



קישור לגרסה
נגישה של המסמך



City

תוצאות לרבעון השלישי 2025 | נובמבר 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 בשערי 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



צמיחה מרשימה בתשעת החודשים של השנה

96.0%

שיעור תפוסה

ליום 30.9.2025

+6.8%

עלייה ב-NOI מנכסים זהים

בתשעת החודשים לעומת אשתקד

+8.0%

עלייה ב-NOI

בתשעת החודשים לעומת אשתקד^[1]

+21.4%

עלייה ב-FFO מפעילות הנדל"ן

בתשעת החודשים לעומת אשתקד

+0.8%

עלייה במספר המבקרים

בתשעת החודשים לעומת אשתקד

+1.9%

עלייה בפידיונות שוכרים

בתשעת החודשים לעומת אשתקד

+16.4%

עלייה בחידושי חוזים

בתשעת החודשים

המשך צמיחה ברבעון השלישי השנה

+5.8%

עלייה ב-NOI מנכסים זהים
ברבעון השלישי לעומת אשתקד

+10.5%

עלייה ב-NOI
ברבעון השלישי לעומת אשתקד^[1]

+6.3%

עלייה ב-FFO מפעילות הנדל"ן
ברבעון השלישי לעומת אשתקד

+1.3%

עלייה במספר המבקרים
ברבעון השלישי לעומת אשתקד

+1.7%

עלייה בפידיונות שוכרים
ברבעון השלישי לעומת אשתקד

+18%

עלייה בחידושי חוזים
ברבעון השלישי

1.8 מיליון מ"ר
שטחים להשכרה

32 מיליארד ש"ח
שווי נדל"ן להשקעה ובפיתוח

25.5 ש"ח
EPRA NRV למניה

87
נכסים

400 מיליון ש"ח
שווי נכס מניב ממוצע

כ-6,500

חוזי שכירות בקבוצה (מסחרי)

כ-100

סופרמרקטים פעילים

כ-2,400

יחידות דיור מושכרות
ובבנייה בארה"ב ובאירופה



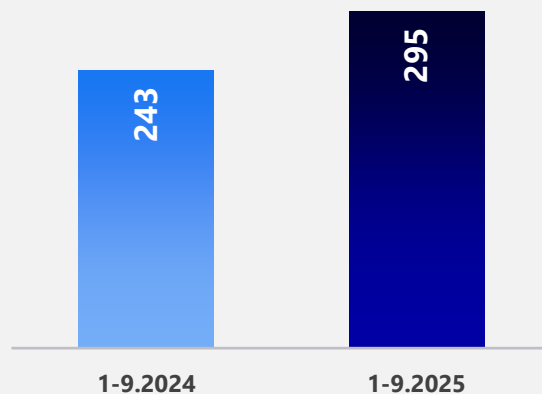
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

תשעת החודשים לשנת 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

FFO מפעילות נדל"ן

(מיליוני ש"ח)

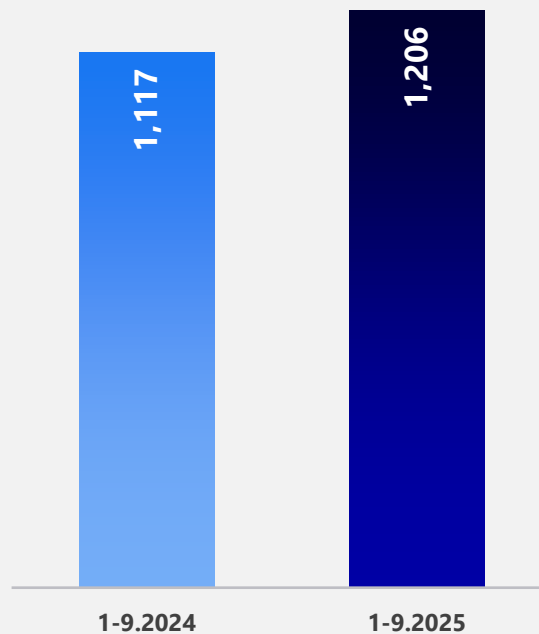
▲ 21.4%



עלייה ב-NOI

בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות
(מיליוני ש"ח)

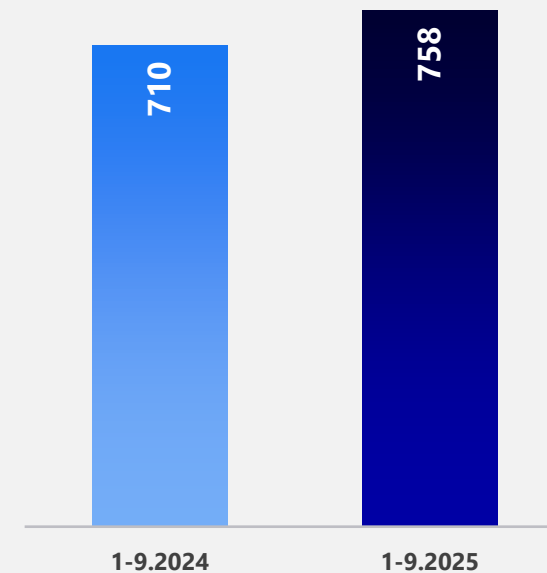
▲ 8.0%



עלייה ב-NOI מנכסים זהים

(מיליוני ש"ח)

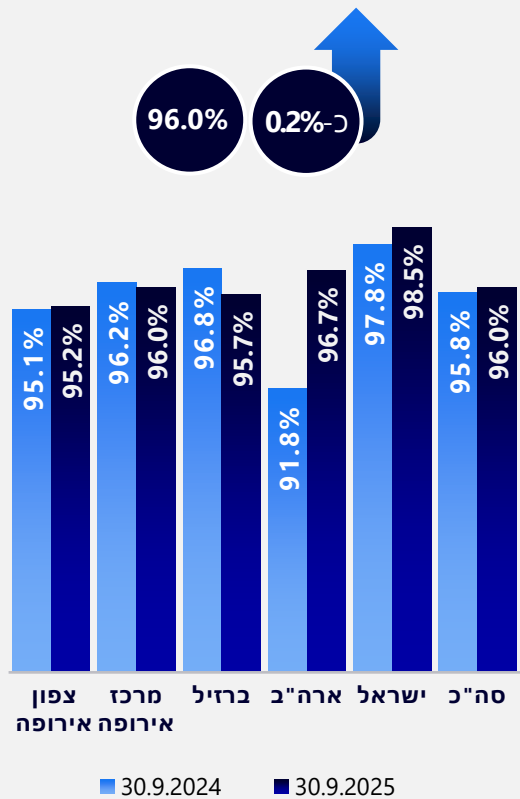
▲ 6.8%



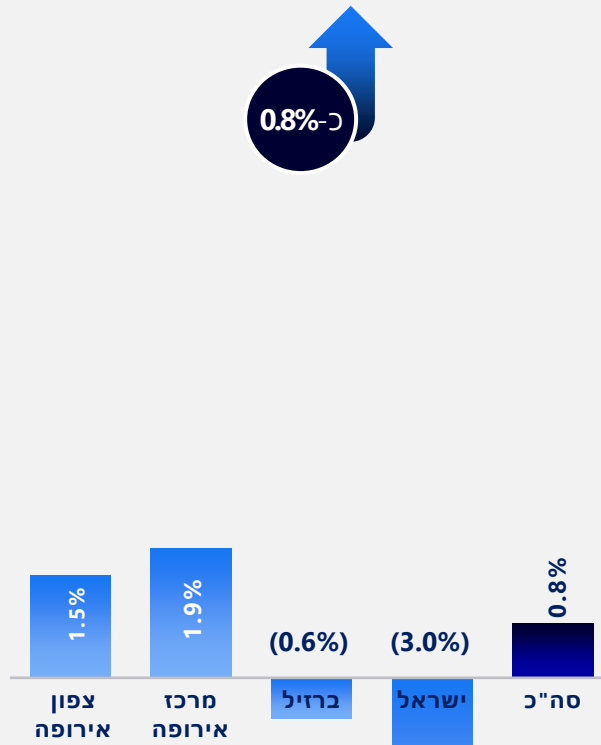
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים – לפי איזורי פעילות

תשעת החודשים לשנת 2025 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

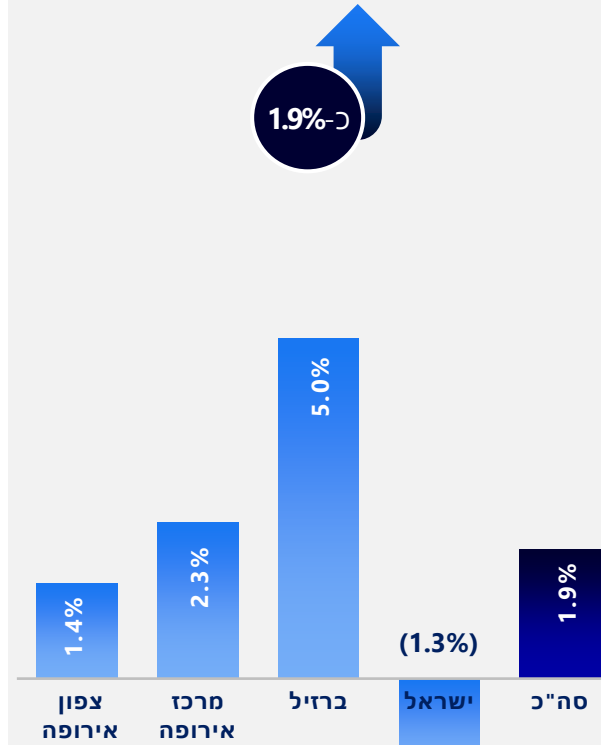
שיעורי התפוסה



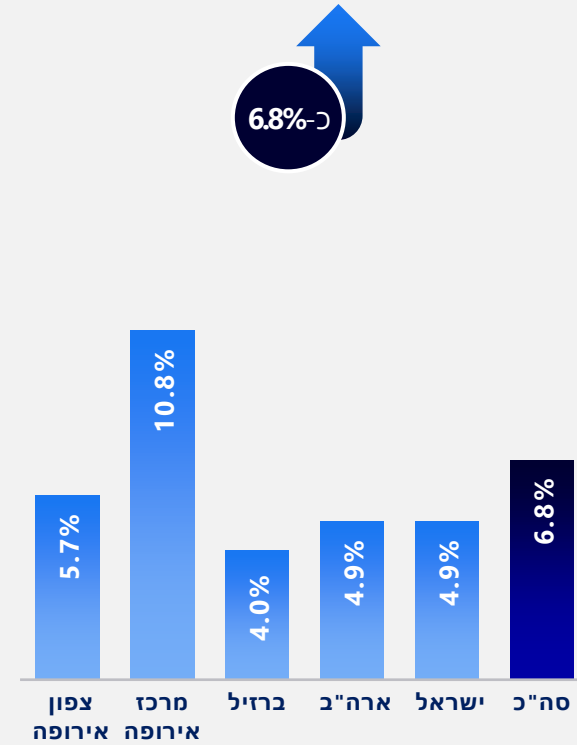
עלייה במספר המבקרים



עלייה בפדיונות שוכרים



עלייה ב-NOI מנכסים זהים



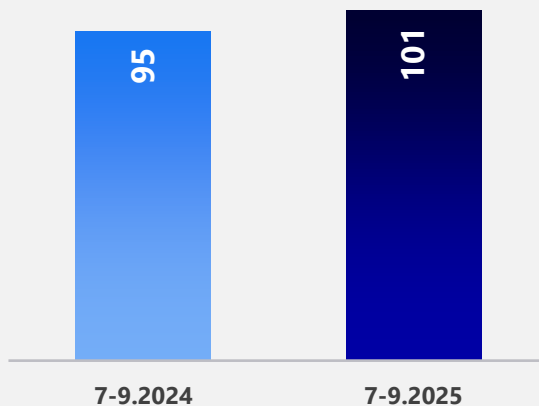
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

רבעון שלישי לשנת 2025 בהשוואה לרבעון השלישי אשתקד

FFO מפעילות נדל"ן

(מיליוני ש"ח)

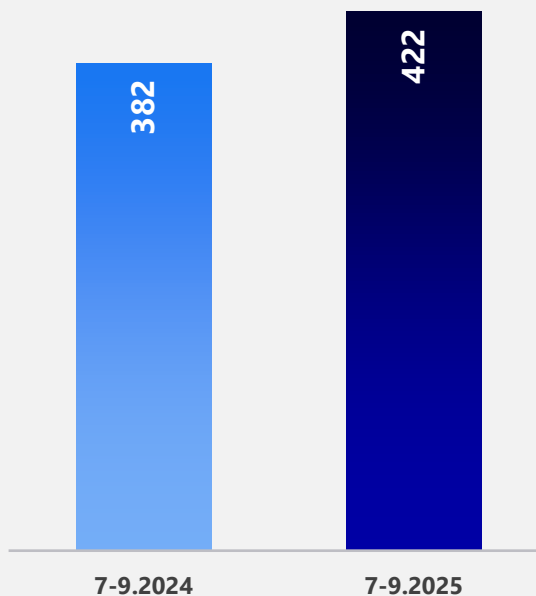
▲ 6.3%



עלייה ב-NOI

בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות
(מיליוני ש"ח)

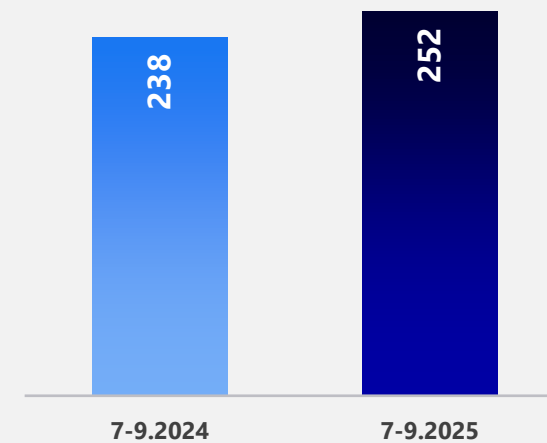
▲ 10.5%



עלייה ב-NOI מנכסים זהים

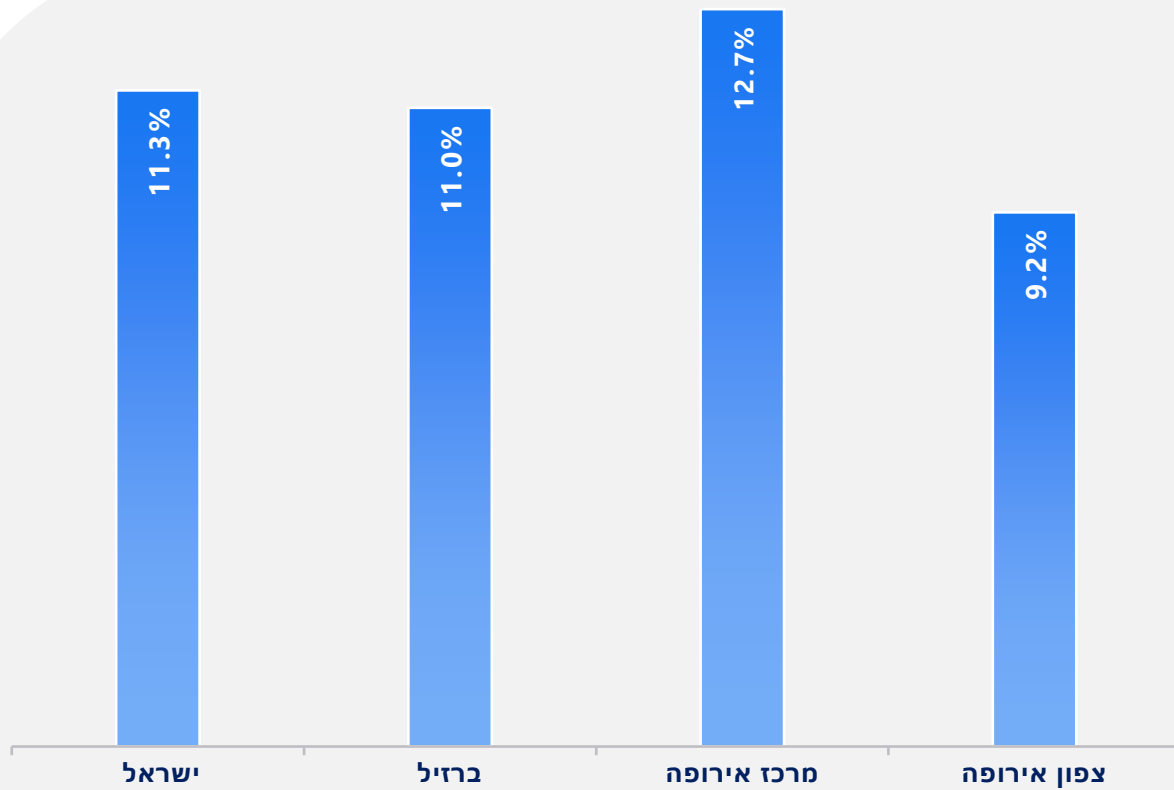
(מיליוני ש"ח)

▲ 5.8%



פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

עומס פידיון בתשעת החודשים 2025^[1]

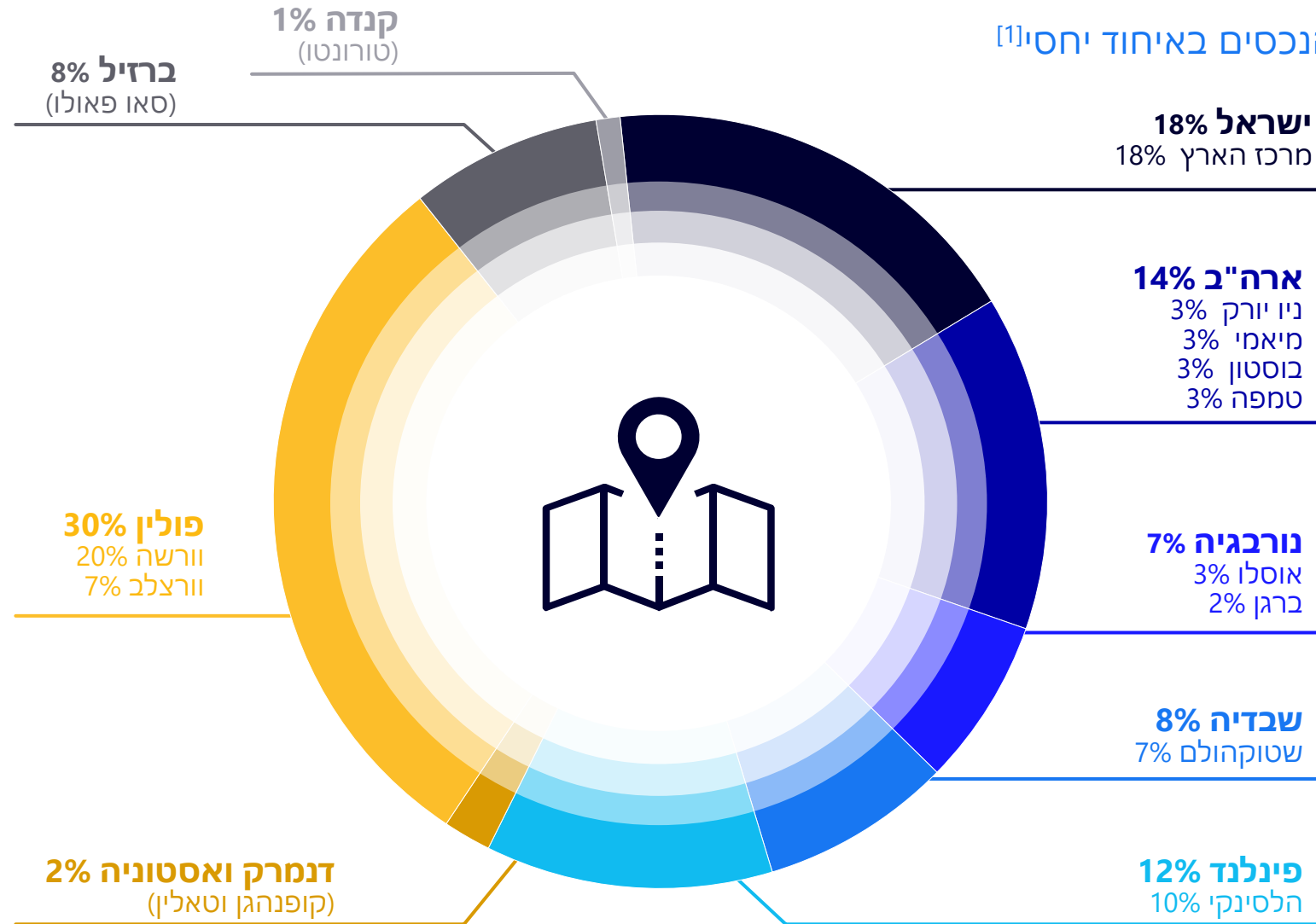


[1] כולל דמי ניהול



נכסי מבצר בלב ערים ראשיות

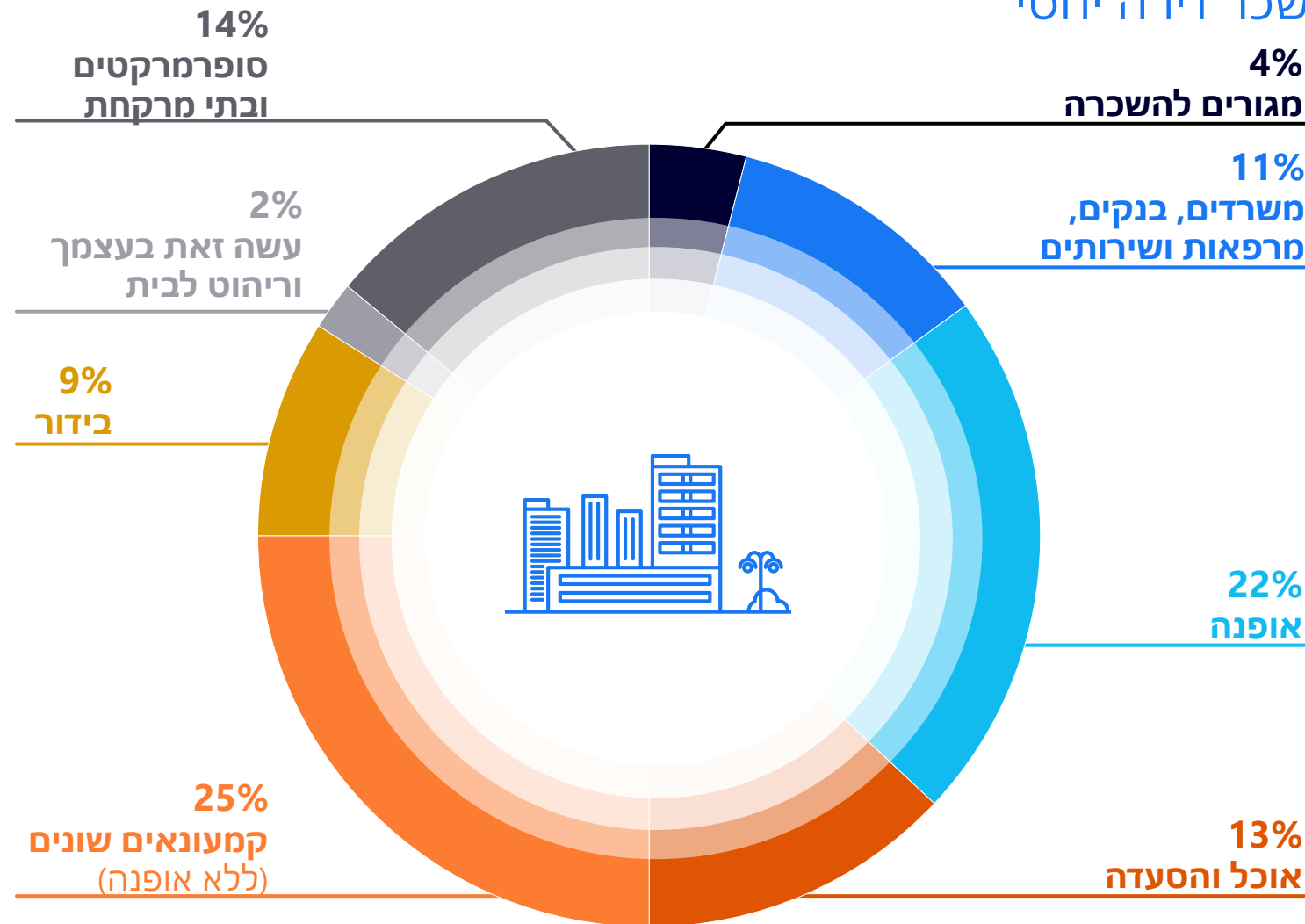
פיזור גיאוגרפי על פי שווי הנכסים באיחוד יחסי^[1]



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 מניב ממוצע כ-400 מיליון ש"ח

התפתחויות עיקריות

בשלושת החודשים לשנת 2025 ועד מועד פרסום הדוח

01

בחודש יולי 2025 גזית ברזיל השלימה את מכירת הקרקע בפאוליסטה בסאו פאולו בתמורה לכ-49 מיליון ריאל (בדומה לשווייה בספרי החברה)

02

בחודש אוגוסט 2025 השלימה החברה את מכירת חלקה (50%) בנכס חורב בחיפה תמורת כ-131 מיליון ש"ח (בדומה לשווייה בספרי החברה)

03

בחודש נובמבר 2025 רכשה החברה כ-7.7% מהון המניות של CITYCON, במסגרת עסקה מחוץ לבורסה, ועלתה לשיעור החזקה של 57.4%. בעקבות הרכישה החברה מחוייבת להגיש הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY במחיר של 4 אירו למניה

04

בחודש נובמבר 2025 הגישה החברה תשקיף להנפקת חברת "אוריון מרכזים מסחריים" שתרכוש מ-G City Europe שלושה נכסים מניבים בפולין תמורת 450 מיליון אירו

הנפקת אוריון נכסים מסחריים

ORION
Retail Properties



התשקיף פורסם ביום חמישי ה- 27.11.2025
והנפקה צפויה להיסגר בימים הקרובים

אוריון נכסים מסחריים תעסוק בתחום המרכזים
המסחריים בפולין, למעט בעיר ורשה, ובבעלותה
יהיו שלושה מרכזים מסחריים בפולין, בורוצלב
(Wroclaw), ביאליסטוק (Bialystok) ובידגושץ'
(Bydgoszcz).

עירוב שימושים בנכסי מבצר - Ceasar's Bay ברוקלין, ניו יורק

עמדות
הטענה **40** 

אחת מתחנות ההטענה המהירות
והגדולות ביותר של טסלה בארה"ב

כ- **400,000** ביקורים נוספים בשנה,
עם זמן שהייה ממוצע של 20-30 דקות



שיפוץ מלא
של Starbucks



חוזה שכירות
ארוך טווח עם
- Chipotle
פתיחה בקרוב

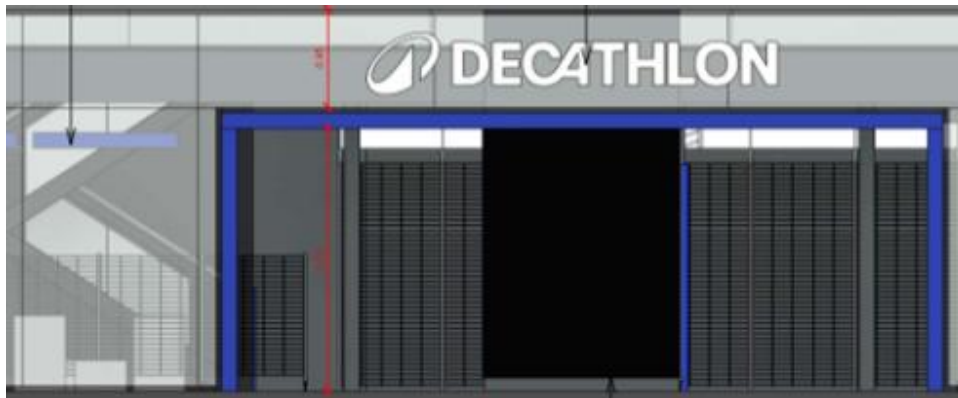


פתיחת חנות של Decathlon ב-Morumbi Town, ברזיל



Morumbi Town 

חתימת חוזה עם דקטלון על פתיחת חנות המיני הראשונה
בברזיל בגודל של כ- 600 מ"ר אשר צפויה להיפתח בסוף
הרבעון הראשון של שנת 2026



כ-90% מהדירות
החדשות הושכרו

העצמת זכויות בניה ועירוב שימושים בנכסי מבצר

Promenada, Ostrobamska

בחודש מרץ 2025 נתקבל היתר אכלוס
והחלו בשיווק 259 הדירות האחרונות
בבניין השלישי בקומפלקס
Ostrobamska (מתוך 442 דירות)
במתחם 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.

העצמת זכויות בניה ועירוב שימושים בנכסי מבצר

מתחם G City ראשון לציון

מתחם עירוני בראשל"צ מוקם על כ-85 דונם קרקע. כ-85,000 מ"ר בנוי של שטחי מסחר וכ-65,000 מ"ר בבניה של מסחר ומשרדים


**תבע מתקדמת לתוספת
שלושה מגדלים מעורבי
שימושים בשטח של כ-150
אלפי מ"ר**

**החברה בוחנת אפשרות
להוספת מגורים למתחם**

 **נתיבי איילון ומסילת הרכבת הכבדה**

 **תחנת הרכבת הקלה – הקו הירוק**



HEART SALE

עירוב שימושים בנכסי מבצר

ממשיכים במכירת המשרדים במגדל G City

מגדל G-CITY הגבוה ביותר בראשון לציון מציע נופ פנורמי עוצר נשימה של 360 מעלות. המגדל נבנה בסטנדרטים בינלאומיים של איכות ויוקרה ויכלול לאונג' עסקים מסוגנן, חדר כושר חדשני, סביבת עבודה חדשנית ומגוונת עשירה במוקדי מסחר, תרבות, בילוי ופנאי. ממוקם בסמוך לתחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ובמרחק הליכה מתחנת הרכבת הכבדה משה דיין.

כ-53% מהמשרדים
למכירה שווקו
(הרשמות וחתימות)
בהיקף כולל של כ-
310 מיליון ש"ח

Q4/2026 
צפי אכלוס

2 
קומות מסחר

32 
קומות משרדים

85 אלף מ"ר 
שטחי מסחר, פנאי ובילוי
בסמוך למגדל

60 אלף מ"ר 
משרדים בתקן בנייה ירוקה
Gold LEED

בחודש מאי 2025 החלה החברה בשיווק של המגדל ועד כה מעל למחצית מהשטחים שמיועדים למכירה נמצאים תחת הסכמים מחייבים או בהליכי הרשמה כולל זכיה במכרז של **קופת חולים לאומית** שתרכוש את שש הקומות התחתונות של המגדל, בשטח כולל של כ-12 אלף מ"ר, בתמורה לכ-155 מיליון ש"ח, ותעביר את מטה החברה מתל אביב לראשון לציון.



תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון שלישי לשנת 2025



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 ובהנחת אי מימוש 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

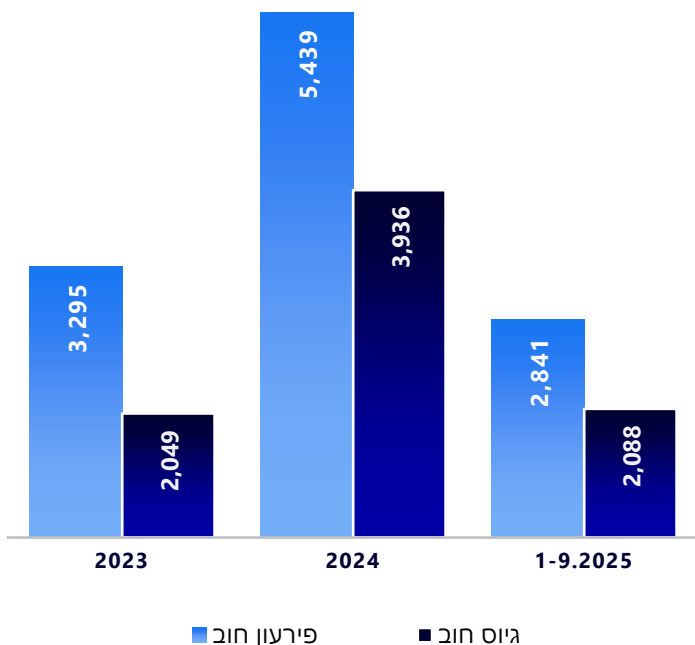
3,877	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
811	נטרול עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
62	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
4,750	EPRA NRV
25.5	EPRA NRV למניה (בש"ח)
10.13	מחיר מניה בבורסה ליום 27 בנובמבר, 2025
152%	Upside

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

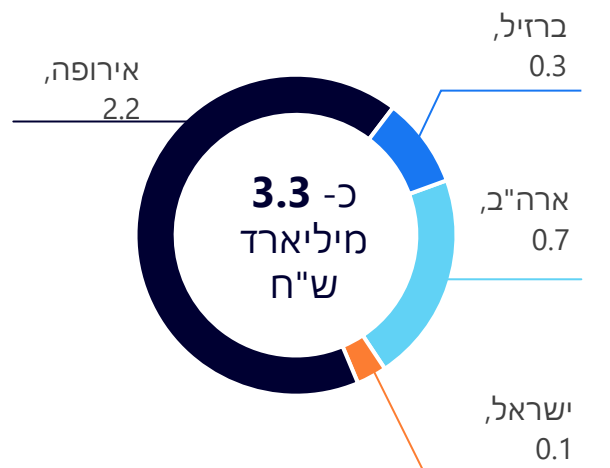


נתונים מאזניים עיקריים

סה"כ פרעונות חוב נטו של כ- 3.5 מיליארד ש"ח משנת 2023



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



לא כולל 3 נכסים מניבים באירופה בשווי כולל של כ-3.6 מיליארד ש"ח, אשר מבטיחים חובות קיימים ומסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-1.3 מיליארד ש"ח, שמועד פרעונם הינו במהלך השנתיים הקרובות ואשר בכוונת החברה לפעול למכירה והעמדת מסגרות חוב חדשות כנגדם בסכום שייצר עודף תזרימי של כ-1.2 מיליארד ש"ח על פני החוב הקיים היום

יתרות נזילות (סולו מורחב)

2.0 מיליארד ש"ח

ליום פרסום הדוח ^[1]

1.1 מיליארד ש"ח

ליום 30.9.2025

69.7%

יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן
(סולו מורחב) ^[2] 30.9.2025

63.4%

יחס חוב נושא ריבית נטו לסך
המאזן (מאוחד) 30.9.2025

[1] כולל כ-0.7 מיליארד ש"ח קו אשראי מובטח מבנק ישראלי המיועד לרכישת מניות CITYCON

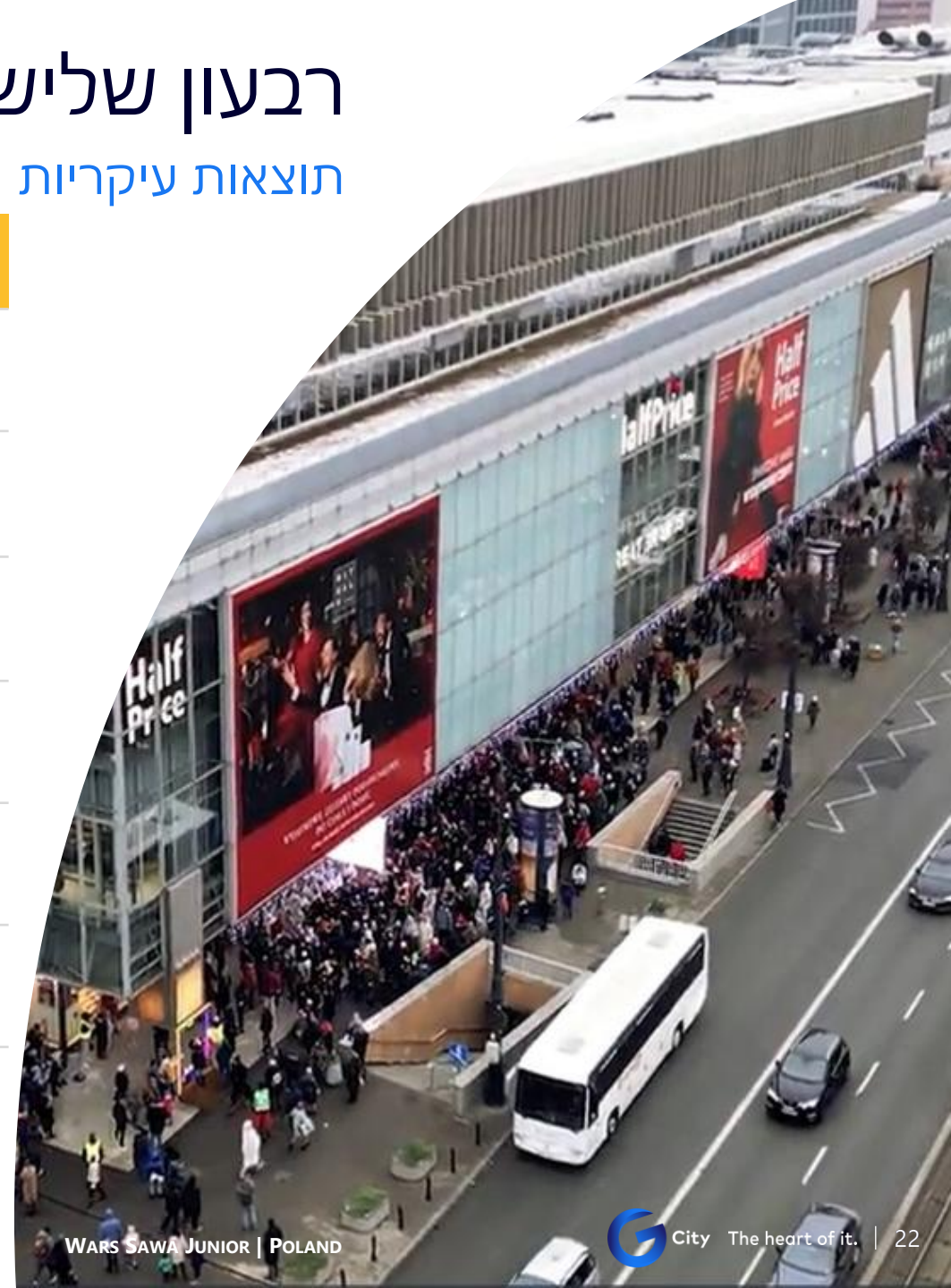
[2] החל משנת 2025, החברה עידכנה את אופן חישוב יחס החוב נטו לסך מאזן בסולו המורחב. בחישוב העדכני החוב נטו מורכב מהתחייבויות נושאות ריבית בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר בלבד ואינו כולל התחייבויות אחרות וניכוי נכסים אחרים (הכוללים גם נכסי גדל"ן להשקעה המיועדים למכירה) כפי שנכלל בחישוב הקודם. אופן החישוב המעודכן תואם את החישוב הנעשה ברמת הדוח המאוחד והינו החישוב המקובל ליחס זה. יחס זה לפי אופן החישוב הקודם הינו 71.6%.

רבעון שלישי לשנת 2025

תוצאות עיקריות

מיליוני ש"ח	1-9.2025	1-9.2024	שינוי	7-9.2025	7-9.2024	שינוי
NOI מאוחד	1,219	1,299	(6.2%)	422	443	(4.7%)
NOI בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות ^[1]	1,206	1,117	8.0%	422	382	10.5%
NOI מנכסים זהים – חלק GCITY	758	710	6.8%	252	238	5.8%
FFO מפעילות נדל"ן ^[2]	295	243	21.4%	101	95	6.3%
FFO לפי גישת ההנהלה ^[2]	283	361	(21.6%)	107	137	(21.9%)
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	(96)	(96)		(57)	(71)	

[1] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו ושע"ח
[2] לפירוט ראה סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון





לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

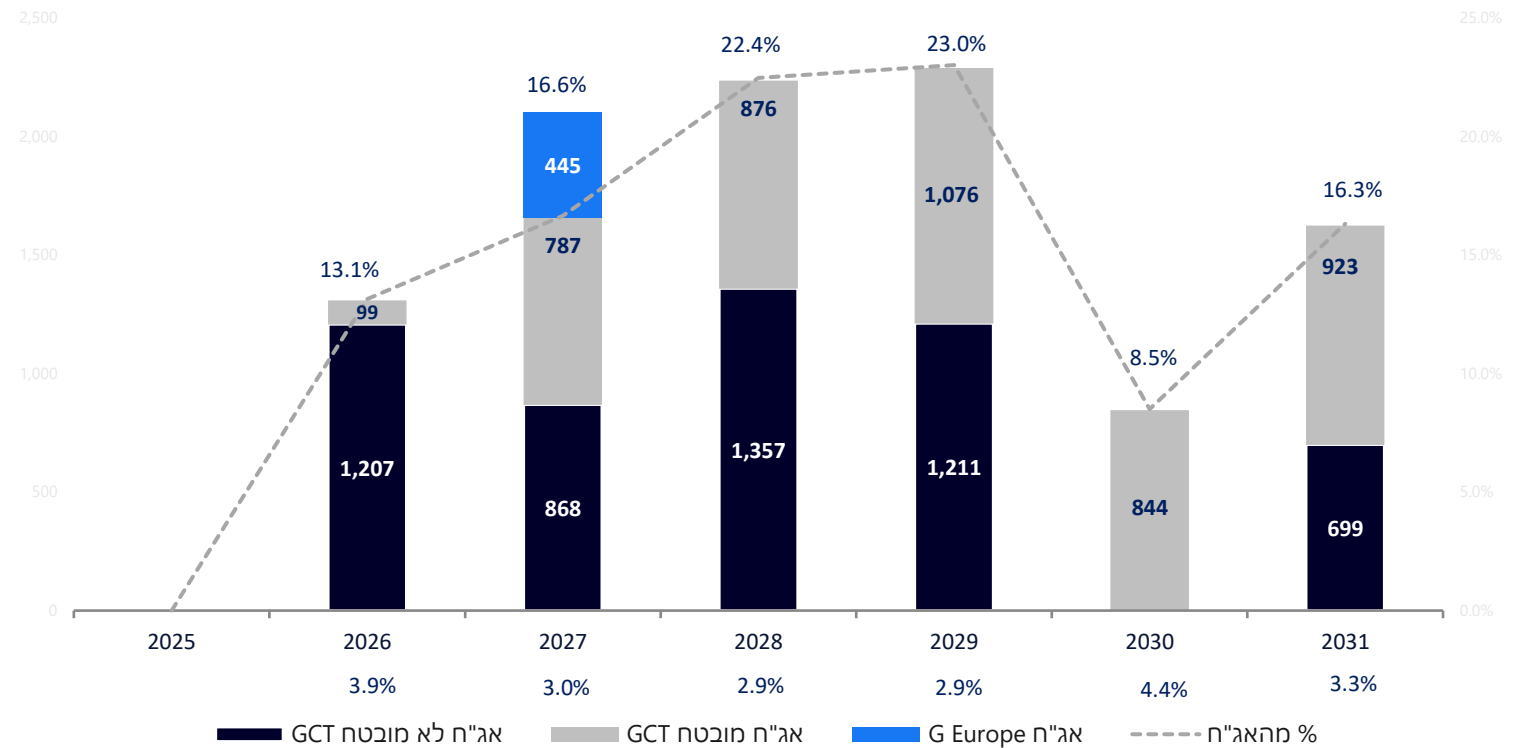
ליום 30 בספטמבר, 2025

3.1%

קופון ממוצע אגרות חוב
(סולו מורחב)

3.0 שנים

מח"מ ממוצע אג"ח
(סולו מורחב)



■ אג"ח לא מובטח GCT

■ אג"ח מובטח GCT

■ אג"ח Europe G

--- % מח"מ ממוצע

אשרור תחזית לשנת 2025

להלן תחזית ה-FFO לשנת 2025 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות ה-NOI ו-FFO של CITYCON וכן על ההנחות העיקריות הבאות:

תחזית 2025		שערי חליפין ושיעורי ריבית הידועים לתאריך הדיווח
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
1,590-1,630	NOI מאוחד	רכישות, מכירות והשקעות בפיתוח נכסים על פי תוכנית העבודה של החברה
1.95-2.01	FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)	ללא אירועים מהותיים לא צפויים המשפיעים על פעילות הקבוצה

תחזית ה-NOI וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה של החברה לשנת 2025 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה בנוגע לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה. אין כל וודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה ובהם גם שינוי בשערי החליפין ובשיעורי הריבית וכן ביכולת החברה לממש את תוכניותיה למימוש, לרכישה ולפיתוח של נכסים במחיר, בתנאים או בלוחות הזמנים שנקבעו בתוכנית העבודה.



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



פרוייקטים בבנייה וקרקעות לפיתוח עתידי

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח (מ"ר) צפוי	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 30.9.2025 [1] (מ' ש"ח)	מלאי משרדים ליום 30.9.2025 (מ' ש"ח, 100%)	שווי הוגן ליום 30.9.2025 (מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח)	תמורה צפויה ממכירות (מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי [2] (מ' ש"ח)
G City ראשלי"צ	מגדל משרדים בבנייה- 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	327	254	188	342	622	23
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 3 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	34,800	100%	2028	43	-	286	407	-	24
סה"כ										
37025447474962247										

[1] ללא עלות קרקע
[2] NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה ביתרת השטחים לאחר המכירות

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח (מ"ר) צפוי	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2025 (מ' ש"ח, 100%)
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר*	81,100	100%	TBD	403
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	256
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור , Promenada Village הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,400 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	17,774	100%	שלב א - Q2/2028 שלב ב' - Q3/2030	100
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, כ-35–50 חנויות נוספות (כ-18,800 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים	24,453	100%	Q3/2028	105
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska הכולל עד 527 דירות (כ-17,300 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	17,946	100%	Q3/2029	61
סה"כ					
925					

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.