

IBI LION

עדכון משקיעים | נובמבר 2024

משקיעים יקרים,

נכון לסוף הרבעון השלישי, סך נכסים בחברה מסתכם בכ-100 מ' יורו וזאת לאחר הרכישה בחודש יוני של הסופרמרקט בסיביליה. את הרבעון הרביעי התחלנו עם בחינה של עסקה גדולה לרכישת מרכז לוגיסטי נוסף ואנו נמצאים כיום בשלבים מתקדמים של בדיקת הנאותות. ככל והעסקה תצא אל הפועל, זו תגדיל את פורטפוליו הלוגיסטיקה וניתן לצפות לשיפור משמעותי בכנסות החברה.

מבחינת סביבת המאקרו, הריבית באירופה ממשיכה לרדת כאשר בהחלטת הריבית האחרונה בחודש אוקטובר, הבנק המרכזי האירופאי, הוריד בפעם השלישית את הריבית השנה לרמה של 3.25% ובכך השלים מהלך שהחל בחודש יוני השנה עם הורדת ריבית מצטברת בסך של 0.75%. לפי הערכות, הריבית צפויה להמשיך לרדת עד לרמה של כ-2.0% בסוף 2025.⁽¹⁾

כלכלת ספרד המשיכה להציג ביצועים עודפים גם ברבעון השלישי וקרן המטבע העולמית אף העלתה לאחרונה את תחזית הצמיחה של המדינה לשנת 2024 לרמה של 2.9%⁽²⁾, שיפור של כ-1% לעומת התחזית הקודמת ושיפור של 0.5% לעומת רבעון קודם.

אנו מעריכים כי לאור הורדות הריבית ותחזית לשיפור בכלכלה, שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן צפויים להתחיל לרדת בהתאם והמשמעות היא עליה בשווי נכסי הנדל"ן המניב ושערוכים חיוביים בטווח הבינוני. לאור כך, אנו עובדים על הגדלת היקף הרכישות, בתשואות הנוכחיות, על מנת ליהנות מהשינוי הצפוי בסביבת המאקרו.

בכוונת החברה להשלים גיוס במהלך חודש דצמבר ובהתאם לכך, המשקיעים הקיימים צפויים לקבל הודעה על ההנפקה הקרובה מהבנק אשר תאפשר השתתפות בהקצאה דרך מימוש זכויות (בכפוף לעמידה בתנאים הרלוונטיים) ("ההקצאה החדשה"). אנו מזכירים כי הזכויות הזמניות מקנות שלוש אפשרויות:

1. להשתתף בהקצאה החדשה לפי מחיר של 1.07 יורו למניה, בהתאם למחיר ההקצאה. במידה ומשקיע ירצה להשתתף, הפעולה תבוצע דרך הבנק.
2. לבקש מהבנק לנסות למכור את האופציה לצד ג' בשוק.
3. לא לבצע שום פעולה ולאחר מספר ימים הזכויות יפקעו.

מצורפת למכתבנו זה סקירה קצרה על תשואות המדדים ומצב המאקרו באירופה.

ננצל את הקרבה לחגים ונאחל לכולנו שנה טובה ושקטה והחזרתם בשלום של כל החטופים

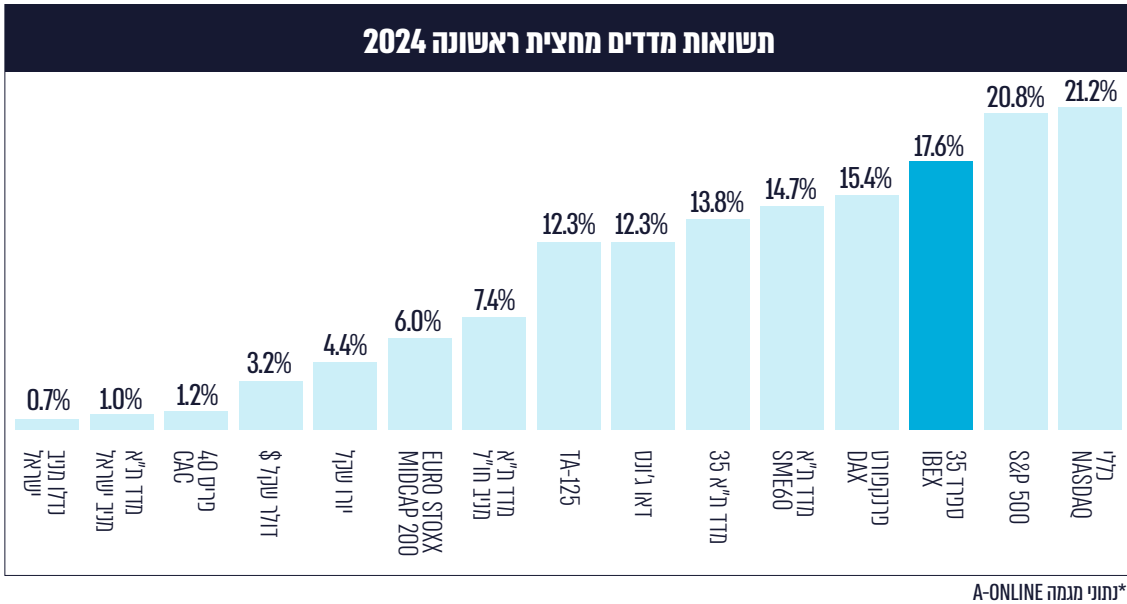
נדב ברקוביץ, יו"ר הדירקטוריון
צוות IBI LION

⁽¹⁾ <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/ecb-seen-cutting-rates-faster-not-further-21-10-2024>

⁽²⁾ <https://www.lavanguardia.com/mediterranean/20241022/10042224/imf-raises-spanish-growth-eurozone-economy-inflation-spain.html>

מאקרו אירופה

מתחילת השנה, מדדי המניות בחו"ל מציגות עליות גבוהות בהובלת מדדי ארה"ב כאשר מדד הנאסד"ק ומדד ה-S&P 500 רשמו עליה של כ-21%⁽³⁾. גם מדדי אירופה רשמו עליות כאשר מדד ה-IBEX35 הספרדי, מוביל עם עליה של כ-18% ומדד ה-DAX הגרמני אחריו עם עליה של כ-15%⁽⁴⁾. תשואות אגרות החוב הממשלתיות ירדו במהלך הרבעון מרמה של 4.4%⁽⁵⁾ לכ-4.2%⁽⁶⁾ באגרות החוב 10 שנים ממשלת ארה"ב ומרמה של 3.4%⁽⁷⁾ ל-3.0%⁽⁸⁾ באגרות החוב 10 שנים של ממשלת ספרד.



האינפלציה ברחבי אירופה ירדה במהלך הרבעון השלישי והגיעה מתחת לרף של הבנק המרכזי. נכון לחודש ספטמבר, הסתכמה האינפלציה לקצב שנתי של 1.8%⁽⁹⁾ וזאת בעיקר לאור המשך הירידה במחירי האנרגיה. לאור נתונים אלו, ובהתאם לתחזית, הבנק המרכזי האירופאי (ה-ECB) הוריד את הריבית באוקטובר ב-0.25% נוספים ובכך השלים הורדה של כ-0.75% מחודש יוני 2024.

World Economic Outlook Projections

(Real GDP growth, annual percent change)

	2023	2024	2025
World Output	3.3	3.2	3.2
Advanced Economies	1.7	1.8	1.8
United States	2.9	2.8	2.2
Euro Area	0.4	0.8	1.2
Germany	-0.3	0.0	0.8
France	1.1	1.1	1.1
Italy	0.7	0.7	0.8
Spain	2.7	2.9	2.1
Japan	1.7	0.3	1.1
United Kingdom	0.3	1.1	1.5
Canada	1.2	1.3	2.4
Other Advanced Economies	1.8	2.1	2.2

באוקטובר פרסמה קרן המטבע העולמית עדכון לתחזיות הצמיחה העולמיות⁽¹⁰⁾. לפי התחזית המעודכנת, גוש היורו צפוי להציג צמיחה נמוכה יחסית של 0.8% אולם ישנה שונות גבוהה בין המדינות כאשר התחזית היא שגרמניה לא תציג צמיחה השנה ומנגד ספרד צפויה להציג צמיחה של כ-2.9%.

⁽³⁾ As of closing of the trading session on [30/09/2024]

⁽⁴⁾ As of closing of the trading session on [30/09/2024]

⁽⁵⁾ As of closing of the trading session on [30/06/2024]

⁽⁶⁾ As of closing of the trading session on [30/09/2024]

⁽⁷⁾ As of closing of the trading session on [30/06/2024]

⁽⁸⁾ As of closing of the trading session on [30/09/2024]

⁽⁹⁾ <https://www.euronews.com/business/2024/10/01/eurozone-inflation-drops-in-september-falling-below-ecbs-target>

⁽¹⁰⁾ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/10/22/world-economic-outlook-october-2024>

סקירת נדל"ן Q3/2024 Cushman & Wakefield (11)

מתחילת השנה, דמי השכירות למשרדים רשמו עליה בכ-75% מהשווקים באירופה, אם כי רק שליש מהשווקים דיווחו על עליה בשכר דירה במהלך הרבעון השלישי. אנו ממשיכים לראות כי השוכרים מתמקדים במשרדים באיכות הגבוהה ביותר, במיקומים מרכזיים ובנכסים העומדים באישורי ה-ESG (תו קרן סביבתי) העדכניים ביותר. שלושה שווקים בלבד דיווחו ברבעון השלישי על צמיחה שלילית בשכירות (בהשוואה של רבעון נוכחי מול רבעון מקביל אשתקד), אולם בחלק גדול מהשווקים לא נרשמה עליה וזאת למרות אינפלציה חיובית בשווקים. שיעורי ההיוון במשרדים נשארו ללא שינוי ב-38 שווקים לעומת 25 ברבעון שעבר. בסך הכל שיעור ההיוון הממוצע באירופה עלה ב-3 נקודות בסיס ל-5.5%.

משרדים

שכר הדירה ממשיך לעלות גם ברמה רבעונית וגם בהסתכלות שנתית. ברמה שנתית, מחצית מ-40 השווקים שנבדקו בסקירה הראו צמיחה בשכר דירה כאשר השווקים שרשמו את העליה הגבוהה ביותר הם: בודפשט, ורשה, לונדון, מילאנו ופריז. שיעורי האי תפוסה נשארו נמוכים ויחד עם ביקושים חזקים מצד שוכרים, ישנה תמיכה להמשך עליה בשכר הדירה. שיעור ההיוון הממוצע באירופה לנדל"ן מסחרי במרכזי ערים, נותר על 4.9%.

מסחר

דמי השכירות הלוגיסטיים צמחו ב-0.4% ברבעון וזאת בהמשך לעליה של 0.8% ברבעון שעבר. הצמיחה בהסתכלות שנתית מסתכמת כעת ל-4.2%. תשעה שווקים דיווחו על צמיחה ברבעון השני כאשר הצמיחה החזקה ביותר נרשמה בהלסינקי, מרסי וניוקאסל. שיעורי ההיוון לנכסים איכותיים עלו ל-5.31%.

לוגיסטיקה

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, הבעחת 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.