



IBI LION

איגרת למשקיעים | Q2 2026

משקיעים יקרים,

לאחר רבעון ראשון תנודתי, שכלל מספר אירועים גלובליים משמעותיים, הרבעון השני התאפיין בניסיון של השווקים לעכל את השלכותיהם על סביבת הריבית, מחירי האנרגיה ותיאבון הסיכון. בחודשים האחרונים נרשמה ירידה מסוימת באי-הוודאות, בין היתר על רקע ההתקדמות במגעים בין ארה"ב לאיראן ופתיחת מיצרי הורמוז, והשווקים חזרו להתמקד בעיקר בנתוני מאקרו, אינפלציה וריבית. עם זאת, נכון למועד כתיבת שורות אלו, אנו עדים שוב לעליה במתיחות בין ארה"ב לאיראן והתחדשותן של התקיפות. אירועים אלו שוב דוחפים את מחירי האנרגיה מעלה ומעלים את אי הוודאות הכללית בשווקים.

מדדי המניות רשמו עליות ברבעון השני, לאחר שחלק מהחששות שליוו את הרבעון הראשון התמתנו. העליות בלטו במיוחד בארה"ב, בהובלת הנאסד"ק שעלה בכ-21%. גם באירופה נרשמה מגמה חיובית, כאשר מדד המניות הספרדי עלה בכ-14% ומדד ה-DAX הגרמני עלה בכ-10%⁽¹⁾.

האירוע המשמעותי מבחינה מאקרו-כלכלית ברבעון היה העלאת הריבית באירופה בחודש יוני, העלאת ריבית ראשונה מזה שלוש שנים⁽²⁾. הבנק המרכזי האירופי (ה-ECB) העלה את הריבית ב-0.25% לרמה של 2.25%, וציין כי ההחלטה התקבלה על רקע עלייה באינפלציה בגוש האירו לרמה של 3.2% בחודש מאי, בין היתר בעקבות עליית מחירי האנרגיה שהושפעו מהמלחמה עם איראן.

בהסתכלות על המשך השנה, השווקים מתמחרים סיכוי של כ-79% להעלאת ריבית נוספת של 0.25% באירופה עד סוף השנה לרמה של 2.5% וכ-44% לעליה נוספת לרמה של 2.75%⁽³⁾. תוואי הריבית צפוי להמשיך ולהיות תלוי בעיקר בקצב ירידת האינפלציה, בהתפתחות מחירי האנרגיה ובנתוני הצמיחה בגוש האירו. ככל שמחירי האנרגיה יישארו נמוכים יחסית וקצב האינפלציה ימשיך להתמתן, ייתכן שהבנק המרכזי האירופי יוכל להימנע מהעלאות נוספות ואף לשוב בהמשך למדיניות מרחיבה יותר.

אירופה לא לבד במערכה וגם בארה"ב ישנן ציפיות להעלאת ריבית. על פי נתוני יוני של הפד ותמחור אג"ח קבועות, הערכה בשווקים היא כי הבנק המרכזי האמריקאי צפוי לבצע העלאת ריבית אחת עד שתיים עד סוף השנה כדי לנטרל את האינפלציה הגוברת, ולשמור על עלויות הלוואות יציבות עבור הצרכנים⁽⁴⁾.

1. As of 30/06/2026
2. <https://www.dw.com/en/ecb-raises-interest-rate-to-tackle-inflation-surge/a-77505190>
3. <https://ecb-watch.eu/>
4. <https://www.bondsavvy.com/fixed-income-investments-blog/fed-dot-plot>

נדל"ן מניב

ברבעון השני נמשכה מגמת הצמיחה בדמי השכירות בכלל מגזרי הנדל"ן המניב ברחבי אירופה, כאשר התשואות במרבית השווקים נותרו יציבות. לצד זאת, בחלק מהאזורים הגיאוגרפיים והמגזרים החלו להופיע סימני התמתנות, המשקפים סביבת ריבית גבוהה יותר וזהירות גוברת מצד משקיעים⁽⁵⁾.

מגזר המשרדים הוביל את הצמיחה בדמי השכירות, בעיקר בנכסי פריים במיקומים מרכזיים, עם עלייה של כ-1.2% ברבעון וכ-4.5% בשנה. בתחום המסחר ברחובות ראשיים נרשמה יציבות יחסית, עם עלייה מתונה של כ-0.2% ברבעון וכ-3% בשנה. בתחום הלוגיסטיקה נמשכה צמיחה חיונית בדמי השכירות, אם כי בקצב מתון יותר, עם עלייה של כ-0.6% ברבעון וכ-2.4% בשנה, לעומת 3.1% ברבעון הקודם⁽⁶⁾.

סביבת המאקרו המשתנה מחדדת שוב את ההבחנה בין נכסים ושווקים איכותיים לבין נכסים בסקטורים שנפגעו יותר וחווים חולשה בביקושים או אי-ודאות תפעולית. אנו מעריכים כי סביבת הריבית הנוכחית מחייבת משקיעים לבחון כל עסקה בקפדנות, תוך דגש על איכות השוכר, משך חוזה השכירות, יכולת ההתאמה של הנכס ושמרנות במינוף. כפי שראינו במחזורי ריבית קודמים, נכסים איכותיים נהנים מעמידות גבוהה יותר ומאפשרים לבנות פורטפוליו המשלב יציבות תזרימית עם פוטנציאל השבחה לאורך זמן. כמו כן, חשוב לזכור כי למרות הצפי להעלאת הריבית, אירופה עדיין נמצאת בסביבת ריבית נמוכה מהריביות בארה"ב וממשיכה להנות ממימון אטרקטיבי. תקופות אלו, בהן האינפלציה עולה, מזכירות את חשיבות ההצמדה של שכר הדירה למדד בחוזי השכירות של הנכסים.

כלכלת ספרד

ספרד ממשיכה להציג נתונים כלכליים טובים ובחודש יוני העלתה ממשלת ספרד את תחזית הצמיחה הכלכלית שלה לשנת 2026 בארבע עשירות האחוז, וכעת התחזית היא לצמיחה שנתית של 2.6% בתמ"ג⁽⁷⁾. השדרוג מגיע למרות אי הוודאות שנגרמה עקב המלחמה אשר שיבשה את שוקי האנרגיה העולמיים. התחזיות שאושרו על ידי הממשלה צופות גם צמיחה שנתית של יותר מ-2% בשלוש השנים הקרובות. האינפלציה בספרד נותרה יציבה, אך עדיין מעל היעד של הבנק המרכזי, והסתכמה ל-3.2% ביוני⁽⁸⁾. שיעור האינפלציה נותר ללא שינוי במשך שלושה חודשים רצופים אולם הירידה במחירי האנרגיה שהייתה בחודשים האחרונים, צפויה להפחית את לחצי האינפלציה בהמשך.

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

6. https://content.cushmanwakefield.com/api/public/content/04ecda97f0584669b2c40d8ca7f3d832?v=476eccac&gl=1*17ns254*_ga*MTcyODg0NDQyMjY4NzY0MDU3NTQ5*_ga_D68R2GB427*_ga_E30DQyMDcxMDkbbzExJGcwIHQxNzg0MjA4MDg0JG01OCRsMCRoMA..*_ga_LM51XKPG6*_ga_E30DQyMDcxMTAkzExJGcwIHQxNzg0MjA4MDg0JG02MCRsMCRoMA..*_gcl_au*MjAwMzQ4NzI0S4xNzg0NDE2MjUz*_ga_B63VIVKT85*_ga_E30DQyMDcxMTGkbzExJGcwIHQxNzg0MjA4MDg0JG02MCRsMCRoMA..

7. <https://www.catalannews.com/business/item/spain-raises-2026-gdp-growth-forecast-to-26-despite-war-uncertainty>

8. <https://tradingeconomics.com/spain/inflation-cpi>

עדכון פעילות IBI LION

במהלך הרבעון השני ביצענו עסקה משמעותית נוספת עם רכישת מרכז לוגיסטי לקירור בוויטוריה. זהו המרכז הלוגיסטי לקירור השלישי שלנו בחברה, תחום שנהנה מביקושים גבוהים הנובעים מצמיחת ענפי המזון, הפארמה והמסחר המקוון. הנכס מושכר לרשת סופרמרקטים מובילה בספרד בחוזה ארוך טווח, צמוד למדד המחירים, המאפשר לשוכר הפצה למאות סופרמרקטים בבעלותו באזור. העסקה ממשיכה את קו ההשקעה שלנו בנכסים חדשים בעלי שוברים חזקים. לאחר העסקה, פורטפוליו הלוגיסטיקה של IBI LION מסתכם ל-4 מרכזים לוגיסטיים המהווים כ-80% מפורטפוליו החברה. בנוסף, במהלך חודש יולי, ביצענו מכירה של סניף בנק נוסף מתוך פורטפוליו הבנקים. גם כאן, המכירה בוצעה במחיר הגבוה משווי הנכס בספרי החברה ואנו נמשיך לבצע מימוש של סניפי בנקים אשר הגיעו להשבחה מלאה.

חלוקות ומבט קדימה

בהמשך לחלוקה שבוצעה בתחילת חודש מרץ בסך של כ-3%, אנו נערכים לחלוקה הבאה, הצפויה להתבצע בתחילת חודש ספטמבר. במבט קדימה, אנו ממשיכים לבחון רכישות של סופרמרקטים נוספים במטרה להגדיל את הפורטפוליו הקיים ולנצל את תנאי המימון האטרקטיביים בשוק כדי לצמוח. אנו סבורים כי סביבת המאקרו הנוכחית צפויה להמשיך לייצר הזדמנויות עבור משקיעים בעלי ניסיון, נוכחות מקומית ויכולת לפעול באופן סלקטיבי.

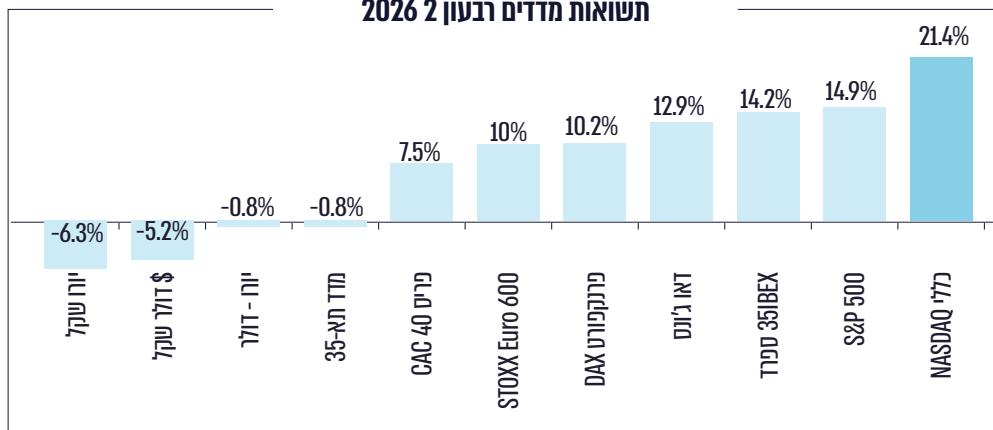
בברכה,

נדב ברקוביץ, יו"ר הדירקטוריון וצוות 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(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.אי. בית השקעות בע"מ כלפי כל אדם או תאגיד לכל נזק ואין באמור בכדי להוות התחייבות לדיוקם של הנתונים המובאים בו.

סקירת שווקים

תשואות מדדים רבעון 2 2026

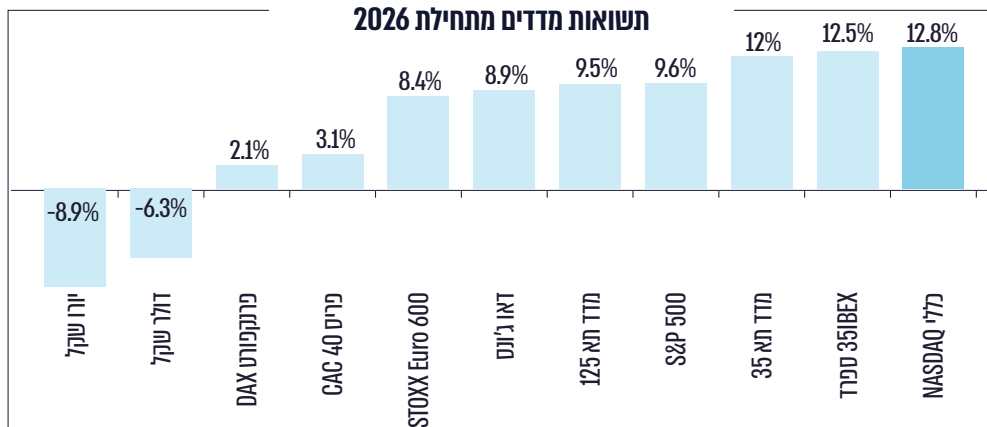


*נתוני מגמה A-ONLINE

במבט רבעוני, שוקי המניות סיימו את הרבעון השני במגמה חיובית, לאחר שהמשקיעים חזרו להתמקד בנתוני מאקרו, אינפלציה וריבית. העליות בלטו בארה"ב, בהובלת הנאסד"ק, וגם באירופה נרשמה תמונה חיובית, בהובלת מדד ה-IBEX הספרדי ומדד ה-DAX הגרמני. העליות החדות בנאסד"ק נבעו בעיקר מסקטור הטכנולוגיה וממניות השבבים, בעוד שבאירופה נהנו המדדים מעלייה בתחומי הפיננסים והתעשייה.

גם בהסתכלות מתחילת השנה, מדדי המניות רשמו תשואות חיוביות בהובלת מדד הנאסד"ק (תשואה של כ-13% מתחילת שנה) ומדד ה-IBEX הספרדי (תשואה של כ-12.5%).

תשואות מדדים מתחילת 2026



*נתוני מגמה A-ONLINE

תשואות אגרות החוב ל-10 שנים שעלו בעקבות המלחמה והחששות האינפלציוניות, שמרו על יציבות בהשוואה לסוף רבעון ראשון עם עליות קלות. בהסתכלות מתחילת השנה, תשואות אגרות החוב של ממשלת גרמניה, צרפת וספרד, נשארו כמעט ללא שינוי בעוד אגרות החוב של ממשלת ארה"ב עלו מרמה של כ-4.17% לכ-4.46%.

תשואות אג"ח ממלכתיות 10 שנים

