

בית השקעות IBI LION

IBI LION

איגרת למשקיעים | Q3-2026

משקיעים יקרים,

אם ברבעון השני השווקים עדיין ניסו להעריך את השפעת האירועים הגיאופוליטיים על האינפלציה ועל סביבת הריבית, ברבעון השלישי כבר ניכרה השפעתם בפועל על סביבת המאקרו. האינפלציה המשיכה לעלות, תשואות אגרות החוב הממשלתיות רשמו שיאים חדשים וכתגובה, הבנקים המרכזיים חזרו להעלות ריבית.

הזינוק במחירי הנפט, שהגיעו בספטמבר לרמות שחצו את רף 100 הדולרים לחבית[1], תרם לעלייה באינפלציה בעולם. האינפלציה נכון לספטמבר עמדה על כ-3.7% בארה"ב[2] ועל כ-3.8% בגוש האירו[3]. על רקע זה, בספטמבר העלו הן הבנק המרכזי האמריקאי (FED) והן הבנק המרכזי האירופי (ECB) את הריבית ב-0.25%. בארה"ב הייתה זו העלאת הריבית הראשונה לאחר שלוש שנים, לרמה של 3.75%–4.00%[4], ובאירופה הועלתה הריבית בפעם השנייה, לרמה של 2.50%[5]. גם במבט קדימה השווקים ממשיכים לתמחר העלאות נוספות: באירופה מעריכים העלאה אחת עד שתיים, ובארה"ב הצפי הוא לשלוש עד ארבע העלאות עד סוף 2027.

עבור חברות נדל"ן מניב, עליית הריבית מגדילה את עלויות המימון ועלולה להשפיע על שווי הנכסים. אולם, כפי שראינו בסבב העלאות הריבית הקודם, חברות המחזיקות בנכסים המושכרים בחוזים ארוכי טווח הצמודים לאינפלציה, לצד הלוואות בריבית קבועה, עשויות בתקופות כאלה לשפר את המרווח בין ההכנסות מדמי שכירות לבין תשלומי הריבית. כפי שציינו בסקירות קודמות, השינוי בסביבת המאקרו מחדד שוב את ההבחנה בין איכות הנכסים, הסקטורים והשווקים.

השווקים הפיננסיים הגיבו לשינוי בסביבת המאקרו במגמות מעורבות. תשואות אגרות החוב הממשלתיות עלו לרמות שלא נראו שנים רבות. עם סיום הרבעון, תשואת אגרות החוב של ממשלת ארה"ב לעשר שנים עלתה לכ-5.3%, הרמה הגבוהה ביותר מאז 2002[6]. בצרפת התשואה זינקה לכ-4.9%, בבריטניה לכ-5.4% וביפן לכ-3.0%.

מנגד, שוקי המניות הציגו ברבעון השלישי יציבות יחסית. ירידות נרשמו בבורסת פריז (5.2%), בדאו ג'ונס (2.7%) וב-STOXX Europe 600 (1.1%) לעומת זאת, בחלק מהבורסות נמשכה מגמת העליות: מדד ת"א 35 (3.4%), נאסד"ק (2.5%) וה-DAX הגרמני (0.8%). מדד IBEX הספרדי נותר כמעט ללא שינוי ברבעון, אך עדיין מציג עלייה של כ-12% מתחילת השנה.

1. Trading Economics, Crude Oil (WTI/Brent). https://tradingeconomics.com/commodity/crude-oil
2. U.S. Bureau of Labor Statistics, Consumer Price Index – September 2026 (14.10.2026 פורסם). https://www.bls.gov/news.release/archives/cpi_10142026.pdf
3. Eurostat, Annual inflation up to 3.8% in the euro area – September 2026 (16.10.2026 פורסם). https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-16102026-ap
4. Federal Reserve, FOMC statement, 16.9.2026. https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20260916a.htm
5. ECB, Monetary policy decisions, September 2026 (2.50% ריבית הפיקדון). https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260910~314e508016.en.html
6. Bloomberg Government, "US Benchmark 10-Year Yield Briefly Hits Highest Since 2002", 1.10.2026. https://news.bgov.com/insurance/treasury-10-year-yield-hits-highest-since-2002-on-rate-outlook

נדל"ן מניב

העלייה בשיעורי הריבית ברבעון השלישי האטה את ההתאוששות בשוק הנדל"ן המסחרי באירופה (CRE). לפי MetLife Investment Management, היקף העסקאות בנדל"ן המניב באירופה צפוי לרדת ב-5% בשנת 2026, לפני התאוששות חזקה בשיעור של 20% בשנת 2027[7]. לצד הירידה הצפויה בהיקף העסקאות, ערכי הנדל"ן המסחרי צפויים לעלות ב-2.1% בשנת 2026 וב-4.2% בשנת 2027. שילוב זה מצביע על שוק שבו פעילות העסקאות נותרת מאופקת בטווח הקצר, בעוד שערכי הנכסים מתחילים להתאושש. בתחום הלוגיסטיקה והתעשייה, ההערכה היא שרוב השווקים באירופה יציגו צמיחה בשכר הדירה, כאשר ספרד וצ'כיה הן המדינות המובילות בתחזית MetLife לחמש השנים הקרובות. בירת ספרד, מדריד, אף עלתה בדירוג והפכה לשוק השני בגודלו בתחום הלוגיסטיקה באירופה, והיא מושכת משקיעים זרים רבים לספרד.

כלכלת ספרד

הכלכלה הספרדית הוכיחה שוב את חוסנה בכך שרשמה צמיחה של 0.7% בתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) ברבעון השני של 2026 (רבעון מול רבעון) וצמיחה צפויה של כ-0.6% ברבעון השלישי לפי הבנק המרכזי של ספרד[8]. הנתונים החיוביים הביאו לכך שבאוקטובר קרן המטבע העולמית העלתה את תחזית הצמיחה במדינה עבור שנת 2026 כולה לרמה של 2.5%[9].

לאחר סיום הרבעון, בתחילת אוקטובר, הודיע ראש ממשלת ספרד, פדרו סנצ'ס, כי ממשלתו מקדימה את הבחירות ל-29 בנובמבר 2026, תשעה חודשים לפני המועד המקורי של הבחירות. הבחירות מגיעות לאחר שהפרלמנט דחה חבילות חירום שהממשלה הציעה על מנת להתמודד עם משבר הדיור במדינה. חברת הדירוג Fitch עדכנה כי התחזיות המקרו-כלכליות של ספרד נותרות חזקות לעת עתה, למרות שהבחירות יוצרות אי ודאות עתידית בנושא המדיניות הפיסקלית ובנושא ההגירה מאמריקה הלטינית שהייתה אחד ממניעי הצמיחה הכלכלית העיקריים בשנים האחרונות[10].

עדכון פעילות IBI LION

במהלך הרבעון השלישי השלמנו את רכישתם של שני סופרמרקטים חדשים, אחד דרומית למדריד בחטאפה והשני בדרום ספרד, המצטרפים לפורטפוליו הקיים של החברה. פורטפוליו הסופרמרקטים מהווה רגל יציבה וצומחת גם בתקופות בהן סביבת המאקרו משתנה ומציע חשיפה לנכסים המבוססים על ביקוש צרכני יציב, שוכרים חזקים וחוזי שכירות ארוכים. הפורטפוליו צפוי לייצר לחברה תשואה שוטפת והגנה מפני אינפלציה ותנודתיות בשווקים.

חלוקות ומבט קדימה

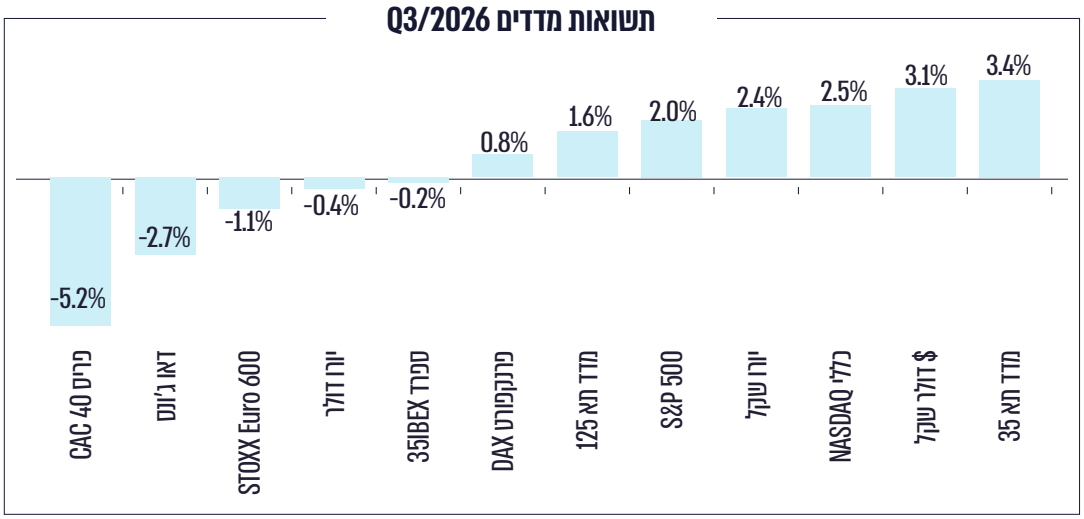
בחודש ספטמבר ביצענו חלוקה נוספת בסך של כ-3% וזאת בהמשך לחלוקה שבוצעה בתחילת חודש מרץ. במבט קדימה, ברבעון הקרוב אנו נמשיך לבחון רכישות של סופרמרקטים נוספים במטרה להגדיל את הפורטפוליו.

בברכה,
נדב ברקוביץ, יו"ר הדירקטוריון וצוות IBI LION

7. MetLife Investment Management, Q3 2026 European Commercial Real Estate Chartbook. https://www.metlife.com/investments/global/insights/outlooks-and-market-updates/q3-2026-european-commercial-real-estate-chartbook/
8. Banco de España, Macroeconomic projections and quarterly report, Q3 2026. https://www.bde.es/wbe/en/publicaciones/analisis-economico-investigacion/proyecciones-macro-informe-trimestral/proyecciones-e-informe-trimestral-de-la-economia-espanola-tercer-trimestre-2026.html
9. IMF, World Economic Outlook, October 2026. https://data.imf.org/en/dashboards/weo%20dashboard Infobae, 13.10.2026. https://www.infobae.com/espana/2026/10/13/espana-continua-liderando-el-crecimiento-en-europa-el-fmi-eleva-al-25-la-prevision-para-2026-el-doble-que-la-eurozona/
10. Fitch Ratings, "Spain Snap Election Highlights Uncertainty on Fiscal, Migration Policy", 7.10.2026. https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/spain-snap-election-highlights-uncertainty-on-fiscal-migration-policy-07-10-2026

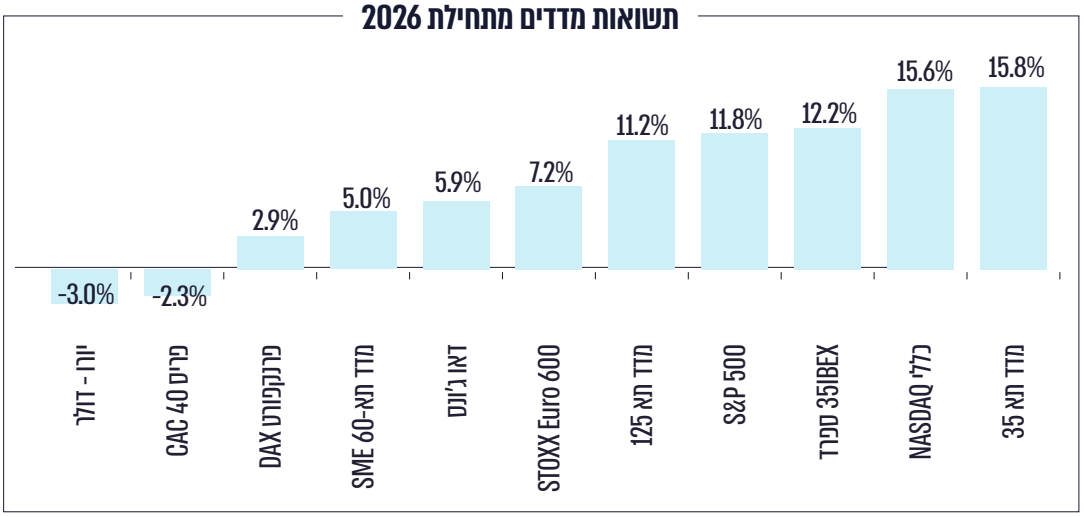
סקירת שווקים

במבט רבעוני, שוקי המניות סיימו את הרבעון השלישי במגמה מעורבת. מדד תל אביב 35 רשם את התשואה הגבוהה ביותר ברבעון, עם עלייה של **כ-3.4%,** בעוד שהבורסה בצרפת רשמה את הירידה החדה ביותר.



*נתוני מגמה A-ONLINE

בהסתכלות מתחילת השנה, למעט הבורסה הצרפתית, מדדי המניות עדיין מציגים תשואות חיוביות. מדד תל אביב 35 ומדד נאסד"ק מובילים את הרשימה עם תשואה של **כ-16%,** ואילו באירופה המדד המוביל הוא המדד הספרדי, עם עלייה של **כ-12%** מתחילת השנה.

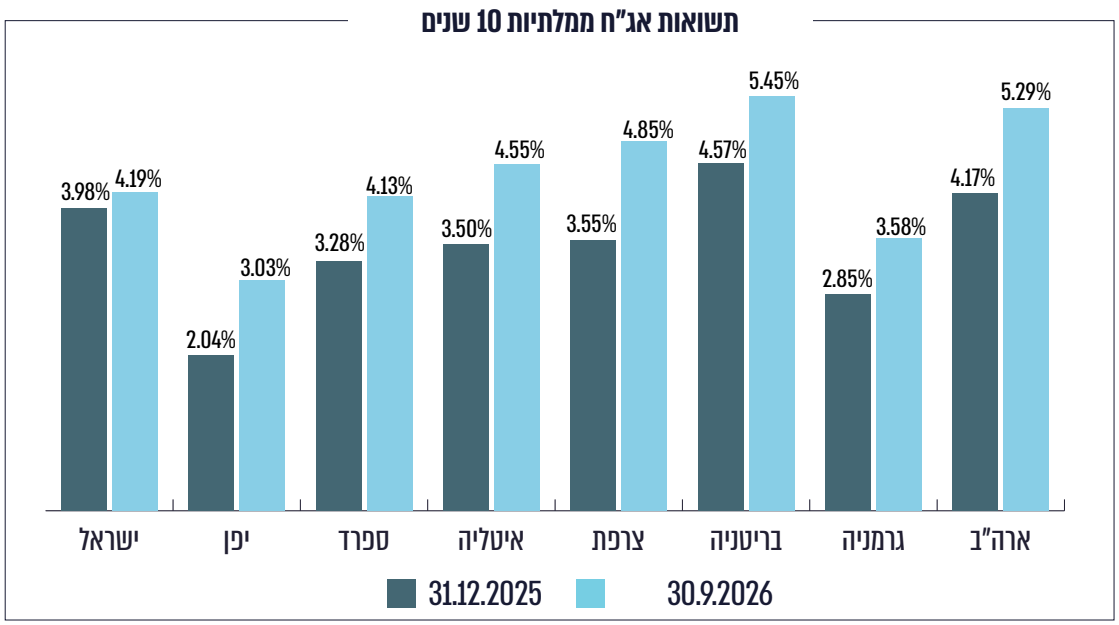


*נתוני מגמה A-ONLINE

איגרת למשקיעים | Q3-2026

כפי שציינו בסקירה, תשואות אגרות החוב ל-10 שנים זינקו מתחילת השנה. ניתן לראות כי למעט אגרות החוב של ממשלת ישראל, תשואות אגרות החוב עלו בכ-1 נקודת אחוז בממוצע כאשר העלייה הגבוהה ביותר נרשמה כאמור בצרפת (כ-1.3 נקודות אחוז).

צרפת מציגה שילוב מאתגר במיוחד של לחצים פיננסיים כאשר עליית התשואות לוותה גם בפתיחת פערים מול אגרות החוב של ממשלת גרמניה, המשמשות כבנצ'מרק באירופה. נכון ל-30/09/26 התשואות לעשר שנים של צרפת הגיעו **לכ-4.9%**, יותר מהתשואה של ספרד **(4.1%)** ואיטליה **(כ-4.6%)**.



*נתוני מגמה A-ONLINE

מסמך זה מועבר לעיונך 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.