

IBI LION

עדכון משקיעים | אוקטובר 2025

משקיעים יקרים,

אנו מסיימים רבעון נוסף ומתקרבים לישורת האחרונה של השנה. אחרי רבעון שני סוער לאור תוכנית המכסים של הממשל בארה"ב, הרבעון השלישי התאפיין בחתימה על הסכמי הסחר עם מספר רב של מדינות, והורדת הסיכון למיתון כתוצאה מכך. ההסכם המשמעותי ביותר שנחתם הוא ההסכם עם האיחוד האירופאי בסוף חודש יולי. ההסכם כולל קביעת תקרת מכס אמריקאית אחידה של 15% עבור מרבית הסחורות שמקורן באיחוד האירופי. כמו כן, האיורופאים התחייבו לרכוש מוצרי אנרגיה אמריקאים בשווי של כ-750 מיליארד דולרים, ולהשקיע כ-600 מיליארד דולרים בשוק האמריקאי. מצד שני, מכסים בגובה של 50% במגזרי הפלדה, האלומיניום והנחושת נותרו בעינם, תוך התחייבות לדיאלוג עתידי. התגובות להסכם היו מעורבות באירופה אבל השווקים כאמור אהבו את הירידה בסיכון ורשמו רבעון נוסף של עליות. נכון לכתיבת מכתב זה, נראה כי מלחמת הסחר בין ארה"ב לסין, אשר נראתה בדרך לפתרון, חוזרת שוב למסלול התנגשות עם איומים מצד ארה"ב לעלות ב-100% את המכסים בתחילת נובמבר, אולם נראה כי השוק מעריך כי הצדדים יגיעו לפתרון.⁽¹⁾

אירוע משמעותי נוסף התרחש בחודש ספטמבר כאשר הבנק המרכזי בארה"ב (הפד) החליט להפחית את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25% לראשונה מזה 9 חודשים.⁽²⁾ הורדת הריבית התרחשה על רקע שוק עבודה שהראה נתונים מעט חלשים, ולמרות שהאינפלציה עדיין מעט גבוהה מהיעד. גרף הנקודות של הפד מראה שתשעה מחברי הוועדה מעריכים כי תבוצע הפחתת ריבית נוספת של 0.5% עד סוף 2025.

בגזרה הספרדית, החודש זכתה ספרד לשדרוג מצד שלושת סוכנויות הדירוג הגדולות בעולם: מודי'ס (-A), פיפ' (A) ו-S&P (+A).⁽³⁾ העלאת הדירוג מגיעה גם על רקע העלאת תחזית הצמיחה (GDP GROWTH) של ממשלת ספרד לרמה של 2.7%⁽⁴⁾ מדובר במהלך שלא רק מסמן אמון מחודש ביציבות הפיננסית של המדינה, אלא גם עדות להתקדמות מבנית שמתרחשת בהדרגה מאז משבר החוב האירופי, דרך ההתמודדות עם מגפת הקורונה ועד ליציאה ממנה. שלושת הסוכנויות התייחסו למודל צמיחה מאוזן יותר, לירידה בשיעורי האבטלה ולשיפור במאזני המגזר הבנקאי והפרטי.

סקטור הנדלן האירופאי ממשיך להראות מגמות שיפור שנובעות בעיקר מהורדות הריבית. מגמות אלו נראות בבירור בנזילות שוק החוב ובגיוסי הון, ומכשירה את הבמה לפעילות מוגברת ברבעונים הקרובים ובשנה הקרובה. ניתן לראות כמה השינוי משמעותי דרך היקף הגיוסים בקרנות הנדל"ן באירופה שמתחילת 2025 ועד לאוגוסט בלבד, הסתכמו לכ-20 מיליארד יורו.⁽⁵⁾ אם גיוס הכספים יימשך בקצב זה, סך הגיוסים בסוף שנת 2025 צפוי להגיע לכ-30 מיליארד אירו, עלייה של 64% לעומת 2024, מה שמסמן היפוך ברור מירידות בגיוסי הכספים שנרשמו ב-2023 וב-2024, והעלייה הראשונה משנה לשנה מאז 2021. התאבון לנדל"ן לא פסח גם על קרנות הריטים האירופאיות. על פי אתר Nareit, חברות נדל"ן אירופאיות גייסו 8.7 מיליארד אירו עד אמצע 2025, מה שמשקף תמיכה חזקה מצד משקיעים במימון מחדש ובצמיחה.

1. <https://www.reuters.com/world/china/us-will-impose-additional-100-tariff-chinese-imports-november-trump-says-2025-10-10/>
 2. <https://www.bbc.com/news/live/cx2xe98r4wrt>
 3. <https://www.cnbc.com/2025/09/29/spain-wins-triple-credit-rating-boost-on-improving-economic-outlook.html>
 4. <https://www.reuters.com/world/europe/spanish-government-raises-2025-gdp-growth-forecast-27-26-2025-09-16/>
 5. <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/a-new-wave-of-capital-formation-in-emea-cre>

תמהיל סוגי הנכסים אליהם מכוונות קרנות נדל"ן שנסגרו לאחרונה מציע מבט לסקטורים אשר צפויים להיות מגל ההשקעות הנוכחי: מבין 80% מההכנסים שגויסו בשנת 2025, 64% מהקרנות כוללות השקעה בלוגיסטיקה ו-78% כוללים חשיפה לסקטור המגורים. גם סקטור הדאטה סנטר ממשיך לצמוח ולהיות מהביקושים הצפויים מהשקעות הענק בתחום ה-AI.

אנו באי.בי.אי ליאון המשכנו השנה להגדיל את פורטפוליו הסופרמרקטים שלנו וחתמנו על הסכם לרכישת סופרמרקט בעיר פמפלונה (Pamplona), עיר הבירה של הקהילה האוטונומית נווארה שבצפון ספרד. אוכלוסיית פמפלונה מסתכמת לכ-200 אלף תושבים ונחשבת בעלת איכות חיים ורמת הכנסה נכס מהגבוהות בספרד. הנכס צפוי להיות מושך לרשת סופרים מובילה בחוזים ארוכים.

כזכור, במהלך חודש יולי ביצענו חלוקה נוספת בהיקף של כ-3% לכלל משקיענו כאשר החלוקה הבאה צפויה להתבצע במהלך חודש פברואר 2026. כמו כן, בחודש ספטמבר השלמנו גיוס הון נוסף אשר ישמש לרכישת הנכסים החדשים.

מצורפת למכתבנו זה סקירת נדל"ן מניב, נתוני שכר דירה ותשואות נכסים של הרבעון השלישי 2025 באירופה מאת cushman & wakefield.

ובנימה אישית, אחרי שנתיים ארוכות, קיבלנו החגים את הבשורה שכולם חיכו לה ואת חזרתם של כל החטופים החיים. נאחל לעתיד טוב יותר לכולנו. "בעוד האבק שוקע ומפנים את ההריסות, מנקים את האפר מן האוויר, מאיר היום על אזור שעבר שינוי, ועתיד יפה וורוד בהרבה נראה כעת בהישג יד" – Donald J. Trump

בברכה,

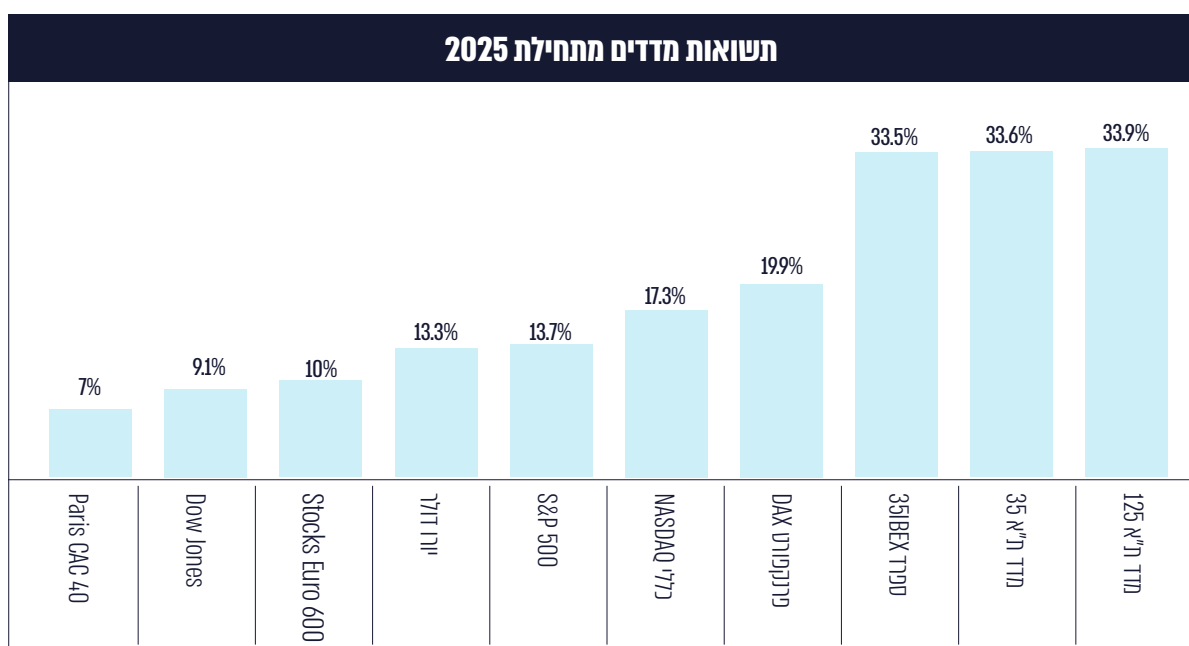
נדב ברקוביץ, יו"ר הדירקטוריון

יצוות IBI LION

מסמך זה מועבר לעיון מתוקף היותך בעל מניות ב-IBI LION SOCIMI, S.A ("הקרן") ו/או סוכן המייצג בעלי מניות בקרן. אין להעביר מסמך זה או את הנתונים הכלולים בו לצדדים שלישיים ו/או לעשות בו שימוש כלשהו למטרות שיווקיות. האמור במסמך זה מובא למטרות אינפורמטיביות וכלליות בלבד לרבות אודות ביצועי הקרן. לקבלת מידע מלא ומפורט ביחס למצב השקעה בקרן, אנא פנה לנציגי הקרן באי.בי.אי. האמור אינו מהווה "ייעוץ השקעות" ו/או "שיווק השקעות" כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995 ו/או משום תחליף לייעוץ מקצועי המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל משקיע. ההשקעה בקרן מיועדת למשקיעים הנמנים על סוגי המשקיעים המפורטים בסעיף 15א(ג) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ואינה מוצעת לציבור או מיועדת לו. האמור נאסף ו/או מתבסס על מידע ממקורות שונים ולא בוצעה על-ידי הקרן בדיקה עצמאית של המידע האמור. האמור במסמך זה כולל הערכות, אומדנים ו/או תחזיות ואין לראות בו ייעוץ או המלצה לביצוע פעולה ו/או השקעה כלשהי. אין באמור כדי להוות אינדיקציה ו/או התחייבות כלשהי לגבי תוצאות עתידיות של פעילות הקרן, הבטחת תשואה או המלצה לגבי השקעה. מובהר, כי אין באמור במסמך זה בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הקרן ו/או מי מטעמה, או של אי.בי.אי בית השקעות בע"מ כלפי כל אדם או תאגיד לכל סך ואין באמור בכדי להוות התחייבות לדיוקם של הנתונים המובאים בו.

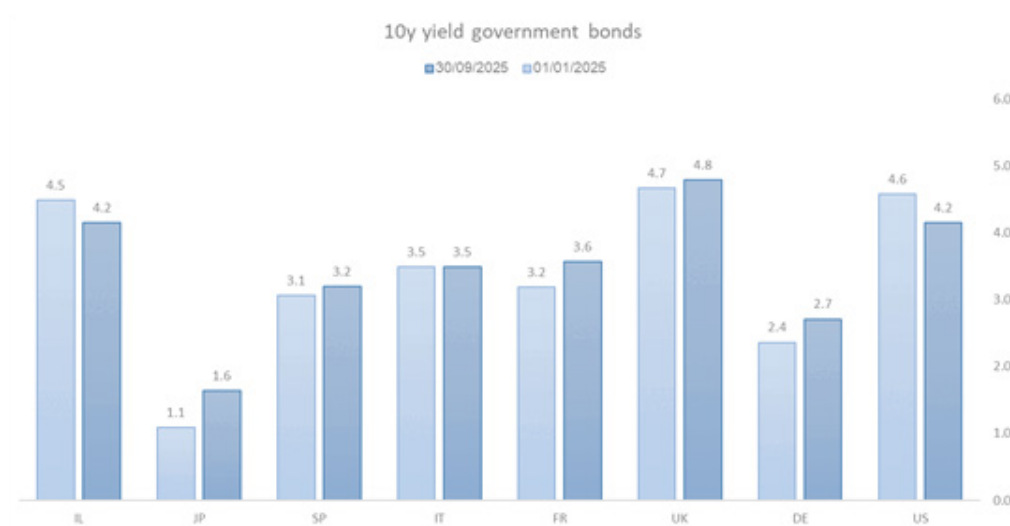
מאקרו אירופה

הרבעון השלישי הסתיים במגמה חיובית ודחף את מדדי הבורסות לשיאים חדשים ועליות חדות בהסתכלות מתחילת השנה. מדד תל אביב 125 ו-35 ממשיכים להציג את התשואה הגבוהה ביותר בהשוואה למדדים העיקריים בעולם עם עליה מרשימה של כ-34%. בהסתכלות על המדדים האירופאים, מדד ה-IBEX35 הספרדי הציג את תשואה הגבוהה ביותר, עם פער גבוה מהבאים אחריו, ורשם גם הוא עליה של כ-34% מתחילת השנה. המדדים האמריקאים עלו גם כן, אך עם תשואות נמוכות יותר כאשר מדד ה-Nasdaq רשם עליה של כ-17% וממד ה-S&P500⁽⁶⁾ מציג תשואה של 14%.



*נתוני מגמה A-ONLINE

תשואות אגרות החוב באירופה עלו מעט הרבעון, חלק מכך נובע מהשינויים הפוליטיים בצרפת שהעלו את אי הוודאות. תשואות אגרות החוב ל-10 שנים של ממשלת גרמניה מסתכמות כיום לכ-2.7%, אגרות החוב של צרפת עלו מרמה של 3.3% ל-3.6% ואגרות החוב של ספרד נשארו ללא שינוי עם תשואה של כ-3.2%. גם תשואות אגרות החוב של ארה"ב נשארו הרבעון ללא שינוי מהותי ומסתכמות לכ-4.2%⁽⁷⁾.



⁽⁷⁾ As of closing of the trading session on [30/09/2025]

⁽⁸⁾ As of closing of the trading session on [30/09/2025]

סקירת נדל"ן מניב רבעון שלישי 2025 - Cushman&Wakfield⁽⁸⁾

הדוח הרבעוני של Cushman & Wakefield, סוקר את המגמות העיקריות בסקטור המשרדים, הלוגיסטיקה והמסחר. בהסתכלות על כל גוש האירו, שכר הדירה רשם צמיחה חיובית גם ברבעון השלישי בהשוואה לרבעון המקביל בכל הסקטורים, ובכך משלים רצף עליית שכר דירה במשך 11 רבעונים רצופים. מנגד, קצב צמיחת שכר הדירה היה מעט חלש יותר הרבעון ותשואות הנכסים נשארו יציבות ברוב המדינות וזאת עקב תשואות אג"ח האירופאיות שעלו מעט הרבעון והפעילו לחץ על תמחור הנכסים בכמה שווקים ומגזרים.

משרדים

צמיחת שכר הדירה של נכסי פריים במגזר המשרדים נותרה חיובית עם 0.9% במהלך הרבעון, מעט מתחת לצמיחה ברבעונים קודמים השנה. על בסיס שנתי, הצמיחה עלתה ל-4.4%. הצמיחה הגבוהה ביותר הרבעון נרשמה באנגליה ואירלנד עם צמיחה של 1.5% אך בהסתכלות שנתי, צרפת ממשיכה להוביל עם צמיחה ממוצעת של כ-8.2%. שיעור התשואה ממוצעת של נכסים פריים באירופה מסתכמת כיום לכ-5.4%.

Region	Rental Growth Q/Q	Rental Growth Y/Y	Prime Yield
Europe Overall	0.9%	4.4%	5.4%
Europe exc UK	0.7%	3.9%	5.1%
UK & Ireland	0.7%	3.9%	5.1%
France	0.1%	8.2%	5.5%
Germany	0.8%	4.6%	4.8%
S. Europe	0.9%	5.3%	4.6%

קמעונאות – High Streets Shops

צמיחת שכר הדירה של חנויות ברחובות הראשיים הואטה ברבעון השלישי, כאשר שכר הדירה נותר ללא שינוי ביותר מ-30 מתוך 40 השווקים, כאשר הצמיחה החזקה ביותר הייתה בשווקים בבריטניה, מרכז ומזרח אירופה ודרום אירופה. התשואות היו יציבות גם ברוב השווקים. לא נצפו שינויים כלפי חוץ.

Region	Rental Growth Q/Q	Rental Growth Y/Y	Prime Yield
Europe Overall	0.5%	3.8%	4.8%
Europe exc UK	0.3%	2.9%	4.8%
UK & Ireland	1.2%	7.9%	4.8%
France	0.0%	2.6%	5.3%
Germany	0.0%	0.0%	4.4%
S. Europe	0.8%	3.3%	3.8%

⁽⁸⁾<https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/dna-of-real-estate>

לוגיסטיקה

בעקבות צמיחה חזקה יותר ברבעונים האחרונים, שכר הדירה של נכסי לוגיסטיקה פריים צמח בקצב איטי יותר ברבעון השלישי, עם עלייה של 0.5% בלבד. הצמיחה הייתה החזקה ביותר בצרפת וגרמניה עם צמיחה של כ-2.0% וכ-1.2% בהתאמה. שכר הדירה נותר חלש באזור מרכז-מזרח אירופה. תשואות נכסיי הפריים נותרו ללא שינוי על 5.23% בממוצע.

Region	Rental Growth Q/Q	Rental Growth Y/Y	Prime Yield
Europe Overall	0.5%	3.8%	5.2%
Europe exc UK	0.4%	3.5%	5.2%
UK & Ireland	0.8%	5.4%	5.3%
France	2.0%	6.1%	4.8%
Germany	1.2%	1.9%	4.5%
S. Europe	0.4%	5.6%	5.3%

מסמך זה מועבר לעיון מתוקף היותך בעל מניות ב- IBI LION SOCIMI, S.A ("הקרן") ו/או סוכן המייצג בעלי מניות בקרן. אין להעביר מסמך זה או את הנתונים הכלולים בו לצדדים שלישיים ו/או לעשות בו שימוש כלשהו למטרות שיווקיות. האמור במסמך זה מובא למטרות אינפורמטיביות וכלליות בלבד לרבות אודות ביצועי הקרן. לקבלת מידע מלא ומפורט ביחס למצב השקעה בקרן, אנא פנה לנציגי הקרן באי.י.א. האמור אינו מהווה "ייעוץ השקעות" ו/או "שיווק השקעות" כהגדרתם בחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995 ו/או משום תחליף ל"ייעוץ מקצועי המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל משקיע. ההשקעה בקרן מיועדת למשקיעים הנמנים על סוגי המשקיעים המפורטים בסעיף 15א(ג) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ואינה מוצעת לציבור או מיועדת לו. האמור נאסף ו/או מתבסס על מידע ממקורות שונים ולא בוצעה על-ידי הקרן בדיקה עצמאית של המידע האמור. האמור במסמך זה כולל הערכות, אומדנים ו/או תחזיות ואין לראות בו ייעוץ או המלצה לביצוע פעולה ו/או השקעה כלשהי. אין באמור כדי להוות אינדיקציה ו/או התחייבות כלשהי לגבי תוצאות עתידיות של פעילות הקרן, הבטחת תשואה או המלצה לגבי השקעה. מובהר, כי אין באמור במסמך זה בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הקרן ו/או מי מטעמה, או של אי.י.א.י. בית השקעות בע"מ כלפי כל אדם או תאגיד לכל נזק ואין באמור בכדי להוות התחייבות לדיוקם של הנתונים המובאים בו.