

משקיעים יקרים,

לכבוד השנה החדשה החלטנו לפתוח במסורת של עדכונים שוטפים על הפעילות בחברה ועדכונים על שוק הנדל"ן האירופאי עם דגש על ספרד. אנו מקווים כי עדכונים אלו יחזקו את הקשר עם בעלי המניות שלנו מעבר לדיווחים השוטפים והמצגות.

שנת 2023 נפתחה בחוזקה עם אופטימיות גדולה בשווקים וזאת למרות המשך העלאות הריבית כאשר בסוף חודש ינואר העלה הבנק המרכזי בארה"ב את הריבית ב-0.25% והבנק האירופאי העלה את הריבית ב-0.5%. השווקים רשמו עליות חדות כאשר ארה"ב ואירופה הובילו את המגמה. השינוי בשווקים, לעומת שנת 2022, הגיע לאור חורף חם אשר הוריד את מחירי החשמל באירופה ותרם מאוד להיחלשות האינפלציה, פתיחה מחודשת של סין לעולם ומעל כל זה, הצפי כי קצב העלאות הריבית בעולם יהיה נמוך מהצפי הראשוני.

בשוק הנדל"ן האירופאי (כמו במרבית העולם) נרשמו מעט עסקאות ברבעון האחרון לאור השינוי בסביבת המאקרו ועליית הריבית. השינוי החד בריבית לא שינה עדיין את המרווח בו ההלוואות נלקחות, אולם היוריבור (אליו ההלוואה צמודה) עלה בשנה האחרונה מרמה אפסית לכמעט 3%. המשמעות היא שרוכשים רואים עלויות מימון גבוהות יותר ומצד שני המוכרים עדיין לא מוכנים להפחית משמעותית במחיר.

בהסתכלות קדימה, אנו מעריכים כי שנת 2023 תהיה שנה מלאה בההזדמנויות. העלייה בעלויות המימון, מגבירות את הלחץ על המוכרים וניתן לראות כבר כיום כי חברות עם מינוף גבוה או עלויות מימון גבוהות, מוכנות להתפשר על המחיר. לפי כל ההערכות בשוק, הריבית באירופה תחל לרדת בשנת 2024 ואנו מעריכים כי בטווח הבינוני (של עד 5 שנים), הרכישות שביצעו במחיר הזדמנותי בשנת 2023, יהיו הרווחים של שנת 2027-2028.

נכון להיום, אנו בוחנים מספר נכסים חדשים בתשואות אטרקטיביות תוך כדי שמירה על קריטריוני ההשקעה שלנו שכוללים חוזים ארוכי טווח הצמודים לאינפלציה ועם שוכרים חזקים. בנוסף, בתחילת השנה עודכנו השכירויות בנכסים שלנו בהתאם לאינפלציה בשוק הספרד (כ-7% בממוצע) וכמו כן אנו ממשיכים לקדם את הקמת הפאנלים הסולאריים במרכז הלוגיסטי שלנו בולנסיה.

לכן אנו ממשיכים לגייס הון ולהגדיל את פורטפוליו הנכסים שלנו אשר נכון ל-31.12.22 עומד על 9 נכסים בהיקף של כ-100 מ' יורו. בשבועות האחרונים קיבלתם פניה מהבנק על הגיוס החדש שביצענו במהלך חודש פברואר. ההודעות האלו צפויות להגיע גם בכל גיוס עתידי לאור הזכות שיש לבעלי המניות של החברה בהתאם לדין הספרדי להשתתף בכל גיוס של החברה בהתאם ליחס אחזקותיהם כמובן שבמידה ומשקיע אינו מעוניין להשתתף, הזכות להשתתף תפוג ולא יהיה כל שינוי למשקיעים הקיימים. נציין כי הגיוס החדש בוצע לפי מחיר של 1.11 יורו למניה בעוד מחיר המניה בשוק עומד כעת על 1.15 יורו. מחיר המניה בשוק מהווה עליה של כ-15% בשנת 2022 וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של כ-4% אשר בוצעה בסוף דצמבר.

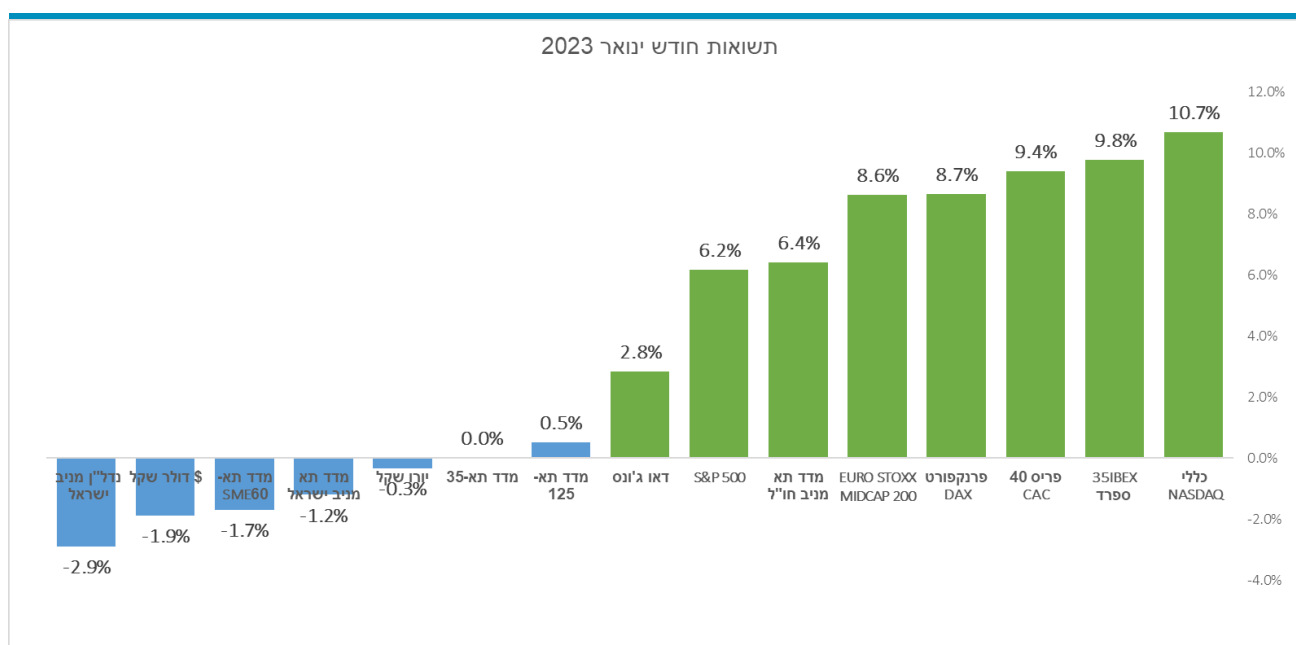
צירפנו למייל זה סקירה קצרה על השוק האירופאי ואנו כמובן נשמח לענות על כל שאלה ולעדכן על התקדמות החברה.

שתהיה שנה מוצלחת לכולנו.

צוות איביאי ליאון

סקירת נדל"ן אירופה

שנת 2023 נפתחה עם אופטימיות בשווקים אשר הזניקה את מדדי המניות בעולם. אירופה, שרק לפני כמה חודשים העריכו כי תתקשה לשרוד את החורף, הייתה המרוויחה העיקרית מרוחות השינוי ואף סיימה את שנת 2022 עם צמיחה גבוהה משל סין וארה"ב, וזאת לאחר שבסוף שנה שעברה הערכה הייתה כי המיתון באירופה הוא בלתי נמנע. בגרף למטה ניתן לראות את הפערים בין חו"ל לישראל בדגש על מדדי המניות האירופאיות אשר רשמו עליה של כ-8%-10% מתחילת השנה.

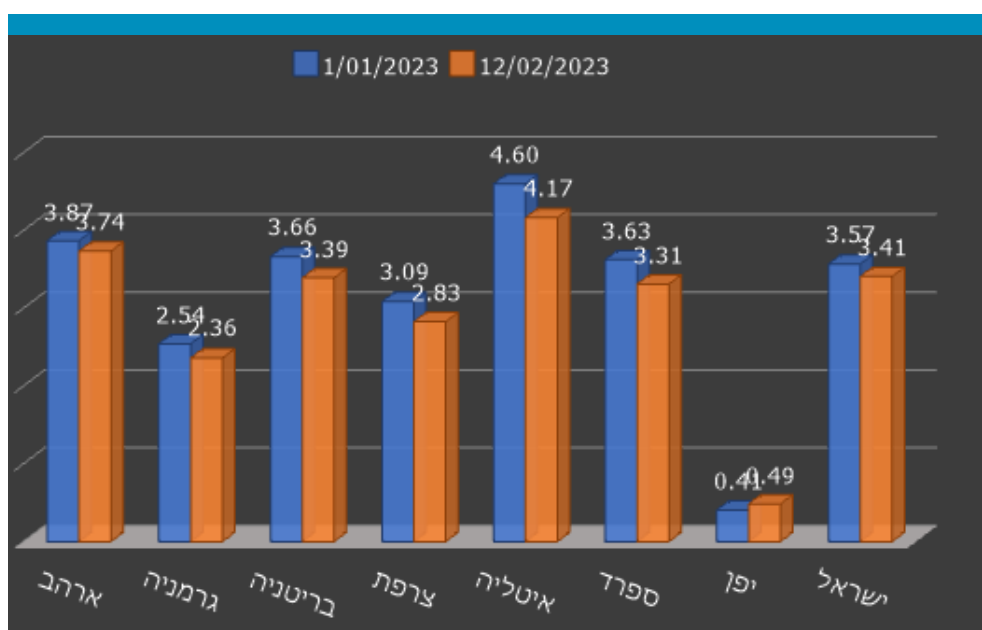


* נתוני מגמה A-ONLINE

אז מה השתנה? חורף חם אשר הוריד את מחירי החשמל ותרם מאוד להיחלשות האינפלציה, פתיחה מחודשת של סין לעולם ומעל כל זה, הצפי כי קצב העלות הריבית בעולם יהיה נמוך מהצפי הראשוני.

גולדמן זאקס היה הראשון להכריז כי אינו צופה יותר התכווצות של גוש האירו בשנה הנוכחית, אלא הוא מעריך שתירשם בו צמיחה של 0.6%. שורת אנליסטים אחרים החליפו גם הם את הצפי לשנה הנוכחית, ועברו מתחזיות מיתון להערכות לצמיחה משוערת של 1.4% לאיחוד האירופי ככלל ב-2023. האופטימיות באה לידי ביטוי גם בשער המטבע אשר עומד על כ-1.1 יורו לדולר ובתשואות אגרות החוב אשר ירדו משמעותית כאשר התשואה של אגח גרמניה ירדה מ-2.5% בתחילת השנה לכ-2.3% כיום.





*תשואות אגרות חוב 10 שנים בתחילת השנה (גרף כחול) לעומת היום (כתום) – נתוני מגמה A-ONLINE

עבור האיחוד האירופי, הסימנים החיוביים נכנסים כעת למכלול השיקולים של הבנק המרכזי (ECB) בהחלטות הריבית העומדות לפניו. מדד המחירים לצרכן בגוש האירו ירד בדצמבר, ל-9.2%, ובחודש ינואר כבר נרשמה ירידה ל-8.5% ובכך זה חודש שלישי ברציפות של ירידות אחרי שהאינפלציה הגיעה לשיא של 10.6% באוקטובר. הבנק הבהיר כי ימשיך עם העלאות ריבית "משמעותיות", בין היתר משום שריבית הליבה ביבשת ממשיכה לעלות, והוא חשש מהתפשטות האינפלציה למגזר השירותים.

גם נתוני הצמיחה (GDP) שפורסמו החודש היו חיוביים כאשר אירופה רשמה צמיחה של 3.5% בשנת 2022, נתון גבוה מארה"ב וסין והצליחה להפגיע את המשקיעים.

חברת הייעוץ הנדל"ן, Knight Frank, מעריכה כי אירופה תחווה השנה בנדל"ן מניב היקף השקעות הדומה ברמתו לשנת 2022 וזאת לאור רצון המשקיעים להיות בשווקים "בטוחים" יותר בתקופה של עליית ריבית. הערכה היא כי נכסים קטנים יותר, של עד 100 מ' יורו, יהיו הנהנים העיקריים מזרימת הכספים לאירופה של משקיעים פרטיים. מבחינת סקטורים, מציינת Knight Frank כי תחום הלוגיסטיקה, הדאטה סנטרס ומדעי החיים יהיו הסקטורים המועדפים על משקיעי הנדל"ן. בהסתכלות ארוכת טווח, ישנם מספר פרויקטים בתחום



City rankings - Overall prospects

Rank	City	Score
1 (1) =	London	2.15
2 (3) I	Paris	1.72
3 (2) I	Berlin	1.69
4 (6) I	Madrid	1.54
5 (3) I	Munich	1.49
6 (7) I	Amsterdam	1.48
7 (3) I	Frankfurt	1.30
8 (8) =	Hamburg	1.19
9 (9) =	Barcelona	1.12
10 (11) I	Milan	1.10

*מתוך סקירת שוק של Knight Frank

ספרד

כלכלת ספרד צפויה להיות המדינה הצומחת ביותר בגוש היורו ב-2023 עם צמיחה חזויה של 1.2% ואינפלציה נמוכה של 3.7%. בדומה למדינות אחרות באירופה, גם בספרד שוק העבודה ממשיך את מגמת השיפור עם ירידה באבטלה ושיעור חסכון גבוה יותר באוכלוסייה. המשמעות היא שכיום ישנו היקף כספים גבוה בציבור אשר פנוי להשקעות חדשות. בתחום המסחר ומלונאות, Knight Frank מעריכים כי השיפור בסקטור ימשיך ביחד עם סיום הקורונה, העלייה במספר התיירים ושיפור במצב הצרכן.

בסקטור הלוגיסטיקה, הצפי הוא לעליה בדמי שכירות כאשר הביקוש בתחום נשאר גבוה עם היצע יחסית נמוך. כמו כן, שדה התעופה בעיר הבירה, מדריד, נמצא בתהליכי הרחבה משמעותיים הכוללים שטחים בהיקף של 2.1 מ' מ"ר של מלונאות, משרדים ולוגיסטיקה בפרויקט שצפוי להפוך את מדריד למרכז הלוגיסטי החשוב ביותר בספרד. גם בתחום המשרדים הצפי הוא לעליה קלה בשכר הדירה אשר לא עלה בשנים האחרונות כמו במדינות אירופאיות אחרות ולכן לא צפויה פגיעה וירידה בתפוסה כמו במדינות אחרות.

בשורה התחתונה, Knight Frank מעריכים כי היקף ההשקעות במדינה לא צפוי להיפגע אם כי צפויה התאמת מחירים בחלק מהנכסים.



צרפת

הכלכלה הצרפתית צפויה לחמוק ממיתון בשנת 2023 עם תחזית צמיחה של 0.1% ואינפלציה צפויה של 4.8%. התחזית עבור סקטור המשרדים עדיין בערפל ואי הודאות דוחפת את המשקיעים לבחור באסטרטגיה של המתנה כאשר הביקוש למשרדים בפריפריה ומשרדים באיכות נמוכה נפגע יותר בעיקר בגלל דרישה לנכסי איכות העומדים בתקני איכות הסביבה. בתחום המסחר, הצפי הוא כי לא נראה שינוי משמעותי בשווי הנכסים, במיוחד בנכסים בפריז היכן שהביקוש לנכסים נשאר גבוה לאור העלייה במספר התיירים לאחר סיום מגפת הקורונה. הסקטורים המומלצים בצרפת לשנת 2023 הם תחום מבני התעשייה וזאת לאור נתונים חזקים של חברות התעשייה במדינה והיצע קטן. גם תחום הדיור המוגן והשכרת מגורים לסטודנטים צפוי לרשום עליה בשכר דירה בשנת 2023.

גרמניה

גרמניה היא המדינה בעלת התלות הגבוהה ביותר בגז הרוסי ולכן המדינה סובלת מאינפלציה גבוהה יחסית לשאר אירופה. למרות זאת, שוק העבודה בגרמניה נותר חזק מאוד עם שיעור אבטלה של כ-5.5% ולכן גם הביקוש למשרדים בגרמניה ממשיך להיות גבוה בייחוד בנכסים איכותיים במיקומים מרכזיים, כאשר אחוז האי תפוסה בברלין ומינכן עומד על כ-3.0% ו-5.0% בהתאמה בלבד. בהסתכלות על השנה הקרובה, ההערכה היא כי אחוז האי תפוסה יגדל מעט אך יישאר נמוך, שכר הדירה ימשיך לעלות בנכסים איכותיים אך גם שיעור היוון הנכסים צפוי לעלות מעט לאור עליית הריבית. בתחום הלוגיסטיקה, פרויקט הכבישים לחיבור עם דנמרק צפוי להגדיל את הביקוש לנכסים באזור המבורג.

בריטניה

בריטניה עברה שנה מלאה באירועים הכוללים החלפת ממשלות, שינוי בתוכניות הכלכליות ואינפלציה גבוהה לאור עזיבת האיחוד האירופאי. אולם דווקא בגלל אירועים אלו, ההערכה היא כי ישנן כיום הרבה הזדמנויות בתחום הנדל"ן אשר ממשיך לספק תשואות אטרקטיביות יותר ממדינות אחרות באירופה יחד עם נזילות גבוהה. להערכת Knight Frank, התחומים אשר צפויים לראות שיפור בשנה הקרובה הם תחום המסחר, תחום מדעי החיים, דאטה סנטרס ותחום המגורים. מצד שני, לאור העלייה בעלויות המימון, Knight Frank מעריכים כי נראה פערים בין סוגי נכסים, כאשר נכסי איכות ימשיכו להיות עוגן להשקעות בעוד נכסים פחות איכותיים ובמיקומים פחות אטרקטיביים צפויים להיפגע יותר.



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.

