

# IBI LION

איגרת למשקיעים | ינואר 2026

## משקיעים יקרים,

שנת 2025, לפחות מבחינת תשואות, הייתה שנה מדהימה. מדדים שעלו בחדות, הורדות ריבית ורווחים גדולים למשקיעים כמעט בכל האפיקים והסקטורים.

השווקים הגלובליים רשמו ב-2025 שנה חיובית נוספת אשר בניגוד לשנים קודמות, כללה גם את האפיק האג"ח שנתמך בהפחתות הריבית בארה"ב ובגוש היורו. ביצועי הכלכלה העולמית והשווקים הפיננסיים הושפעו במידה ניכרת מכהונתו של הנשיא טראמפ ובעיקר מהצגת תוכנית המכסים בתחילת הרבעון השני של השנה. תוכנית זאת זכתה לתגובה שלילית מאוד בשווקים ושיקפה עליית מדרגה בפרמיית הסיכון על נכסים אמריקאים. הדבר קיבל ביטוי בירידות חדות בשוק המניות, בעלייה בפרמיית הסיכון בשוק איגרות החוב הממשלתיות ובהיחלשות של הדולר בעולם. עם זאת, עד מהרה התברר כי הממשל האמריקאי נותר קשוב במידה רבה למצב השווקים, והדבר קיבל ביטוי בהנמכה של שיעור המכסים ביחס להצהרות הראשונות במקביל להחרגה של חלק ממוצרי היבוא מהמכסים. ההבנה כי השפעת העלאת המכסים תהיה מוגבלת, לצד העברת תוכנית כלכלית שצפויה להיות בעלת השפעה מרחיבה בשנים הקרובות, הובילו להתאוששות מהירה בשווקים הפיננסיים ושיפור מתמשך בסנטימנט העסקי הגלובלי. התאוששות זו נתמכה גם בחידוש הפחתות הריבית בארה"ב, אשר נכון לסוף השנה עומדת על 3.75% לצד הפחתות ריבית נוספות במרבית המדינות המובילות, וכל זאת במקביל לאופטימיות גבוהה בשווקים בנוגע להשלכות עתידיות חיוביות מטכנולוגיית ה-AI.

כלכלת גוש היורו הפתיעה גם היא לטובה השנה עם שיפור בסביבת הצמיחה לרמות של כ-1.4%<sup>(1)</sup>, כאשר הסנטימנט העסקי נמצא במומנטום חיובי ומשקף צפי להמשך שיפור בפעילות<sup>(2)</sup>. השיפור בפעילות נובע בעיקר מהירידה בסביבת האינפלציה שאפשרה מהלך ממושך של הפחתת ריבית לרמה של 2%. בנוסף, המדיניות הפיסקאלית העתידית צפויה להיות מרחיבה יחסית בעיקר לאור התוכניות להגדלת ההשקעות בביטחון ובתשתיות בגרמניה. לפיכך, קרן המטבע העולמית מעריכה כי התמהיל הנוכחי בגוש היורו צפוי להוביל לצמיחה חיובית גבוהה יחסית של 1.1%<sup>(3)</sup> תוך יציבות בריבית.

ספרד המשיכה את הצמיחה המרשימה שלה וצפויה לסיים את שנת 2025 עם GDP Growth של כ-2.9%<sup>(4)</sup>. השיפור בכלכלת ספרד בשנים האחרונות הביאו את חברות הדירוג לעלות את המדינה לדירוג A+<sup>(5)</sup> ואת הבנק המרכזי לעלות את תחזית הצמיחה לשנים הקרובות.<sup>(6)</sup>

1. [https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections.202512\\_eurosystemstaff-12ead61977.en.html#:~:text=Annual%20average%20real%20GDP%20growth,2027%20and%201.4%25%20in%202028.](https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections.202512_eurosystemstaff-12ead61977.en.html#:~:text=Annual%20average%20real%20GDP%20growth,2027%20and%201.4%25%20in%202028.)  
 2. <https://tradingeconomics.com/euro-area/economic-optimism-index#:~:text=Eurozone%20Economic%20Sentiment%20Rises%20Slightly,September%20and%20forecasts%20of%202025.7.>  
 3. <https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2025/10/14/world-economic-outlook-october-2025.>  
 4. [https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/spain/economic-forecast-spain_en)  
 5. <https://www.cnbc.com/2025/09/29/spain-wins-triple-credit-rating-boost-on-improving-economic-outlook.html>  
 6. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2025-12-23/bank-of-spain-raises-growth-outlook-on-strong-domestic-demand>

**תחום המסחר** הראה שנה נוספת של התאוששות בעיקר בזכות צמיחת התיירות והעליה באמון הצרכנים. כאשר הערים המדורגות בראש סקר PWC כמעניינות ביותר להשקעה (שנה רביעית ברציפות) הן לונדון, מדריד, פריז וברלין. כאשר המשקיעים בסקר מציינים כי ישנה העדפה גוברת לשווקי ליבה המציעים נזילות גבוהה, שקיפות ושלטון חוק חזק.

אנו ב-IBI LION ניצלנו את החודשים האחרונים להמשיך ולהגדיל את פורטפוליו הסופרמרקטים שלנו אשר נכון להיום מונה כבר 5 סניפים. כל הנכסים הם סניפי סופרמרקטים עירוניים, הממוקמים בערים גדולות בספרד ועם שוכרים מובילים מתחום הקמעונאות. אנו מעריכים כי פורטפוליו הסופרמרקטים יהיה מהסקטורים שיהיו מהרוח הגבית של הורדות הריבית ומהגידול בצריכה הפרטית בספרד בשנים הקרובות. מנגד, ביצענו בתחילת השנה מימוש של 2 סניפי בנקים אשר להערכתנו הגיעו למימון הפוטנציאל הגלום בהם. היקף המכירה אינו משמעותי לחברה אך חשוב לציין כי המכירה בוצעה מעל שווי הנכסים בספרים.

בשנת 2025 ביצענו בהתאם לתחזית שתי חלוקות בהיקף של כ-6% שבוצעו בפברואר וביוני, ואנו מתעדים לבצע חלוקה נוספת במרץ 26 בדומה לשנים קודמות. בנוסף, בסוף מרץ נבצע גיוס הון נוסף במטרה לבצע רכישת נכסים חדשים ולהגדיל את מצגת הנכסים בחברה. כמו בגיוסים קודמים, אני מזכיר כי כל המשקיעים יקבלו הודעות מהבנק על קבלת זכויות המאפשרות השתתפות בגיוס הקרוב במידה וירצו. במידה ולא, זכויות אלו יפוגו ללא כל השפעה על ההשקעה.

בהסתכלות לשנת 2026, אנו מתעדים לבצע רכישות נוספות של סופרמרקטים ולהגדיל את פורטפוליו הקמעונאות בחברה. תחום הלוגיסטיקה, ממשיך להראות סימני חוזקה כאשר היצע הנכסים החדשים נשאר נמוך וכך גם שיעור אי התפוסה. כמו כן, עלויות ההקמה עבור נכסים חדשים ממשיות לעלות והשילוב של כל הגורמים האלו, דוחפים את שכר הדירה מעלה.

אנו מאחלים שנה פורייה, מוצלחת ושקטה לכל משקיעינו.

בברכה,

נדב ברקוביץ, יו"ר הדירקטוריון וצוות IBI LION

כאשר מסתכלים קדימה לשנת 2026, התמונה לכלכלה הגלובלית ממשיכה להיות חיובית. לאחר תקופה ממושכת של ריביות גבוהות, השווקים מתמחרים תחילתו של תהליך הורדות ריבית הדרגתי, בכפוף להמשך התמתנות האינפלציה והתייצבות הסביבה המאקרו כלכלית<sup>(7)</sup>. סביבת ריבית יורדת צפויה להקל על משקי הבית והחברות, להפחית את עלויות המימון ולתמוך בהאצה מחודשת של הביקושים, בדגש על סקטורים רגישים לריבית כגון נדל"ן ותשתיות. בצד הסיכונים, האתגרים העיקריים לשווקים לפי סקר של PWC, הם אי היציבות הפוליטית והסיכונים הגיאופוליטיים העולמיים. כ-90% מהמשקיעים ציינו את שני הנושאים האלו כמטרדים ביותר ב-2026<sup>(8)</sup>.

**בסקטור הנדל"ן**, שנת 2025 הייתה נקודת המפנה של הנדל"ן המניב לאחר שנתיים מאתגרות של ריבית גבוהה. ב-2025 ראינו התאוששות הדרגתית אך עקבית, כאשר השוק האירופי הציג ביצועים מעודדים. הבנק המרכזי האירופי (ECB) והבנק של אנגליה (BoE) הגיבו מוקדם יחסית לירידת האינפלציה, מה שהוביל לדחיפה בעסקאות כבר בתחילת השנה, ותשואות הנכסים החלו להתייצב ואף לרדת מעט באזורי ביקוש.

שנת 2026 צפויה לסמן את חזרתו של הנדל"ן המניב המסחרי למסלול של צמיחה. התייצבות האינפלציה, ירידת ריבית ותמיכה פיסקלית מחודשת יוצרים סביבת השקעות נוחה יותר. עלויות חומרי בניין והרכבה עלו בחדות בשנים האחרונות ועומדות בפני לחץ נוסף כלפי מעלה גם בשנת 2026<sup>(9)</sup>. הזינוק בעלויות הבניה, יחד עם עלויות מימון יקרות, הובילו לירידה בבניית נכסים חדשים וצפויה להוביל למחסור בשטחים מודרניים באיכות גבוהה מה שצפוי לתמוך בעליית דמי השכירות בנכסים קיימים.

**מבחינת סקטורים, אין ספק ששנת 2025 הייתה שנת ה-DATA CENTERS לאור מהפכת ה-AI.** האימוץ המהיר של בינה מלאכותית ייצר ביקוש חסר תקדים למרכזי נתונים ותחום זה דורג כמגזר המוביל בסיכויי צמיחה והשקעה גם בשנת 2026<sup>(10)</sup>.

**סקטור הלוגיסטיקה** נשאר יציב בשנת 2025 וההיצע המצטמצם של בנייה חדשה תומך בצמיחת שכר הדירה הראשי של נכסי פריים. הערכה היא ששכרה דירה בשנת 2026 צפוי לצמוח בכ-2.2% בין 2026 ל-2027, כאשר העלויות החזקות ביותר צפויות בבריטניה, ספרד, שבדיה וצרפת. בנוסף, הצפי הוא כי התשואות צפויות להתכווץ ב-40 עד 75 נקודות בסיס עד שנת 2029<sup>(11)</sup>.

7. <https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate#:~:text=Interest%20Rate%20in%20the%20United%20States%20is%20expected%20to%20be,according%20to%20our%20econometric%20models>.

8. <https://www.pwc.no/no/publikasjoner/emerging-trends-in-real-estate-europe2026.pdf>

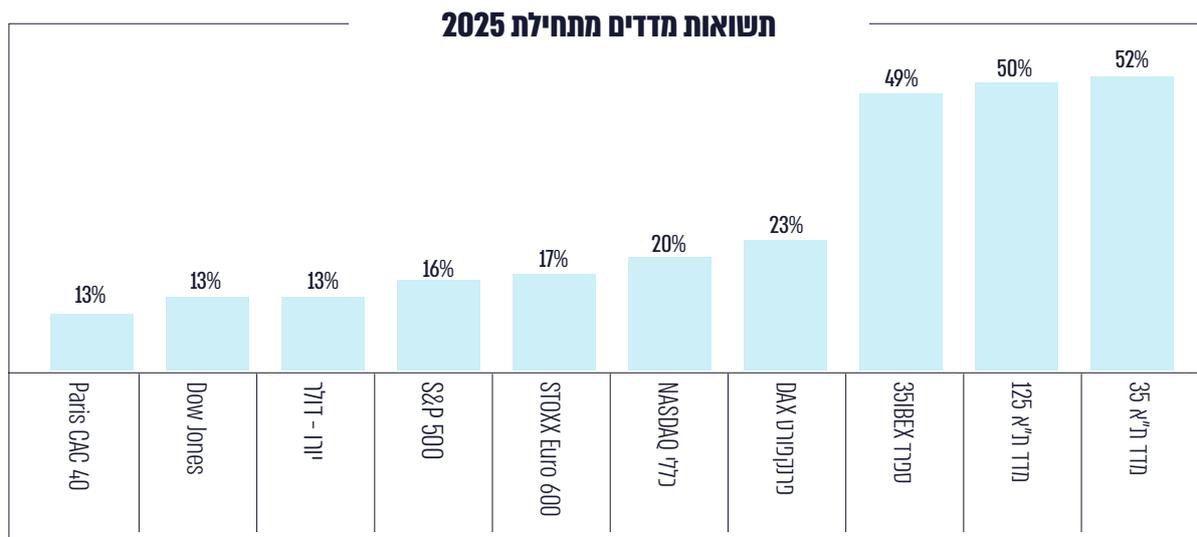
9. <https://www.jll.com/en-us/insights/market-outlook/global-real-estate>

10. <https://www.jll.com/en-us/insights/market-outlook/global-real-estate>

11. <https://www.cushmanwakefield.com/en/germany/news/2025/12/european-outlook>

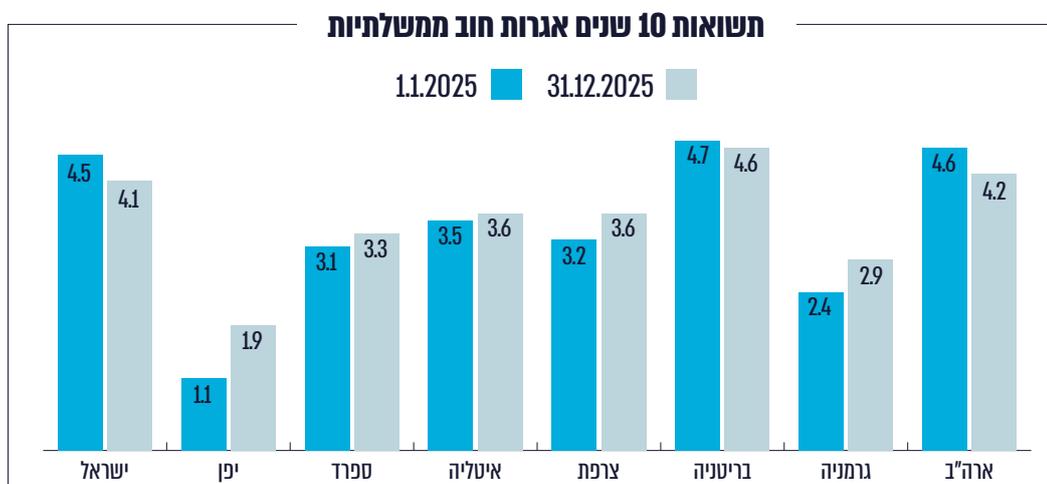
## מאקרו אירופה

כאמור, שנת 2025 הייתה שנה מעולה למשקיעים. מדד הבורסות עלו לשיאים חדשים ורשמו תשואות שנתיות מרשימות. המדדים בתל אביב סיימו שנה מרשימה עם תשואות של מעל 50% מתחילת שנה. הבורסה עם הביצועים הטובים ביותר לאחר תל אביב, היא הבורסה בספרד שהציגה עליה של כ-49% במדד ה-ibex35 והעלתה משמעותית את שווי החברות הנסחרות בבורסה הראשית. מדדי ארה"ב סיימו את השנה גם כן בתשואה חיובית של כ-20% בנאסדק כ-16% ב-S&P.



\*נתוני מגמה A-ONLINE

תשואות אגרות החוב ל-10 שנים של ממשלת ארה"ב רשמו ירידה בשנת 2025 מרמה של 4.6% לכ-4.2% וזאת לאור הורדת הריבית שבוצעה והצפי להורדות נוספות בשנת 2026. גם תשואות אגרות החוב של ישראל ובריטניה רשמו ירידה בתשואות. מנגד, תשואות אגרות החוב של מדינות אירופה רשמו עליה מרמה של 2.4% בגרמניה ל-2.9% וזאת בעיקר לאור תוכניות ההשקעה הגדולות בתחומי ה-DEFENCE ורכישת נשק ולאור הפריצה של המסגרות התקציביות. הדרמה הגדולה הייתה ביפן כאשר התשואות ל-10 שנים זינקו בחדות מרמה של כ-1.1% ל-2.0%. תשואות אגרות החוב של יפן בעיקר לאור הצפי להמשך העלאות ריבית על ידי בנק המרכזי של יפן נוכח אינפלציה גוברת ועלייה בשכר. עליית התשואות ביפן היא לא רק אירוע מקומי אלא מהלך שיכול להשפיע על הכלכלה הגלובלית. הבנק המרכזי ביפן פעל במשך כשלושה עשורים עם ריבית אפסית בתקווה לעודד השקעות בכלכלה.



הריבית האפסית הפכה את יפן "לכספומט של משקיעי העולם" כאשר משקיעים לוו כספים מיפן בריבית אפסית והשקיעו במדינות אחרות. כאשר הריבית ביפן מתחילה לעלות, גם הריביות על ההלוואות שהמשקיעים לקחו עולות ומתחיל לחץ על מכירת נכסים כמו אג"ח, מניות או נכסים ריאליים.

מסמך זה מועבר ליעוץ מתוקף היותך בעל מניות ב-IBI LION SOCIEMI, 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.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 לייעוץ מקצועי המתחשב בנתונים וצרכים המיוחדים של כל משקיע. ההשקעה בקרן מיועדת למשקיעים הנמנים על סוגי המשקיעים המפורטים בסעיף 15א(ב) 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.א. בית השקעות בע"מ כלפי כל אדם או תאגיד לכל סק ואין באמור בכדי להוות התחייבות לדיוקם של הנתונים המובאים בו.