

מדד

נדל"ן ישראל AlphaBeta

מתודולוגיה

1. אוכלוסיית המדד

הגדרת האוכלוסייה

אוכלוסיית המניות ממנה יורכב מדד **נדל"ן ישראל AlphaBeta** הינה המניות הכלולות במאגר תמר של הבורסה לניירות ערך בתל אביב, ומסווגות על ידה בענף הנדל"ן.

בנוסף, המניות יעמדו בתנאי הסף הבאים:

- חציון מחזור מסחר יומי בששת החודשים האחרונים, שלפני "יום החיתוך" הינו גבוה מ-350 אלף ש"ח.
- שווי שוק ביום החיתוך הינו גבוה מ-300 מיליון ש"ח.

תדירות ומועדי עדכון המדד

הרכב מדד **נדל"ן ישראל AlphaBeta** יעודכן ארבע פעמים בשנה: בחודשים פברואר ואוגוסט במועדי עדכון המדדים של הבורסה בתל אביב, ובחודשים מאי ונובמבר בימי עדכון המדדים החודשיים של הבורסה בתל אביב (**מועדי עדכון תכולת המדד**), כאשר "יום החיתוך" לצורך קביעת הרכב המדד הינו 6 ימי מסחר קודם ליום העדכון. בחירת המניות תיעשה מתוך קבוצת הגדול, ע"פ הרכב מדדי הבורסה הצפויים לעדכון הקרוב.

2. חישוב ציוני ה-Multifactor

במועד הרכבת המדד מחושבים ציוני ה-Multifactor עבור כל המניות באוכלוסייה (מניות מאגר תמר המסווגות על ידי הבורסה בענף הנדל"ן). ה-Multifactor משלב חמישה פקטורים מרכזיים להערכת ביצועי המניות:

1. פקטור ה- **Momentum**: משמש אינדיקטור למגמת תשואות המניה. מחושבת תשואה היסטורית של שמונה חודשים (לא כולל החודש האחרון)
2. פקטור ה- **Low Volatility**: משמש אינדיקטור לתנודתיות המניה. מחושבת סטיית התקן של התשואות היומיות ב-12 החודשים האחרונים.
3. פקטור ה- **GPR2M** (Gross income to market value): משמש אינדיקטור לתמחור המניה. מחושב על ידי חילוק הרווח הגולמי בשווי שוק.
4. פקטור ה- **GPR** (Gross income to assets): משמש כאינדיקטור לחישוב איכות החברה, היחס בודק את הרווח הגולמי ביחס לסך הנכסים.

- פקטור ה- **ROA** (Return on assets) - תשואה על הנכסים: מדד פיננסי הבודק את הרווחיות התפעולית של החברה יחסית לנכסיה.
- לא יחושבו ציונים עבור הפקטורים מבוססי המחירים/תשואות (**Low Volatility**, **Momentum**) ככל שהמניה לא נסחרה בלפחות מ-80% מהתקופה הרלוונטית לחישוב הפקטור.

לאחר חישוב חמשת ציוני הפקטורים עבור כל מניה, יחושב האחוזון של המניה בכל אחד מהפקטורים ביחס לשאר אוכלוסיית המניות (מניות מאגר תמר המסווגות על ידי הבורסה בענף הנדל"ן). המניות ידורגו באחוזונים 1-100 בכל פקטור, כאשר פקטורים שאין עבורם ערך ידורגו באחוזון ה-50. ממוצע חמשת האחוזונים של כל מניה יהווה את ציון ה-**Multifactor** הסופי עבורה. משקל כל פקטור בחישוב הסופי הינו זהה.

3. הרכב המדד

קביעת הרכב המדד

לאחר שחושבו הציונים עבור מניות האוכלוסייה (מניות מאגר תמר המסווגות על ידי הבורסה בענף הנדל"ן), תבחרנה 15 המניות בעלות ציון ה-**Multifactor** הגבוה ביותר כהרכב מדד **נדל"ן ישראל AlphaBeta**. במקרה של שוויון בציונים תבחרנה המניות בעלות שווי השוק הגבוה יותר, על מנת שהמדד יכלול 15 מניות.

משקל המניות בעת קביעת הרכב המדד

בעת הרכבת המדד תקבע משקל כל מניה בשיטת "המשקולות השווים". בשיטה זו משקלה W_i^t של כל מניה i במדד בתקופה t זהה למשקלן של יתר המניות הנכללות במדד באותה התקופה. כלומר,

$$W_i^t = \frac{1}{N^t}$$

כאשר N^t הינו מספר המניות במדד בזמן t .

4. חישוב המדד

מדד **נדל"ן ישראל AlphaBeta** הינו מדד ברוטו (מדד תשואה), הכולל את הדיבידנדים המחולקים על ידי מניות המדד. כלומר, המדד כולל בתוכו את השינויים החלים במשך הזמן בערך

תיק השקעה בהרכב המדד, הכוללים גם את התקבולים ברוטו במזומן (דיבידנדים) בנוסף למדידת שינויי השערים ותקבולים ממניות הטבה והזכויות.

5. תפעול המדד במקרים מיוחדים

במקרה של אירוע בנייר בו המתודולוגיה אינה מספקת מענה, עורך המדד יתפעל את האירוע כמקובל אצל עורכי מדדים בעולם.

5.1 כללים לגריעת מניות מהמדד

במקרים בהם הושעה המסחר במניה בשל עילה כלשהי וחלפו 21 ימי מסחר ברציפות מהמועד בו הושעה המסחר במניה והמסחר לא חודש, תיגרע מרשימת מניות המדד מניה הכלולה בו, ולא תיוסף מניה אחרת במקומה. משקל המניה שנגרעה יחולק בין שאר המניות במדד באופן יחסי למשקלן בעת הגריעה. כך משקל כל המניות במדד יוכפל בגורם קבוע כך שסך המשקלות החדש לאחר הגריעה יהיה 100%.

5.2 צירוף מניה למאגר "במסלול המהיר"

במקרה של צירוף מניה של חברה חדשה למאגר ביום שאינו יום עדכון הרכב מדדי AlphaBeta (קרי, בטווח בין תאריכי עדכון הרכב המדד), לא תיוסף המניה החדשה להרכב הקיים במדדי AlphaBeta.

5.3 פיצול חברה

במקרה של פיצול חברה שמניותיה נכללות במדד AlphaBeta, המתבצע ללא תוספת תשלום על ידי בעלי המניות של החברה שבוצע בה הפיצול, יראו את החברה שבוצע בה הפיצול ואת החברות שהתפצלו ממנה כחברה אחת לעניין מספר המניות הכלולות במדד והן תמשכנה להיכלל במדד עד לתאריך ההגדרה הקרוב. במקרה של פיצול של חברה שמניותיה נכללות במדד AlphaBeta, ואשר בו בעלי המניות של החברה שבוצע בה הפיצול נדרשים לתוספת תשלום בשל הפיצול, תמשיך להיכלל במדד החברה שבוצע בה הפיצול, ללא החברות שהתפצלו ממנה.

5.4 מיזוג חברה

במקרה של מיזוג חברה שמניותיה נכללות במדד AlphaBeta מניות החברה אליה הועברו כל המניות או כל הנכסים וההתחייבויות במסגרת המיזוג, ייכללו ברשימת המניות במדד עד לתאריך עדכון התכולה הקרוב. משקל החברה הממוזגת במדד ביום המיזוג יהיה כמשקל החברה שמוזגה ביום האחרון טרם המיזוג.

כאשר המיזוג הוא בין שתי חברות או יותר, אשר המניות של שתיים מהן לפחות נכללות ברשימת מניות מדד AlphaBeta, לא תיוספנה לרשימת מניות המדד מניות של חברות אחרות במקום המניות של החברות שהתמזגו לחברה אחת, למעט מניות החברה אליה הועברו כל המניות או כל הנכסים וההתחייבויות במסגרת המיזוג, וזאת עד לתאריך עדכון התכולה הקרוב של המדד.

5.5 איחוד הון מניות

במקרה של איחוד הון מניות של חברה שמניותיה נכללות במדד AlphaBeta, תיכלל במדד המניה של החברה לאחר האיחוד, והמשקל שיינתן לה הוא סך משקל המניות של אותה חברה שהיו כלולות במדד טרם האיחוד.

כאשר האיחוד הוא של שני סוגי מניות של חברה הנכללות במניות מדד AlphaBeta, לא תיוספנה למניות המדד מניות של חברה אחרת במקום המניות שאוחדו למניה אחת, למעט המניה של החברה לאחר האיחוד, וזאת עד לתאריך עדכון התכולה הקרוב.