

IBI LION

עדכון משקיעים וסקירת נדל"ן | יולי 2025

משקיעים יקרים,

המחצית הראשונה של 2025 הייתה סוערת. השווקים הגלובלים חוו ירידות חדות לאחר הכרזת תוכנית המכסים של טראמפ באפריל, ובהמשך ראינו תיקון חד שנבע מדחייה של העלאת המכסים. מועד השינוי היה ב-12 במאי כאשר סין וארה"ב הכריזו על "הפסקת אש" במלחמת המכסים והסכימו על קיצוץ משמעותי במכסים למשך 90 יום ותחילתו של משא ומתן.

למרות הרגיעה מול סין, המתוחות עם האיחוד האירופי עדיין קיימת. אירופה הופתעה מההכרזה על מכסים של 50% על סחורה אירופאית. גם כאן, ארה"ב הסכימה לדחות את העלאת המכסים עד ל-9 ביולי, בעקבות התחייבותה של אירופה להאיץ את השיחות ונכון לכתיבת שורות אלו, בוצעה דחיה נוספת ל-1 לאוגוסט. אם אירופה וארה"ב לא יגיעו להבנות עד למועד האחרון, המכס האוניברסלי של ארה"ב בשיעור של 10% עלול לזנק.

השווקים אהבו את הירידה בסיכון ומדדי המניות הגלובלים זינקו אך עם פער ניכר בין המדדים האירופאים לאמריקאים. מדד הדאקס הגרמני ומדד ה-IBEX35 הספרדי רשמו תשואות של כ-20% מתחילת השנה. לעומת זאת, המדדים האמריקאים הציגו תשואה חיובית נמוכה יותר, כאשר מדד ה-S&P500 עלה בכ-5% בלבד⁽¹⁾.

העליות בשווקים האירופאיים נתמכו גם בנתוני מאקרו חיוביים: צמיחה של כ-0.6% ברבעון הראשון ואינפלציה יציבה של 2% נכון לחודש יוני. נתונים אלו הובילו את הבנק המרכזי האירופי להמשיך במהלך של הורדות ריבית בחודש יוני⁽²⁾, בפעם השמינית ברציפות, בכ-0.25% נוספים, לרמה של 2.0%.

גם מטבע היורו התחזק מול הדולר עם עליה של כ-13.7% מתחילת שנה לשער של כ-1.18 נכון לסוף הרבעון השני⁽³⁾. נשיאת הבנק המרכזי האירופי, כריסטין לגארד, אף התייחסה לכך בנאומה האחרון ואמרה כי התחזקות היורו אינה משקפת רק את תנאי השוק, אלא גם את עוצמתה של כלכלת גוש האירופי⁽⁴⁾.

כלכלת ספרד ממשיכה לשגשג, מונעת על ידי עלייה עולמית בשירותים ותיירות, ולאחרונה אף עקפה את הביצועים של הכלכלה היפנית וכלכלת דרום קוראה במונחי תל"ג לנפש. על פי נתוני קרן המטבע הבינלאומית, הכלכלה הספרדית ייצרה תמ"ג לנפש גבוה יותר משתי הכלכלות האסייתיות והגיעה לרף של כ-36 א' יורו. אבן דרך זו מסמנת תפנית יוצאת דופן לאחר עשור שבו ספרד אימצה מודל צמיחה המונע על ידי שירותים⁽⁵⁾.

בצד הנדל"ן האירופאי, אירופה מציגה השנה סיפור השקעות מעניין הודות לרוח גבית מנתוני המאקרו, ריבית נמוכה ונכסים שעדיין מניבים תשואה אטרקטיבית לעומת עלות המימון שירדה עם הורדות הריבית. המשקיעים הגדולים כבר החלו בהסטת כספים לאירופה כאשר בחודש אפריל לבדו, חברות הנדל"ן האירופאיות גייסו כ-2.4 מיליארד יורו, מה שהביא את סך גיוסי ההון מתחילת השנה ליותר מ-8.7 מיליארד יורו⁽⁶⁾.

לפי חברת הייעוץ, גרין סטרייט, הנתונים מראים כי בעלי נכסים חוזרים לעלות את שכר הדירה וזאת לאור היקף בנייה נמוך יחסית בעיקר בתחומים כמו דיור להשכרה ונדל"ן לוגיסטי תעשייתי. להערכת גרין סטרייט, המסלול של העלאת מחירי השכירות באירופה יכול להיות אפילו חזק יותר ממה שאנחנו רואים בארה"ב.

(1) As of closing of the trading session on [30/06/2025]

(2) <https://www.reuters.com/world/europe/euro-zone-inflation-picks-up-ecb-target-2025-07-01/>

(3) As of closing of the trading session on [30/06/2025]

(4) <https://www.reuters.com/world/europe/ecbs-lagarde-says-euro-rises-also-reflects-economic-strength-2025-07-01/>

(5) <https://www.euronews.com/business/2025/07/03/spain-overtakes-japan-in-gdp-per-capita-what-is-behind-the-numbers>

(6) <https://www.reit.com/news/articles/european-real-estate-seen-as-compelling-option-for-global-investors>

הנכסיים הקיימים בפורטפוליו החברה ממשיכים להינות מביקושים מוגברים, בעיקר באזור ולנסיה אשר לאור השטפונוות שפקדו את האיזור בסוף 2024, היצע הנכסים הפנויים ירד לרמה נמוכה מאוד של כ-1% בלבד וכתוצאה מכך, שכר הדירה נמצא בעליה.

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 אנו מתעדים לבצע גיוס הון נוסף אשר ישמש אותנו לרכישת נכסים חדשים ולכן כל משקיענו צפויים לקבל מכתב מהבנק בנוגע לזכות להשתתף בהקצאה. במידה והמשקיע לא ירצה לממש את הזכות, זכות זו תפקע אוטומטית ותמחק מחשבון הבנק.

מצורפת למכתבנו זה סקירה ותחזית למחצית השנייה של 2025 על תחום הנדל"ן המניב באירופה מאת Knight Frank.

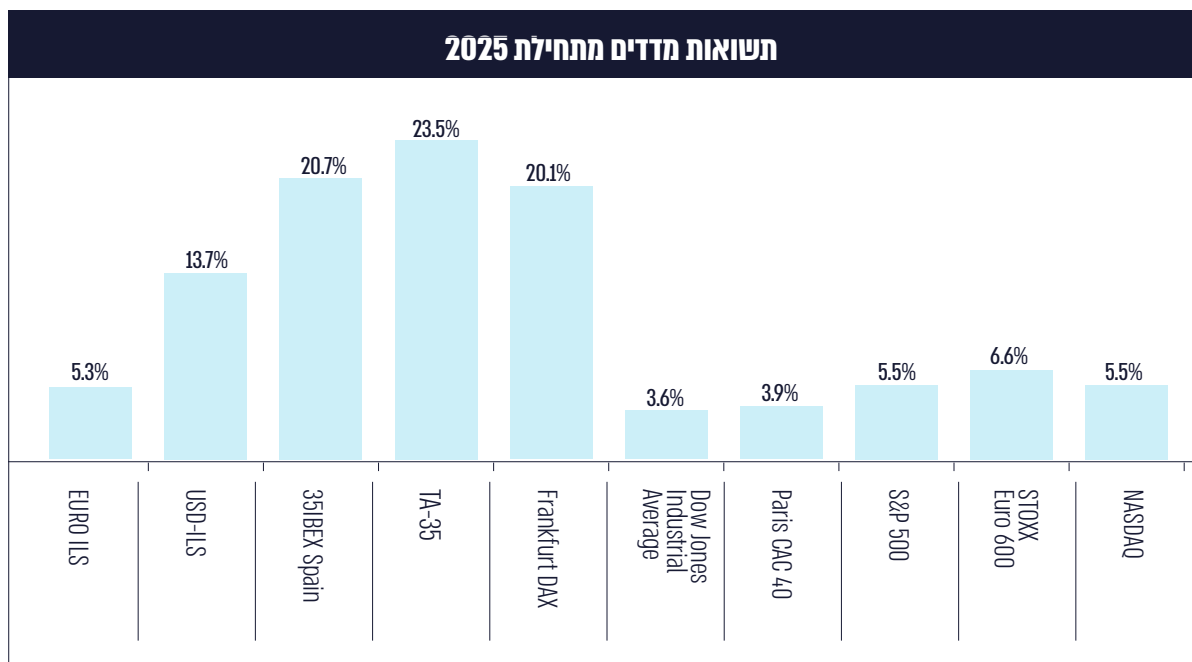
בברכה,

נדב ברקוביץ, יו"ר הדירקטוריון

IBI LION וצוות

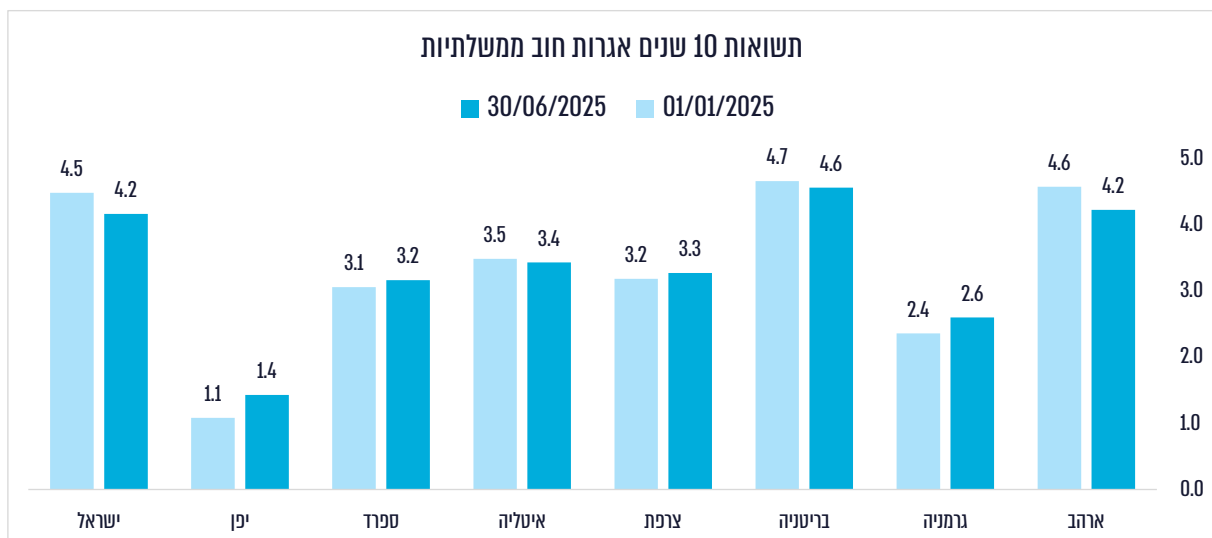
מאקרו אירופה

המחצית הראשונה של 2025 הייתה תנועתית מאוד, אבל בסופה, השווקים רשמו תשואות חיוביות, בעיקר המדדים האירופאים. מדד תל אביב 35 רשם את התשואה הגבוהה ביותר בהשוואה למדדים העיקריים וזאת בין היתר לאור הורדת הסיכון לאחר סיום המלחמה עם איראן. מדד ת"א 35 רשם תשואה גבוהה של כ-24%. בהסתכלות על המדדים האירופאים, מדד הדאקס ומדד ה-IBEX35 הספרי רשמו תשואות של כ-20% מתחילת השנה, בעוד המדדים האמריקאים הציגו תשואה חיובית נמוכה יותר של כ-5.5% בלבד במדד ה-S&P500⁽⁷⁾.



*נתוני מגמה A-ONLINE

תשואות אגרות החוב באירופה ירדו הרבעון, אך הן עדיין ברמות מעט גבוהות יותר מתחילת השנה. תשואות אגרות החוב ל-10 שנים של ממשלת גרמניה מסתכמות כיום לכ-2.6%, אגרות החוב של ספרד עם תשואה של כ-3.1% בעוד תשואת אגרות החוב של ארה"ב מסתכמות לכ-4.3%⁽⁸⁾ - המשקפות ירידה קלה לעומת תחילת 2025.

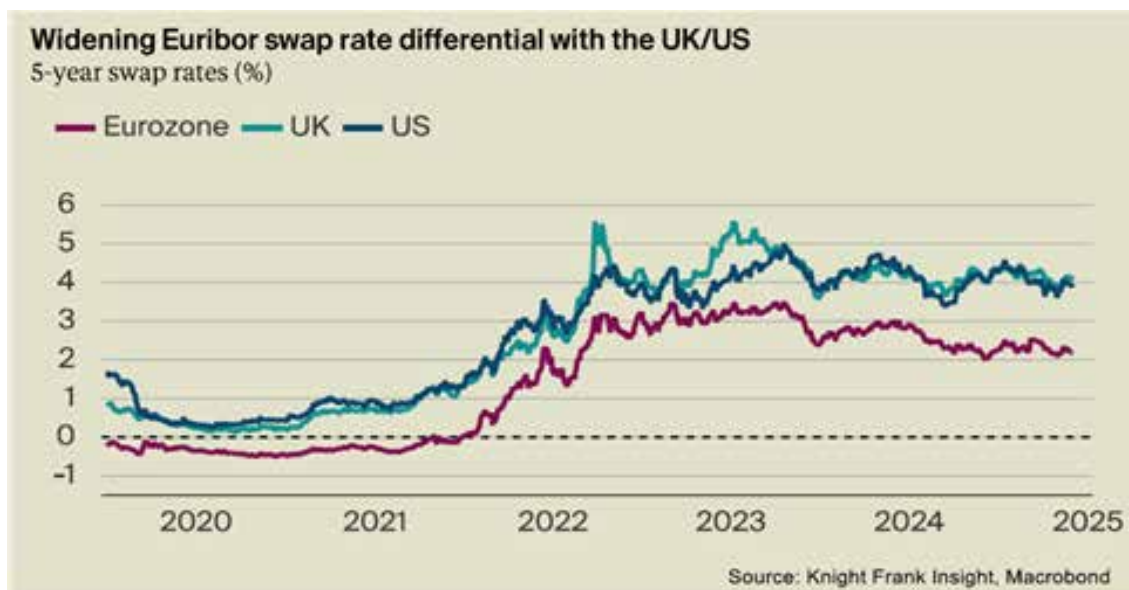


⁽⁷⁾ As of closing of the trading session on [30/06/2025]

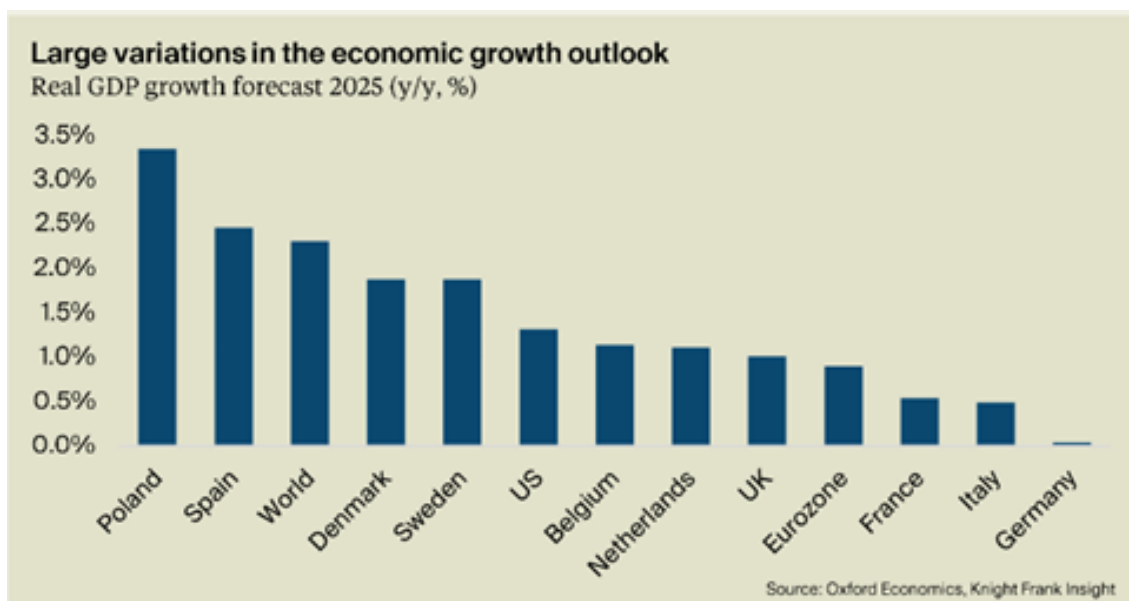
⁽⁸⁾ As of closing of the trading session on [30/06/2025]

תחזית למחצית השנייה של 2025 בתחום הדנל"ן המניב-Kight Frank⁽⁹⁾

התחזית של נייט פרנק (Knight Frank) למחצית השנייה של 2025 מצביעה על פוטנציאל לצמיחה בשוק הנדל"ן המניב האירופאי וצפי להגדלת השקעות. התחזית האופטימית מגיעה לאור פערי ריביות באירופה מול ארה"ב ואנגליה, אשר מאפשרים קבלת מימון זול יותר וזאת כאשר תשואות הנכסים עדיין גבוהות יחסית, כפי שניתן לראות בגרף למטה.



נייט פרנק מציינים את פולין וספרד כמדינות בעלת צפי הצמיחה הגבוה ביותר מבחינת תל"ג לשנת 2025 כאשר פולין צפויה לצמוח במעל 3% וספרד בכ-2.5%, צמיחה גבוהה בהשוואה לשאר אירופה ואף בהשוואה לארצות הברית.



⁽⁹⁾ https://content.knightfrank.com/resources/knightfrank.co.uk/commercial/research/european-commercial-outlook-h2-2025_20-june.pdf

הסקטורים בעלי הצמיחה הגבוהה ביותר להערכת נייט פרנק בהמשך השנה צפויים להיות הנדל"ן למגורים אשר סובל ממחסור של היצע חדש וסקטור הלוגיסטיקה אשר מציג צמיחה בשכר דירה ועליה בשווי הנכסים באזורי הביקוש.

סקטור נוסף אשר צפוי להראות ביצועי יתר הוא הנדל"ן התעשייתי. נייט פרנק מעריכים כי לאור הגדלת ההשקעות בתחום הביטחון באירופה, סקטור התעשייה צפוי להשתנות דרמטית. השקעות הענק של אירופה בתחום (נאטו הסכימו על הגדלת תקציבי הביטחון לכ-5% מהתמ"ג) צפוי להביא לפתיחת מפעלים חדשים ומרכזים לוגיסטיים אשר יאחסנו את התוצרים, כאשר המיקומים המבוקשים ביותר הם באזורי נמלי ים ושטחים בקרבת בסיסים צבאיים.

בסקטור המשרדים, נייט פרנק מעריכים כי דמי השכירות של נכסים יוקרתיים (קלאס A) יעלו במרכזים מסוימים כמו מרכז העיר פריז ופראג כתוצאה מהיצע חדש מוגבל, וכי מגזר הקמעונאות חוזר לאיתנות לאחר תמחור מחדש בשנים האחרונות, עם צמיחה מתמשכת של דמי השכירות הצפויים במיקומי ליבה.

מבחינה גיאוגרפית, נייט פרנק מעריכים כי גרמניה צפויה להישאר המדינה עם היקף ההשקעות הגבוהה ביותר באירופה למרות נתוני מאקרו פחות חיוביים בהשוואה למדינות אירופאיות אחרות. אחרי גרמניה, הערכה היא כי צרפת וספרד יהיו יעד השקעות מבוקש למשקיעים וזאת לאור נתוני מאקרו חיוביים בספרד וצפי להקלות פיננסיות בצרפת לאור שינויים פוליטיים במדינה.

בסך הכל, התחזית של נייט פרנק למחצית השנייה של 2025 מצביעה על ההזדמנות שיש כיום בשוק הנדל"ן האירופאי. נתוני מאקרו חיוביים בחלק מהמדינות, השקעות ענק של ממשלות בעיקר בתחומי התעשייה והלוגיסטיקה וריביות זולות שמאפשרות מימון אטרקטיבי לרכישת נכסים. כל אלו, ביחד עם היצע נמוך לאור מיעוט הבניה שהיה בשנים האחרונות לאור הריבית הגבוהה, יצרו הזדמנות השקעה מעניינת לנדל"ן המניב באירופה.

מסמך זה מועבר לעיון מתוקף היותך בעל מניות ב- IBI LION SOCIMI, S.A ("הקרבן") ו/או סוכן המייצג בעלי מניות בקרבן. 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 הקרבן. לקבלת מידע מלא ומפורט ביחס למצב השקעה בקרבן, אנא פנה לנציגי הקרבן 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 בקרבן 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 הקרבן 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 הקרבן, הבטחת תשואה או המלצה לגבי השקעה. מובהר, כי אין באמור במסמך זה בכדי ליצור התחייבות או אחריות כלשהי של הקרבן ו/או מי מטעמה, או של אי.בי.אי בית השקעות בע"מ כלפי כל אדם או תאגיד לכל סוג ואין באמור בכדי להוות התחייבות לדיוקם של הנתונים המובאים בו.