

פורום הנדל"ן הישראלי
ISRAEL REAL ESTATE FORUM



**Israel Real Estate
Index**

Ron Cohen MRICS
RICS Registered Valuer
Israel Registered Valuer

IREF Morantz Real Estate
Symposium

8 May 2025

Hebrew University Business
School, Mt Scopus, Jerusalem



Israel Real Estate Forum (IREF)

1. First Real Estate Investment Association to be established in Israel
2. Mission to form a "bridge" between international and Israeli investors and real estate professionals
3. A think-tank and advocacy for international best practice



IREF Activities

1. ESG Committee – headed by Professor Miriam Schwartz Ziv
2. Financial Reporting Committee – to be headed by Hila Erez, CPA
3. Events, networking and webinars in collaboration with European Public Real Estate Association (EPRA) and Hebrew University Business School
4. **IREF Isreal Annual Real Estate Index**



שוק הנדל"ן המניב

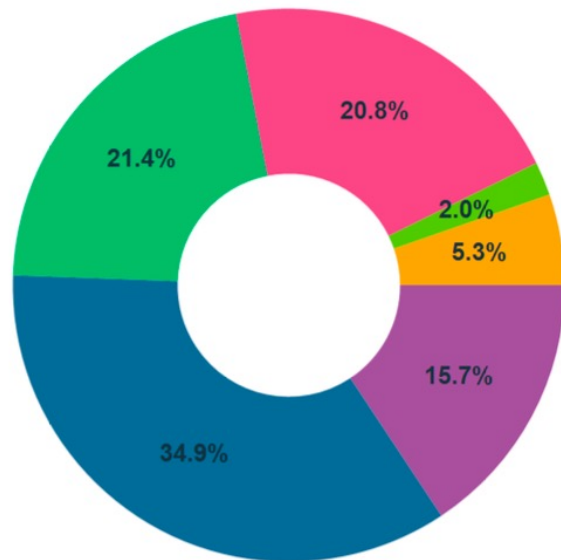
USD
13.3
trillion
in 2022

USD
13.2
trillion
in 2023

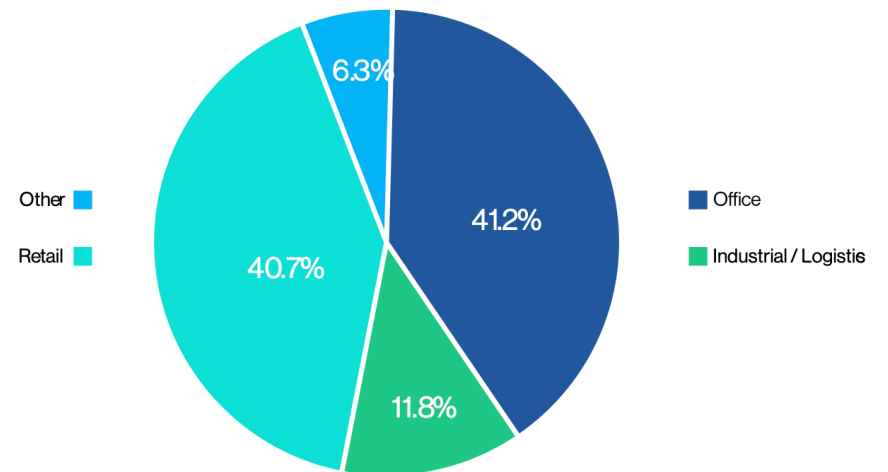
- מוערך בלפחות 200 מיליארד ש"ח, בדומה לאוסטריה עם אוכלוסייה דומה של 10 מיליון
- ישראל מהווה בערך 0.5% מהשוק העולמי שמוערך על ידי MSCI בלפחות 13.2 טריליון דולר.
- השוק מהווה בעיקר חברות נסחרות, מקום 3-5 באירופה!
- השקעות המוסדיים בנדל"ן מניב ישיר בישראל 30 מיליארד ש"ח – 1% בלבד מסך הנכסים שלהם 2.5 - 3 טריליון ש"ח.
- המוסדיים הישראלים מקצים 2% מהתיק שלהם בלבד לנדל"ן ישיר בישראל ובחו"ל.
- לעומת הקצאה ממוצעת עולמית של 10% לנדל"ן ישיר



הרכב הנדל"ן המניב בישראל ובעולם



MSCI Global Annual
Property Index 2022



IREF Israel Real
Estate Index 2024



מהו מדד נדל"ן מניב?

- מדידה של הביצועים של נכסי הבסיס – הנדל"ן המניב עצמו וללא מינוף

- המשוואה הבסיסית היא-

- **תשואת NOI + תשואה מעליית שווי = תשואה כוללת**

$$CR_t = \frac{MV_t - MV_{t-1} - CAPEX_t}{MV_{t-1} + 0.5CAPEX_t} \quad IR_t = \frac{NOI_t}{MV_{t-1} + 0.5CAPEX_t}$$

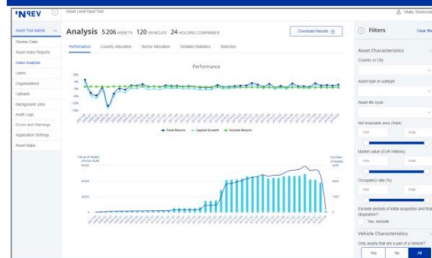
- קיים במדינות דוברות האנגלית החל משנות השמונים ובשאר העולם החל משנות ה-2000

- גופים שמפרסמים מדדים – MSCI, NCREIF, INREV, ANREV, KTI

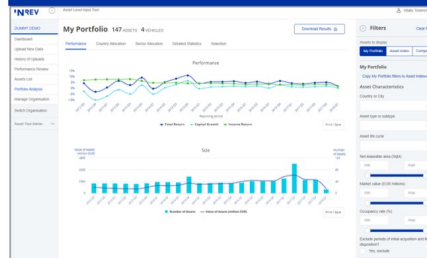


דוגמא - הדשבורד של מדדי INREV (אירופה)

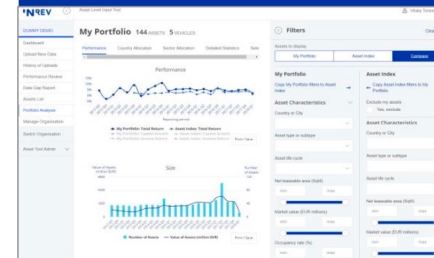
Market analysis tool



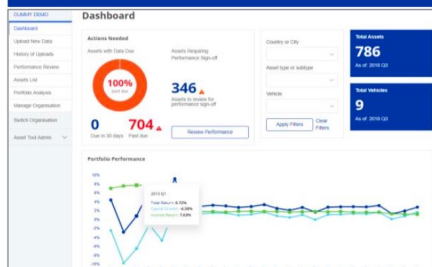
Portfolio analysis tool



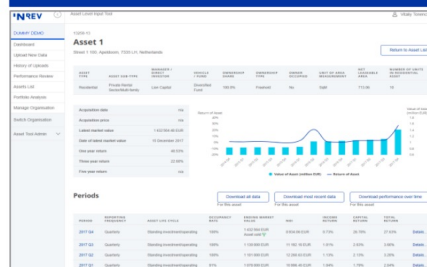
Portfolio vs Market comparison tool



Data Input tool



Asset level performance



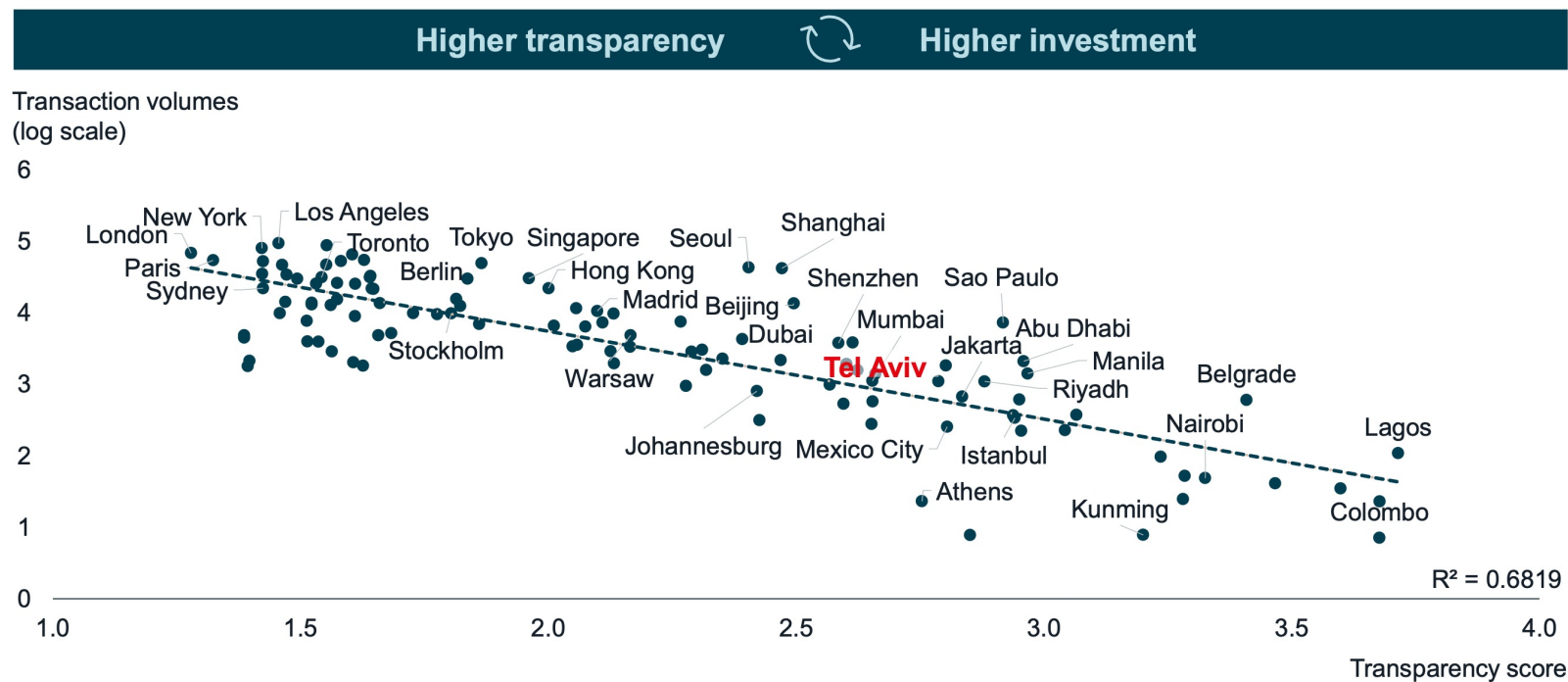
Quarterly report





מדוע צריך מדד?

שקיפות < השקעות < נזילות < שקיפות (ועליות שווי)





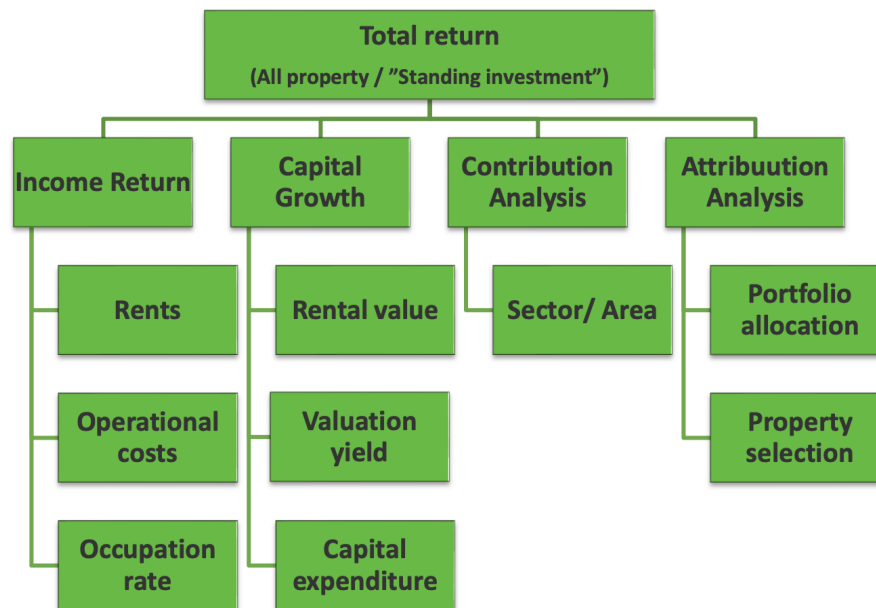
השקיפות בישראל

דירוג JLL

Transparency Level	2024 Rank	Market	2024 Score
High	1	United Kingdom	1.24
	2	France	1.26
	6	Netherlands	1.49
	8	Ireland	1.72
	9	Sweden	1.77
	10	Germany	1.79
	12	Belgium	1.84
	14	Finland	1.97
	16	Denmark	2.04
	17	Switzerland	2.05
Transparent	18	Spain	2.06
	19	Italy	2.12
	20	Poland	2.13
	21	Norway	2.24
	22	Czech Republic	2.27
	23	Luxembourg	2.29
	24	Hungary	2.30
	25	Portugal	2.30
	34	Romania	2.61
	35	Slovakia	2.62
	36	Greece	2.71
	39	Israel	2.79
	43	Bulgaria	2.91
	44	Croatia	2.92
	46	Turkey	2.96
	50	Slovenia	3.25
	53	Serbia	3.37
	58	Malta	3.54
Semi			
Low			



כיצד משמשים המדדים?



- בנצ'מרקינג של ביצועי התיק
- קשרי משקיעים
- תמיכה בתכנון אסטרטגי והערכות שווי (שיוך ביצועים)
- תגמול מנהלי תיקים

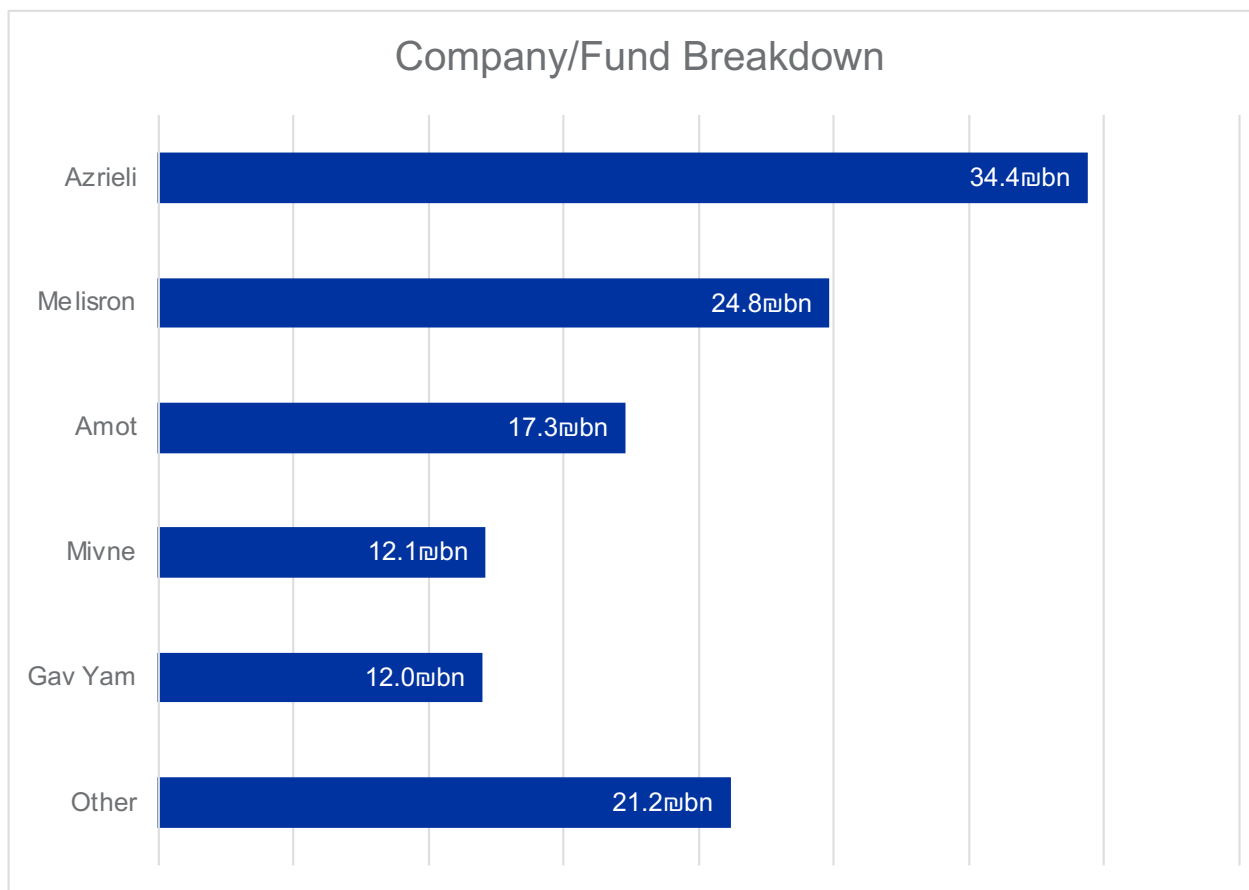


IREF Israel Real Estate Index – Methodology

- המדד היחיד בעולם שמבוסס על מידע גלוי ציבורית
- יעץ וליווה – Professor Steven Devaney, Henley Business School, University of Reading, UK
- כולל מעל 1,000 נכסים של חברות הנדל"ן הציבוריות והריטים הגדולים



הרכב מדד הנדל"ן המניב הישראלי





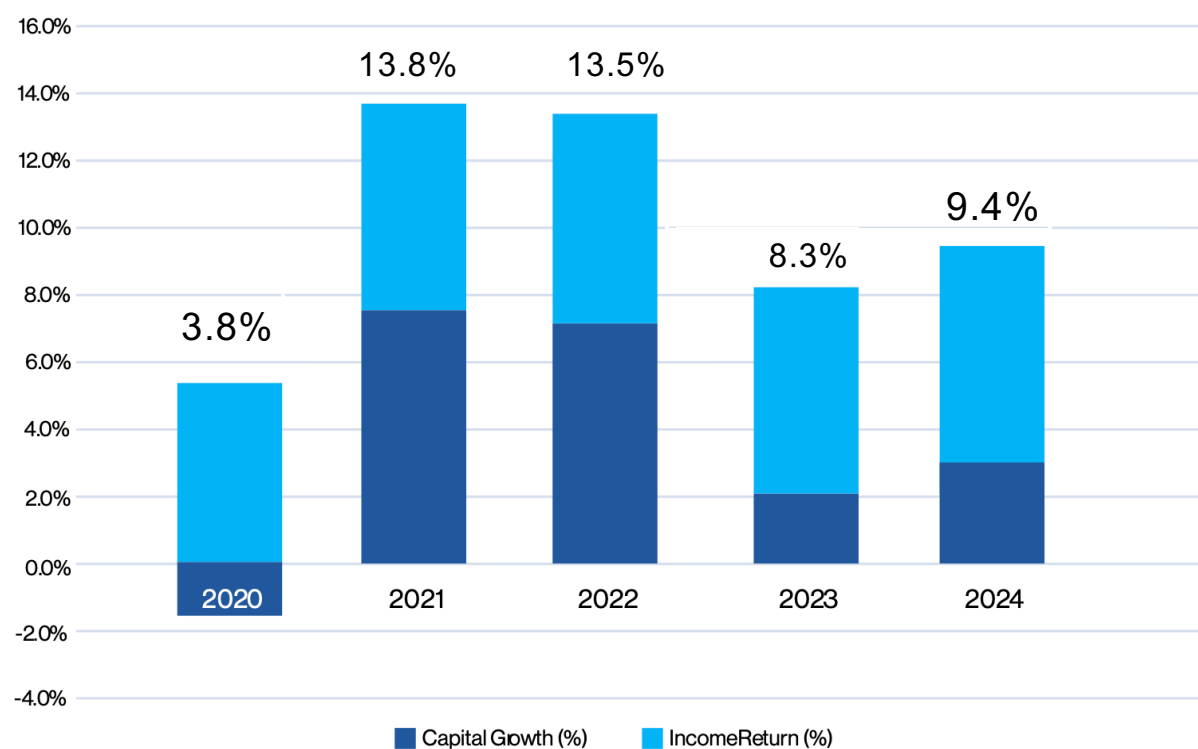
Disclaimer

Disclaimer

While we have made every attempt to ensure that the information included in the Index has been obtained from reliable sources, we are not responsible for any errors or omissions, or for the results obtained from the use of the information in the Index. All information included in the Index is provided „as is“ with no guarantee of completeness, accuracy, or timeliness of the results obtained from using the information in the Index. We make no representations or warranties of any kind, express or implied, with respect to the Index. In no event will Ron Cohen VAS or its related affiliates or owners be liable for any decision made or action taken in reliance on the information in the Index or for any consequential, special, or similar damages. Nothing included in the Index should be considered investment advice or a recommendation to make (or refrain from making) any kind of investment decision and may not be relied on as such.



מדד הנדל"ן המניב הישראלי





מאפייני המדד

Year on Year Performance	2020	2021	2022	2023	2024
Total Return (%)	3.8%	13.8%	13.5%	8.3%	9.4%
Capital Growth (%)	-1.6%	7.6%	7.2%	2.1%	3.0%
Income Return (%)	5.4%	6.2%	6.3%	6.2%	6.3%

Global Comparisons, Total Returns	Standing Investments
Israel	8.3%
MSCI Europe	1.4%
MSCI US	-7.9%
MSCI Global	-3.2%



מאפייני המדד

Index Characteristics	2024
Number of companies/funds	8
Number of properties	1046
Gross Asset Value (GAV)	₪121.8 bn

Sector Breakdown	GAV	Wgt%	Occupancy rate
Office	₪50.2bn	41.2%	91%
Industrial/Logistics	₪14.3bn	11.8%	98%
Retail	₪49.6bn	40.7%	96%
Other	₪7.7bn	6.3%	-
All Assets	₪121.8bn	100%	-



מאפייני המדד

Company/Fund Breakdown	GAV	Wgt %
Azrieli	₪34.4bn	28.2%
Melisron	₪24.8bn	20.4%
Amot	₪17.3bn	14.2%
Mivne	₪12.1bn	9.9%
Gav Yam	₪12.0bn	9.9%
Other	₪21.2bn	17.4%



עתיד המדד - עיקרון "הלגו"

- שיתוף פעולה עם השחקנים בשוק יאפשר-
- הגדלת תדירות לפעם ברבעון ואפילו לפעם בחודש כמו באנגליה
- בנייה של תתי מדדים, לפי ענפים ולפי אזורים גיאוגרפיים
- בנצימרקינג של הביצועים ברמה של נכס בודד

רון כהן
יעוץ ושמאות



המדד נבנה על ידי רון כהן יעוץ ושמאות
המשרד היחיד בישראל בפיקוח RICS



תודה רבה!

