



קישור לגרסה
נגישה של המסמך



City

תוצאות לשנת 2024 | מרס 2025

DISCLAIMER

למעט החובה לגלות מידע כנדרש לפי דיני ניירות ערך, איננו מתחייבים לעדכן כל מידע הכלול במצגת זו או לפרסם את תוצאות כל שינוי לכל הצהרה אשר עשוי להיעשות על מנת לשקף אירועים או נסיבות שקרו, או שנעשינו מודעים להם, לאחר תאריך מצגת זו.

המידע הכלול במצגת זו אינו מהווה תשקיף או מסמך הצעה אחר, ואינו מהווה או יוצר כל הזמנה או הצעה למכור או חלק ממנה, או כל שידול של כל הזמנה או הצעה לקנות או להירשם לקנייה, ניירות ערך כלשהם של ג'י סיטי בע"מ או כל תאגיד אחר, ובנוסף המידע או כל חלק ממנו או עובדת הפצתו אינם מהווים בסיס או אפשרות להסתמך עליהם בקשר עם כל פעולה, חוזה, התחייבות או בקשר לניירות הערך של החברה.

מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה, והיא אינה מחליפה את העיון בדוחותיה הפומביים של החברה. לפיכך, על מנת לקבל את המידע המלא אודות פעילות החברה והסיכונים הכרוכים בה, יש לעיין בדוחות התקופתיים והרבעוניים של החברה וכן בדיווחיה המידיים, כפי שמפורסמים על ידי החברה מעת לעת באתר המגנ"א.

כשגויה. תוצאות ממשיות ומגמות בעתיד עשויות להשתנות משמעותית מאלו שהוצגו או השתמעו מכל הצהרה צופה פני עתיד במצגת זו, כתלות במגוון גורמים, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה כמפורט בדוח התקופתי של החברה ובמידע אחר אותו פרסמה החברה במסגרת דיווחיה לרשות ניירות ערך בישראל, ובכלל זאת תחת פרק "גורמי סיכון" בדוח התקופתי של החברה, ביניהם תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים, שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק ושוכרים מהותיים, סיכונים הכרוכים בפעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים, תחרות, גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות, ההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית באזורי הפעילות של החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן התפתחויות בשוק הנדל"ן, לרבות בשים לב למגמות מאקרו כלכליות (לרבות עליה בשיעורי האינפלציה והריביות במשק וכן שינויים בשיערי חליפין), למלחמה המתנהלת בישראל, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למיצוי פוטנציאל הפיתוח, והשלמת תוכנית המימושים של החברה ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.

מצגת זו כוללת הערכות של החברה המהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח – 1968), לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים פיננסיים ותפעוליים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, תחזיות ונתונים ביחס לתוכנית מימוש הנכסים של הקבוצה ומימון נכסים (לרבות היקפי המימוש והמימון ולוחות זמנים צפויים), לפרויקטים בתכנון ופיתוח, צפי לוחות זמנים לפיתוח, תוכנית השקעה, עלויות הקמה והכנסות עתידיות ונתונים פיננסיים אחרים, וכן להשפעות שינויים מאקרו כלכליים, לרבות שיעורי האינפלציה, ריבית ושערי חליפין. מידע זה כאמור, מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס מידע קיים של החברה והחברות המוחזקות שלה ובנוסף על ציפיות והערכות עכשוויות של החברה בקשר להתפתחויות עתידיות ומגמות, ועל השפעתן הצפויה על פעילות החברה, והכל כפי שידועים לחברה במועד פרסום מצגת זו.

למרות שאנו מאמינים שההנחות שעליהן מבוססת כל הצהרה צופה פני עתיד הן סבירות, כל הנחה שכזו יכולה להתברר כלא מדויקת, וההצהרה המבוססת על הנחה כאמור עלולה להתברר



2024

המשך תוצאות תפעוליות חזקות

95.7%

שיעור תפוסה
ליום 31.12.2024

+5.3%

עלייה בפדיונות שוכרים
בשנת 2024 לעומת אשתקד

+9.2%

עלייה ב-NOI מנכסים זהים
בשנת 2024 לעומת אשתקד

+11.8%

עלייה ב-NOI
בשנת 2024 לעומת אשתקד
בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו [1]

+2.3%

עלייה במספר המבקרים
בשנת 2024 לעומת אשתקד

+5.0%

עלייה בשכר הדירה הממוצע
בשנת 2024 לעומת אשתקד

+32.7%

עלייה ב-FFO
מפעילות הנדל"ן
בשנת 2024 לעומת אשתקד

+4.0%

עלייה ב-NOI
בשנת 2024 לעומת אשתקד

רבעון רביעי 2024 המשך תוצאות תפעוליות חזקות

+4.8%

**עלייה במספר
המבקרים**
ברבעון הרביעי לעומת
אשתקד

+3.1%

עלייה ב-NOI
ברבעון הרביעי לעומת
אשתקד

6.2+%

**עלייה בפדיונות
שוכרים**
ברבעון הרביעי לעומת
אשתקד

+13.7%

**עלייה ב-NOI
מנכסים זהים**
ברבעון הרביעי לעומת
אשתקד

+7.3%

עלייה ב-NOI
ברבעון הרביעי לעומת
אשתקד
בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים
שנמכרו ^[1]

1.8 מיליון מ"ר
שטחים להשכרה

32 מיליארד ש"ח
שווי נדל"ן להשקעה ובפיתוח

24.2 ש"ח
EPRA NRV למניה

77
נכסים מניבים

385 מיליון ש"ח
שווי נכס ממוצע

כ-6,500

חוזי שכירות בקבוצה (מסחרי)

כ-100

סופרמרקטים פעילים

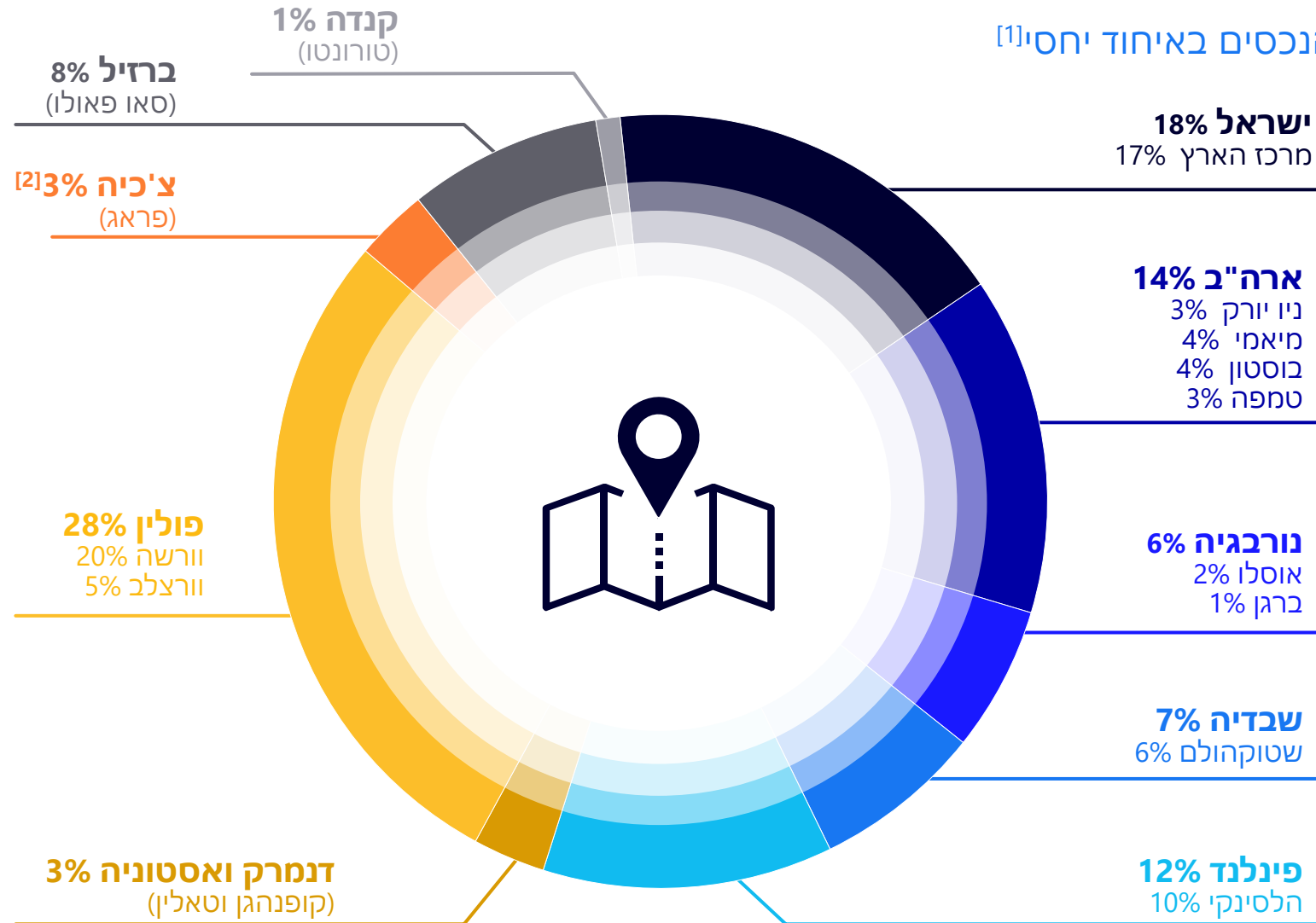
כ-2,400

יחידות דיור מושכרות
ובבנייה בארה"ב ובאירופה



נכסי מבצר בלב ערים ראשיות

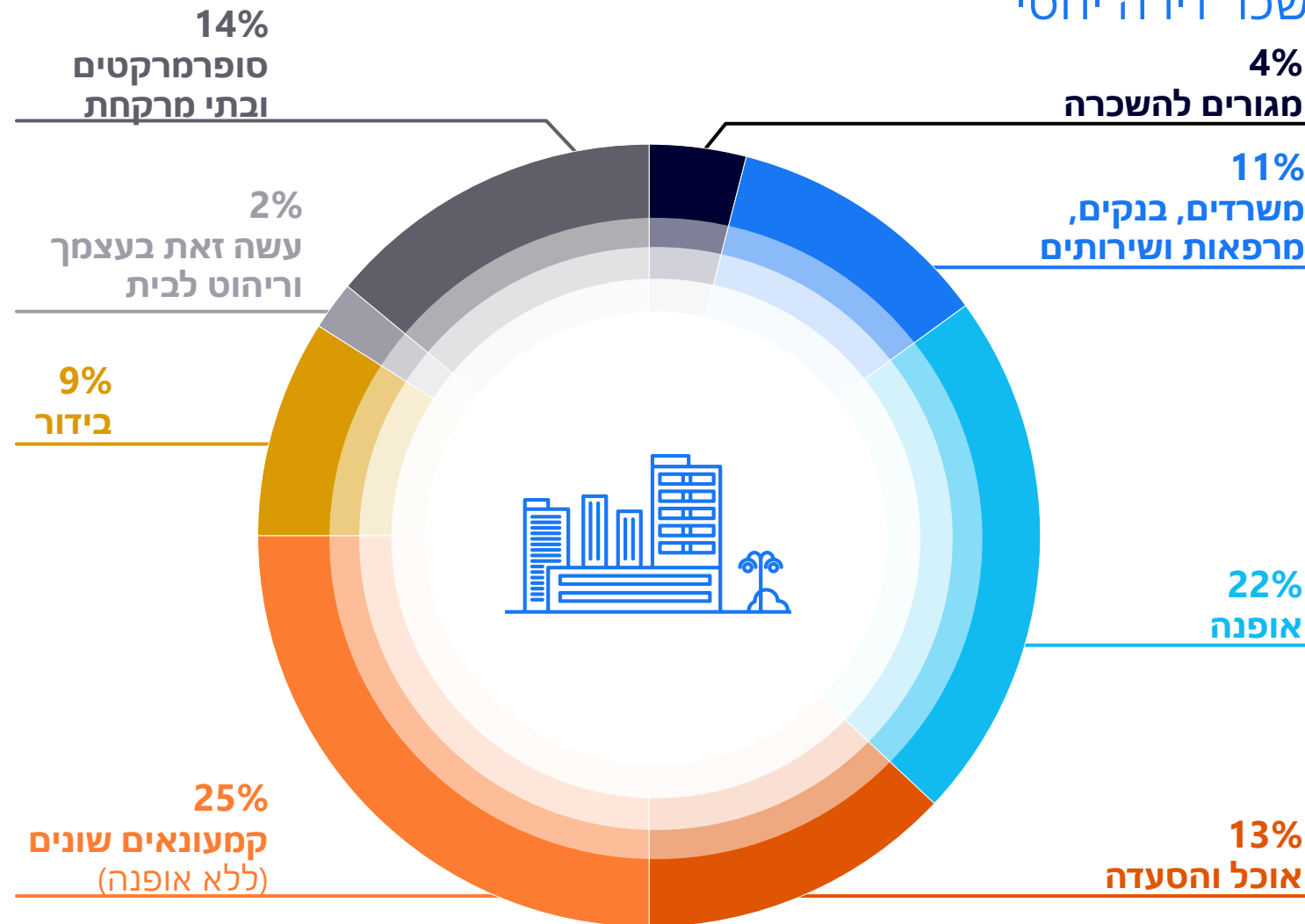
פיזור גיאוגרפי על פי שווי הנכסים באיחוד יחסי^[1]



כ-90% מהנכסים ממוקמים בערים ראשיות בעולם ובמרכז הארץ

נכסים אורבאניים חסיני מיתון המשרתים צרכים ושירותים יומיומיים

תמהיל דיירים על פי שכר דירה יחסי

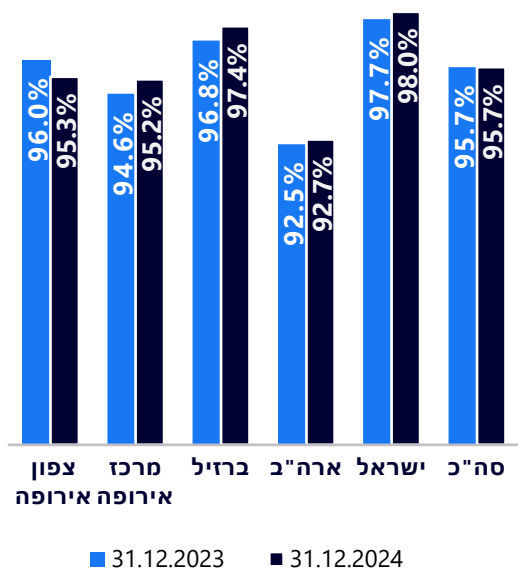


שווי נכס ממוצע כ-385 מיליון ש"ח

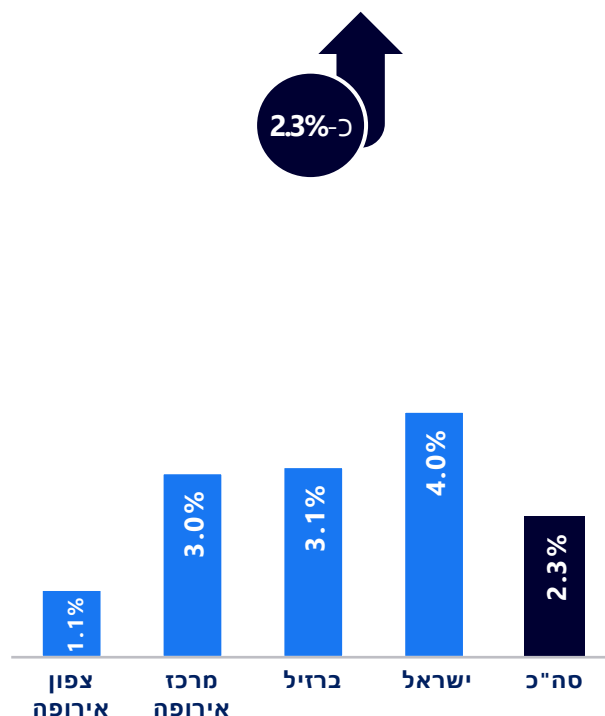
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

שנת 2024 בהשוואה לאשתקד

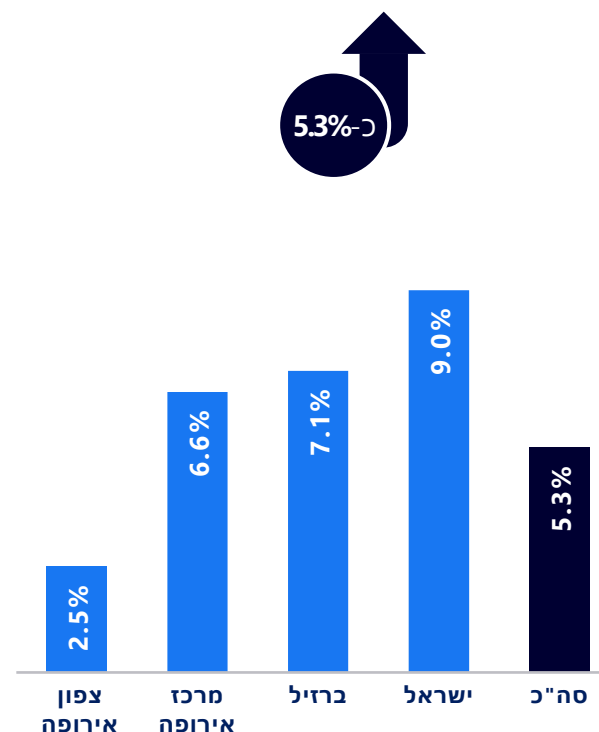
שיעורי התפוסה



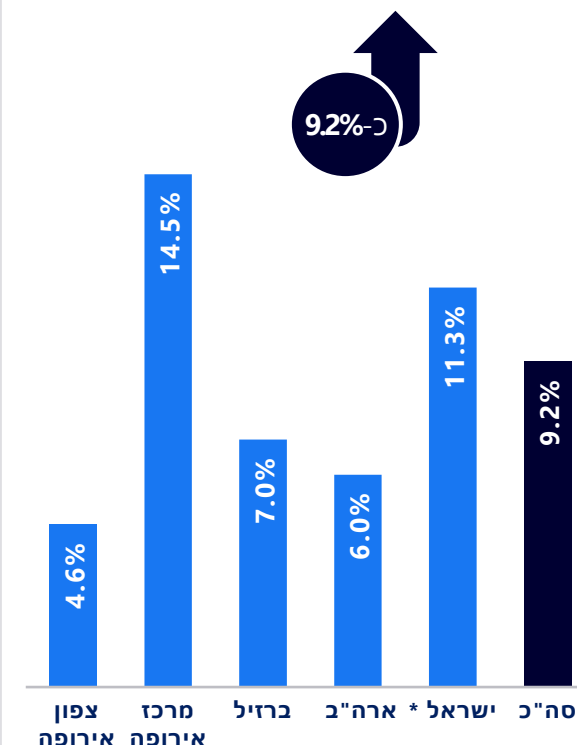
עלייה במספר המבקרים



עלייה בפדיונות שוכרים



עלייה ב-NOI מנכסים זהים

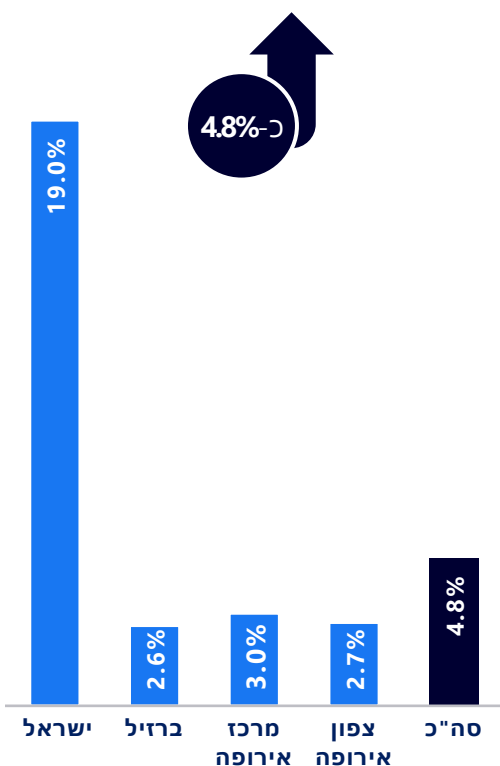


נתוני מבקרים ופדיונות שוכרים אינם מוצגים עבור ארה"ב מאחר ואינם רלוונטיים לתיק הנכסים בארה"ב.
* 10.1% כולל הוצאות ארנונה בגין שנים קודמות.

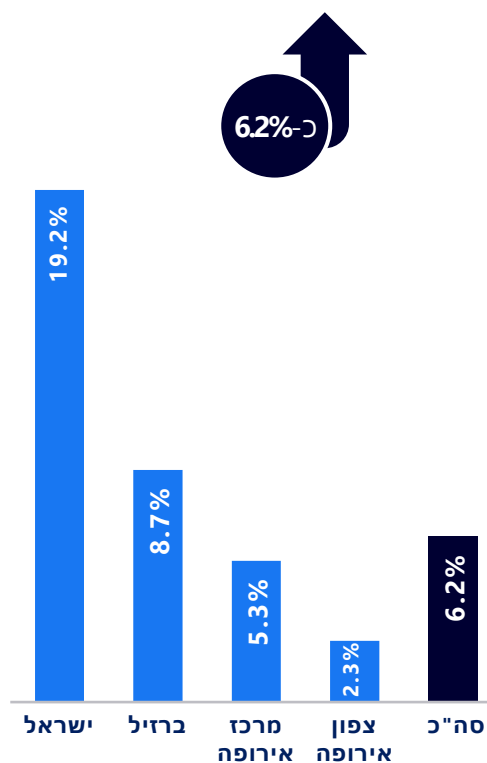
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

הרבעון הרביעי לשנת 2024 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

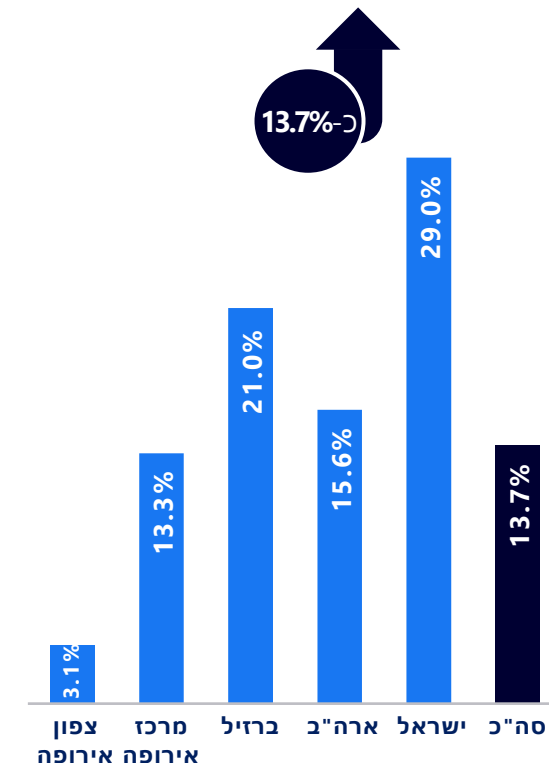
עלייה במספר המבקרים*



עלייה בפדיונות שוכרים*



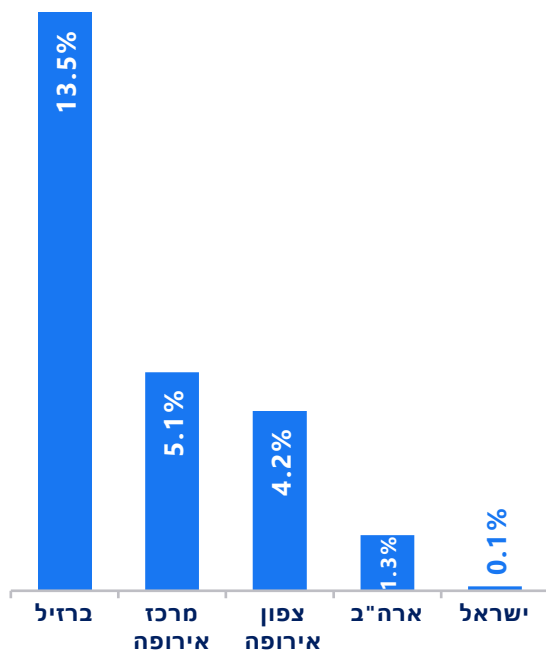
עלייה ב-NOI מנכסים זהים



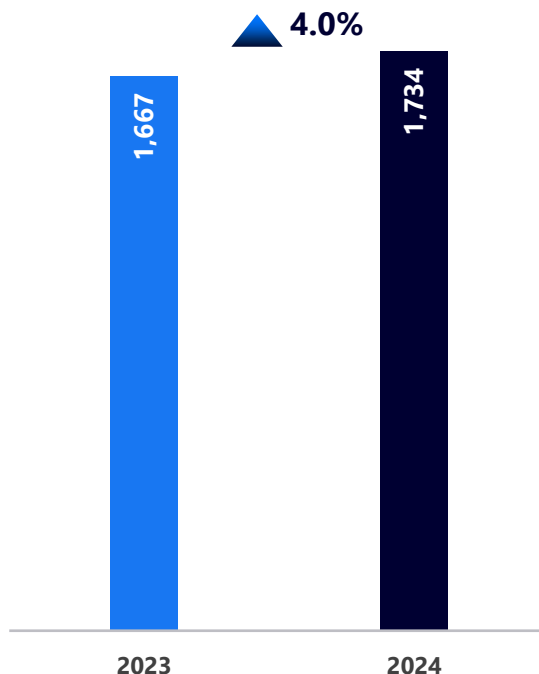
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

שנת 2024 בהשוואה לאשתקד

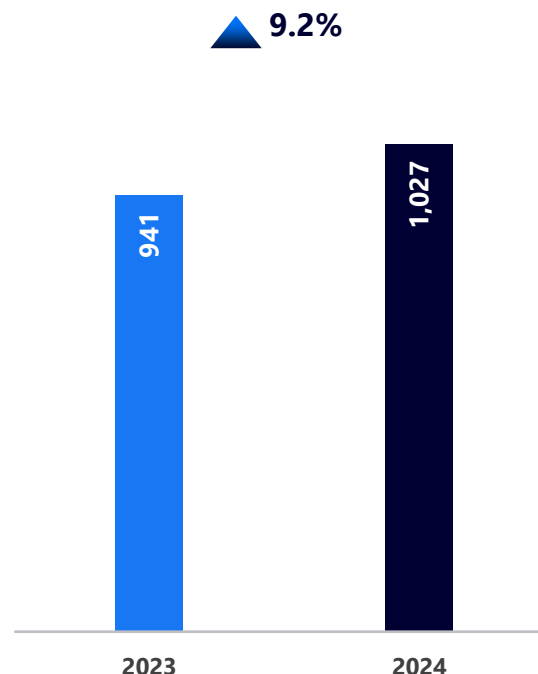
השבחה וטיוב תיק הנכסים,
עלייה בשכ"ד ממוצע למ"ר
(במטבע פעילות)



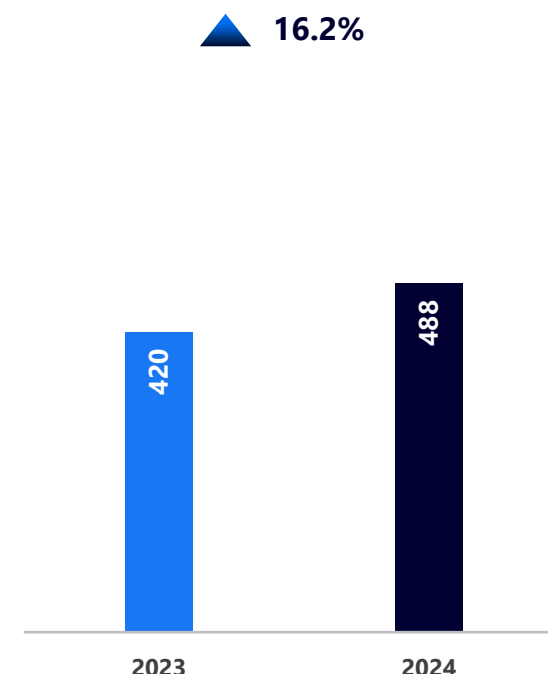
NOI מאוחד
(מיליוני ש"ח)



NOI מנכסים זהים
(מיליוני ש"ח)



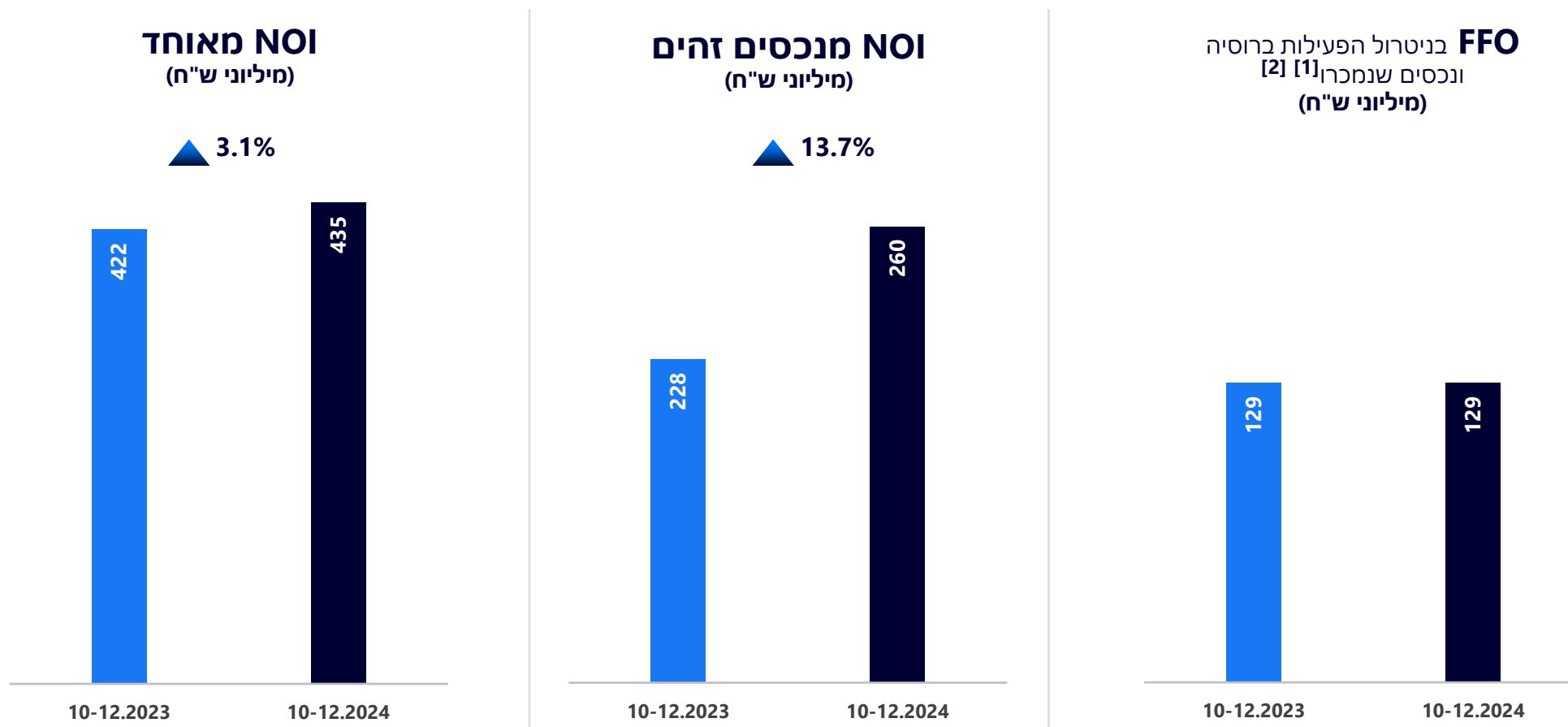
FFO בניטרול הפעילות ברוסיה
ונכסים שנמכרו [1] [2]
(מיליוני ש"ח)



[1] לפי גישת ההנהלה. לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 23
[2] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו הקטנת הוצאות הריבית בגין התמורה נטו ממכירת הנכסים

פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

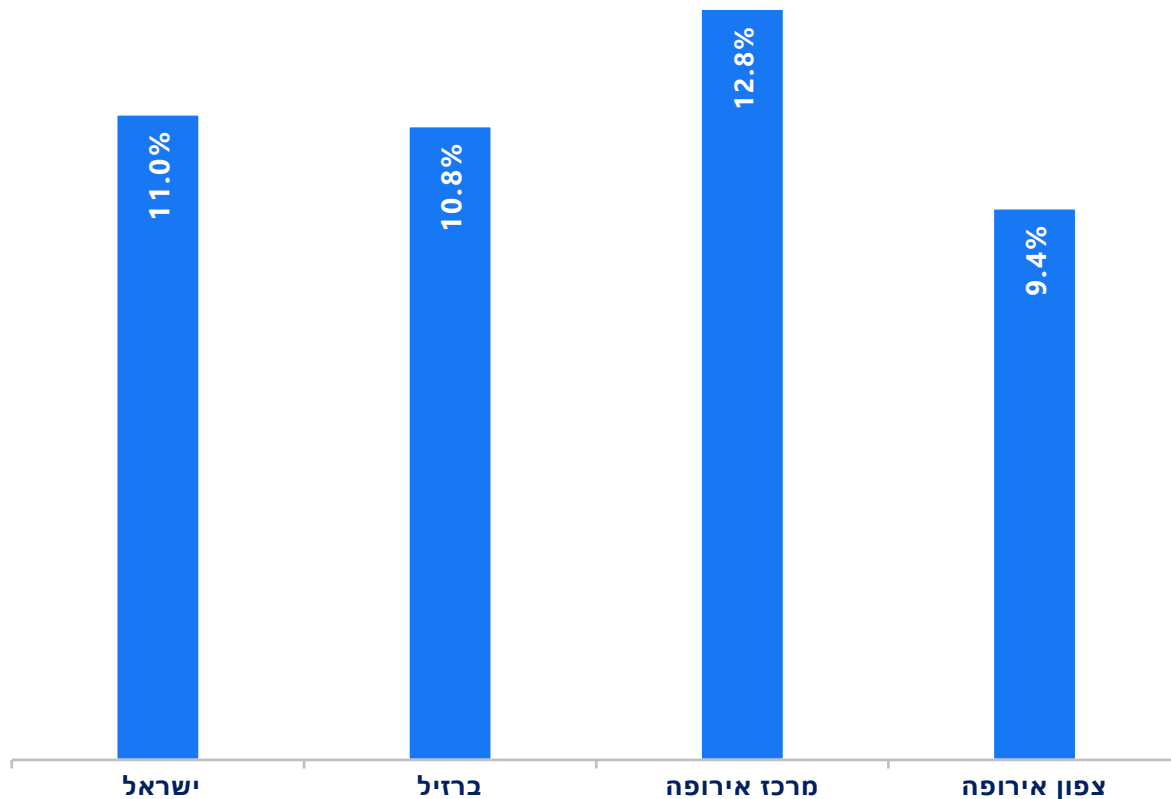
הרבעון הרביעי לשנת 2024 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד



[1] לפי גישת ההנהלה. לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 23
[2] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו הקטנת הוצאות הריבית בגין התמורה נטו ממכירת הנכסים

פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

עומס פידיון לשנת 2024^[1]



[1] כולל דמי ניהול



העצמת זכויות בניה ועירוב שימושים מבצר

מתחם Promenada Village

מתחם עירוני חדשני בגדה המזרחית של וורשה. מוקם על כ-110 דונם קרקע ומתפרש על כ-120,000 מ"ר של שטחי מסחר, משרדים ודיור מתוכם כ-80,000 מ"ר בנוי וכ-40,000 בתכנון ובבניה

Case Study

442 דירות להשכרה
בצמוד לנכס המניב על
קרקע בבעלות החברה
שהושלמו ^[1] ו-172 דירות
מתוכן הושכרו

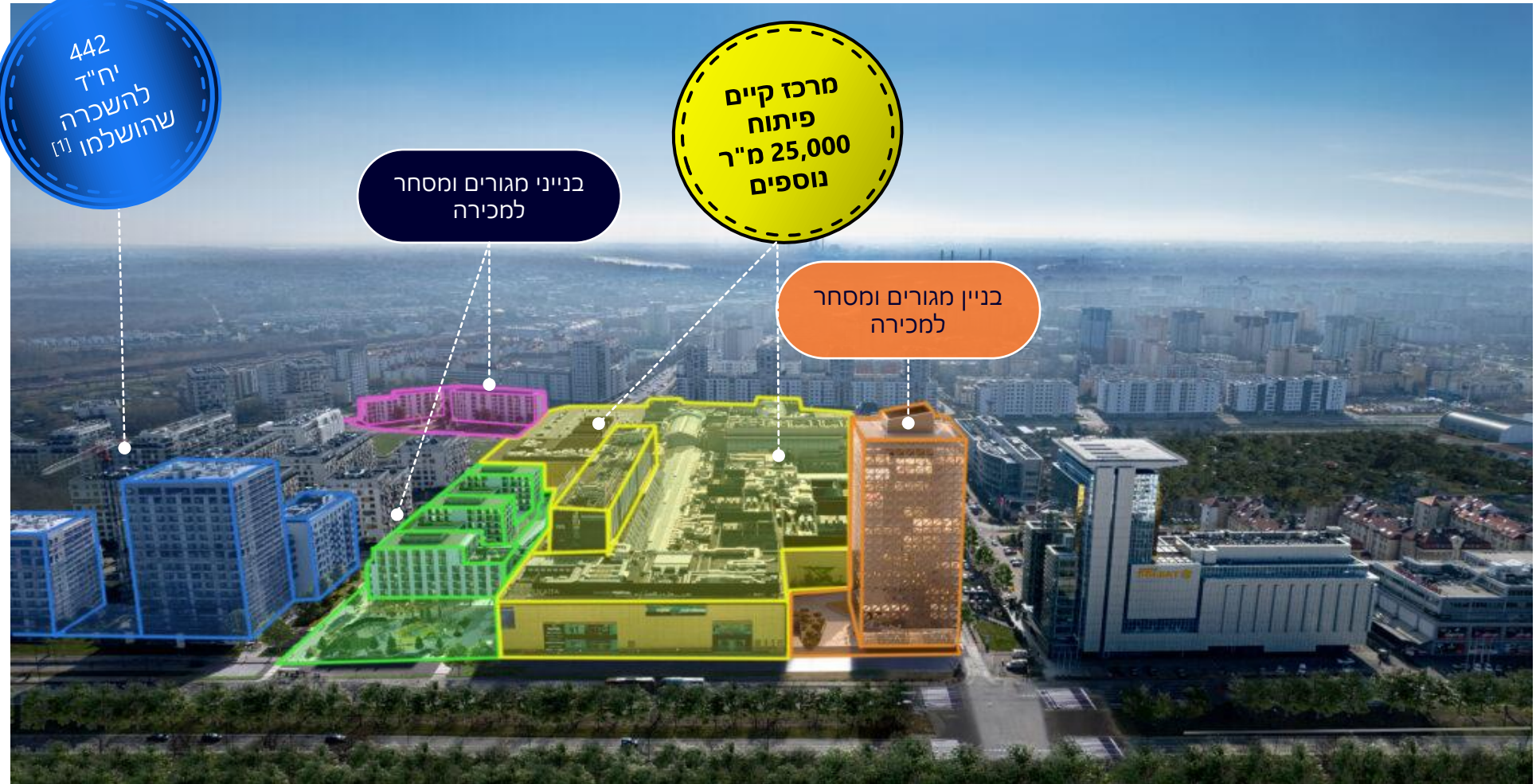


442
יח"ד
להשכרה
שהושלמו ^[1]

פרוייקט דיור הכולל 375
דירות למכירה וכ-2,400
מ"ר שטחי מסחר על
קרקע המשמשת כיום
לחניה ^[2]



הרחבת המרכז הקיים ב-
25,000 מ"ר שטחי מסחר
נוספים (כולל פרימארק)
על קרקע המשמשת כיום
לחניה ^[2]



העצמת זכויות בניה ועירוב שימושים בנכסי מבצר

מתחם G City ראש"צ

מתחת עירוני בראש"צ מוקם על כ-80 דונם קרקע. כ-80,000 מ"ר בנוי של שטחי מסחר וכ-65,000 מ"ר בבניה של מסחר ומשרדים

תבע מתקדמת לבניית שלושה מגדלים מעורבי שימושים החברה בוחנת אפשרות להוספת מגורים למתחם

נתיבי איילון ומסילת הרכבת הכבדה
תחנת הרכבת הקלה – הקו הירוק

Case Study



העצמת זכויות ועירוב שימושים בנכסי מבצר

Internacional Shopping, Sao Paulo

מרכז מסחרי הדומיננטי והגדול ביותר המתפרש על כ-75,000 מ"ר בעיר גווארולוס, סאו פאולו, ברזיל

Case Study

20
24



20
18



הרחבה

תוכנית אב הכוללת 20-30 אלף מ"ר הרחבה של הקניון, מגורים/מסחר ובימים אלה אנו נמצאים במשא ומתן על האפשרות לכלול את **מרכז הסחר העולמי** כשותף לפרויקט.



תחנת מטרו

בניית **קו מטרו** חדש שיחבר בין גווארולוס לסאו פאולו, עם עצירה בסמוך לקניון, הצפויה להתחיל בשנת 2026 ולהיחנך עד שנת 2030.



סביבת מגורים מתפתחת

מגדלים נבנו ונמכרו בסביבת הנכס, כ-2,419 דירות, ממועד הרכישה
16
מגדלים נמצאים בתהליך של בניה, כ-760 יחידות דיור
5
מגדלים צפויים להיבנות על קרקע צמודה לנכס
12



מיקום

הנכס ממוקם בכביש ראשי מהחשובים בברזיל Via Dutra
המחבר בין שתי הערים הגדולות ביותר בברזיל São Paulo ו-Rio The Janeiro
שדה התעופה הבינלאומי של ברזיל



AER TAMPA | GAZIT HORIZONS



AER | G

AER
TAMPA

WATER STREET

TAMPA CONVENTION
CENTER

TAMPA MUSEUM
OF ART

UNIVERSITY OF TAMPA

STRAZ PERFORMING
ARTS CENTER

TAMPA RIVERWALK

מגורי יוקרה להשכרה בלב העיר טמפה, פלורידה

הבניין בן 31 קומות ממוקם על שפת הנהר ברובע האומנים הצומח של העיר, מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנות של טמפה

כ-50% מהדירות
אוכלסו בשכר דירה
הגבוה בכ-40%
מהתקציב

יחידות להשכרה 334 

13  מיליון דולר..... NOI שנתי [1][2]

7.2%  תשואה צפויה על עלות ההשקעה^[2]

175  מיליון דולר..... עלות הפרויקט

270  מיליון דולר..... שווי צפוי [1] [2]

94%  שיעור החזקה

הפרויקט ממוקם ב- Opportunity Zone, אזור הזכאי להטבות מס, כגון דחיה של רווחי הון נוכחיים ופטור ממס אם הנכס הנבנה יוחזק על-ידי החברה לתקופה של עשר שנים או יותר

[1] בשנה יציבה

[2] הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2 למצגת

בניין מגורים בתכנון Wolska

בלב מרכז העסקים של וורשה, פולין קרקע בשטח של כ-3,000 מ"ר
לבניית מגדל מגורים המתנשא לגובה של כ-105 מטרים בן 30 קומות
ומכיל 570 דירות להשכרה

570 יחידות להשכרה 

16 אלף מ"ר שטח להשכרה 

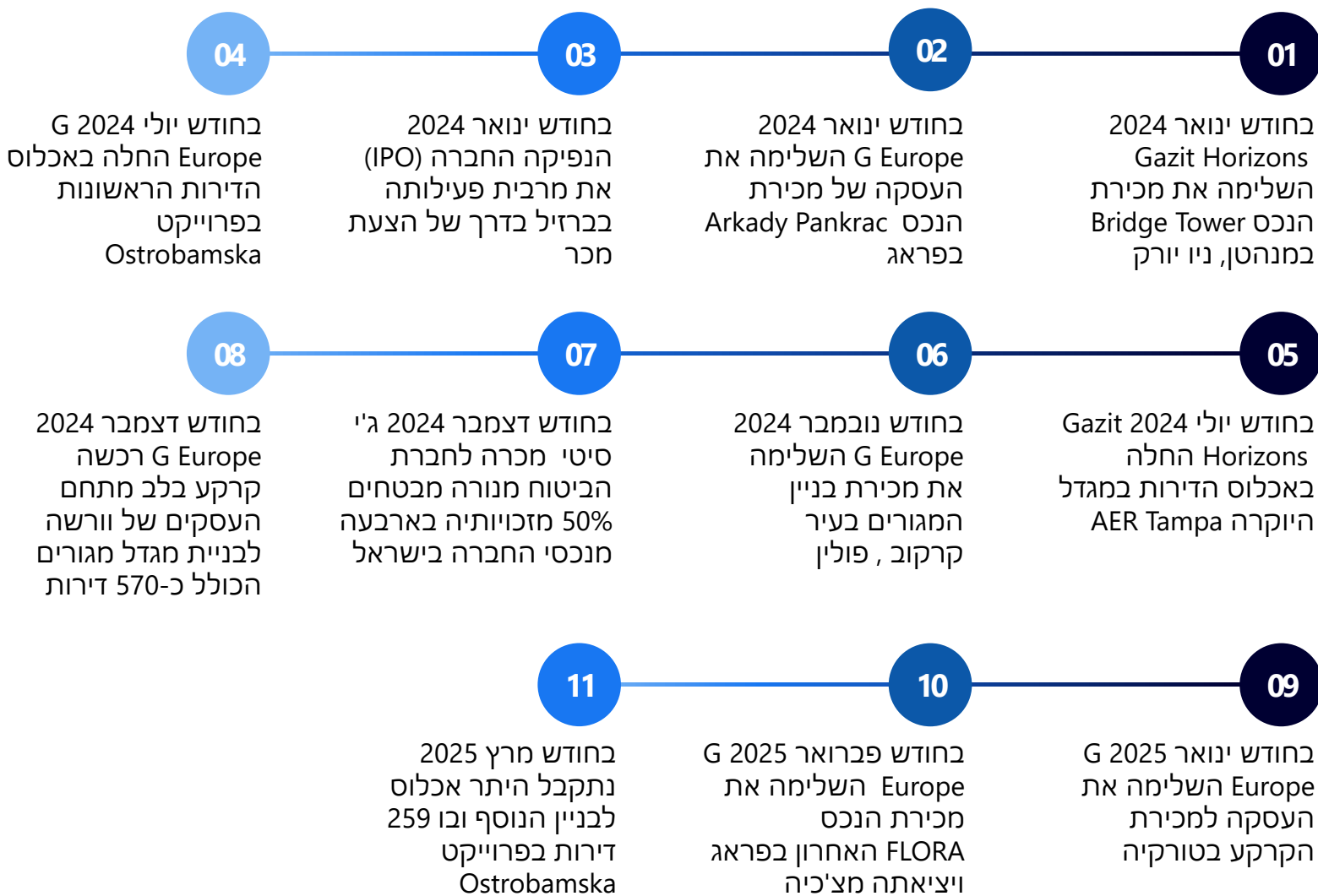
9.6% תשואה צפויה על עלות ההשקעה 

55.4 מיליון אירו עלות הפרויקט 

הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2 למצגת

התפתחויות עיקריות

בשנת 2024 ועד מועד פרסום הדוח





תוצאות ונתונים פיננסיים

שנת 2024



מדד EPRA NRV

מיליוני ש"ח

המדד המקובל באירופה לבחינת שווי נכסי נקי של חברות הנדל"ן המניב. המדד משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי נדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים 4,180

נטרול עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)¹ 671

התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו² (21)

EPRA NRV 4,830

EPRA NRV למניה (בש"ח) 24.2

מחיר מניה בבורסה ליום 19 במרס, 2025 11.70

Upside 107%

הנתונים הינם על פי הערכת החברה, אינם מבוקרים על ידי רואה החשבון ואינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים
1 בניכוי מוניתין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים
2 הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע



נתונים מאזניים עיקריים



81%

מהכנסות החברה [4]
צמודות למדד



43%

מההתחייבויות
הפיננסיות של החברה [4]
צמודות למדד

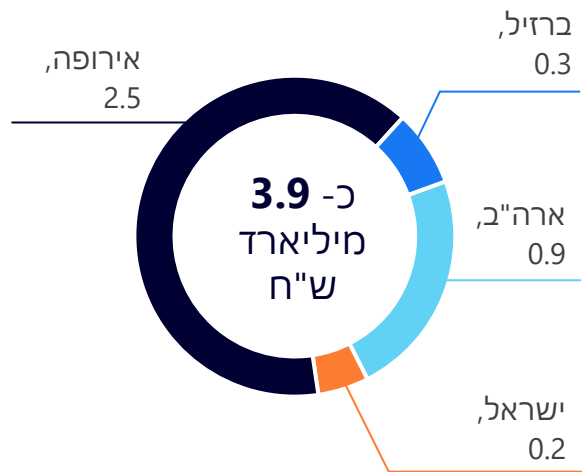


המרת כ-7.7 מיליארד ש"ח
חוב לא צמוד לחוב צמוד
לטובת מתאם מלא*



כ-190 מיליון ש"ח
עלייה ב- FFO
בהנחת אינפלציה
בשיעור של 2.5%*

גמישות פיננסית
שווי נכסים לא משועבדים בחברות
הפרטיות בבעלות מלאה (מיליארד ש"ח)



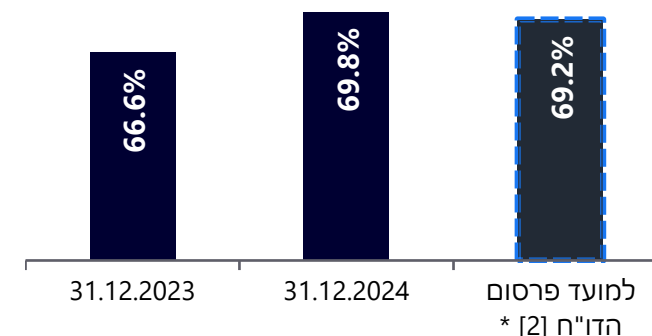
החוב נטו [3] קטן בלמעלה
מ-3 מיליארד ש"ח לכ-
13.3 מיליארד ש"ח מיום
31.12.2023 ועד למועד פרסום
הדוח

גידול של כ-250 מיליון
ש"ח (כ-1.2 ש"ח למניה)
כתוצאה משינויים בשע"ח
מיום 1.1.2025 ועד למועד
פרסום הדוח [2]*

יתרות נזילות (סולו מורחב)
(מיליארד ש"ח)

2.1 מיליארד ש"ח
ליום 31 בדצמבר, 2024
ולמועד פרסום הדוח

יחס חוב נטו לסך המאזן
(סולו מורחב) [1]



62.4%
יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)
31.12.2024

[1] חושב בהתאם לסך הנכסים וסך ההתחייבויות הכספיות נטו (הכוללות בין השאר קיזוז נכסים מיועדים למכירה לזמן קצר (לרבות נכסים שטרם נחתם בגינם הסכם מכירה מחייב) כמפורט בסעיף 2.3 בהערת שוליים 2 לדוח הדירקטוריון של החברה לכל אחת מתקופות הדיווח האמורות.
[2] נתונים אלו מבוססים על שערי החליפין נכון למועד זה (בעיקר שער האירו, דולר אמריקני וריאל ברזילאי). מובהר כי ההון העצמי יחס החוב נטו לסך המאזן בפועל כפי שיהיו בתום הרבעון הנוכחי (31.3.2025) ייקבעו בהתאם לשערי החליפין עד לתום הרבעון, כמו גם פעולות הוניות ואחרות המשפיעות על ההון העצמי ושיעור המינוף.
[3] חוב נטו בניכוי מזומן ושווה מזומן סולו מורחב
[4] על בסיס איחוד מלא בניכוי זכויות מיעוט
*הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2 למצגת

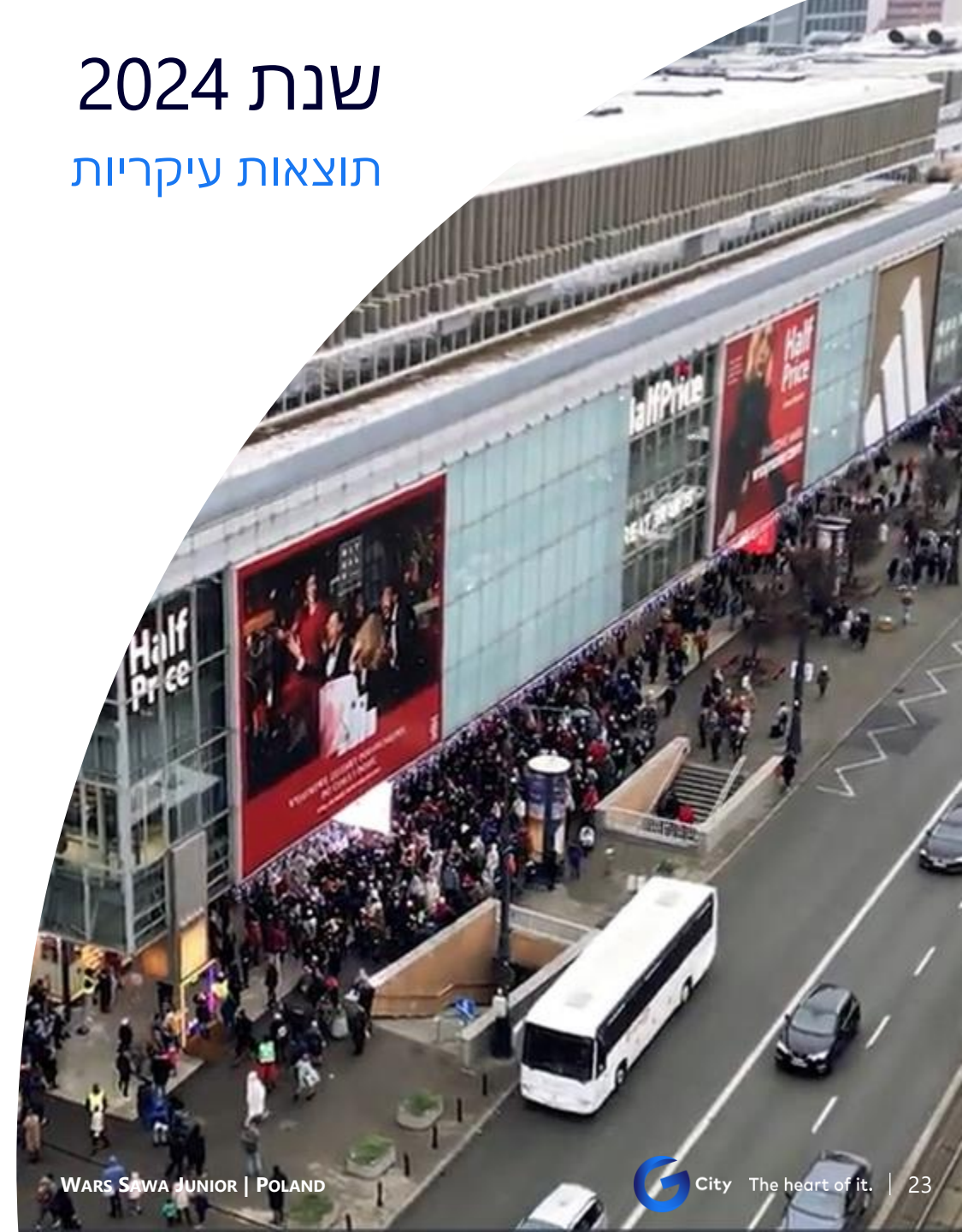
שנת 2024

תוצאות עיקריות

מיליוני ש"ח	2024	2023	שינוי
NOI מאוחד	1,734	1,667	4.0%
NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו ^[2]	1,728	1,546	11.8%
NOI מנכסים זהים – חלק G CITY	1,027	941	9.2%
FFO לפי גישת ההנהלה בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו ^[1] ^[2]	488	420	16.2%
FFO לפי גישת ההנהלה ^[1]	490	505	(3.0%)
FFO מפעילות נדל"ן	495	373	32.7%
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	(19)	51	

[1] החל מהדוחות לרבעון הראשון לשנת 2023, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן הוסיפה את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוזרת של החברה כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה, כמפורט בסעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון של החברה.

[2] בניטרול ה- NOI מנכסים שנמכרו והקטנת הוצאות הריבית בגין התמורה נטו ממכירת הנכסים





לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

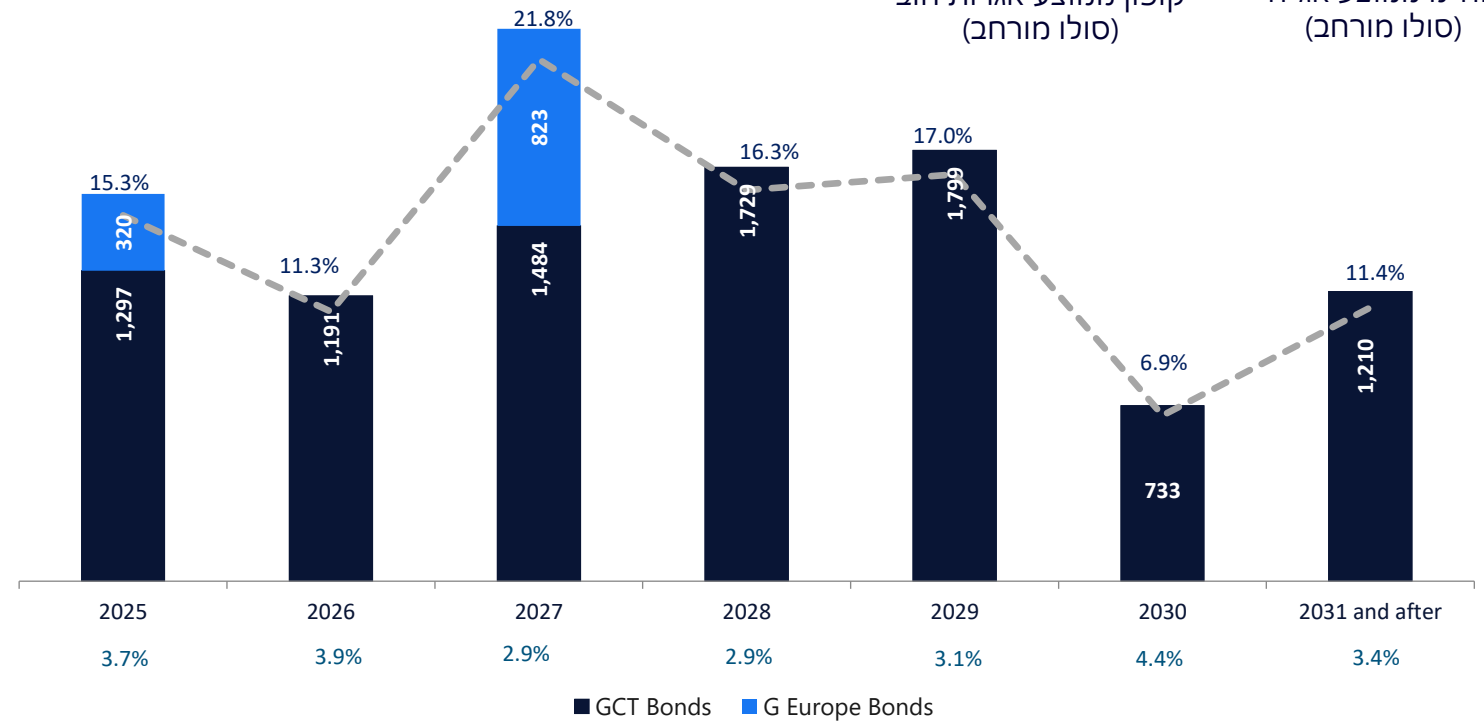
ליום 31 בדצמבר, 2024

3.25%

קופון ממוצע אגרות חוב
(סולו מורחב)

3.1 שנים

מח"מ ממוצע אג"ח
(סולו מורחב)





City

תודה רבה

פרטי התקשרות:

גיל קוטלר

סמנכ"ל כספים

Gkotler@G-CITY.com

+972.3.6948000

שירי ברקאי

סמנכ"לית כלכלה ושוק ההון

Sbarkay@G-CITY.com

+972.3.6948000



נספח



PROMENADA | POLAND

פרוייקטים בבנייה וקרקעות לפיתוח עתידי

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 31.12.2024 (מ' ש"ח, 100%)	שווי הוגן ליום 31.12.2024 (מ' ש"ח, 100%)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח, 100%)	NOI שנתי צפוי ^[1] (מ' ש"ח, 100%)	תשואה צפויה על עלות ההשקעה
G City ראשל"צ	מגדל משרדים בבנייה ^[2]	65,100	100%	2026	258	417	555	74	9.2%
Ostrobramska, Warsaw	פרויקט דיור להשכרה הכולל 442 דירות וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה ^[3]	16,000	100%	Q1/2025	168	241	33	15	7.7%
סה"כ									
426									
658									
588									
89									

[1] NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה
[2] בכוונת החברה למכור חלק מהמגדל. בהנחת מכירת כל המשרדים ושטחי החניות החברה צופה רווח יזמי של כ- 155 מיליון ש"ח
[3] ליום 31 בדצמבר 2024 החברה השלימה שני בניינים (B+C) מתוך שלושה בפרויקט, כ-183 יחידות מתוך 442) והשכירה 172 דירות למועד הפרסום

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.12.2024 (מ' ש"ח, 100%)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	TBD	279
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר, הבניין הקיים הושכר עד לתום שנת 2024**	90,100	100%	TBD	399
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	275
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור, Promenada Village הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,800 מ"ר) וכ-2,400 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע (החלק המסחרי יישאר בבעלות החברה), הסמוך לקניון פרומנדה הקיים. נבנה על קרקע בבעלות החברה אשר משמש כיום כחניון	18,200	100%	Q4/2027	85
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, כ-35-50 חנויות נוספות (כ-25,000 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים	25,000	100%	Q4/2028	91
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska הכולל עד 570 דירות (כ-16,700 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בלב אזור העסקים בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של שנת 2024	16,700	100%	Q1/2029	58
סה"כ					
1,187					

*הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2 למצגת
** החברה תבחן בעתיד את ההיתכנות הכלכלית לבעלות חלקית על המבנה בין בדרך של הכנסת שותפים ובין בדרך של מכירת שטחים לקונים פוטנציאליים.