (BBB מינוס) ובשל כך חרגו השקעותיה ממדיניות ההשקעות שלה, יתאים מנהל הקרן את השקעות הקרן למדיניות ההשקעות לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בהוראות הדין.

@ לענין סעיף זה וחריגה ממנו ראו הוראה למנהלי הקרנות והנאמנים בדבר סיכוני קסטודי וסיכוני אשראי.

Θ האמור בסעיף זה הינו על פי הערכת מנהל הקרן במועד עריכת תשקיף זה, והוא עשוי להשתנות מעת לעת על-פי שיקול דעתו של מנהל הקרן, בהתחשב בשינויים בתנאי השוק ובהוראות הדין.

@@ הן המדד האמור המתואם (NTR) שהינו נכס המעקב של הקרן והן המדד האמור שאופן חישובו שונה מאופן חישובו של המדד האמור המתואם (GTR ו-PR).

** מדד מתואם באופן שהוא כולל את הדיבידנדים שחולקו בגין המניות הכלולות בו, לאחר ניכוי מס.

^^ GICS הינו סטנדרט עולמי לקביעת השתייכות מניה לסקטור או לתעשייה מסוימת שנקבע על ידי S&P Global ו-MSCI.

חברות/קרנות העוסקות ברכישה, פיתוח, בעלות, ליסינג, ניהול ותפעול של קניונים, מרכזי קניות אאוטלט, ומרכזי קניות שכונתיים וקהילתיים.

(2) הן נקובות בדולר ארה"ב.

(3) הן רשומות למסחר באחת מהבורסות בארה"ב.

(4) הן בעלות שווי שוק שלא יפחת מחצי מיליארד דולר ארה"ב במועד הקובע.

(5) שיעור החזקות הציבור בהן לא יפחת מ-20%.

(6) התמורה הכספית היומית הממוצעת בעסקאות בהן במהלך 12 החודשים שקדמו למועד הקובע אינה נמוכה ממיליון דולר ארה"ב.

סוג נכסים: מניות

מספר ניירות הערך במדד: 27

אזור גיאוגרפי: ארה"ב

העיקרון הכללי של האופן בו נקבע משקל כל נייר ערך במדד: שווי שוק

במועד הקובע לעדכון המשקולות הרבעוני קיימת תקרת משקל בשיעור של 6% ליחידת השתתפות במדד ומשקל מזערי של 0.4% ליחידת השתתפות במדד.

המטבע בו מחושב המדד: דולר ארה"ב

מועד עדכון המדד: אחת לשנה, בתום יום המסחר ביום חמישי השלישי של חודש דצמבר.

קישור לאתר אינטרנט הכולל מידע בנושא:

http://indx.co.il/global-equity/6214-index

<u>פרופיל החשיפה</u>≈: 4D

4 - שיעור החשיפה של הקרן למניות לא יעלה, בערכו המוחלט, על 120% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.

D - שיעור החשיפה של הקרן למטבע חוץ לא יעלה, בערכו המוחלט, על 120% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.

והכל בכפוף למדיניות ההשקעות של הקרן האמורה לעיל.

<u>גורמי סיכון ייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה</u>:

גורמי סיכון ייחודיים להשקעות הקרן, העולים ממדיניות ההשקעות של הקרן, ממאפייני נכסיה של הקרן, מהשווקים בהם נסחרים נכסי הקרן ומאופן ניהול השקעות הקרן:

יובהר בזה, כי האמור בסעיף זה להלן מתייחס לגורמי סיכון הרלוונטיים לביצוע עסקאות, ככל שמנהל הקרן יבצע בעבור הקרן, וכי אין באמור בסעיף זה להלן משום התחייבות לפעול כאמור בו.

<u>סיכון לאי השגת ייעודה של הקרן</u>

(א) **<u>ביצוע עסקאות לקראת סיום המסחר</u>** - בשל כך שהקרן הינה קרן מחקה, מבוצעות העסקאות בבורסות היוצרות חשיפה למדד, בדרך כלל לקראת סיום המסחר בהן. מאחר ומדובר בשלב מסחר שאורך זמן קצר ביותר, ייתכן שמנהל הקרן לא יוכל לבצע את כל העסקאות אותן ביקש לבצע בעבור הקרן.

(ב) **<u>קושי בביצוע עסקאות</u>** - יתכן ובשלב סיום המסחר בבורסות האמור בס"ק (א) לעיל לא ניתן יהיה לבצע עסקאות היוצרות חשיפה למדד במחיר שהינו מחיר כלכלי, או שתהיה בהן סחירות נמוכה או שלא תהיה בהן סחירות כלל. מנהל הקרן עשוי במקרים אלו שלא לבצע את העסקאות אותן ביקש לבצע בעבור הקרן, כולן או חלקן.

(ג) **<u>ביצוע עסקאות במחיר שונה ממחיר השערוך</u>** - על אף שמנהל הקרן פועל על מנת שהעסקאות, היוצרות חשיפה למדד, המבוצעות בבורסות, תתבצענה בדרך כלל לקראת סיום המסחר בהן, יתכן שהמחיר בו יבוצעו העסקאות האמורות יהיה שונה מהמחיר הקובע בו יתבצע השערוך לצורך חישוב שווי היחידה.

(ד) **<u>חשיפה לנכסים שאינם במתאם מלא עם המדד ו/או לנכסים שאינם יוצרים חשיפה למדד</u>**- הקרן עשויה להיות חשופה לנכסים שאינם במתאם מלא עם המדד ו/או לנכסים שאינם יוצרים חשיפה למדד, כמפורט בהוראת רשות ניירות ערך בדבר ניהול השקעות בקרן מחקה.

≈ פרופיל החשיפה של הקרן הוא צירוף של שני תווים המייצגים את שיעור החשיפה המרבי של הקרן למניות (בסולם דרגות המורכב מהמספרים 0 עד 6) ולמטבע חוץ (בסולם דרגות המורכב מהספרה 0 והאותיות A עד F). אם הספרה או האות בסולם גבוהים יותר החשיפה המרבית גבוהה יותר.

(ה) **מידע על המדד** - קיימות מגבלות הנובעות מכך שמנהל הקרן מתבסס לצורך ניהול השקעות הקרן על מידע המתקבל מעורך המדד לגבי המדד.

כל האמור בס"ק (א)-(ה) לסעיף זה לעיל עלול לפגוע ביכולתו של מנהל הקרן להשיג את ייעודה של הקרן.

סיכון להגדלת התנודתיות של מחירי יחידות הקרן

ריכוזיות - ריכוז ההשקעות בסקטור ה- Shopping Centers REIT עלול לגרום לתנודתיות גבוהה במחירי יחידות הקרן לעומת מצב בו ההשקעות מפוזרות בין מספר גדול יותר של סקטורים.

סיכון מסחר בבורסה:

על אף שיפעל עושה שוק ביחידות הקרן:

(א) ככל הנראה יחידות הקרן יסחרו בבורסה במחיר שאינו זהה לשווי היחידות;

(ב) אין כל וודאות, כי יהיו בכל עת קונים או מוכרים בבורסה במחירים התואמים את שווי היחידה של הקרן או בכמות המבוקשת.

כללי:

גורמי הסיכון, אליהם מתייחס סעיף זה, הינם גורמי סיכון ייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה כמשמעותם בתקנות, והם אינם ממצים את כל גורמי הסיכון הקשורים בהחזקת יחידות הקרן, ובין היתר אינם כוללים גורמי סיכון הקשורים ו/או הנובעים:

(1) מהשקעה בשוקי הון ו/או מהחזקת יחידות בקרן נאמנות ו/או ממערכות התפעול ו/או ממערכות הבקרה של השקעות הקרן.

(2) ממאפייני הנכסים העולים מסיווג הקרן בפרסום.

(3) מנכסים שהקרן עשויה להיות חשופה אליהם ו/או מעסקאות שעשויות להתבצע בעבור הקרן, מעת לעת.

הערכת מנהל הקרן האמורה לעיל את גורמי הסיכון הייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה הינה הערכה צופה פני עתיד, המתבססת על ידיעותיו של מנהל הקרן ועל האופן בו בכוונתו לנהל את השקעות הקרן, והכל נכון למועד עריכת תשקיף זה.

יובהר, כי ייתכן שבפועל יהיו גורמי סיכון שיהיו ייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה, אשר לא נכללו בתשקיף זה, וזאת בין היתר, בשל שינויים בדרך בה ינהל מנהל הקרן את השקעות הקרן, ו/או בשל שינויים ו/או התפתחויות בשווקים בהם פועלת הקרן, ו/או באופיים של הנכסים ו/או ההתחייבויות הכלולים בקרן ו/או שהקרן תהיה חשופה אליהם, ו/או בשל שינויים רגולטורים ו/או שינויים בסביבה הכלכלית ו/או שינויים בציפיות המשקיעים לגבי השווקים בהם פועלת ו/או אליהם חשופה הקרן.

פרק ב: פרטים נוספים

המסחר בבורסה:

מנהל הקרן פנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את 7,700,000 יחידות הקרן המוצעות על פי תשקיף זה, והבורסה נתנה את אישורה לכך. @

מובהר, כי מנהל הקרן רשאי לרשום למסחר יחידות נוספות, לרבות כאלה אשר יוקצו למחסנית, וזאת מעת לעת בכפוף לקבלת אישור הבורסה ובהתאם להוראות הדין.

כל יחידות הקרן ירשמו על שם: החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף זה, למהימנותם ולשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על מנהל הקרן או על טיבן של יחידות קרן הסל המוצעות או על המחיר בו הן מוצעות.

מנהל הקרן התחייב לקיים את החובות החלות בהתאם לתקנון הבורסה והנחיות על-פיו כפי שיהיו מעת לעת, ככל שהן מתייחסות לקרנות סל שיחידותיהן רשומות למסחר בבורסה.

מנהל הקרן התחייב כלפי מסלקת הבורסה לקיים את החובות החלות על קרן סל שיחידותיה רשומות למסחר בבורסה בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

מחיקה מהמסחר בבורסה:

יחידות הקרן תמחקנה מהמסחר בבורסה בהתקיים התנאים שנקבעו בהוראות תקנון הבורסה ובהנחיות מכוחו, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

בנוסף, יחידות הקרן תמחקנה מהמסחר בבורסה אם תתקבל החלטה על פירוק הקרן.

מובהר בזה, כי בעת פדיון יחידות הקרן היחידות לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, אלא תהפוכנה ליחידות רדומות שתתווספנה למחסנית.

פרטים בעניין התחייבויות ותנאים שונים ביחס לרישום למסחר של יחידות הקרן בבורסה:

פרטים בעניין זה מובאים בפרק 28 לתשקיף העיקרי.

-פרטים אודות עורך, מחשב ומפרסם המדד ועל ההתקשרות בינו לבין מנהל הקרן

מנהל הקרן התקשר בהסכם עם אינדקס מחקר ופיתוח מדדים בע"מ (ח.פ. 515300838) (להלן: **"אינדקס"**), שהינה חברה העוסקת, בין היתר, בעריכה בחישוב ובפרסום של מדדים שונים בשוק ההון הישראלי, לרבות בנית ועריכת מתודולוגיה לחישובם ולעריכתם, ובייעוץ השקעות בקשר עם קרנות אשר יעקבו אחר מדדים של אינדקס.

בעל השליטה באינדקס הוא יניב קוניס, אשר הינו מוסמך בניהול פיננסי ובוגר חשבונאות וכלכלה, מאוניברסיטת תל אביב.

בהתאם להסכם האמור, בין היתר:

(א) אינדקס תתן למנהל הקרן בעבור הקרן, בין היתר, את השירותים הבאים:

(1) זכות שימוש במדד Index Shopping Centers REIT (להלן: **"המדד"**), וכן זכות שימוש בשם המדד ובשם "אינדקס מחקר ופיתוח מדדים בע"מ" (באנגלית ובעברית) בקשר עם הקרן.

(2) חישוב המדד באופן רצוף, בכל יום בו יש מסחר בבורסה הרלוונטית, ותחזוקתו השוטפת, וזאת על פי מתודולוגיה מוגדרת של אינדקס.

(3) הספקת מידע על שינוי בהרכב המדד והסבר ו/או סקירה ו/או תיאור שיידרש באשר להרכב ולחישוב של המדד לצורך ניהול הקרן.

מובהר בזה, כי אינדקס נותנת את השירותים האמורים גם בעבור קרנות מחקות נוספות המנוהלות על ידי מנהל הקרן, אשר נכס המעקב שלהן הינו מדד המפורסם על ידי אינדקס.

(ב) אינדקס מתחייבת להעביר למנהל הקרן הודעה בכתב על כל שינוי צפוי באופן חישוב המדד או עריכתו, וכן לפרסם באופן פומבי באתר האינטרנט שלה הודעה מוקדמת לכל הפחות 14 ימים מראש בכל הנוגע לשינוי המתוכנן כמתחייב במתודולוגיית המדד הרלוונטי ובמועדים הקבועים שם. אינדקס מתחייבת לפעול בתום לב ובזהירות המרבית על מנת לוודא עמידה בהוראות סעיף זה, כך שאי עמידה בהוראות סעיף זה תהא אך ורק במקרה קיצון בלבד, כאשר נטל ההוכחה בדבר עמידה בהוראות סעיף זה יחול על אינדקס.

(ג) מקום בו נבצר מאינדקס, במקרה קיצון כלשהו, לחשב את נתוני המדד, יחשב מנהל הקרן את המדד באופן עצמאי במערכות נפרדות משל אינדקס. במועד בו הסתיימה נבצרותה של אינדקס, יעביר לידיה מנהל הקרן את חישובי המדד שערך בתקופת הנבצרות כאמור, ואינדקס תבחן את חישובי מנהל הקרן כאמור ותאשר כי

@ יחידות הקרן האמורות יוקצו למחסנית כמפורט בפרק א' לעיל.

התוצאות של חישובים אלה זהות לאלה שנעשו על ידי אינדקס. מקום בו תוצאות החישובים שונות, תודיע אודות כך למנהל הקרן אשר יבחן המשמעויות ויפעל בהתאם. יובהר, כי במקרה של נבצרות כאמור והצורך של מנהל הקרן לחשב את המדד באופן עצמאי, חישוב זה יבוצע על ידי מנהל הקרן, רק לאחר אישור וועדת דירקטוריון שתדון בנסיבות המקרה. בנוסף, מנהל הקרן יעדכן את הנאמן טרם ביצוע החישוב וכן ימונה גורם בקרה בלתי תלוי במנהל הקרן שיבדוק את אופן החישוב.

(ד) במהלך כל תקופת ההתקשרות בין מנהל הקרן לבין אינדקס, אינדקס מצהירה ומתחייבת כי לא תציע את המדד למנהלי קרנות אחרים ו/או לכל גורם מתחרה אחר בתחום מוצרי המדד, בין בישראל ובין מחוצה לה ככל שמחוץ לישראל מדד זה משמש קרן זרה שמציעה את יחידותיה בארץ ו/או לא תשתף עימם פעולה ו/או לא תשתתף בקבלת החלטות שעניינן ניהול תיקי השקעות כלשהם ביחס למדד ו/או לא תעניק למנהלי קרנות אחרים או לכל גורם מתחרה אחר בתחום מוצרי המדד שירותים כלשהם ו/או זכות שימוש מכל סוג שהוא במדד.

יובהר, כי התחייבות זה אינה חלה על התקשרות בין אינדקס לבין צד שלישי כלשהו שתכליתה להעניק זכות שימוש במדד לצורך יצירת נגזרים (חוזים עתידיים, עסקאות החלף, אופציות וכו') על המדד.

(ה) מנהל הקרן יכלול בתשקיף, אשר על פיו יוצעו יחידות הקרן, את ההצהרה המפורטת להלן:

שם המדד הינו סימן מסחרי של אינדקס, אשר ניתן ברישיון למנהל הקרן לצורך שימוש בו כנכס המעקב של הקרן.

אינדקס הינה בעלת כל הזכויות במדד והיא נתנה למנהל הקרן היתר לעשות שימוש במדד כנכס המעקב בקרן. הקרן אינה מנוהלת, מאושרת, משווקת או מקודמת על ידי אינדקס. אין בהיתר שניתן על ידי אינדקס למנהל הקרן, לעשות שימוש בנתוני המדד ו/או בשימוש בו כל מצג, בין במפורש ובין במשתמע, בקשר עם נתוני המסחר ובקשר עם התאמתו לצרכיו של המשתמש או התאמתו למטרה כלשהי, לרבות כך שאין בו משום המלצה לרכוש מוצרים המבוססים על המדד כאמור ו/או בקשר עם כדאיות ההשקעה בו וכן אין בו משום המלצה לרכישת יחידות הקרן. לאינדקס לא תהא כל מחויבות או אחריות, באופן מפורש או משתמע, כלפי בעלי היחידות בקרן או כלפי כל צד שלישי בנוגע לכדאיות ההשקעה בקרנות בשוק ההון בכלל או בקרן או ליכולת של המדד לעקוב אחר ביצועי שוק ההון. העושה שימוש בנתוני המסחר של המדד לצורך חישוב או פרסום מדדים, עושה זאת על אחריותו בלבד. אינדקס מחקר ופיתוח מדדים הינו סימן מסחרי של אינדקס וניתן לשימוש על ידי מנהל הקרן במסגרת הרישיון. אינדקס אינה אחראית ואינה לוקחת חלק בניהול ושיווק הקרן ובין השאר בתמחור הקרן או בקביעת היקף ועיתוי הצעת יחידות הקרן או בהחלטה על פירוק הקרן ו/או שינוי מדיניות בקרן. אינדקס עורכת ומחשבת מדדים בכלל ואת המדד בפרט ללא קשר למנהל הקרן ו/או לקרן. כל עוד לא תחול מניעה שאינה בשליטתה של אינדקס היא תהא רשאית בכל עת להודיע על שינוי הרכב המדד, על שינוי שמו, על הפסקת חישובו או הפסקת פרסומו, ובלבד שתודיע למנהל הקרן בכתב על השינוי המתוכנן 14 ימים מראש ותפרסם זאת באופן פומבי באתר האינטרנט שלה. אינדקס מתחייבת לפעול בתום לב ובזהירות המרבית, ליישום חובתה זו. אינדקס אינה אחראית כלפי בעלי היחידות בקרן או כלפי צד ג' כלשהו בגין נזקים ישירים, עקיפים, תוצאתיים או אחרים שיגרמו להם כתוצאה משימוש בנתוני המדד או כתוצאה מטעות, ליקוי או שגיאה במדד. אינדקס אינה מתחייבת להודיע בצורה כלשהי לבעלי היחידות בקרן או לצד ג' כלשהו על טעות, ליקוי או שגיאה שנפלו במדד.

אינדקס ויניב קוניס אינם "בעל רישיון" כמשמעותו בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות התש*נ"ה-1995, והם לא ישתתפו בקבלת החלטות שעניינן ניהול תיק ההשקעות של הקרן, לרבות החלטות הנוגעות לניירות ערך מסוימים.

מובהר בזה, כי בהתאם להוראות הדין התמורה לאינדקס תשולם מאמצעי מנהל הקרן ולא מאמצעי הקרן.

פרטים נוספים אודות אינדקס והמדדים הנערכים, המחושבים והמפורסמים על ידה מובאים באתר אינדקס: indx.co.il.

<u>הסדרים עם עושה השוק:</u>

<u>שם עושה השוק:</u> מגדל עשיית שוק בע"מ

לפירוט אודות עושה השוק, הקשר של מנהל הקרן עימו ועיקרי ההסכם עימו ראו בפרק 8 לתשקיף העיקרי.

<u>שם חבר הבורסה המייצג לרבות לענין עשיית השוק:</u> בנק הפועלים בע"מ.

<u>סיווג הקרן לצורך עשיית שוק בהתאם לסיווגי הבורסה:</u> 7 (קרנות סל על מדדי חו"ל (כולל סחורות) שאין להם נגזרים פעילים חופפים)~

<u>תמהיל הנכסים באמצעותו רשאי עושה השוק לשלם תמורת יחידות שהזמין:</u>

סוגי הנכסים/התחייבויות אותם רשאי עושה השוק להעביר/לקבל תמורות יחידות שהזמין/שפדה הם אלו:

(1) סל נכסי בסיס הנכללים בנכס המעקב של הקרן במתאם מלא לנכס המעקב של הקרן;

~ פרטים בעניין זה מובאים בפרק "עשיית שוק סטטוטורית בקרנות סל", הכלול בתקנון הבורסה.

(2) עסקת החלף שאינה במימון שנכס המעקב שלה זהה לנכס המעקב של הקרן;

(3) מזומנים;

והכל בהתאם למגבלות שקבע מנהל הקרן בענין סוגי נכסים אלו עליהן מדווח מנהל הקרן מעת לעת באתר ההפצה, ובהתאם להוראות הדין ולמדיניות ההשקעות של הקרן.

מנהל הקרן רשאי לעדכן את התמהיל בדוח שיוגש עד תחילת יום המסחר בבורסה.

בשל האיסור על שימוש במידע פנים ובכפוף לחובות האמון והזהירות החלים על מנהל הקרן, עושה השוק לא יקבל ממנהל הקרן, במישרין או בעקיפין, כל מידע על יחידות הקרן אשר אינו ידוע למחזיקי היחידות, ואשר עשוי להקנות לו יתרון במסחר ביחידות הקרן.

<u>גורמי סיכון אשראי* באמצעותם פועל מנהל הקרן בעבור הקרן והקסטודיאנים אצלם יוחזקו נכסי הקרן שאינם מזומנים ופקדונות:</u> בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ, בנק מזרחי טפחות בע"מ, בנק אגוד לישראל בע"מ, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, בנק דיסקונט לישראל בע"מ, Citibank N.A.

<u>המתפעל של הקרן:</u> פועלים החזקות פיננסיות בע"מ

<u>התחייבות מנהל הקרן לשאת בעמלות בגין ביצוע עסקות בנכסי הקרן</u>

מנהל הקרן התחייב במכתב לנאמן מיום 1.12.2020 לשלם מאמצעיו, ולא מאמצעי הקרן, את כל העמלות בגין ביצוע עסקות בנכסי הקרן, וזאת כל עוד לא יוחלט אחרת על ידי מנהל הקרן.

מובהר בזה כי התחייבות מנהל הקרן האמורה לעיל לא תחול, כל עוד לא יוחלט אחרת על ידי מנהל הקרן ובכפוף לעמידה בהוראות הדין, על מרווח דמי ההשאלה כמפורט בסעיף 15.5 לתשקיף העיקרי, ככל שקיים מרווח דמי השאלה כאמור.

<u>מנהל ההשקעות של הקרן:</u>

אלירן שטובי. פרטים אודותיו מובאים בסעיף 6.2.11 לתשקיף העיקרי.

<u>רואה החשבון של הקרן</u>: זיו האפט רואי חשבון, דרך מנחם בגין 48, תל-אביב

<u>-כללי:</u>

1. **<u>הזמנת יחידות ומתן הוראות פדיון למנהל הקרן, שלא במסחר בבורסה**</u>**

בסעיף זה:
"יום מסחר" - יום מסחר בבורסה, שהוא גם יום שבו ניתן להציע יחידות של הקרן או לפדותן.
"יום עסקים" – יום שבו רוב בעלי רשיון בנק לפי חוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א-1981 פתוחים לעסקים.
"שעה יעודה" - כהגדרתה בסעיף 46(ג)(1) לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994.
"יום ערך" – היום שבו חשבונו של רוכש יחידות או של פודה יחידות של הקרן מחויב או מזוכה בגין הוראת רכישה של יחידות הקרן או בגין הוראת פדיון של יחידות הקרן, לפי העניין.
הזמנות ליחידות או הוראות לפדיון יחידות ניתן להגיש אצל כל אחד מחברי הבורסה. הזמנה ליחידה או הוראה לפדיון שתוגש ביום מסחר עד השעה היעודה, תבוצע באותו יום, ותיסלק לפי כללים שקבעה הבורסה לפי סעיף 46 לחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, באופן שיום הערך שלה יהיה יום העסקים הראשון לאחר היום שבו הוגשה. הזמנה ליחידה או הוראה לפדיון שתוגש ביום מסחר לאחר השעה היעודה, או שתוגש ביום שאינו יום מסחר, תבוצע ביום המסחר הראשון לאחר היום שבו הוגשה, ותיסלק בהתאם לכללים שקבעה הבורסה כאמור, באופן שיום הערך שלה יהיה יום העסקים הראשון שלאחר יום המסחר הראשון שלאחר היום שבו הוגשה.

חברי הבורסה יהיו אחראים וחייבים לתשלום מלוא התמורה בשל הזמנות שהוגשו באמצעותם ונענו. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת של המזמין לקבל את כל היחידות שיוקצו לו על פי הזמנתו, בין אם בקשתו תתקבל במלואה ובין אם תתקבל רק בחלקה.

חברי בורסה עשויים לגבות עמלה בשל מכירת היחידות, החזקתן או פדיונן.

פרטים אודות עמלת יצירה ועמלת פדיון שישולמו לקרן הובאו בסעיף פרטי הצעה לציבור הכלול בפרק א' לעיל.

2. **<u>מונחים בתשקיף:</u>**

(א) מונחים בתשקיף המצויים בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994 ובתקנות שהותקנו מכוחו ובהוראות ובחוזרי רשות ניירות ערך (להלן ביחד: **"הדין"**) תהיה להם אותה משמעות כמשמעותם בדין הרלוונטי לפי העניין, זולת אם ההקשר מחייב אחרת.

(ב) **"התקנות"** – תקנות השקעות משותפות בנאמנות (פרטי תשקיף של קרן, מבנהו וצורתו), התש"ע-2009.

---

* גורם סיכון אשראי- כמשמעותו בהוראה למנהלי הקרנות והנאמנים בדבר סיכוני קסטודי וסיכוני אשראי.
** האמור בסעיף זה אינו מתייחס להזמנת יחידות ולמתן הוראות פדיון למנהל הקרן על ידי עושה שוק, לגביו חלות הוראות מיוחדות.

3. **<u>שינוי באמור בתשקיף</u>**

מובהר בזה, כי בכל האמור בתשקיף זה עשוי לחול מעת לעת שינוי, בהתאם להחלטת מנהל הקרן ו/או הנאמן, זולת אם נקבע במפורש אחרת בדין או בהסכם.

<u>היתרים להצעת היחידות</u>:

מנהל הקרן קיבל את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת היחידות, להנפקתן ולפרסום תשקיף הקרן החדשה.

אין לראות בהיתר רשות ניירות ערך ובאישור הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף זה, למהימנותם ולשלמותם, ואין בהם משום הבעת דעה כלשהי על מנהל הקרן או על טיבן של יחידות קרן הסל המוצעות או על המחיר בו הן מוצעות.

שמות הדירקטורים של מנהל הקרן החתומים על התשקיף:

שם הדירקטור	חתימה
שגיא שטיין, יו"ר	_____
אמיר אשל, דח"צ	_____
מרדכי ביגניץ, דח"צ	_____
אליעזר ביהרי	_____
אסף גזית	_____

חתום בשם מנהל הקרן: **ליאור כשריאן** _____

שם **חתימה**

חתום בשם הנאמן: **אסף לשץ** _____

שם **חתימה**

שמעון עטיה _____

שם **חתימה**