

## מדיניות ESG - קבוצת ריאליטי

### 1. רקע

קבוצת ריאליטי (להלן: "ריאליטי" או "הקבוצה") רואה בשילוב עקרונות ESG כחלק בלתי נפרד מליבת העשייה העסקית ומהמחויבות ליצירת ערך ארוך-טווח עבור כלל מחזיקי העניין שלה. ניהול השקעות אתי המתחשב בסביבה ובחברה משתלב באופן טבעי עם תפיסת האחריות התאגידית בריאליטי המבוססת על ערכי הקבוצה, החזון שלנו לעתיד הנדל"ן והמחויבות העמוקה למשק ולקהילה בישראל.

אחריות, פרטנריות, פרואקטיביות, מקצועיות ויצירתיות הם ערכי הליבה עליהם מבוססת התרבות הארגונית והעסקית שלנו. ברוח ערכים אלו פיתחנו את גישת ה-ESG ואת מדיניות הקבוצה בתחום. אנו מאמינים, כי תכנון נדל"ן איכותי המתחשב בצרכי העיר, תורם לכלכלה המקומית ומחזק את הקהילות בסביבת הנכס, הוא המפתח לתשואות מותאמות-סיכון לאורך זמן. על כן, אנו פועלים באופן אקטיבי לשילוב עקרונות בני קיימה באסטרטגיות ההשבחה וניהול הסיכונים ולהבטחת חוסן הפעילות שלנו אל מול אתגרי העתיד.

גישת ה-ESG שלנו משתקפת בכל צמתי הפעילות של הקבוצה, תוך התנהלות אחראית בהיבטים עסקיים, חברתיים וסביבתיים, לצד פיתוח הון אנושי ובניית תשתית ארגונית איכותית המעודדת חדשנות ותעוזה. מסמך מדיניות זה סוקר את השילוב של שיקולי סביבה, חברה וממשל תאגידי תקין בתהליכי השקעה וקבלת החלטות, בנוסף לתיאור יוזמות שונות בתחום.

ככל שהקבוצה מתרחבת, כך גם מעגלי ההשפעה והאחריות שלנו כלפי מחזיקי העניין השונים. בעוד המחויבות שלנו לאחריות תאגידית שזורה לרוחב הארגון, הטמעת שיקולי ESG משתנה בין הקרנות בהתאמה לאסטרטגיית ההשקעה, המיקום הגאוגרפי וסוג הנכסים. אנו משקיעים משאבים בשיפור פרקטיקות הדיווח ולהרחבת מדיניות ה-ESG בהתאם ליעדי הקבוצה, ציפיות המשקיעים והלך הרוח הציבורי.

### 2. מחלקת ESG

כחלק מהמחויבות שלנו להרחיב ולהעמיק את גישת ה-ESG בקבוצה, הקמנו מחלקה ייעודית הפועלת יחד עם חברי ההנהלה וצוות העובדים. בראש המחלקה עומדת מנהלת ESG האמונה על קביעת יעדים, ניהול ופיתוח יוזמות ודיווח למחזיקי העניין. לטובת הטמעת המדיניות והיעדים ברמת הארגון והמחלקות השונות, מונה צוות של נאמני ESG המורכב מנציגי אחד לפחות מכל מחלקה.

### 3. יעדים

במסגרת מימוש החזון של ריאליטי בסוגיות ESG, גיבשנו את הנושאים המהותיים לנו, בהם אנו מאמינים כי נפיק את הערך המיטבי עבור מחזיקי העניין השונים. לאחר תהליך מעמיק בליווי יועצים מקצועיים חיצוניים, הצבנו יעדים ארגוניים עתידיים ברמת הקבוצה וברמת הפעילויות השונות. כמו כן, כל מחלקה מגדירה לעצמה יעד סביבתי, חברתי או תאגידי נוסף על פי בחירתה.

#### **4. שילוב שיקולי ESG בניהול השקעות (REALITY EQUITY)**

ייזום ותכנון נדל"ן הינם בעלי השפעה מכרעת על הנוף האורבני ואיכות החיים של התושבים באזור, על כן, אנו מכירים באחריות לתהליכי ההשבחה והשלכותיהם על המרקם העירוני, החברתי והסביבתי. REALITY EQUITY פיתחה מתודולוגיית השקעה אחראית, המתחשבת בשיקולי ESG וחותרת ליצירת ערך משותף עבור מחזיקי העניין, הקהילה והסביבה, בכל שלב של תקופת ההחזקה ולאחר מימוש הנכסים. ריאליטי דוגלת בפיתוח אורבני מבוסס ידע ונתונים ומבצעת מחקרים באמצעות גופים חיצוניים בלתי-תלויים, הסוקרים באופן מהימן את צרכי הסביבה, הרשות המקומית והתושבים, בנוסף לניתוח חסמים קיימים ועתידיים. בנוסף, מסקנות מחקרים אלו, בשילוב שיקולי השקעה עסקיים ואסטרטגיים נוספים, מהווים בסיס לתוכנית ההשבחה ולתהליכי קבלת החלטות וניהול סיכונים באופן מושכל, החל משלב הייזום והרכישה ובהמשך בכל שלב בחיי העסקה.

תכנית ההשבחה מורכבת בידי צוותים מומחים מתחומים מגוונים, המשלבים בין היבטים תכנוניים, משפטיים וכלכליים להיבטים סביבתיים-חברתיים והשפעותיהם על תרבות ואמנות, תעסוקה, רווחת התושבים ועוד, תוך התחשבות בצרכיהם של כלל המשתמשים במרחב כיום ובעתיד. אנו פועלים באופן קשוב ובשיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות, התושבים, השוכרים, המבקרים בנכסים וכלל מחזיקי העניין בקבוצה לאורך כל תהליך ההשבחה.

#### **4.1. ייזום ורכישה**

אנו מתמקדים באיתור נכסים בעלי פוטנציאל בלתי-מומוש באזורי צפיפות דמוגרפית, אשר אינם תואמים את צרכי האוכלוסייה המקומית, התשתית התחבורתית ותהליכי ההתחדשות העירונית בישראל. בדיקת הנאותות כוללת ניתוח הסטטוס הקיים והפוטנציאלי של שימושי הקרקע וההיבטים הסטטוטוריים לצד בחינת היסטוריית הנכס והשפעתו על הסביבה והקהילה המקומית.

#### **4.2 תכנון והשבחה**

ריאליטי שמה דגש על תכנון המקדם פיתוח ערים מכלילות וסביבות חיים המספקות את מירב ההזדמנויות לתושביהן. אסטרטגיית ההשבחה ותוכנית הפעולה בנכס נבנות בראייה הוליסטית, תוך בחינת תועלות הציבור בטווח הקצר והארוך.

תכנית ההשבחה שואפת להפיק ערך משותף בשלושה רבדים עבור כלל הגורמים במרחב, וביניהם הרשויות המקומיות, הקהילות, התושבים, בעלי העסקים והיזמים:

#### **חובד כלכלי**

- מיצוי וניצול שטחי קרקע, שינוי ייעוד הקרקע לשימוש מיטבי והסדרה פיזית של המרחב שמשתלבת בתוכנית המתאר העירונית, המחוזית והארצית ותורמת לתהליכי ההתחדשות באזור.
- תכנון מתחמים איכותיים עם נגישות גבוהה לתחבורה המעודדים תנועה ופעילות כלכלית בסביבת הנכס.
- הצפת שווי הנכס באמצעות הגדלת זכויות הבנייה, הסרת חסמים תכנוניים, קנייניים ומשפטיים ופעולות השבחה אופרטיביות לשיפור נראות הנכס וסביבתו. נכסי הקרנות משוערכים אחת לשנה, בהתאם להוראות התקינה הבינלאומית IFRS, בידי מעריך שווי חיצוני המשקף למחזיקי העניין את שווי הנכס בהתאם לפעולות ההשבחה שבוצעו.

### **רובד חברתי**

- תכנון מתחמי עירוב שימושים המשלבים מגורים עם חללים איכותיים למחייה, תעסוקה ופנאי ובעלי נגישות לתחבורה, שירותים ותשתיות עירוניות.
- הקצאת שטחים לטובת מרחבים משותפים ותשתיות ציבוריות בהתאם לצרכי האוכלוסייה בסביבת הנכס.
- קידום איכות החיים בישראל על ידי יצירת מתחמים תוססים המעודדים עירוניות בריאה ומזמינים שהייה במרחב.
- חיזוק הקהילות בסביבת הנכס, וביניהן: השוכרים, המבקרים בנכסים והתושבים באזור.

### **רובד סביבתי**

- תכנון המתייחס לאתגרי האקלים, מקדם בנייה ירוקה ומשלב עקרונות של קיימות ועילות אנרגטית.
- טיפול בזיהומי קרקע, הסרת מפגעים סביבתיים ושמירה על משאבים טבעיים.
- מזעור ההשפעות הסביבתיות של תהליך ההשחחה והטמעת פתרונות בני קיימה.
- הקצאת שטחים ירוקים ופיתוח תשתיות סביבתיות המקדמות הליכתיות, שבילי אופניים ותחבורה ציבורית, תוך יצירת חיבוריות אורגנית בין הנכס לתוואי הסביבה.

### **4.3 ניהול נכסים**

ריאליטי פועלת באופן מקצועי ואחראי לאורך כל תקופת אחזקת הנכס, ורואה בהשקעה "הזדמנות" להשפיע לטובה על המרחב הציבורי והנוף האורבני. אנו מבצעים בחינה של תועלות הציבור לטווח הקצר ואיתור אפיקים ליצירת השפעה חיובית על הסביבה והקהילה באמצעות החללים שברשותנו. אנו מקפידים להתנהל מול שוכרינו באופן מיטיב, תוך דיאלוג קשוב לצרכיהם, וניהול הנכס תחת נהלים וחוזים מסודרים. כמו כן, אנו לוקחים אחריות על כל דרישות הבטיחות והרגולציה בנכס ומקפידים על ביצוע ביקורות כנדרש בחוק.

### **שימושי ביניים ופעילות אימפקט**

תהליכי תכנון אורכים זמן ממושך, על כן אנו מפתחים תכנית ייעודית לכל נכס, החותרת למימוש הפוטנציאל הטמון בו כבר במהלך שימושי הביניים. ריאליטי שמה דגש על פיתוח הכלכלה האזורית וחיזוק העסקים הפועלים בנכס וסביבתו. ברוח זו, אנו פועלים להסבת "פילים לבנים" למרחבים עירוניים פעילים, להגדלת שיעור האכלוס וליצירת מקומות עבודה והזדמנויות עבור הקהילה המקומית.

מחלקת האימפקט הייעודית שלנו משלבת בין נדל"ן, חברה וקהילה ומקדמת פיתוח של ערים מכלילות בהתאם ליעד SDG 11 של האו"ם. צוות האימפקט עובד בשיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות, עמותות שונות והקהילות בסביבת הנכס ליצירת חללים מזמינים וקידום יוזמות ואירועים בתחומי התרבות והאמנות לצד מעורבות חברתית. בנוסף לשיפור נראות הנכסים ויצירת מרחבים משותפים לטובת המבקרים בו, אנו מטפחים קהילות שוכרים ומעניקים הטבות לגופים ועמותות התורמים למטרות חינוכיות, חברתיות וסביבתיות.

### **4.4 מימוש נכסים**

לקראת מכירת נכסים אנו בוחנים את האתיקה והמוניטין של הרוכשים הפוטנציאליים, במטרה לשמר את הקווים המנחים של התכנון בשינוי הייעוד ועמידה בהתחייבויות הקרן במהלך תקופת האחזקה.

## **5. אחריות סביבתית**

### **5.1. הגישה שלנו לקיימות ועמיד בר קיימה**

ריאליטי מכירה בחשיבותו של סקטור הנדל"ן בבניית סביבת מחייה איכותית ובמאבק הגלובלי להפחתת פליטות פחמן. תכנון הקשוב לאתגרי האקלים הינו חיוני לשמירה על בריאות הציבור וכדור הארץ ולהבטחת איתנות הנכסים שלנו בטווח הארוך. אנו עוקבים באדיקות אחר שינויים סביבתיים ורגולטוריים ומעדכנים את אסטרטגיית התכנון ומדיניות ניהול הסיכונים בהתאם. בליווי של גופים חיצוניים מובילים, אנו מקדמים קיימות ובנייה ירוקה תוך צמצום ההשפעות הסביבתיות של הפעילות והנכסים שלנו. המחויבות שלנו לסביבה באה לידי ביטוי בין היתר, בציות מלא לתקנות הסביבתיות ברשויות בהם אנו פועלים ובאימוץ תקנים וולונטריים נוספים.

### **5.2. תכנון סביבתי**

ריאליטי מקדמת תכנון הוליסטי המיטיב עם תוואי הנוף הקיים ותומך בצרכי העיר והתושבים בהתאם לשינויים סביבתיים. באמצעות ניצול חכם של משאבי קרקע ותכנון מתחמים לעירוב שימושים, אנו יוזמים פרויקטים המגדילים את היצע המגורים לצד הגנה על עתודות הקרקע ושטחים פתוחים. אנו משלבים בתכנון עקרונות בני קיימה, ובניהם: הקצאת שטחים ירוקים, מניעת איי-חום, קידום הליכתיות ושימוש בתחבורה ציבורית, צמצום מפגעי אוויר ורעש ועוד.

### **5.3. בנייה ירוקה**

ריאליטי חברה ב"עמותה הישראלית לבנייה ירוקה" ועובדת עם גופים וספקים חיצוניים המומחים בבנייה ידידותית לסביבה ובהטמעת אנרגיות מתחדשות. אנו משלבים אדריכלים ויועצים מובילים בתהליכי התכנון לקידום שיטות בנייה חדשניות וטכנולוגיות ליעילות אנרגטית הנותנות מענה לאתגרי האקלים. לדוגמא, אחד הנכסים בפורטפוליו תוכנן על פי כלי המדידה "שכונה 360°" של משרד השיכון והבינוי, המקדם את התכנון והפיתוח של שכונות איכותיות, בריאות ומשגשגות לאורך זמן.

### **5.4. צמצום השפעות סביבתיות**

אנו שואפים להפחית את טביעת הרגל האקולוגית שלנו כתוצאה מהפעילות, תהליכי ההשבחה ותפעול הנכסים. אנו מקדמים את המודעות לניהול אחראי של משאבי חשמל ומים, הפחתת פסולת ופתרונות בני קיימה בקרב השוכרים בנכסים ובקרב כלל עובדי הקבוצה. כמו כן, אנו מטמיעים פתרונות ליעול אנרגטי והפחתת פליטות פחמן באמצעות התקנת פאנלים סולאריים, תאורה חסכונית, נקודות טעינה לרכבים חשמליים ועוד.

---

## **6. אחריות חברתית**

### **6.1. הגישה שלנו לקהילה ולחברה**

עם ההזדמנות הגדולה לפעול ולהשפיע על הסביבות הבנויות בתוכן אנו פועלים, מגיעה לפתחנו גם האחריות לרווחתם של אלו החיים בסביבות אלו. אנו מקדמים תכנון מעודכן שפועל ליצירת עירוניות בריאה ומגוונת הפונה לכל. באופן חדשני ובלתי שגרת, פועלת ריאליטי מחלקת אימפקט שמוציאה לפועל, כבר במהלך שנות התכנון וההשבחה, את גישתנו החברתית-סביבתית (כפי שמתואר בסעיף 4.3). בהתאם לערכי הקבוצה, אנו תומכים במעורבות קהילתית כחלק מהמחויבות העמוקה שלנו לחיזוק החוסן החברתי.

אנו דואגים לאנשים שלנו, ובניהם העובדים, המשקיעים, הספקים עמם אנו עובדים ומחזיקי העניין השונים. אנו נוהגים בכל בכבוד ובהגינות ומשמרים מערכות יחסים ארוכות-טווח המבוססות על אמון ותקשורת בריאה. בראייה

צופה פני עתיד, אנו משקיעים בפיתוח ההון האנושי בקבוצה ובתמיכה באקדמיה אשר יובילו את התעשייה בשנים הבאות.

### **6.2. טיפוח ופיתוח עובדים**

העובדות והעובדים של ריאליטי הם ליבת הקבוצה. אנו מאמינים, כי זהו תפקידנו לגייס, לשמר ולקדם את מיטב הכישרונות בתעשייה ומתאימים לכל אחד מחברי הצוות תכנית ייחודית התומכת ביעדיו האישיים והמקצועיים. אנו מקפידים על טיפוח סביבת עבודה חיובית, בריאה, מגוונת ומאתגרת תוך התחייבות ליחסי עבודה תקינים ומתן הזדמנויות שוות לכל. תרבות העבודה שלנו מעודדת יצירתיות, יוזמה ומצוינות לצד גמישות ודאגה לבריאות ורווחת העובדים.

### **6.3. תמיכה וליווי של עמותות**

ריאליטי תומכת באופן שוטף בפעילות של עמותות וגופים חברתיים השוכנים בנכסיה בתנאים מיטיבים. כחלק ממדיניות זו, אנו מציעים לעמותות שונות שכר דירה בעלות מופחתת בחללים שונים בנכסים, ותומכים ביוזמות חברתיות אותן הן מקדמות. בנוסף, כחלק מהמדיניות החברתית של ריאליטי, אנו מציעים לעובדים הזדמנויות לפעילויות התנדבותיות ולתרומה לקהילה.

### **6.4. תמיכה באקדמיה**

תמיכה בחינוך, בהשכלה, במחקר ובמצוינות של אנשי המקצוע שיובילו את התחום בעתיד חיוניים לתעשייה שלנו. מתוך ראייה זו, אנו מובילים שיתופי פעולה עם מוסדות אקדמיים לטובת הכשרת סטודנטים בעולמות הנדל"ן ושמאות מקרקעין ולעידוד קדמה ויצירתיות בעיצוב מרחבים עירוניים. במסגרת "תכנית רום", אנו משתפים פעולה עם אוניברסיטת בר-אילן ומציעים לסטודנטים לתואר ראשון הכשרה בתחום הנדל"ן ושמאות מקרקעין, המשלבת בין לימודים אקדמיים וניסיון מעשי בעולם העסקים המודרני. כחלק מהנכונות שלנו לקידום החינוך ולתרומה לקהילה, אנו מעניקים מלגות לסטודנטים מצטיינים ומלגות על רקע סוציו-אקונומי. בנוסף, אנו תומכים במחקרים אקדמיים בתחום הנדל"ן, אשר תורמים לביסוס ידע ואיתנות בעולם המשתנה. המחקרים מתבצעים על ידי סגל התוכנית תוך מתן חופש אקדמי מלא.

### **6.5. מדיניות תרומות**

כחלק ממדיניות התרומות של הקבוצה, בכל עסקת רכישה או מימוש אנו מציעים כמחווה של רצון טוב, תרומה הודית של המוכר ושל רווחי חברת הניהול (GP) לעמותה או לפרויקט חברתי שנבחר בקפידה.

### **6.6 קרן "אדוות"**

"אדוות" הקרן הפילנתרופית של ריאליטי, הוקמה על ידי משפחות מייסדי הקבוצה ורדי ורוזן, והיא דרכם להקדיש מהונם ומרווחי חברת ניהול הנכסים לטובת בניית חברה הוגנת ושוויונית יותר. הקרן מתמקדת בהנגשה של רפואה אינטגרטיבית (משלימה) כחלק מסל הטיפולים שמקבל כל חולה במערכת הבריאות הציבורית בישראל. "אדוות" תומכת, בין היתר, בפרויקטים המקדמים רווחה ו-Well Being בתחומי הבריאות והחינוך. בנוסף, הקרן מתגייסת לסיוע לקהילה בעתות משבר ומרחיבה את מעגל הנתינה בהתאם לצרכים חברתיים מיידיים כגון יוזמות ותרומות לתמיכה במערכה בישראל.

## **7. ממשל תאגידי אחראי**

### **7.1. הגישה שלנו להתנהלות עסקית נאותה**

אנו מנהלים מדיניות השקעות אחראית בסטנדרטים הגבוהים ביותר של ממשל תאגידי תקין והתנהלות עסקית אתית, תוך ציות מלא לחוק ולתקנות בכל אזורי הפעילות. כמנהלים נאמנים של הון ונכסים, אנו פועלים באופן המיטיב עם מחזיקי העניין השונים ונוהגים מולם ביושרה, הוגנות ושקיפות. ריאליטי מובילה תהליכים מובנים ומנגנוני בקרה לניהול השקעות אפקטיבי, זיהוי סיכונים והזדמנויות ושיפור פרקטיקות הדיווח, בהתאם לציפיות המשקיעים והתעשייה. כחלק מהמאמצים להכנת התשתית הארגונית שלנו לאתגרי המחר, אנו מעודדים חדשנות בתעשייה ומטמיעים טכנולוגיות מתקדמות להנגשת מסמכים ומידע למשקיעים ולשיפור היעילות האופרטיבית.

### **7.2. ספקים**

בריאליטי בוחרים לעבוד עם אנשי מקצוע ויועצים מהמובילים בישראל, ורואים בהם כשותפים להצלחה שלנו. התקשרות עם ספקים ונותני שירות מתבצעת על בסיס שיקולים מקצועיים בלבד, תוך הקפדה על כיבוד הוראות הדין והתנהלות עסקית אתית התואמת את ערכי הקבוצה. אנו מטפחים עם הספקים תקשורת מיטבית המבוססת על אמינות, יושרה וכבוד, ומתחייבים למדיניות תשלומים הוגנת.

### **7.3. שיתוף ידע ואבטחת מידע**

אנו משקיעים משאבים להגנה על אבטחת המידע בארגון והמידע של המשקיעים והעובדים שלנו. בעזרת ליווי ויעוץ קפדניים של מומחים בתחום, ניהלנו תהליך לשדרוג תשתית מערכות המחשוב, המייעל את תפוקת העבודה ומאפשר שיתוף ידע ומידע עם המשקיעים ובין המחלקות השונות, תחת התקן ISO 27001 לאבטחת מידע.

### **7.4. חדשנות**

חדשנות מאפשרת לארגון יתרונות יחסיים המתורגמים להצלחה עסקית באיתור הזדמנויות חדשות, שיפור תהליכי עבודה וניהול סיכונים המותאם למציאות המשתנה. על מנת להוביל ולהיות בחזית העשייה בתחום השקעות הנדל"ן, אנו מקדמים בברכה חדשנות טכנולוגית וחשיבה פורצת-דרך לצורך שיפור מתמיד של הפעילות שלנו והבטחת המשכיות העסקית לשנים רבות קדימה. כחלק מגישתנו המעודדת יצירתיות ושיתוף פעולה, הקמנו פלטפורמה להצעת יוזמות פנים-ארגוניות, שיש ביכולתן להעניק ערך להגשמת יעדי הקבוצה ולעבודה היומיומית שלנו. ריאליטי תומכת בקידום התעשייה אל עבר המהפכה הדיגיטלית. אנו שותפים ביוזמות המשלבות בין נדל"ן וטכנולוגיה הכוללות השקעות במיזמים חדשניים בשלבים מוקדמים והגברת החשיפה של השוק המקומי לזירת החדשנות הגלובלית.