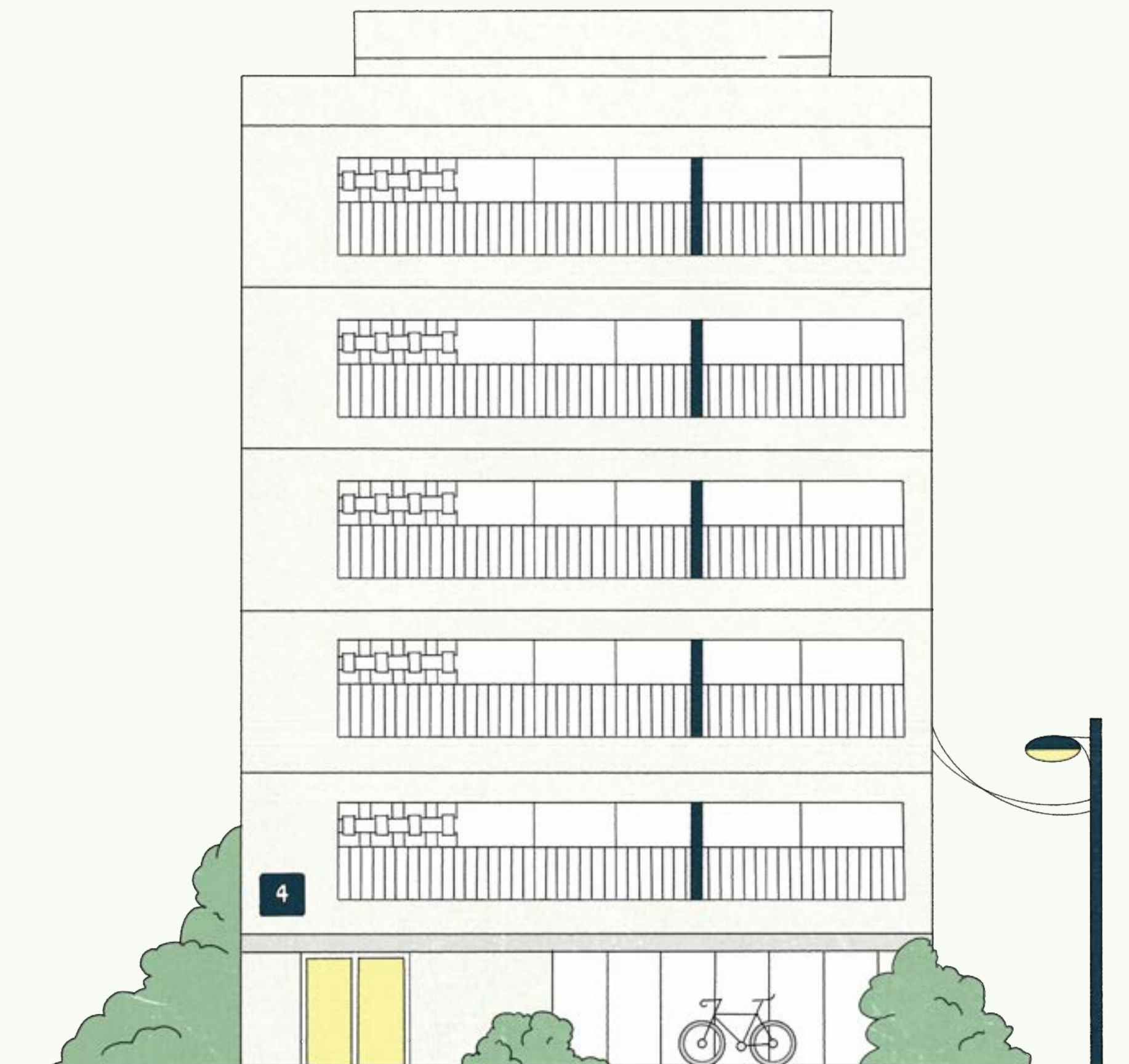




TURNING RESPONSIBILITY INTO REALITY

תוכן עניינים

03	דבר השותפים המייסדים	38	תמיכה ביעדים לפיתוח בר קיימא של האו"ם UN's Sustainable Development Goals
06	דבר מנהלת ה־ESG		
08	מבוא	41	פרק 1 - שילוב ESG לכל אורך שרשרת הערך שלנו
09	אודות קבוצת ריאליטי	60	פרק 2 - ריאליטי עבור האנשים
23	מחזיקי העניין והנושאים המהותיים להם	72	פרק 3 - ריאליטי מחויבים לאתיקה עסקית
28	גישת ה־ESG שלנו	87	פרק 4 - ריאליטי לסביבה בת־קיימא
30	יעדי ESG	95	אודות הדו"ח
35	ממשל תאגידי לניהול ESG	96	אינדקס SASB

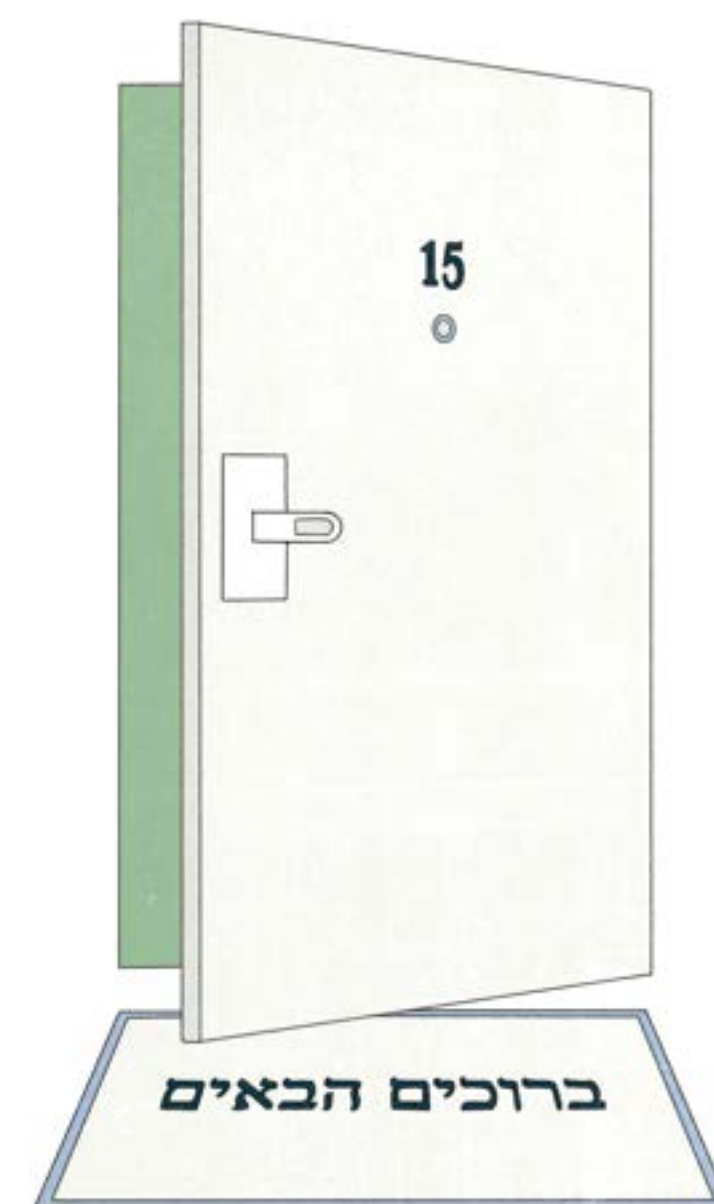
דבר השותפים המייסדים

בשנתיים האחרונות גיבשנו יחד – מנהלים ועובדים – את ערכי הליבה של ריאליטי, שהפכו למצפן יומיומי לכל החלטה ופעולה. ערכים אלה – **מקצועיות, אחריות, יצירתיות, פרואקטיביות ופרטנריות** – מייצגים את זהותנו ומשקפים את מחויבותנו לכל מחזיקי העניין, לרבות עובדים, משקיעים, ספקים, רשויות והקהילה. הם גם משמשים תשתית למדידה, לתגמול ולהצלחה משותפת. לצד מהלך זה, ניסחנו והשקנו את הקוד האתי של ריאליטי, אשר הוטמע בקרב כלל המנהלים והעובדים.

במהלך 2023–2024 המשכנו להרחיב את פעילותנו החברתית ולצמצם את טביעת הרגל הסביבתית שלנו, תוך עמידה ביעדים שהגדרנו לעצמנו והצבת מטרות חדשות ושאפתניות. במהלך תקופה זו לקחו חלק בפעילויות ובאירועים שלנו **למעלה מ-130 אלף משתתפים ב-13 נכסים שונים, במסגרת כ-100 אירועים** – חלקם חוזרים – המחברים בין שוכרים, קהילה ויוזמות אימפקט.

אנו מתכבדים להציג בפניכם את דו"ח ה-**ESG** לשנים 2023–2024, המשקף את מחויבות ריאליטי לאחריות תאגידית ולפיתוח בר-קיימא.

זו השנה החמישית ברציפות שקבוצת ריאליטי, כגוף פרטי, בוחרת לשתף את מחזיקי העניין שלה בגישתנו ובהישגינו בתחום האחריות התאגידית. מחויבות זו נובעת מאמונתנו כי יצירת ערך אמיתי משלבת הצלחה עסקית לצד עם תרומה חברתית וסביבתית משמעותית. כשחקן מוביל בתעשיית קרנות הנדל"ן בישראל, אנו רואים בהשקעותינו הזדמנות לפתח את הכלכלה המקומית, להעצים קהילות ולעצב סביבה עירונית בריאה ומשגשגת עבור הדורות הבאים. שאיפתנו היא להוביל את הסטנדרטים בניהול השקעות ונכסים אחראי, תוך הקפדה על רמות גבוהות של ממשל תאגידי, מעורבות חברתית ופיתוח עירוני בר-קיימא, בהתאם למגמות המובילות בארץ ובעולם.



דבר השותפים המייסדים

כך נוצרות הזדמנויות לשיתופי פעולה חיוביים בתוך הנכסים ומחוצה להם.

במקביל, התחלנו למדוד את השפעתנו הסביבתית גם ברמת הנכסים עצמם, לצד פעילות המטה, והובלנו את מהלך **REALITY GREEN** לקידום משרדים ירוקים. שיעור התפוסה הממוצע שלנו, העומד על 91.8%, מעיד על ערך הפעילות ועל האמון בפלטפורמה ובמודל העסקי – חברתי – סביבתי שלנו.

במהלך תקופת הדיווח ערכנו עשרה מחקרים אורבניים ששימשו בסיס לתכנון שימושי ביניים ולפיתוח תוכניות ההשבחה. 91% מהפרויקטים תוכננו לעירוב שימושים, תוך שיתוף פעולה עם יועצים וארגונים לצורך שילוב היבטים חברתיים וסביבתיים, הגדלת שטחי מגורים ותכנון שטחים ציבוריים. 87% מהפרויקטים לוו ביועצים חיצוניים בתחומי בנייה ירוקה ואיכות הסביבה.

הצוות שלנו גדל בשנת 2024 ב-31.7% לעומת השנה שקדמה לה, ובמקביל העמקנו את ההשקעה בפיתוח ובהעצמת ההון האנושי, תוך דגש על רווחת העובדים. אנו גאים לציין כי כ-29% מהשדרה הניהולית שלנו מורכבת מנשים, המובילות חדשנות וחשיבה מגוונת כחלק בלתי נפרד מה-DNA הארגוני.

העשייה החברתית שלנו ניכרת גם בפעילות קרן אדוות, אשר עד כה נגעה בכ-250 רופאים.ות ואנשי צוות ב-19 מרכזים רפואיים לצד כ-13 עמותות בתחום הרפואה המשלימה אשר תומכים בכ-1,500 מטופלים ובני משפחותיהם. בנוסף, אנו מקדמים התנדבות עובדים ותרומה לקהילה, לצד שיתופי פעולה עם מוסדות אקדמיים ותמיכה במחקר. למעלה מ-2,800 מ"ר מנכסי החברה מושכרים לעמותות ולגופים ללא מטרות רווח **בהטבה כוללת של מעל ארבעה מליון שקלים ב2023 וב2024**. על כל זאת ועוד תוכלו לקרוא בדו"ח שלפניכם.

מדי שנה, אנו בוחנים את פעילותינו ומגבשים תוכניות לשילוב עקרונות ESG במדיניות ההשקעה ובתרבות העבודה, בנוסף לשיפור וייעול תהליכים פנים-ארגוניים, פיתוח עובדים וקידום חדשנות טכנולוגית. אנו ממשיכים להציב לעצמנו יעדים ופועלים יחד להוביל את התעשייה לעתיד בר-קיימא.

ריאליטי פעלה ותמשיך לפעול **מתוך הבנה עמוקה של הצרכים הסביבתיים והחברתיים** במרחבים בהם היא פועלת, ומקפידה לשלב שיקולים של קיימות, ממשל תאגידי ואחריות חברתית בכל אחד מהפרויקטים שלה. קבוצת ריאליטי שואפת ליצור ערך ארוך טווח לכלל מחזיקי העניין – הן בתחום הכלכלי והן בתחום החברתי והסביבתי.

דבר השותפים המייסדים

בהזדמנות זו, נרצה להודות לצוות העובדים ולכל שותפינו שצועדים איתנו לאורך הדרך – משקיעים, נציגי רשויות מקומיות, שוכרים, ספקים וארגונים חברתיים על תרומתכם המשמעותית להצלחתה של ריאליטי.

בברכת קריאה נעימה,

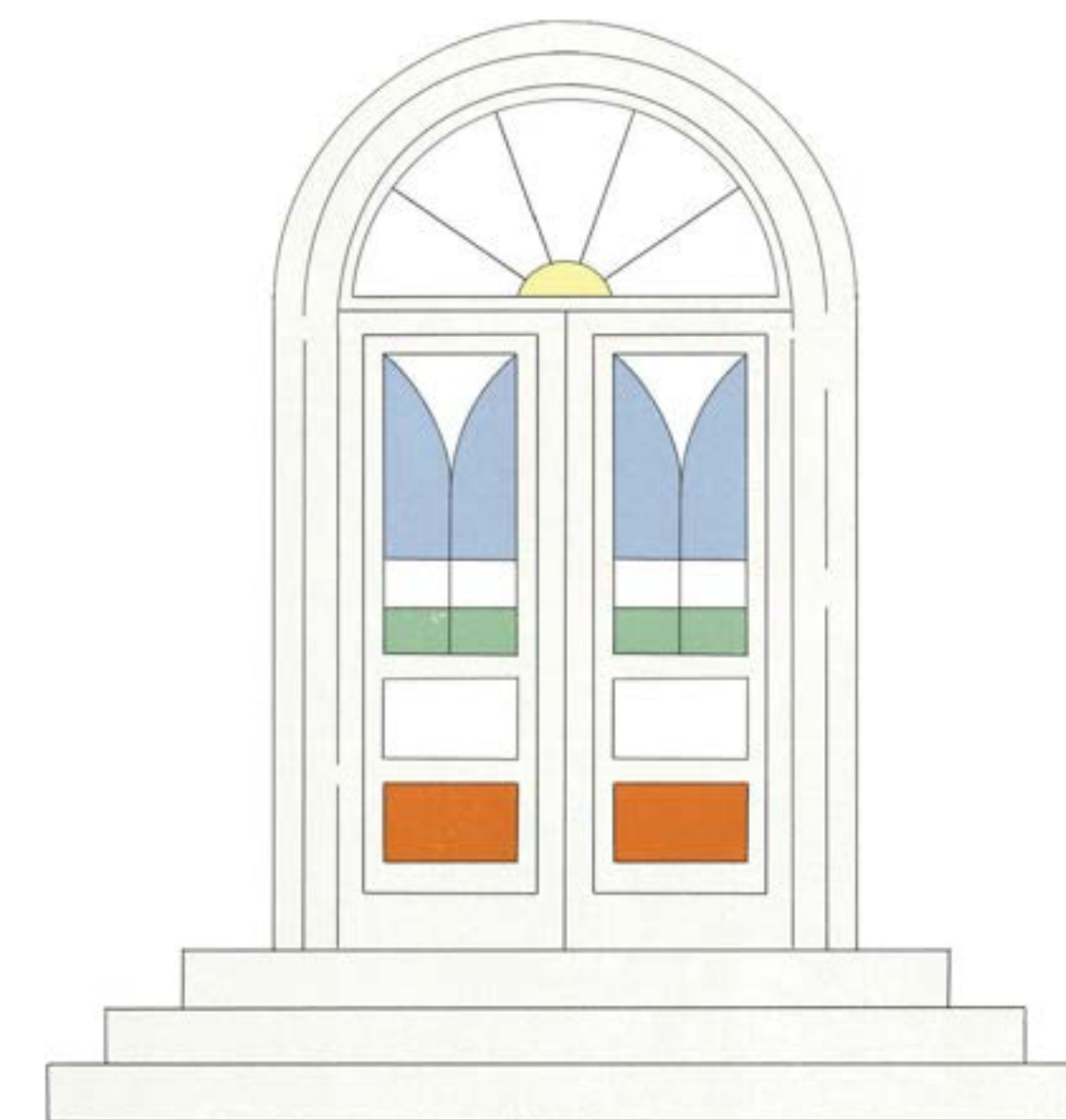
ד"ר מיכאל ורדי מייסד, יו"ר
אוהד רוזן מייסד, שותף מנהל
אסף ורדי מייסד, שותף מנהל



דבר מנהלת ה־ESG

אורי ניר־וינטר

פרט מתוך סמטה פלונית 2
תל אביב-יפו



בשנתיים האחרונות בחרנו להעמיק ולהרחיב את העשייה בתחום באמצעות עבודה מתודית, תוך הקמת תשתית לניטור ולבקרה אחר התקדמות הפעילות ביחידות השונות, בשיתוף מלא עם הנהלת הארגון. הישגים אלו, המוצגים בדו"ח שלפניכם, לא היו מתאפשרים ללא תרומתם של כל אחת ואחד מהשותפים בארגון ונאמני ה־ESG – אשר להם אני מודה ורוחשת הערכה עמוקה.

דו"ח זה הוא הדו"ח החמישי של קבוצת ריאליטי, המשקף מאז 2020 את מחויבותנו ופעילותנו למען כלל מחזיקי העניין. השנה עברנו למודל של דו"ח דו־שנתי, במטרה לאפשר התקדמות משמעותית בין דיווח לדיווח, תוך התמקדות בעשייה מתמשכת במהלך פרק הזמן שבין הפרסומים.

בקבוצת ריאליטי, שילוב שיקולי ESG בפעילות העסקית אינו רק אסטרטגיה – זהו ערך יסודי המהווה חלק בלתי נפרד מזהותנו. בארגון שבו העובדים, ההנהלה והמייסדים פועלים מתוך מחויבות עמוקה ואחריות אישית, אנו רואים בקשר בין אחריות סביבתית-חברתית, ממשל תאגידי נאות ושגשוג כלכלי עיקרון בסיסי בתפיסת עולמנו העסקית.

נפלה בחלקי הזכות להוביל את פעילות ה־ESG של קבוצת ריאליטי, ואת פעילות קרן אדוות, הקרן הפילנתרופית של משפחות המייסדים, לצד שותפים רבים בארגון, ובהם כעשרה נאמני ESG מהמחלקות השונות, הפועלים במסירות ובמחויבות לקידום התחום כחלק בלתי נפרד מתפקידם. אני גאה להוביל חשיבה חדשנית, להציב יעדים, לגבש תוכניות עבודה משמעותיות ולחגוג יחד את ההצלחות במסגרת דו"ח ה־ESG של כולנו.

דבר מנהלת ה־ESG

אורי ניר־וינטר

בקבוצת ריאליטי אנו מאמינים כי הצלחתנו טמונה בהקשבה למחזיקי העניין שלנו ועל כן, אני מזמינה אתכם לפנות אליי באופן ישיר לכל שאלה, הבהרה או הצעה.



בברכה,

אורי ניר־וינטר

ORIN@REALITY-FUND.COM

אודות ריאליטי



אודות קבוצת ריאליטי

מבוא אודות ריאליטי

פרק 1

פרק 2

פרק 3

פרק 4

09

ריאליטי היא קבוצת קרנות הנדל"ן הגדולה והמובילה בישראל. ריאליטי מנהלת תיק השקעות של למעלה מ־12 מיליארד שקלים בשווקים באזורי ביקוש אסטרטגיים בישראל, כמו גם בגרמניה.

ריאליטי מנהלת שמונה קרנות השקעה פרטיות באסטרטגיות שונות הכוללות את כל סוגי הנכסים וענפי הנדל"ן בישראל, לצד ניהול נכסים מניבים בגרמניה. האסטרטגיות של קרנות ההשקעה הפרטיות שלנו משתרעות על פני סקטורים, אזורים גאוגרפיים ופרופיל סיכון/תשואה שונים וכוללות קרנות השבחה, קרן מימון ונדל"ן מניב.

ריאליטי מביאה עמה ניסיון עשיר בעשייה עסקית יזמית וחדשנית. קבוצת ריאליטי משקיעה ומשפיעה באופן משמעותי על פיתוח פרויקטים במגוון תחומים, תוך שמירה על מחויבות לשקיפות ואיכות.

כמנהלים אחראיים של הון ונכסים, אנו מממשים באופן אסטרטגי את מלוא הפוטנציאל של כל השקעה ליצירת ערך עבור המשקיעים שלנו, הקהילות שבהן אנו פועלים וסביבתן. אנו מיישמים את מתודולוגיות ה־ESG והאימפקט שלנו, תוך שיתוף פעולה נרחב עם עיריות ורשויות מקומיות המשלב בין החזון הנדל"ני שלנו והאינטרס הציבורי.

הצוות הרב־תחומי שלנו, המורכב ממומחי השקעות, אדריכלים, כלכלנים, רואי חשבון, עורכי דין, שמאי מקרקעין, מתכנני ערים ועוד, מצטיין בזיהוי הזדמנויות השקעה ייחודיות, ביצוע עסקאות מורכבות והשאת תשואות יוצאות דופן.

ריאליטי מטפחת קשרים ארוכי־טווח עם גופי ההשקעה המוסדיים המובילים בישראל, קרנות פנסיה, חברות ביטוח, בנקים, בתי השקעות, אוניברסיטאות, לצד חברות

ומשקיעים פרטיים בישראל ובעולם.

אנו שואפים ליצור מציאות חדשה על ידי מימוש מלוא הפוטנציאל של כל נכס והון אותו אנו מנהלים, תוך יצירת ערך ארוך־טווח עבור מחזיקי העניין שלנו, ובו זמנית גם עבור החברה והסביבה.

אודות קבוצת ריאליטי

קבוצת ריאליטי מתמחה בפיתוח והשבחת נכסים מורכבים בשיתוף עם הרשויות



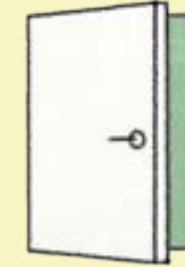
תכנון מקיף תוך
התחשבות
בתועלות הציבור
ובצרכים החברתיים
והסביבתיים



פינוי פולשים



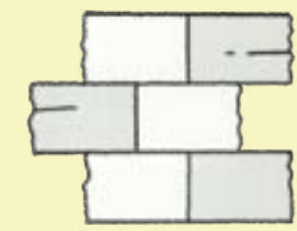
פתרון מורכבויות
תכנוניות וקנייניות



יצירת ערך משותף
עבור הקהילה
והרשות המקומית
תוך יצירת
פרויקטים ייחודיים
ומגוונים בתקופת
שימושי הביניים



קידום תב"ע
הכוללת שינוי ייעוד
והגדלת זכויות



רכישת
"פילם לבנים"

+65

עובדים

10,000

יחידות דיור שקודמו

34 נכסים

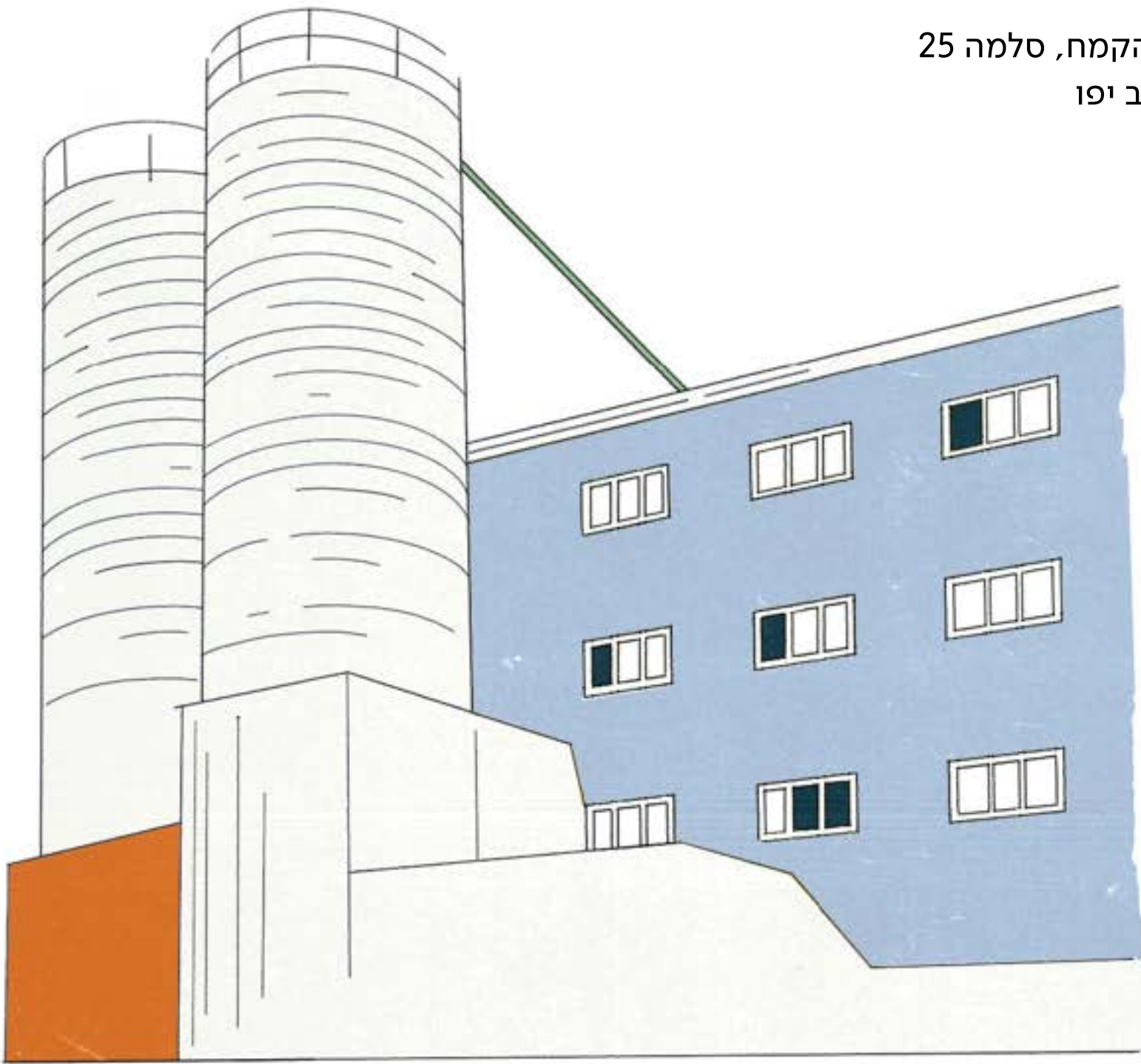
שמומשו

12 מיליארד שח

סך נכסים מנוהל

מבט עסקי

טחנת הקמח, סלמה 25
תל אביב יפו



6.5 מיליארד ש"ח

סך הון שגויס

למעלה מ־ 800K מ"ר

שטחים שפותחו

+50

תוכניות שקודמו

למעלה מ־ 1 מיליון מ"ר

לתעסוקה ומסחר

15 רשויות

עמן אנו פועלים

91.8%

תפוסה ממוצעת

77 נכסים

שנרכשו

13 נכסים

בהם התקיימה פעילות אימפקט בשנה האחרונה

תנופת עשייה על ציר הזמן

2015

3.6 מיליארד שקלים
REALITY EQUITY III AUM

2022—2021

גיוס 1.2 מיליארד שקלים
REALITY DEBT השלמת מעבר מקרנות השבחה
לקבוצת קרנות נדל"ן

2012

733 מיליון שקלים
REALITY EQUITY II AUM

2021

1 מיליארד שקלים
REALITY GERMANY AUM

REALITY PROTECH

2008

298 מיליון שקלים
REALITY EQUITY I AUM

2019

4.2 מיליארד שקלים
REALITY EQUITY IV AUM

2024—2023

כ-1.8 מיליארד שקלים
גיוס קרן 5

בין משקיעי ריאליטי

חברות ביטוח



חברות השקעות



אוניברסיטאות ובנקים

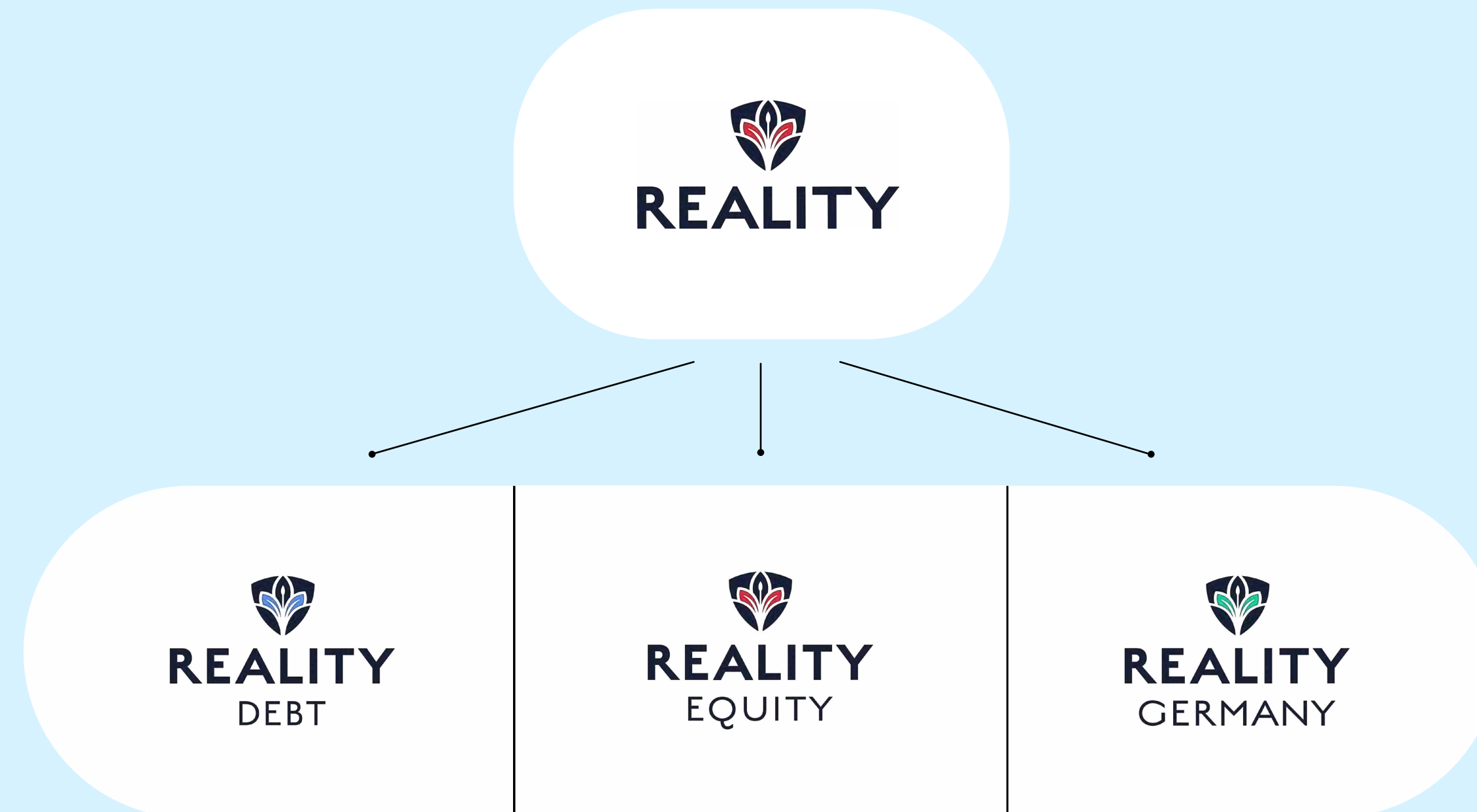


מבנה ריאליטי וזרועות הפעילות

שם זרוע הפעילות	פעילות
REALITY EQUITY	קרנות השבחה הרוכשות, מפתחות ומנהלות נכסים אסטרטגיים בכל ענפי הנדל"ן בישראל.
REALITY DEBT	קרן מימון הון עצמי ליזמי נדל"ן, המעניקה פתרונות פיננסיים לכל סוגי הנכסים והעסקאות בישראל.
REALITY GERMANY	קרנות השקעה בנכסים מסחריים מניבים ויציבים במיקומים מרכזיים בגרמניה.
REALITY PLUS	יצירת מציאות חדשה ומשופרת, בגישת win-win-win בעלת ערך משותף לרשויות, ליזמים ולקהילות המקומיות. פיתוח מרחבים מעוררי השראה, המשלבים תוכן וראייה חברתית וסביבתית.
REALITY PROTECH	השקעות במיזמים טכנולוגיים בעלי פוטנציאל מהותי לשינוי שוק הנדל"ן.
קרן אדוות	קרן פילנתרופית משפחתית ששמה לעצמה מטרה להנגיש רפואה משלבת לכל אדם, תוך דגש על הטמעתה במערכת הבריאות הציבורית.

Leading Funds

פעילויות הקבוצה



REALITY Equity

קרנות ריאליטי אקוויטי מובילות השבחה עם ערך

קרנות ריאליטי אקוויטי רוכשות, מפתחות ומנהלות נכסים אסטרטגיים באופן המקדם את נוף הנדל"ן הישראלי.

אנו מתמחים בהשבחה וייזום של פרויקטים גדולים ומורכבים המשפיעים לטובה על היצע הנדל"ן, תוך יצירת ערך משותף עבור המשקיעים שלנו, הרשויות המקומיות והתושבים. מאז הקמתה, הקרן פועלת ליצירת ערך כלכלי, חברתי וסביבתי באמצעות החייאת שטחים ומרחבים מוזנחים ולהפכם לנכסים מניבים בעלי ערך ולמוקדי פעילות חדשניים.

מתודולוגיות ההשבחה שלנו מתמקדות בזיהוי נכסים ייחודיים בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי, הסבת פילים לבנים לשימוש חדש, שינוי ייעוד של קרקעות, ושיפור ביצועים תפעוליים המביאים להעלאת הערך והתשואות לטווח ארוך.

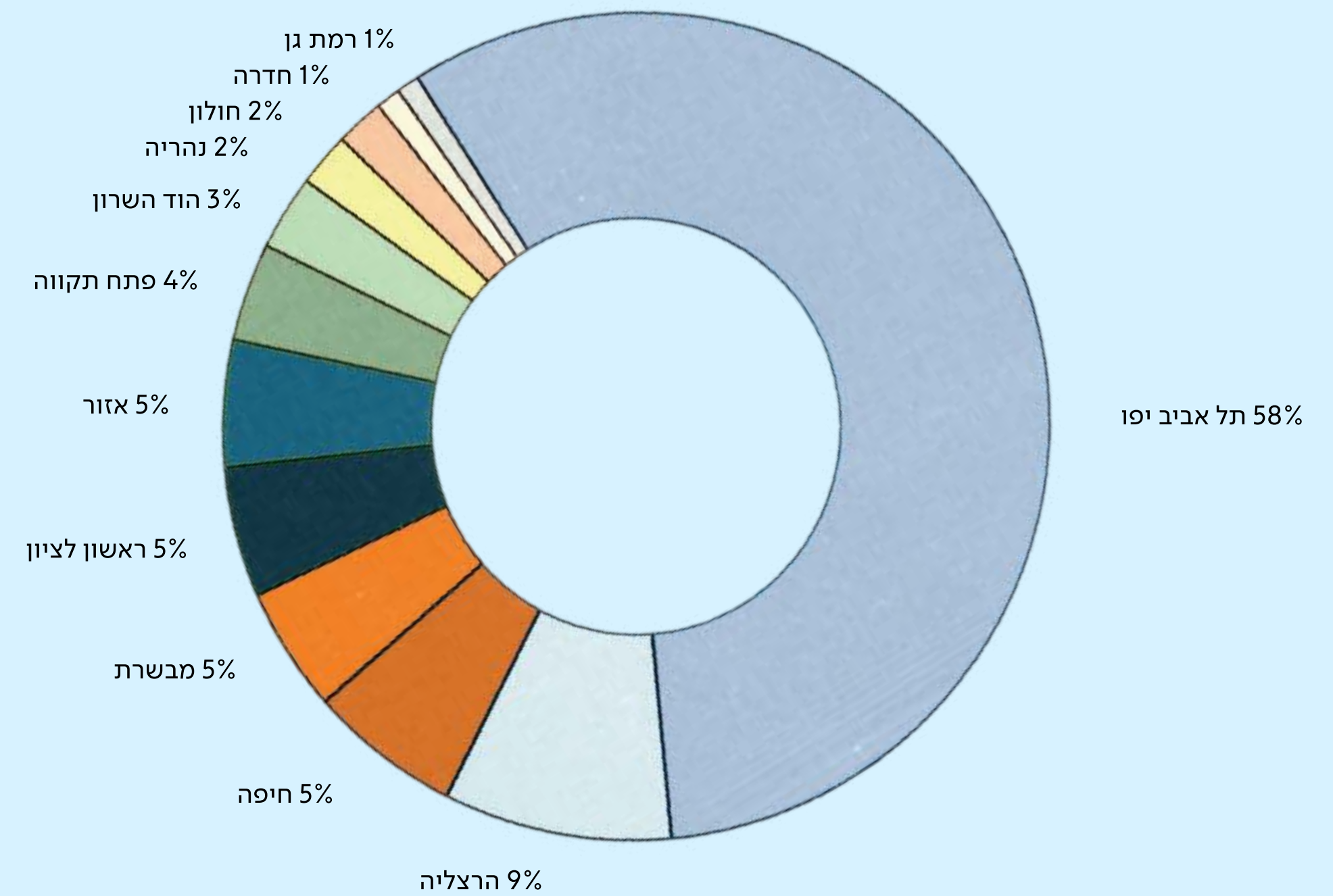
תיקי הפורטפוליו המגוונים שלנו מכסים את כל ענפי הנדל"ן ברחבי ישראל לרבות מגורים, מסחר, משרדים, תעשייה, לוגיסטיקה, מלונאות, שטחים ציבוריים ועירוב־שימושים.

הקרן מחויבת למצוינות עסקית בשילוב אחריות סביבתית־חברתית, ומובילה את תחום ההשקעות האחראיות (RESPONSIBLE INVESTMENTS) בענף הנדל"ן בישראל, תוך הקפדה על סטנדרטים גבוהים של ממשל תאגידי (ESG) ושקיפות.

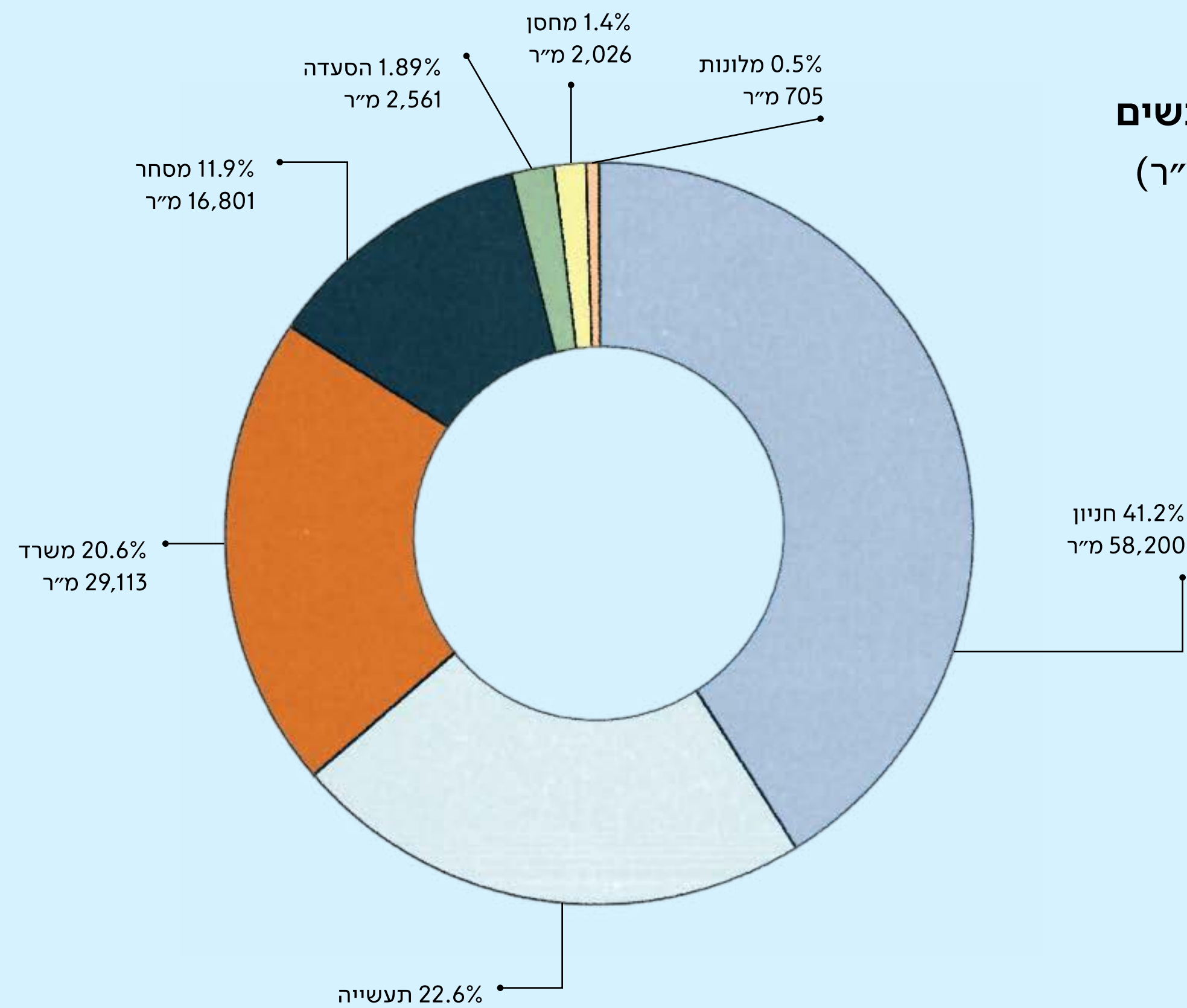
REALITY Equity

קרנות ריאליטי אקוויטי
מובילות השבחה עם ערך

פילוח נכסים



פילוח שימושי הנכסים שאנו רוכשים (סה"כ 141,395 מ"ר)



REALITY Debt

ריאליטי מימון — הון עצמי ליזמי נדל"ן
לכל סוגי הנכסים והעסקאות בישראל

מסלולי המימון שלנו כוללים פתרונות פיננסיים מתקדמים לרכישה, השבחה, הקמה וקידום של פרויקטים, לרבות בתחום ההתחדשות עירונית, וכמו כן, הלוואות גישור וחילוץ הון עצמי. הלקוחות שלנו זוכים לתנאי מימון גמישים וריבית מותאמת לאופי הפרויקט ולצרכי היזם, לצד ייעוץ מקצועי לכל אורך התהליך. המימון מוצע עבור מגוון רחב של פרויקטים בתחום הנדל"ן לרבות מגורים, תעסוקה, מסחר, לוגיסטיקה, עירוב־שימושים ועוד. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים שלנו, אנו משקיעים בתמהיל מגוון של סוגי נכסים וייעודי קרקע בפריסה גאוגרפית רחבה.

חשוב להדגיש כי מודל הפעילות שלנו מבוסס בחלקו על השגת תשואה שחלקה נגזרת מהכנסות מרווחי הפרויקט כך שאנו רואים עצמנו שותפים להצלחת היזם ומקדמים עסקאות בהם אנו מאמינים בהצלחה משותפת זו.

- בחינת היזם כוללת בדיקה יסודית של צוות מקצועי מול מגוון מאגרי מידע
- המימון ניתן כנגד בטחונות מסוגים שונים, כגון: שיעבוד בדרגה נחותה של מקרקעין, מניות, ריקורס ללווה וערבויות של הבעלים

מעטפת פתרונות פיננסיים

- כלל ענפי הנדל"ן בישראל
- מימון בכל שלבי העסקה

קשובים ליזמים

- התאמה אישית לכל פרויקט
- התאמה אישית לצרכי היזם

עם הפנים קדימה: ריאליטי מימון מבינה את האחריות שלה כלפי המשקיעים והלווים תוך בחירת יזמים קפדנית.

בין היתר, אנו שואפים לתמוך ביזמים אשר פועלים לחיסכון באנרגיה תוך תשומת לב לאיכות הסביבה. אנו מתכוונים להמשיך לחזק את מנגנוני הבקרה שלנו, להרחיב את הטמעת עקרונות ה-ESG בפעילות השוטפת שלנו לצד שילוב יעדי תמיכה בפריפרייה.

REALITY Germany

רוכשת, מנהלת ומשביחה נכסים מניבים ויציבים במיקומים אסטרטגיים בערים בצמיחה

אנו מתמקדים בנדל"ן מסחרי המספק שירותים מרכזיים וחיוניים עבור תושבי האזור, ובמשרדים המאוכלסים על-ידי חברות גרמניות מובילות. באמצעות איתור נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח גבוה שמבוססים על שוכרי עוגן איתנים, לצד ביצוע פעולות השבחה אקטיביות, אנו מייצרים תשואות יציבות לאורך זמן.

אנו רואים ב-ESG כאחד ממנועי הצמיחה המרכזיים שלנו, ונמצאים בתהליך גיבוש אסטרטגיה ייעודית השואפת לעמידה בתקנים המובילים בגרמניה. כחלק מתוכנית זו, אנו מתכננים להפוך את כלל החוזים בנכסים שלנו ל-**GREEN LEASE** המייצר תשתית משותפת לצמצום ההשפעות הסביבתיות של הנכס והשוכרים.

שילוב שיקולי ESG בהשבחת הנכסים

כחלק מאסטרטגיית ה-ESG שלנו, 17 נכסים נותחו באופן

מעמיק בהתאם לדרישות הטקסונומיה של האיחוד האירופי. טקסונומיה זו משמשת ככלי כלל-אירופי שמטרתו להכווין השקעות לנכסים בני-קיימא ולתמוך בתכנון אסטרטגי ארוך טווח.

בהתבסס על תוצאות הניתוחים, גובשו צעדים ממוקדים, מותאמים לכל נכס, תוך בחינה להרחבת ההסמכות בשיתוף פעולה עם המועצה הגרמנית לבנייה בת קיימא (DGNB). תהליך הערכה שיטתי נמשך גם ביחס לנכסים נוספים, במטרה לבנות ניתוח מקיף של כלל תיק הנכסים ולבסס תשתית אמינה לפיתוח מתמשך, המשולב בפעילות היומיומית של החברה.

במקביל, מונפקות תעודות ביצועי אנרגיה חדשות, המספקות שקיפות בנוגע לצריכת החשמל והחימום. כלל פרויקטי השיפוץ – אלה שהושלמו ואלה המתוכננים – מתמקדים במודרניזציה של מערכות התאורה,

באופטימיזציה של טכנולוגיות הבניין, ובהפחתת פליטות פחמניות.

יישום עקרונות "החכירה הירוקה" (GREEN LEASE) מתקדם באופן עקבי, ומועמק עם כל עדכון חוזה:

בשיתוף פעולה הדוק עם השוכרים, אנו מטמיעים יחסי חכירה שקופים ובני-קיימא, מתוך מטרה לשלב אחריות סביבתית בשימוש היומיומי בנכסים. מסגרת זו מספקת בסיס מחייב ומתפתחת בהתמדה.

מרכיבים מרכזיים של עקרונות החכירה הירוקה כוללים:

- שיפור יעילות אנרגטית ושילוב אנרגיות מתחדשות
- הקמת תשתיות להפחתת פסולת ולעידוד מיחזור
- צמצום בצריכת משאבים טבעיים
- ניטור והפחתה מתמשכת של פליטות CO2
- הרחבת פתרונות ניידות ותשתיות תחבורה בת-קיימא

REALITY Germany

רוכשת, מנהלת ומשביחה נכסים
מניבים ויציבים במיקומים אסטרטגיים
בערים בצמיחה

קיימות חברתית וקהילתית

אנו רואים באינטראקציה החברתית בנכסים שלנו מרכיב מרכזי, במיוחד בנדל"ן הקמעונאי. מבנים אלו משמשים לא רק כמרחב מסחרי, אלא גם כמרכזים קהילתיים המספקים סביבה למפגשים יומיומיים – בין אם על גלידה, כוס קפה או פרוסת עוגה – ומאפשרים יצירת קשרים חברתיים משמעותיים.

באתרנו בדרזדן, אנו שותפים פעילים ביוזמת שכונה מקומית, המוקדשת לתמיכה בילדים ובקשישים. הספרייה במתחם אף זכתה בתואר ספריית השנה על־ידי עיריית דרזדן – עדות מובהקת לערך החברתי שנוצר במקום.

אירועי השיא במתחם כוללים שני פסטיבלים קהילתיים שנתיים, באביב ובסתיו, הנמשכים שלושה ימים.

הפסטיבלים מאחדים תושבים, דיירים, מבקרים ובעלי תפקידים מקומיים לחגיגה משותפת, בתכנית מגוונת ועמוסת פעילות, לעיתים עד לשעות הלילה המאוחרות. אירועים אלה מבטאים הלכה למעשה את רוח הקהילה והמחויבות שלנו לאחריות חברתית.

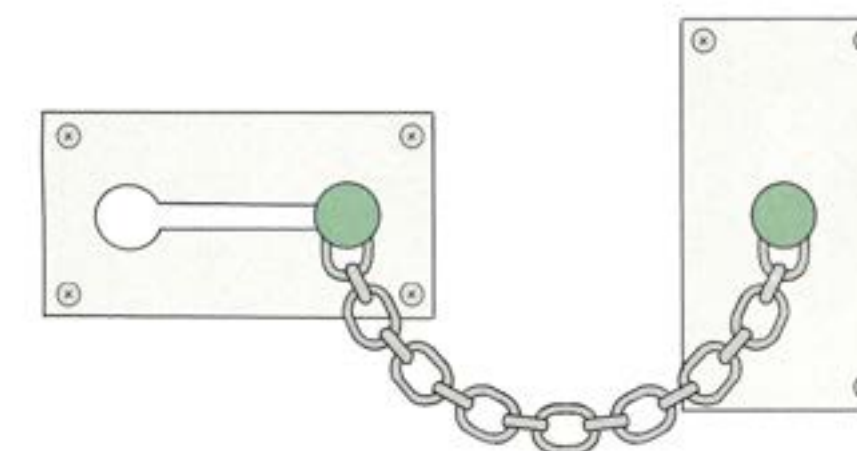
במהלך השנתיים האחרונות עוצבו ערכי הארגון יחד עם המנהלים והעובדים. ערכים אלו מהווים פרמטרים לקביעת תגמול.

מקצועיות, אחריות, יצירתיות, פרואקטיביות ושותפות הם הערכים המובילים אותנו בכל החלטה ופעולה שאנו נוקטים. הם מייצגים את מי שאנחנו כארגון ומשקפים את מחויבותנו לכל מי שאנו באים עימו במגע.

← פרטנריות בונים הצלחה יחד	בשבילנו, כל אחד מהעובדים, המשקיעים, הקולגות והספקים הינו פרטנר אמיתי לדרך. אנו מאמינים בשיתוף פעולה ועובדים בסינרגיה בכדי לקדם הצלחה משותפת. אנו נוהגים בכולם עם כבוד ויושרה, ומטפחים מערכות יחסים איתנות המבוססות על אמון, הקשבה וערבות הדדית.
← יצירתיות הופכים אתגרים להזדמנויות	אנו חולמים בגדול ומאמינים כי עם יצירתיות ותעוזה ניתן לפרוץ את גבולות האפשר. אנו מעודדים חדשנות וחשיבה "מחוץ לקופסא" ומשלבים בין כישורים מגוונים ונקודות מבט ייחודיות, במטרה לדמיין מחדש אפשרויות ולהפוך מגבלות לפתרונות יוצאי־דופן.
← מקצועיות חותרים למצוינות	בריאליטי, תמיד שואפים להגיע רחוק יותר. אנו בונים צוותים בין־תחומיים מובילים הפועלים יחד ליצירת התוצאות הטובות ביותר. אנו מנהלים השקעות בנדל"ן בסטנדרטים הגבוהים ביותר של מקצועיות ואתיקה, תוך שיפור מתמיד של הביצועים והערך שלנו.
← פרואקטיביות לוקחים יוזמה היום	אנו פועלים באופן אקטיבי ליצירת אימפקט ממשי. בנחישות ויוזמה אנו הופכים חזון אסטרטגי לתוכנית פעולה אפקטיבית המניעה שינוי היום בשביל העתיד. עשייה פורצת־דרך מובילה את הלך הרוח שלנו, ואנו מגיבים לאתגרים בגמישות ודינאמיות בכל עת.
← אחריות משקיעים באחריות	אנו מאמינים באחריות שלנו להשפיע לטובה על עתיד הנדל"ן. אנו פועלים עם יושרה והגינות תוך שמירה על האינטרסים של מחזיקי העניין השונים, ומקבלים כל החלטה עם דאגה אמיתית ומחויבות לקהילה ולסביבה.

מחזיקי העניין

והנושאים המהותיים להם



זיהוי הסוגיות המהותיות עבור מחזיקי העניין שלנו, נעשה על בסיס דיאלוג רציף שאנו מנהלים עם משקיעים, שותפים עסקיים, נציגי רשויות מקומיות ומחזיקי עניין נוספים. במטרה לדייק רשימת נושאים זו, קיימנו בשנת 2022 סקר משקיעים ומחקר עומק המצליב מקורות מידע, מסמכי מדיניות ופרקטיקות דיווח בתעשיית הנדל"ן המקומית והגלובלית. אנו ממשיכים להעמיק את השיח והתקשורת עם כל מחזיקי העניין של ריאליטי

ולעדכן את כלי המדידה והדיווחים שלנו בהתאם.

במהלך 2024 הרחבנו את ניתוח המהותיות באמצעות שילוב ניתוח בנצ'מרק, תקני ESG (כדוגמת SASB, PRI), סטנדרטים סקטוריאליים מובילים בתחום הקיימות (כדוגמת GRESB, NAREIT) וכן, ניתוח שאלוני משקיעים. בעקבות ניתוח זה עודכנו הנושאים המהותיים עליהם מתבסס דיווח זה.

מחזיקי העניין

והנושאים המהותיים להם

01

ריאליטי לסביבה בת־קיימא

- ניהול אנרגיה ומדיניות אקלים
- תכנון נכסים בתקני בנייה ירוקה
- פליטות וטביעת רגל פחמנית
- תכנון ופיתוח בר־קיימא

02

ריאליטי עבור אנשים

- תמיכה ומעורבות בקהילות
- טיפוח, פיתוח והעצמת עובדים
- גיוון, שוויון והכלה

03

ריאליטי מחויבים לאתיקה עסקית

- אתיקה עסקית וציות
- שקיפות ואחריות
- קידום חדשנות
- תכנון ופיתוח בר־קיימא

דיאלוג עם מחזיקי העניין שלנו

מחזיקי עניין	נושאי עניין מרכזיים	מנגנוני דיאלוג שוטפים
עובדים	תנאי העסקה איזון בין עבודה לחיים פרטיים בטיחות ובריאות פיתוח אישי מעורבות בקהילה התנהלות עסקית אחראית	פגישות תקופתיות עם מנהלים ועובדים בכל יחידה עסקית שולחנות עגולים עם נציגי ההנהלה מפגשי "כלל החברה" עם המנכ"ל ואנשי הנהלה נוספים פלטפורמה מקוונת לתקשורת פנימית שוטפת ביקורות ביצועים המתקיימות פעמיים בשנה מנגנוני דיווח אנונימיים לעובדים סקר שביעות רצון שנתי
משקיעים	הוגנות ואתיקה שקיפות התנהלות עסקית אחראית איכות הסביבה בהתנהלות הארגון ציות רגולטורי חדשנות התייעלות אנרגטית	תקשורת שוטפת פגישות סדירות ושיחות ישירות תכופות עם צוותי המכירות וצוותי התמיכה הגלובליים סקר שנתי כנס משקיעים סיורי משקיעים
שותפים מייסדים	התנהלות עסקית אחראית חדשנות ציות רגולטורי	אסיפות כלליות של בעלי המניות

דיאלוג עם מחזיקי העניין שלנו

מחזיקי עניין	נושאי עניין מרכזיים	מנגנוני דיאלוג שוטפים
שוכרים	הוגנות ואתיקה הענקת הנחות בשכר דירה לארגונים חברתיים ועמותות	תקשורת שוטפת מיילים חוזים ביקורים
רוכשים	הוגנות ואתיקה הענקת הנחות בשכר דירה לארגונים חברתיים ועמותות	פגישות שוטפות ושיחות ישירות פגישות שיא לסגירת עסקאות
ספקים	רכש מקומי ותנאי תשלום	פגישות סדירות ושיחות ישירות תכופות עם מנהלים בכירים
יזמי נדל"ן ושותפים עסקיים	התנהלות עסקית אחראית קידום ESG במיקודים שונים קידום תהליכים מול לשכת השמאים	שיחות ופגישות סדירות מפגשים סקטוריאליים

דיאלוג עם מחזיקי העניין שלנו

מחזיקי עניין	נושאי עניין מרכזיים	מנגנוני דיאלוג שוטפים
רגולטורים	חקיקה בנושא	דיונים בכנסת מחקרים דיונים פרונטליים תכתובות
רשויות מקומיות	קידום תוכניות בנין עיר תואמות מדיניות עירונית כוללת נגישות וקישוריות תכנון בר קיימא ושטחים פתוחים תוספת שטחי ציבור	פגישות סדירות ושיחות עם מנהלים בכירים תכתובות מיילים ימי עיון סיורי שטח דיונים בוועדות מקומיות לתכנון ולבניה
קהילות בסביבת הנכסים	אירועי תרבות ופנאי מענה לצרכים אורבניים וחברתיים שיתופי פעולה מעצימים	פרסומים בערוצי תקשורת קשר ישיר עם נציגי קהילות מחקרים ראיונות
דור העתיד	צרכים עתידיים שניתן להיערך אליהם כיום בתכנון ובעיצוב האורבני של הסביבה בה יחיו	

גישת ה־ESG שלנו

ומטפחים תשתית ארגונית תומכת וזאת באמצעות ניהול מבוסס ערכים והשקעה משמעותית ברווחת העובדים ובפיתוחם המקצועי תוך יצירת סינרגיה בין המחלקות והקרנות השונות בריאליטי.

בשנים האחרונות, העמקנו ופיתחנו את תפיסת האחריות התאגידית שלנו לכדי מדיניות ESG מקיפה ומובנית. מדיניות זו משלבת באסטרטגיית ההשקעות שלנו עקרונות של אחריות חברתית וסביבתית, התנהלות עסקית נאותה, חדשנות, וטיפול מתמיד של ההון האנושי. ככל שריאליטי מתרחבת, כך גם מעגלי ההשפעה והאחריות שלנו כלפי מחזיקי העניין השונים. בעוד שהמחויבות שלנו לאחריות תאגידית שזורה לאורך הארגון, הטמעת שיקולי ESG, משתנה בין הקרנות בהתאמה לאסטרטגיית ההשקעה, המיקום הגאוגרפי וסוג הנכסים. אנו משקיעים משאבים בשיפור פרקטיקות הדיווח ולהרחבת מדיניות בהתאם לידע החברה, ציפיות והלך הרוח הציבורי.

עם היכולת המשמעותית שלנו לפעול ולהשפיע על הסביבה הבנויה בתוכה אנו חיים, מגיעה גם אחריות עמוקה לרווחתם של מי שחי ומתפקד בה. בריאליטי, המחויבות שלנו לחברה, לסביבה, לממשל תאגידי ראוי ולניהול השקעות תקין אינה רק עניין של ציות או מגמה עסקית היא מושרשת בערכים ובחזון שלנו לעתיד הנדל"ן.

אנו פועלים מתוך תחושת אחריות למימוש מלוא הפוטנציאל של כל השקעה, תוך דאגה כנה לסביבה ולתושבים הקיימים והעתידיים. תפיסתנו היא, כי שילוב היבטים סביבתיים וחברתיים בתכנון העירוני לצד בניית קהילות חזקות בתוך וסביב הנכסים שלנו, מהווה מפתח ליצירת תשואות איתנות ארוכות־טווח והבטחת החוסן העיסקי של הפעילות שלנו. למימוש חזון זה, אנו מפתחים

פרט מתוך בית העיתונאים ע"ש נחום סוקולוב
אליעזר קפלן 4, תל אביב-יפו



עקרונות המדיניות

חדשנות: אנו מקדמים ומעודדים חדשנות פנים־ארגונית ותומכים בקידום ידע אקדמאי ופיתוחים טכנולוגיים בתחום הנדל"ן.

אחריות חברתית וסביבתית / תמיכה בקהילה ובסביבה: אנו מקדמים תכנון עדכני המקדם עירוניות מיטיבה ושואפים להשפיע לטובה על הסביבה והקהילה בסביבת הנכסים שלנו.

טיפוח, פיתוח והעצמת עובדים: אנו פועלים לספק לעובדים מקום עבודה פורה ומאתגר המעודד יצירתיות ומצוינות לצד תחושת ביתיות, התפתחות אישית, רווחה וגמישות. בנוסף, אנו מפתחים לכל עובד תוכנית פיתוח אישית המותאמת לצרכיו ולשאיפותיו המקצועיות.

התנהלות עסקית נאותה: אנו רואים בהתנהלות תאגידית תקינה ושקופה ערך רב. על כן, עומדת ריאליטי בסטנדרט

שקיפות ודיווח למשקיעים בהתאם לסטנדרט של חברה ציבורית, חרף היותה גוף פרטי. אנו מקפידים על התנהלות הוגנת ואתית מול מחזיקי העניין השונים כולל המשקיעים, הרשויות, השוכרים, הספקים, ומחזיקי עניין נוספים, ומקפידים על תקשורת רציפה ואיכותית עמם. מעבר לכך, אנו שואפים להיות ארגון לומד ופועלים לשיפור מתמיד באפקטיביות של המנגנונים הפנימיים של ריאליטי. את מסמך המדיניות שלנו ניתן לקרוא כאן.

← התקדמות אל מול יעדי 2023–2024

תמצית יעדי ESG לשנים 2023–2024

סטטוס

העמקה בנושא הגיוון התעסוקתי ובחינת שוויון ההזדמנויות בצוות

✓ יושם במקביל לגידול במספר העובדים בקרן. ראו הרחבה בפרק **ריאליטי עבור האנשים** (← עמ' 60)

הפחתת פליטת פחמן

✓ נמדד גידול בשל הגדלת פעילות ועלייה בצריכת החשמל ובשימוש בדלקים. ראו הרחבה בפרק **ריאליטי לסביבה בת קיימא** (← עמ' 87)

יישום פיילוט לשילוב עקרונות ESG בניהול נכסים מניבים

✓ יושם. ראו הרחבה בפרק **ריאליטי מחויבים לאתיקה עסקית** (← עמ' 72)

ביסוס תהליכי עבודה ופיתוח מנגנוני בקרה נוספים בכל צמתי הפעילות בארגון

✓ ושם באופן מלא בכל מחלקות הארגון ומשולב במנגנוני שיפור מתמיד

כתיבת קוד אתי ברוח ערכי ריאליטי והטמעתו בארגון

✓ הקוד נכתב ופורסם באתר ריאליטי. ראו הרחבה בפרק **ריאליטי מחויבים לאתיקה עסקית** (← עמ' 72)

שילוב שיקולי ועקרונות ESG בפעילות REALITY DEBT ו- REALITY GERMANY

✓ החל יישום וממשיך בהטמעה גם בשנתיים הקרובות

כחלק מהמסע שלנו להעמקת האחריות התאגידית ולשילוב עקרונות ESG בליבת הפעילות והתהליכים הארגוניים, הגדרנו יעדים רוחביים לשנים 2023–2024.

בנוסף, נקבע כי במהלך 2023 יתבצע תהליך לגיבוש יעדים ספציפיים לכל מחלקה בשיתוף עובדי ריאליטי. היעדים המחלקתיים מגדירים את תוכנית הפעולה לשילוב שיקולי ESG בבחינת השקעות ובתהליכי קבלת החלטות, בתכנון ובהשבחה ובמידת האימפקט שלנו על הסביבה והחברה.

יעדים מחלקתיים

בנוסף ליעדים הרוחביים, המחלקות השונות הגדירו יעדי משנה נוספים וברובם נרשמה הצלחה.

מחלקת ייזום קבעה יעד לתיאום לכל הפחות שלוש פגישות ברשויות מקומיות פריפריאליות ואכן ערכה חמש פגישות שכאלו. מחלקת פרויקטים ומחלקת נכסים הרחיבו את מספר הנכסים עם צמחיה טבעית מעבר ליעד של חמש נכסים לצד שילוב יועצי סביבה בשלבי התכנון לטובת בחינת בנייה ירוקה.

מחלקת אימפקט קבעה יעד שהושג לבניית מודל מדידה עבור פרויקט קיים, פרויקט בתכנון והאימפקט הכללי של הקרן. יישום המודל ומדידה בפועל צפויים להתחיל בשנת 2025.

מחלקת כספים חסכה כ-60% בצריכת הדפים וקרן המימון עברה את היעד למשלוח חמש הצעות לעסקאות בפריפריה הגיאוגרפית או החברתית כאשר בפועל נשלחו שבע הצעות.

תמצית היעדים

לשנים 2025–2026

כחלק מהאסטרטגיה ארוכת הטווח שלנו, אנו שואפים להרחיב את תחומי ההשפעה החיובית של ריאליטי באמצעות:

העמקת היישום של עקרונות קיימות סביבתית: באמצעות ייעול השימוש במשאבים, הפחתת טביעת הרגל הפחמנית ושיפור האפקטיביות האנרגטית בנכסים שבניהולנו.

הגדלת המעורבות החברתית: תמיכה בקהילות בהן אנו פועלים, חיזוק שיתופי פעולה עם ארגונים חברתיים והבטחת סביבת עבודה הוגנת ומכילה לעובדינו.

שיפור מנגנוני הממשל התאגידי: הגברת השקיפות, אחריות ניהולית ושמירה על סטנדרטים גבוהים של אתיקה עסקית.

תמצית היעדים

לשנים 2026–2025

יעד 2026–2025

זרוע הפעילות

שילוב היבטים סביבתיים בתהליך בדיקת הנאותות (DD)
בדגש על מי תהום, זיהום קרקע, הצפות, איי חום, משטר
רוחות.

מחלקה מקצועית

הפרדת פסולת במקור ופינוי בנכסים שיישארו איתנו
בשנתיים הקרובות, בהם הדיירים תומכים במהלך.

מחלקת נכסים

ב-100% מהפרויקטים החדשים של ריאליטי ישולבו יועצ/ת
לבניה בת־קיימא*, מהרגע הראשון. בנוסף, יועצים אלו
ישולבו גם רטרואקטיבית בפרויקטים קיימים, במידה והם
נמצאים לפני שלב פורום תכנוני.
*שם כולל ליועצי סביבה וקיימות, בניה ירוקה וכדומה.

מחלקת פרויקטים

יישום מודל למדידת אימפקט בשני נכסים נבחרים.

מחלקת אימפקט

רכישת שני נכסים בפריפריה הגיאוגרפית (צפון ו/או דרום).

מחלקת ייזום

הקרן השיגה את יעדיה לשנים 2023–2024 ועל כן, בחרה
להגדיר יעדים חדשים ומשמעותיים במיקוד במחלקות
האחראיות על ליבת העשייה העסקית. בהתאם הוגדרו
היעדים הבאים:

תמצית היעדים

לשנים 2026–2025

יעד 2026–2025

זרוע הפעילות

קרן מימון

- ביצוע של לפחות השקעה אחת בפריפריה הגיאוגרפית והחברתית בישראל.
- המשך הטמעת ESG בפעילות השוטפת – בדגש על הוספת פרק ESG ותרשומת וועדת ההשקעה.

המחלקה הפיננסית
(כולל קשרי משקיעים)

ייעול תהליכי העבודה לשיפור השירות לכלל מחזיקי העניין באמצעות עבודה עם פלטפורמת TEAMS.

מחלקת HR

יישום של 4–5 תכניות העצמת עובדים (AI, מנטורינג, פיתוח מנהלים ועוד) אשר יגעו בכ-70% מעובדות ועובדי הקרן.

משרד

- המשך שימור תכנית ריאליטי GREEN, הגברת מודעות סביבתית בקרב העובדות והעובדים.
- פיתוח והשקת תכנית ריאליטי HEALTHY במיקוד על תזונת העובדים.

הקרן השיגה את יעדיה לשנים 2023–2024 ועל כן, בחרה להגדיר יעדים חדשים ומשמעותיים במיקוד במחלקות האחראיות על ליבת העשייה העסקית. בהתאם הוגדרו היעדים הבאים:

ממשל תאגידי לניהול ESG

תפקידים ואחריות בהובלת ESG בריאליטי

ריאליטי מיישמת ממשל תאגידי מחזק וכולל, המהווה בסיס לניהול אחראי של תחומי ESG ומשקף את מחויבותה לשקיפות, אתיקה וקיימות בטווח הארוך. מבנה הממשל התאגידי לניהול ESG בריאליטי:

גוף	אחריות	תדירות מפגש	חברים
משקיעים מייסדים	אמונים על הכוונה ואישור סופי למהלכים בתחום	לפי הצורך ולא פחות מפעמיים בשנה	משקיעים מייסדים
ועדת השקעות	מוודאת שילוב שיקולי ESG בתהליכי קבלת ההחלטות בריאליטי	לפי הצורך ולא פחות מפעמיים בשנה	
פורום ESG	ועדה ארגונית העוקבת אחר התקדמות הארגון ביישום ESG ובחינת סטטוס העמידה ביעדים של הארגון	פעמיים בשנה, לכל הפחות	הוועדה כוללת את מנהלת ה-ESG, מנהלת ה-HR, מנהל פרויקטים, מנהל פיתוח עסקי ושני השותפים המייסדים

ממשל תאגידי לניהול ESG

תפקידים ואחריות בהובלת ESG בריאליטי

ריאליטי מיישמת ממשל תאגידי מחזק וכולל, המהווה בסיס לניהול אחראי של תחומי ESG ומשקף את מחויבותה לשקיפות, אתיקה וקיימות בטווח הארוך. מבנה הממשל התאגידי לניהול ESG בריאליטי:

גוף	אחריות	תדירות מפגש	חברים
נאמני ESG מחלקתיים	נאמני ה־ESG בארגון מחויבים ליעדי ה־ESG של מחלקותיהם כמו גם ליעדים הארגוניים. בנוסף, הנאמנים משתתפים במפגשי הכשרה בתחום ה־ESG בסיוע ייעוץ חיצוני	לפי הצורך	ייצוג של לפחות עובד אחד בכל מחלקה, מעבר למנהלי המחלקות וחברי ההנהלה של ריאליטי
נאמני ESG מחלקתיים	נאמני ה־ESG בארגון מחויבים ליעדי ה־ESG של מחלקותיהם כמו גם ליעדים הארגוניים. בנוסף, הנאמנים משתתפים במפגשי הכשרה בתחום ה־ESG בסיוע ייעוץ חיצוני	לפי הצורך	ייצוג של לפחות עובד אחד בכל מחלקה, מעבר למנהלי המחלקות וחברי ההנהלה של ריאליטי

כלים לניהול התחום

סמטה פלונית 2

במהלך השנתיים האחרונות פותחו בחברה שלושה כלים מרכזיים לניהול תשתיתי ומובנה של תחום ה־ESG:

1. כלי לניהול אינדיקטורים ויעדים: מאפשר מעקב שוטף אחר מדדי ביצוע מרכזיים בתחום ה־ESG, לצד היעדים שנקבעו וההתקדמות לעברם. הכלי מאפשר דיווח סדור ושקוף מצד היחידות השונות, ונגיש לכלל מחזיקי העניין הפנימיים ונאמני ה־ESG בחברה כמו גם מקל על תהליך איסוף הנתונים לקראת דיווח, ומיעל אותו.

2. כלי לניהול פניות משקיעים: נועד לתיעוד, ניטור וניתוח של פניות משקיעים בתחום ה־ESG, תוך הבנה מעמיקה של הציפיות, המגמות והנושאים המרכזיים שמעסיקים את הקהילה הפיננסית.

3. קיט ESG להנהלה הבכירה: חוברת המרכזת את כל המידע והנתונים בנושאי ESG להנהלה, כדי להפנים ולהטמיע את הנושא, ולתקשר אותו למחזיקי העניין באופן מיטבי.

תמיכה ביעדים לפיתוח בר־קיימא של האו"ם Un's Sustainable Development Goals

המחויבות שלנו ליעדי SDG

תעשייה, חדשנות
ותשתיות

9.1 פיתוח תשתיות איכותיות, אמינות, בנות קיימא ועמידות, לרבות תשתיות מקומיות ותשתיות חוצות גבולות: כחלק מתהליכי ההשבחה, ריאליטי משלבת בתכנון העתידי של הנכסים שדרוג של תשתיות מקומיות ושירותים לציבור.

9.5 שיפור המחקר המדעי, שדרוג היכולות הטכנולוגיות של המגזר התעשייתי בכל המדינות, במיוחד במדינות מתפתחות: ריאליטי תומכת במחקר אקדמי, ובהטמעת טכנולוגיות מתקדמות המפתחות את השוק, לצד תכנון פרויקטים איכותיים בסטנדרטים בינלאומיים מובילים.



יעדי האו"ם מהווים אג'נדה בינלאומית לפיתוח בר קיימא המקדמת עולם מקיים ושוויוני יותר. ריאליטי, בדומה לארגונים עסקיים רבים, בוחנת את פעילותה לאורם של יעדים אלו ושואפת לתרום לקידומם. לאורך הדו"ח, מוצגים סמלי יעדים אלו בסמוך לפעילויות הרלוונטיות.

ערים וקהילות
מקיימות

11.1 להבטיח לכל גישה למגורים ושירותים בסיסיים הולמים, בטוחים וברי השגה, לצד שדרוג שכונות עוני: האג'נדה שלנו מתמקדת באיתור נכסים שאינם בשימוש מיטבי ואף עומדים ריקים ומוזנחים. בתהליך ההשבחה ולאורך תקופת הביניים, פועלות הקרנות להגדלת היקפי הפעילות ומימוש הפוטנציאל עבור כל מחזיקי העניין.

11.3 שיפור העיור המכליל והבר קיימא והיכולות לתכנון וניהול משתתף, משולב והתיישבות אנושית בת קיימא בכל המדינות: ריאליטי מובילה תהליכים בשיתוף הציבור, כחלק מהתכנון העתידי של נכסיה, תוך מתן מענה לצרכי הקהילות המקומיות.



תמיכה ביעדים לפיתוח בר-קיימא של האו"ם

Un's Sustainable Development Goals

המחויבות שלנו ליעדי SDG

11.7 מתן גישה אוניברסלית לשטחים בטוחים, מכלילים ונגישים, ירוקים וציבוריים, במיוחד עבור נשים וילדים, אנשים מבוגרים ואנשים עם מוגבלות: בנכסי ריאליטי אנו מייעדים שטחים רבים לפיתוח מרחבים ירוקים ולטובת הציבור.

17.17 עידוד וקידום שותפויות יעילות של הציבור, המגזר הציבורי-פרטי והחברה האזרחית, המבוססות על מומחיות ואסטרטגיות של שותפויות: ריאליטי מקפידה לעבוד בשיתוף פעולה בכל אתריה. אנו פועלים באופן חוצה מגזרים ומנהלים תקשורת שוטפת עם גורמי חברה אזרחיים, שלטון מקומי וארצי והמגזר הפרטי, על מנת להוציא לפועל תוכניות פיתוח שאפתניות התורמות לסביבה עירונית משגשגת.

שותפות להשגת היעדים



8.2 גיוון, חדשנות ושדרוג היעילות הכלכלית להשגת רמות גבוהות יותר של פריון כלכלי: REALITY PROPTech פועלת לעידוד חדשנות בתחום הנדל"ן ולחיבור בין ענף מסורתי זה לטכנולוגיות מתקדמות, המייצרות ערך משמעותי לתעשייה ובעלות פוטנציאל לשנות את השוק.

הוגנות תעסוקתית וצמיחה כלכלית



יעדי האו"ם מהווים אג'נדה בינלאומית לפיתוח בר קיימא המקדמת עולם מקיים ושוויוני יותר. ריאליטי, בדומה לארגונים עסקיים רבים, בוחנת את פעילותה לאורם של יעדים אלו ושואפת לתרום לקידומם. לאורך הדו"ח, מוצגים סמלי יעדים אלו בסמוך לפעילויות הרלוונטיות.

תמיכה ביעדים לפיתוח בר־קיימא של האו"ם

Un's Sustainable Development Goals

המחויבות שלנו ליעדי SDG

8.5 תעסוקה מלאה ופרודוקטיבית ושכר שווה עבור עבודה שווה:

קבוצת ריאליטי פועלת לטיפול ההון האנושי בארגון, תוך קידום הזדמנויות שוות, הכשרות מקצועיות והתפתחות אישית של כלל העובדים – כחלק מהמחויבות לעבודה ראויה וצמיחה מכלילה.

יעדי האו"ם מהווים אג'נדה בינלאומית לפיתוח בר קיימא המקדמת עולם מקיים ושוויוני יותר. ריאליטי, בדומה לארגונים עסקיים רבים, בוחנת את פעילותה לאורם של יעדים אלו ושואפת לתרום לקידומם. לאורך הדו"ח, מוצגים סמלי יעדים אלו בסמוך לפעילויות הרלוונטיות.

חינוך איכותי



4.3 גישה שוויונית וזולה להשכלה גבוהה, טכנית ומקצועית: קבוצת ריאליטי משתפת פעולה עם אוניברסיטת בר־אילן בתוכנית 'רום', תוכנית אקדמית ייחודית בתחום הנדל"ן. ריאליטי מעניקה בין היתר מלגות לסטודנטים מרקע מוחלש, ובכך מסייעת להם לסיים בהצלחה את לימודיהם.

בריאות טובה



3.8 קבלת כיסוי בריאותי אוניברסלי: 'קרן אדוות', הקרן הפילנתרופית של משפחות מייסדי ריאליטי, פועלת להנגשה של רפואה אינטגרטיבית (משלימה) לכל אדם בישראל, באמצעות הטמעתה כחלק מסל הטיפולים שמקבל כל חולה במערכת הבריאות הציבורית.

שילוב ESG לכל אורך שרשרת הערך שלנו

באמצעות יישום מתודולוגיית
השבחה למימוש מלוא הפוטנציאל



Turning Potential into REALITY

כך אנו הופכים ערכים לתוכנית פעולה:

ENVIRONMENTAL: ניצול מיטבי של עתודות קרקע ותכנון המתייחס למשבר האקלים.

SOCIAL: תכנון איכותי של הסביבה האורבנית המגדיל את היצע הנדל"ן באזורי ביקוש, מיטיב עם הציבור ותומך בקהילות בסביבת הנכס.

GOVERNANCE: ניהול מדיניות השקעות אחראית הפועלת במקצועיות ודינמיות למימוש הזדמנויות שוק לצד תשואות מותאמות-סיכון.

תפיסת העולם שלנו היא שבכוחו של נדל"ן להחיות את האזור בו הוא נמצא, ולעצב לטובה את חיי התושבים, המגורים, התעסוקה, התחבורה והסביבה. מתוך תפיסה זו ומתוך נאמנות לערכים שלנו, אנו שואפים להגשים את החזון הנדל"ני שלנו הקשור באופן הדוק לאינטרס הציבורי. עבורנו, ניהול אחראי של ההון והנכסים שברשותנו, מחייב אותנו לפעול למימוש מלוא הפוטנציאל של כל השקעה וכל נכס, תוך יצירת ערך עבור כל מחזיקי העניין, כמו גם כלפי הסביבה.

הצוות של ריאליטי מורכב ממומחים מובילים במגוון רחב של תחומים שונים. יחד, אנחנו מאתרים הזדמנויות השקעה ייחודיות, מבצעים עסקאות מורכבות ועובדים בשיתוף פעולה עם קהילות וגורמי ממשל, למימוש הפוטנציאל החבוי בכל נכס ולהשאת ערך משותף בטווח הקצר והארוך.



מתודולוגיית השבחה

REALITY EQUITY ESG

ריאליטי פיתחה מתודולוגיה חדשנית להשבחת נדל"ן המייצרת ערך משותף עבור מחזיקי העניין שלנו, הרשויות המקומיות והתושבים (WIN-WIN-WIN). אנו משקיעים בנדל"ן עם פוטנציאל השבחה משמעותי ורמת מורכבות גבוהה, המהווה זרז להגדלת ההיצע בישראל, בדגש על מיצוי עתודות בנייה בערים מרכזיות, שילוב אינטרסים רחבים בתכנון השימושים העתידיים של הנכסים ומעורבות קהילתית יצירתית, כבר במהלך תקופת הביניים.

לקראת מימוש הנכס, מתבצעת בדיקת נאותות של הרוכש, בה נבחנת בין היתר, יכולתו לשמור על הערכים שקידמנו בתהליך ההשבחה.

שילוב עקרונות ESG בתהליך השבחת נכסים

← ייזום ורכישה

בחינת היסטוריית הנכס ושילוב היבטים חברתיים וסביבתיים בהחלטת הרכישה, כולל שיח עם הרשות והתושבים כחלק מבדיקת נאותות ודיון בוועדת ההשקעות.

← תכנון עתידי (קשוב)

בחינת תועלות הציבור לטווח הארוך ותכנון המתחשב בצרכים החברתיים והסביבתיים (כולל שינוי אקלים, יעילות אנרגטית, חיבוריות ונגישות וכן היועצות עם יועצי בניה ירוקה).

← שימושי ביניים (פרויקטי אימפקט, אירועים ויזמות)

בחינת תועלות הציבור לטווח הקצר ופיתוח מיזמים ושיתופי פעולה המתחשבים בסביבת הנכס ובצרכי הרשות המקומית (כולל תמיכה בקהילות עד לסיום השבחת הנכס).

← מימוש ומסירה

בחינת האתיקה ומוניטין הרוכשים במטרה לשמר את הקווים המנחים של התכנון בעת שינוי הייעוד.

1. ייזום ורכישה הלוקחים בחשבון את התכנון העתידי

שישרת אוכלוסייה גדולה יותר. תכנון הייעוד בעבודה משותפת עם הרשויות המקומיות, מאפשר לנו ליזום הסדרה פיזית של המרחב בצורה התומכת בצרכי האזור ומשתלבת בתוכנית המתאר העירונית, המחוזית והארצית. בנוסף לשינוי הייעוד, אנו מייעלים את השימוש במשאבי הקרקע באמצעות השבחת פרויקטים קיימים, יצירת סינרגיה בין חלקות סמוכות וקידום בנייה רב־שכבתית המשלבת שימושים ומגדילה את היצע המגורים.

לאורך תהליך בחינת ההשקעות שלנו, אנו מאתרים באופן אקטיבי נכסים במיקומים אסטרטגיים בעלי פוטנציאל בלתי־ממומש משמעותי. צוות ריאליטי מתמחה בזיהוי נכסים בלב אזורי צפיפות, ובייזום פרויקטים מורכבים המקדמים תהליכי התחדשות עירונית ופיתוח אזורי. בדיקת הנכס כוללת ניתוח מעמיק של הסטטוס הקיים והפוטנציאלי של שימושי הקרקע וההיבטים הסטטוטוריים, בשילוב שיקולים כלכליים, חברתיים וסביבתיים. אנו מנהלים דיאלוג רציף עם הרשויות המקומיות והתושבים, לזיהוי יעדים אסטרטגיים משותפים ולפיתוח תכנון מיטבי המשרת את האינטרסים הציבוריים.

ניצול עתודות קרקע: קצב גידול האוכלוסין המהיר והמחסור בקרקעות, במיוחד באזורי ביקוש, הם האתגר התכנוני הגדול ביותר של מדינת ישראל. אנו פועלים לשינוי ייעוד של נכסים ולמיקסום זכויות הבנייה, באופן

פרט מתוך בית העיתונאים ע"ש נחום סוקולוב
אליעזר קפלן 4, תל אביב–יפו



1. ייזום ורכישה הלוקחים בחשבון את התכנון העתידי

זיהוי צרכים סביבתיים וחברתיים: אנו מאמינים, כי תכנון מוצלח של פני האזור קשור קשר הדוק בצרכי הקהילה והסביבה. קרנות ההשבחה מאתרות נכסים באזורי צפיפות דמוגרפית עם נגישות גבוהה לתחבורה, אשר אינם תואמים לצרכים המקומיים ולתהליכי התחדשות עירונית באזור.

בראייה אינטגרטיבית ארוכת־טווח, אנו יוזמים תוכניות המסייעות לתהליכי פיתוח חברתי־כלכלי וליצירת מרחבים עירוניים התומכים בכלל המשתמשים במרחב. אנו כוללים היבטים סביבתיים כבר בשלב הראשוני של התכנון, במטרה לצמצם את ההשפעות האקולוגיות של הפרויקט, במקביל להסרת מפגעים מזהמים ופיתוח שטחים ירוקים התורמים לאיכות החיים באזור.

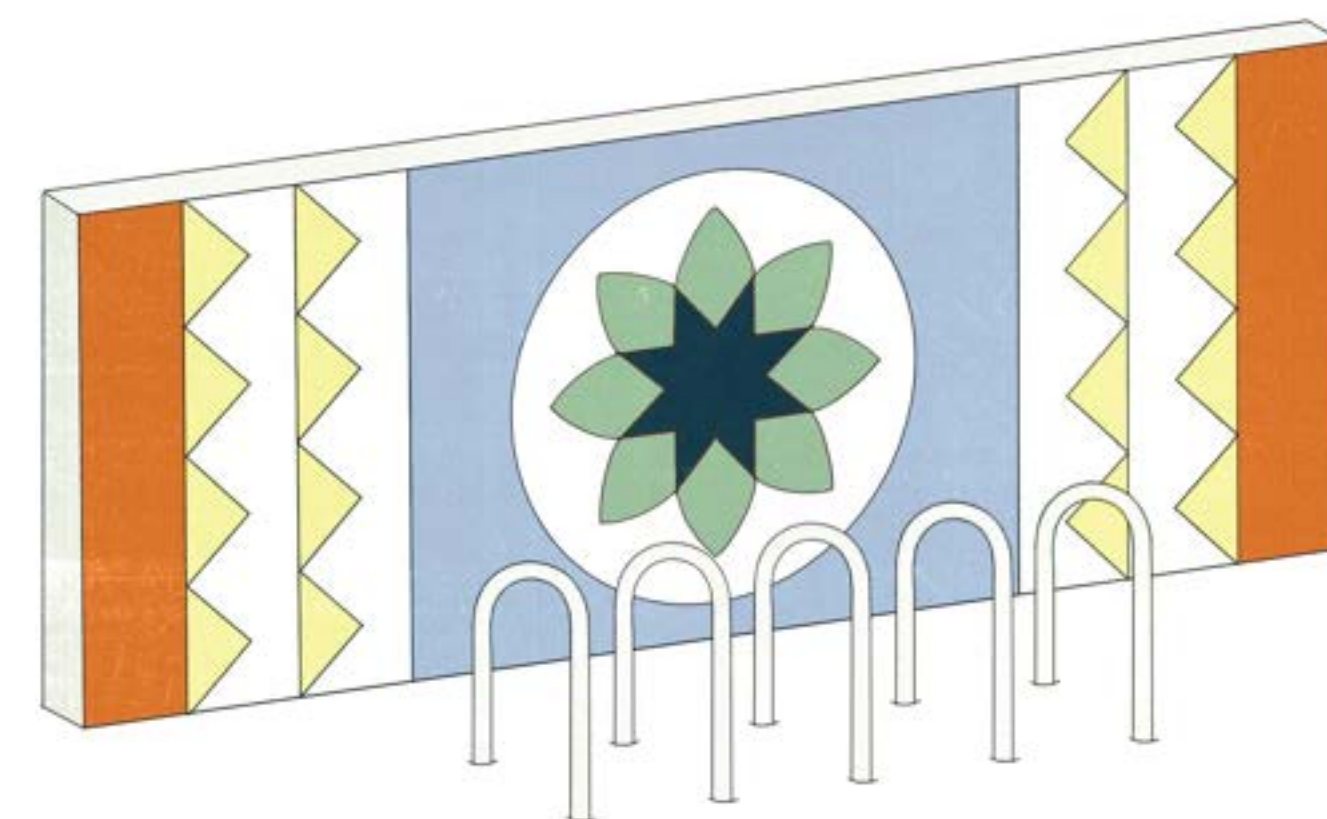
2. תכנון הוליסטי

אנו מאמינים, כי צוותים המשלבים אנשי מקצוע משדות שונים מביאים עימם נקודות מבט מגוונות וייחודיות ותובנות יצירתיות שהופכות את האתגרים שלנו להזדמנויות. לכן, אנו מעסיקים בתוך הארגון צוות אנשי מקצוע רב-תחומי המורכב בין היתר משמאים, משפטנים, אדריכלים, מתכנני ערים, כלכלנים, אנשי מנהל ציבורי ומנהל עסקים. יחדיו, מנתח הצוות את שלל ההיבטים וביניהם תכנון עירוני, מורכבויות משפטיות, תעסוקה, ESG ועוד.

מלאכת השבחת הנדל"ן היא פעולה בעלת ערך רב ויכולת השפעה נרחבת על החברה שלצידה היא מתבצעת ועל הסביבה. אנו מבינים שמעצם היותנו חוליה בתהליך ארוך – טווח, שיש בו מן היכולת להיטיב אך גם להזיק לדורות רבים קדימה, מוטלת עלינו אחריות רבה, אליה אנו מתייחסים במלוא הרצינות, ומביאים אותה לידי ביטוי בכל צמתי הפעילות שלנו. אי לכך, אנו נוקטים בגישת השקעה הוליסטית המשלבת שיקולים סביבתיים וחברתיים בתכנון של הנכסים, תוך התייחסות לאתגרים קיימים ועתידיים.

תכנון זה נעשה כחלק ממדיניות ניהול הסיכונים שלנו, הלוקחת בחשבון את כלל השיקולים הרלוונטיים ואת הצרכים של מחזיקי העניין השונים ובכך מבטיחה תשואות מותאמות-סיכון לאורך זמן.

פרט מתוך רציף העלייה השנייה,
נמל יפו, תל אביב-יפו



2. תכנון הוליסטי

הסרת חסמים

תוכנית ההשבחה כוללת שלל פתרונות לשינוי מהסטטוס הקיים של הנכס למצב עתידי אופטימלי, תוך מתן פתרונות לסוגיות מורכבות המהוות חסם לקידומו. ריאליטי עמלה על מציאת פתרונות יצירתיים לאתגרים קנייניים ומשפטיים ולהסרת חסמים מורכבים כגון: מחסור בתשתיות ביוב, מים, חשמל וכיו"ב, הגבלת בנייה לגובה, תשתית תחבורתית, מגבלות הנובעות מנושאי סביבה, נופ ושתחים פתוחים, זיהומי קרקע, פולשים במתחם, סכסוכים משפטיים ועוד. אנו עושים כל מאמץ להגיע להסכמות בדיאלוג קשוב, העושה את המיטב על מנת לענות במהירות ובגמישות על הצרכים של כל הנוגעים בדבר, תוך רגישות, רתימה ושיתוף פעולה מלא.

פיתוח אורבני מבוסס ידע כחלק ממודל פעולה אחראי

כחלק מהתפיסה לפיה פיתוח נדל"ן איכותי מבוסס גם על הבנת עומק של ההקשרים החברתיים, התרבותיים והמרחביים, אנו יוזמים ולוקחים חלק במחקרים מגוונים הבוחנים סוגיות של שימור, פיתוח וקיימות בסביבה העירונית. מחקרים אלו תומכים בגיבוש מדיניות תכנונית אחראית, אשר מאזנת בין צרכי הפיתוח לבין שמירה על זהות מקומית ויצירת

ערך לקהילה. עם רכישת הנכסים ותחילת תהליכי התכנון, אנו מבצעים מחקרי עומק אורבניים שיקדמותכנון מיטבי ואחראי וקבלת החלטות על בסיס ידע איכותי. המחקרים סוקרים היבטים היסטוריים, דמוגרפיים וכלכליים, לצד מגמות דיור, מסחר, תנועה ופיתוח עירוני, ובכך מאפשרים לנו לקדם תכנון צופהפני עתיד הקשוב לצרכי השטח והתושבים לאורך כל חיי הפרויקט. לנוכח חסמי התכנון והבנייה בישראל והפער הגובר בין קצב גידול האוכלוסין להיצע המגורים באזורי ביקוש, יש משנה חשיבות לתכנון אחראי ותהליך קבלת החלטות מבוסס ידע בהתאמה לצרכים העתידיים של העיר.

סיפורו של נכס

מתחם שלבים — בן צבי

בשנת 2018 רכשה קבוצת ריאליטי מבנה תעשייה ומלאכות ברחוב התחיה, סמוך לאצטדיון בלומפילד שעל גבול ת"א ויפו. במבנה זה פעלו שלל בעלי מלאכה מסורתיים, בנוסף למוסכים ובתי עסק בתחום הרכב. כבר משלב בדיקת הנכס, הבנו את הפוטנציאל הגבוה של המתחם כחלק מאזור מבואות יפו המתחדש.

בניגוד למקובל בתחום הנדל"ן, המטרה של ריאליטי הייתה לקדם תכנון במסגרת שיתוף פעולה עם בעלי קרקע פרטיים ולא באמצעות רכישות המשך. בשלב הראשון ערכנו מחקר צרכים הלוקח בחשבון אינטרסים של אותם בעלי עסקים, הקהילה הסמוכה, הרשות המקומית ובעלי עניין נוספים.

לאחר שהוצגו אבני הדרך של התכנון, רתמנו להליך את בעלי הקרקע הנוספים והגענו עימם להסכמי שיתוף תכנוניים, במטרה לקדם תכנית משמעותית לאזור. התכנון

שגיבשנו השתרע על מתחם בשטח 30 דונם, בו קידמנו את התכנון בשיתוף עם העירייה. מהרגע הראשון היה ברור לשני הצדדים שגם לקהילה המקומית חשוב לשמר את בעלי המלאכות, כמו גם לרשות המקומית.

במסגרת שיתופי הפעולה במתחם הגענו להסכמות גם עם מנהל הדיור הממשלתי, אגף הנכסים והיחידה לתכנון אסטרטגי של עיריית ת"א, נציבות הכבאות הארצית ועוד. ריבוי השחקנים במתחם הצריך גמישות תכנונית יוצאת דופן.

המטרה שהצבנו הייתה לייצר מנגנון בו ניתן לשמר את אותן פונקציות מסורתיות ובמקביל לקדם פרויקט המסוגל להניב תשואה לכל בעלי הקרקע. לשם כך, ערכנו מיפוי של העסקים ובתי המלאכה במתחם. ואכן, התכנית הסופית מאפשרת בניה של תעסוקה, מסחר ומגורים בהיקף גבוה ובו בעת, היא משמרת שטח של כשבעה דונמים (מתוך

30) במתחם עליו תתקיים הפעילות של בעלי המלאכה. בנוסף, על מנת להבטיח שהנכס והמלאכות ימשיכו לפעול במתחם זה בשנים הבאות, ריאליטי העבירה את מבנה המלאכות הקיים לידי הרשות המקומית על מנת שזו תאפשר את המשך תפקודו באזור.

שימור פעילות באופן כזה בתור מטלת יזם הינו אירוע חריג, מיוחד ויוצא דופן בארץ. מדובר בגישה תכנונית תקדימית השונה מהפקעה למטרות ציבור או הקמת גני ילדים ע"י יזם. לאחר ההצלחה שנרשמה במתחם, העתיקה העירייה את המודל שלנו לפרויקטים נוספים בעיר.

מתחם התשב"צ (תחיה, שלבים, בן-צבי) הוא דוגמה לתפיסה חדשנית בתכנון, בה נשמרים אינטרסים עירוניים, קהילתיים ויזמיים בתוך מתחם התחדשות עירונית משולב.

2. תכנון הוליסטי

בין המחקרים שערכנו במהלך 2023—2024:

שימור ופיתוח מלאכות בסביבה אורבנית	במסגרת שיתוף פעולה עם חברת גיאוקרטוגרפיה, בוצע מחקר שמטרתו להבין את הדרכים האפקטיביות ביותר לשימור מלאכות מסורתיות, לצד קידום מלאכות חדשניות, כחלק מתפיסה אינטגרטיבית של מרחבים עירוניים הכוללים עירוב שימושים. המחקר בחן כיצד ניתן ליצור תנאים מרחביים ועסקיים המאפשרים שילוב מלאכות כחלק בלתי נפרד מהתחדשות עירונית.
------------------------------------	--

פיתוח סמטאות פלונית ואלמונית	במחקר שבוצע בשיתוף משרד DY COMMON PLANNING, נבחן ההיבט ההיסטורי והמרחבי של הסמטאות האיקוניות, לצד גיבוש חזון עתידי לשימורן, חידושן והטמעתן כחלק מהתכנון האורבני המתחדש של האזור.
------------------------------	--

פיתוח עירוני ושילוב אמנות בנדל"ן	שני מחקרים, שנערכו במסגרת עבודות גמר לתואר שני באקדמית תל אביב-יפו, התמקדו בניסיון לזהות מודלים לשילוב אמנות ומלאכות מסורתיות במרחב הבנוי, כך שיתרמו הן לתרבות העירונית והן לפיתוח נדל"ן איכותי. המחקרים בחנו את האיזון בין צרכים קהילתיים לבין תמריצים ליזמים, תוך שמירה על זהות מקומית.
----------------------------------	---

במהלך 2023—2024, ביצענו עשרה מחקרים אורבניים שמהווים בסיס לתכנון שימושי הביניים בנכסים ולפיתוח תוכנית ההשבחה העתידית.

2. תכנון הוליסטי

בין המחקרים שערכנו במהלך 2023—2024:

היבטי תכנון ורישוי של חיי הלילה

מחקר שבוצע על ידי חוקר עצמאי עסק בהיבטי התכנון, הרישוי והשימוש בחללים עירוניים עבור פעילות לילה. מטרת המחקר הייתה לאפשר הטמעה של פתרונות תכנוניים תואמים בתכניות עתידיות, לרבות בתקופות שימושי ביניים.

מחקרי שטח נוספים – היכרות עם

במספר אתרים בוצעו מחקרי שטח ממוקדים על ידי חוקרים עצמאיים, שנועדו לאפיין את הצרכים, האתגרים וההזדמנויות בכל מרחב: **קהילת סלוניקי:** מחקר לצורך גיבוש אסטרטגיה להצדקת פיתוח אינטנסיבי באזור, על בסיס ניתוח צרכי המרחב ומדיניות הפיתוח העירונית.

קהילות ומרחבים

חורי (ואדי ניסנס – הדר): מחקר להבנת המרקם הוותיק והחיבורים השכונתיים, כהכנה לפיתוח רגיש לקהילה ולזהות המקומית.

הפטיש: מחקר ממוקד בהבנת פערים מרחביים וצרכים תכנוניים, כהכנה לשלב השימושים הזמניים ולתכנון קבוע עתידי.

צפון יפו: מחקר שהתמקד במיפוי עומק של האזור בו פועלים מספר פרויקטים של ריאליטי במקביל, תוך זיהוי אפשרויות להצלבת מענים ויצירת סינרגיה בין הפיתוחים השונים.

במהלך 2023—2024, ביצענו עשרה מחקרים אורבניים שמהווים בסיס לתכנון שימושי הביניים בנכסים ולפיתוח תוכנית ההשבחה העתידית.

3. שימושי ביניים — ניהול נכסים

תהליכי השבחה עשויים לארוך שנים רבות. אנו לוקחים אחריות מלאה על הנכס מרגע הרכישה ועד למימוש ומסירה, ושואפים להפיק את הערך המיטבי בכל אחד משלבי העסקה.

ניהול נכסים

אנו מנהלים נכסים באופן מקצועי ופועלים באופן גמיש ודינמי לשיפור ביצועים תפעוליים ולהעלאת ערכו, על ידי פעולות השבחה אקטיביות, וביניהן: שיפוץ ומיצוב תדמית מחדש, אכלוס בדיירים איכותיים, שיפור התשתיות, השקעה בשטחים ציבוריים ועוד. במקרים רבים, המעורבות של ריאליטי נכס כבר בתקופת הביניים, מגדילה את האכלוס ואת הפעילות הכלכלית בסביבתו ובכך יוצרת מקומות עבודה והזדמנויות עבור הקהילה המקומית. אנו משקיעים בחיזוק קהילות השוכרים ובטיפול מערכת היחסים שלנו עימם, למימוש האינטרסים

המשותפים לכל אורך תהליך ההשבחה. במהלך תקופת הביניים, אנו מעודדים יצירת חיבורים ויוזמות משותפות בין השוכרים השונים. **נכון לסוף שנת 2024, אחוז האכלוס הממוצע בנכסי ריאליטי הוא 91.8%.**

מודל מתקדם לניהול נכסים אחראי

כחלק מהחזון שלנו לפיתוח נדל"ן אחראי ובעל ערך לטווח ארוך, החברה פועלת תוך התייחסות להיבטים סביבתיים וחברתיים בנכסים אותם היא רוכשת לצורכי השבחה. מודל הניהול שלנו כולל בחינה מעמיקה של פוטנציאל הקיימות בכל נכס, לצד שילוב פתרונות התומכים בהתייעלות אנרגטית, שיפור איכות הסביבה הבנויה, והנגשת המרחב לצרכים חברתיים מגוונים. אנו רואים בשילוב שיקולי ESG חלק בלתי נפרד מתהליך ההשבחה, מתוך מטרה לייצר נכסים איכותיים, עמידים וברי-השפעה — לטובת הדיירים, הקהילה והסביבה.



עם הפנים קדימה

אנו שואפים לשפר את התנהלותנו בנכסים מניבים בהיבטים סביבתיים, חברתיים ובהיבטים של ממשל תאגידי. אנו מיישמים מגוון מודלים אחראיים לניהול נכסים מניבים בראייה סביבתית-חברתית לצד שיפור ההתקשרויות עם שוכרים במיקודים אלו.

3. שימושי ביניים — ניהול נכסים

אימפקט השבחה המשלבת ראייה חברתית וסביבתית

מחלקת האימפקט משלבת בין נדל"ן, חברה וקהילה, ומקדמת את ההיבטים החברתיים-סביבתיים כחלק מתהליך ההשבחה. מתודולוגיית שימושי הביניים שלנו פותחה בהתאם ליעד SDG 11 של האו"ם, המתמקד בערים ובקהילות מקיימות.

המחלקה נכנסת לפעולה כבר בשלב בחינת הפרויקטים טרום הרכישה, חוקרת את סביבת הנכס, מזהה את הצרכים וההזדמנויות ומשתלבת בתוכנית העבודה מיד עם השלמת העסקה. צוות האימפקט מייצר שיתופי פעולה עם כלל הגורמים המקומיים, ומקדם פתרונות רלוונטיים לצרכיהם, כחלק מהתכנון העתידי ובשלב שימושי הביניים.

אנו נוקטים בגישת WIN–WIN–WIN ומאמינים כי הצלחתו של פרויקט טמונה בשילוב וביצירת ערך לכלל מחזיקי העניין במרחב: הרשויות המקומיות, התושבים, הקהילות בסביבת הנכס, בעלי העסקים והיזמים. לצד תכנון קשוב ורלוונטי, פעילות האימפקט מקדמת מעורבות קהילתית ומעודדת את הכלכלה המקומית באופן שתורם לשינוי תדמית של נכסים ושכונות תוך חיזוק האיתנות האזורית.

3. שימושי ביניים – ניהול נכסים

במהלך 2023 ו-2024 גיבשנו והטמענו אסטרטגיית השבחה מקיימת לריאליטי המאפשרת שימוש בידע מקצועי ובחירת מסלולי פעולה והשפעה לקידום עבודה בת-קיימא בשלל תחומי ההשבחה. שימושי הביניים המרכזיים בנכסים:

← אמנות

לאמנות ולתרבות יש כוח להניע טרנספורמציה עירונית. לאורך ההיסטוריה האנושית, בתרבות ובמורשת, נדל"ן ואמנות שזורים יחד בקשר שיש בו כוח להחיות שכונות וערים. מתוך הבנה זו, הפרויקטים שלנו מהווים פלטפורמה לתמיכה באומנים ובאירועי תרבות ישראליים ברחבי הארץ.

← קהילה

לאמנות ולתרבות יש כוח להניע טרנספורמציה עירונית. לאורך ההיסטוריה האנושית, בתרבות ובמורשת, נדל"ן ואמנות שזורים יחד בקשר שיש בו כוח להחיות שכונות וערים. מתוך הבנה זו, הפרויקטים שלנו מהווים פלטפורמה לתמיכה באומנים ובאירועי תרבות ישראליים ברחבי הארץ.

← קיימות סביבתית

תכנון סביבתי הקשוב לאתגרי העתיד הינו חיוני לשמירה על כדור הארץ ולהבטחת החוסן של הנכסים שלנו בטווח הארוך. אנו מקדמים תכנון הוליסטי ושילוב עקרונות של קיימות, לצד פעולות אקטיביות לצמצום ההשפעות הסביבתיות של הפעילות שלנו.

שיקולים חברתיים וסביבתיים בשימושי הביניים בנכסים

טחנת הקמח,
תל אביב—יפו

ארנה,
הרצליה

מגדל ארמון,
חיפה

מתחם אלקטרה,
ראשון לציון

התחייה 14,
תל אביב—יפו

בית העיתונאים,
תל אביב—יפו

למינא,
תל אביב—יפו

שיקולים חברתיים וסביבתיים בשימושי הביניים בנכסים

מגדל ארמון, חיפה

- שיפוץ ומיצוב מחדש של המבנה והפיכתו למרחב שוקק המארח פעילויות תרבות, אמנות וקהילה, מזמין קהלים חדשים ומייצר חיבור בין המבנה לסביבתו העירונית.

- ביוני 2024 ערכנו אירוע לילה בארמון – אירוע ערב חגיגי שהציג לקהל הרחב את בניין ארמון המחודש, בהשתתפות סגן ראש עיריית חיפה ובכירים נוספים. שישה אמנים יוצרים מקומיים הציגו והופיעו לאורך כל הערב בשלושת הקומות הראשונות. באירוע השתתפו כ-600 אורחים.

התחייה 14, תל אביב – יפו

- פיתוח תוכנית עתידית המשמרת את תמהיל השוכרים והמלאכות המסורתיות המאפיינים את הנכס כבעלי ערך ציבורי, לצד חיזוק קהילת דיירי הבניין.

- במהלך 2023 חגגנו במתחם את חגי ישראל, ראש השנה וחנוכה, באירועי הרמת כוסית לקהילת דיירי התחייה.

- בנובמבר 2023, ערכנו במתחם סדנאות יצירה פלסטית פתוחות לקהל לטובת תמיכה באמני המקום והסביבה ויצירת מרחב בטוח למלאכה בזמן המלחמה. בדצמבר ערכנו קבוצות כתיבה בזמן המלחמה לעיבוד רגשי כחלק ממיצב אמנותי. באירועים אלו לקחו חלק אלפי אנשים.

- במרץ 2024 ציינו את יום האישה הבינלאומי במתחם באמצעות יריד מכירות שכלל סיורים לציבור הרחב, אמניות שציירו על קירות הנכס כחלק מתהליך פלייסמייקנג ובמוקד – כל דוכני האמנות היו של יוצרות מהצפון ומהדרום. באירוע לקחו חלק כ-200 משתתפים.

- בספטמבר הצגנו את תערוכת עבודת ידיים – אירוע השיא של תכנית רזידנסי, המחבר בין מעצבים צעירים

לבעלי מלאכה ותיקים, שוכרים במתחם התחייה, שעבדו יחד בצמדים ליצירת עבודות משותפות ומעוררות השראה אשר הבליטו את הקסם הגלום בממשק בין המסורתי לחדשני. חלק מהמעצבים ובעלי המלאכה אף המשיכו יחד ליצירת ומכירת מוצרים משותפים, לאחר שתכנית הרזידנסי הסתיימה.

- ערכנו גראז' סייל – יריד מכירות יד-שנייה – בשיתוף פעולה עם המחלקה לקיימות ואיכות סביבה בעיריית תל אביב-יפו. האירוע נועד לעודד הפחתת צריכה והעלאת המודעות הסביבתית בקרב כ-400 המשתתפים.

- בנוסף לפעילות החברתית במתחם נערכה פעילות סביבתית באמצעות הצבת קרטונייה ויצירת קשר עם גורמי תברואה בעירייה בניסיון לטייב את הטיפול בסוגי פסולת נוספים, לקראת העברת המתחם לאחריות העירייה. כמו כן, גובש שיתוף פעולה עם הפרויקט העירוני האוצר לאגירה וחלוקה של פסולת המתאימה לשימוש אמנים.

שיקולים חברתיים וסביבתיים בשימושי הביניים בנכסים

טחנת הקמח, תל אביב—יפו

- אל בית הבאר הייחודי היושב בשטח הפרויקט ופונה לרחוב סלמה, הזמנו את כאן בונים, הנגרייה השיקומית של העובד הסוציאלי ומנחה הסדנאות נעם רזניק, המתפקדת כמרחב טיפולי עבור חיילים וחיילות (בשירות סדיר ובמילואים) ובני נוער – אך גם כמרחב מלאכה ויצירה עבור תושבי האזור ועבור משפחות המבקשות חוויה משותפת ומקרבת.

- בשטח הטחנה כולה הקמנו (בשיתוף עם חברת ההפקות הדרן) את BEYOND – תערוכת אמנות דיגיטלית אינטראקטיבית וחדשנית שאירחה אלפי מבקרים. התערוכה התפרסה על פני מאות מטרים ונבנתה בשיתוף עם כ-25 אמנים מתחומים שונים: וידאו ארט, אינטראקטיב, וידאו מפינג, לייזרים, רובוטיקה, תאורה, סאונד, מיצבי בינה מלאכותית ועוד.

בית העיתונאים, תל אביב—יפו

- בדצמבר 2024 השקנו את בפנוכו – מרחב מארח ומקדם לארגוני חברה אזרחית בישראל. המרחב הוקם בקומת הקרקע של מבנה דובר צה"ל הישן, בשטח של כ-140 מ"ר, ותפקידו להעצים ארגונים ויזמים חברתיים, לקדם אחדות והסכמה בקרב זרמים שונים בחברה הישראלית ולשמש פלטפורמה לחשיפה עבור אמנים ואמניות מהפריפריה הגאוגרפית והחברתית.

- שאר מבנה דובר צה"ל הישן הושכר, בשיתוף עם המרחב החברתי, למגוון עמותות וארגוני חברה אזרחית – והפך בכך למוקד שוקק של עשייה והשפעה על הווה ועתידמדינת ישראל. העמותות היושבות במבנה: 121 – מנוע לשינוי חברתי; אידאה; ROPES; האגודה לזכויות האזרח; איחוד העיתונות העצמאית; גב ללוחם; איתך מעכי; עמק שווה; CONNECTA; בית תפילה ישראלי.

למינא, תל אביב—יפו

- באפריל 2023 השקנו קיר אמנות אינטראקטיבי בסמוך לנמל יפו, אשר תוחם את שטח הפרויקט שלנו, ונבנה יחד עם קבוצות ילדים ונוער מהאזור ביום שיא ייעודי.

מתחם אלקטרה, ראשון לציון

- פיתוח וליווי של קורס לתכנון מרחבים ציבוריים המאפשר לסטודנטים התנסות מעשית בתכנון, והצגת תוכנית מקורית למתחם הצעירים שעתיד לקום בנכס. שותפות עם המחלקה לעיצוב ולחדשנות במכללה למנהל תוך רתימת העירייה למהלך.

שיקולים חברתיים וסביבתיים בשימושי הביניים בנכסים

ארנה, הרצליה

- בשנת 2017, רכשה קבוצת ריאליטי יחד עם שותפים את הבעלות על קניון ארנה, והחלה בקידום תוכנית לשינוי ייעודו של הנכס מקניון למרכז מעורב שימושים המשלב כנסים, רפואה משלימה, תרבות ואמנות, פנאי, מסעדות וחללי עבודה משותפים.

- שילוב עקרונות סביבתיים בניהול המבנה וביניהם פעולות לצמצום פליטות הפחמן וייעול אנרגטי של המתחם.

- אירוח מגוון רחב של תערוכות אמנות, אירועים, הופעות מוזיקה ומחול, ופעילויות לכל המשפחה.

- החל משנת 2019, פועל במתחם מרכז החדשנות העירוני HICITY, עימו רקמנו מספר שיתופי פעולה בתחומי חדשנות חברתית וסביבתית.

- בשנת 2023, נערך ARENA CHALLENGE – אירוע לעידוד יזמות בקיימות המזמין חברות טכנולוגיות וסטארט-אפים מעולמות הקליימטק (CLIMATE TECH) להציע פתרונות חכמים וחדשניים לאתגרים סביבתיים ולזכות בפרס כספי ליישום פיילוט במתחם.

- במסגרת שיתוף הפעולה עם עיריית הרצליה השקנו במהלך 2023 את תכנית נעים בעיר – מפגשים שבועיים למשך שישה חודשים של שיעורי יוגה פתוחים לקהל. במהלך דצמבר 2023 ארחנו נציגי ממשלה ועירייה לתמיכה והדרכה בנושא מיצוי זכויות עבור המפונים בעיר הרצליה.

- אירועים נוספים שנערכו בארנה בתדירות גבוהה: תערוכת קית' הרינג, תערוכת הנבחרים, שבת קרקס, פסטיבל נפוח, שבת קצף, שבת קצב עם מיומנה, שבת בלונים ובועות וקרנבל בורלסק.

מיד עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל הפכנו את מתחם ארנה למטה לסיוע אזרחי שאירח ותמך בעשרות יוזמות וארגונים שפעלו בשירות ציבור המפונים, החיילים ונפגעי המלחמה:

- ארבע 'חנויות' הוקצו למטרת איסוף ומסירת בגדים וציוד עבור מפונים מכל הארץ.

- נערכו פעילויות למשפחות המפונים ששוכנו בסמוך למתחם.

- גובשו שיתופי פעולה עם מגוון ארגונים ליצירת היצע טיפולים אלטרנטיביים למפונים וחיילים.

- הוקצו מרחבים במתחם לטובת כיתות לימוד של בתי ספר מפונים מהנגב המערבי והצפון.

שיקולים חברתיים וסביבתיים בשימושי הביניים בנכסים

- במהלך נובמבר ודצמבר 2023 אירחנו במתחם שוק למכירת תוצרת חקלאית של מפוני הצפון והדרום בו לקחו חלק כ-3,000 איש.

- במהלך 2024 הוקם בארנה מתחם איזונובה – מרכז שיקום וריפוי עבור נפגעי פסטיבל הנובה.

כחלק מהתפיסה החברתית שלנו, משמש מתחם ארנה בין היתר בית לעמותות, ומסייע להן בקיום פעילותן החשובה. העמותות מקבלות מתחמי עבודה המשמשים אותן לכלל הפעילות, בתשלום מופחת או ללא עלות כלל.

האימפקט של מהלכי האימפקט שלנו, בשנים 23–24 :

01

22 אירועי אימפקט שונים. מתוכם כ-7 אירועים התקיימו במתכונת חוזרת, ובפועל נערכו בסך הכול כ-100 אירועים במצטבר

02

כ-131 אלף משתתפים לקחו חלק באירועים ובפעילויות השונות

03

ב-40% מהנכסים בהם התקיימו שימושי ביניים ונוהלה קהילת שוכרים

04

כ-244 אלף שקלים הושקעו באירועי האימפקט השונים

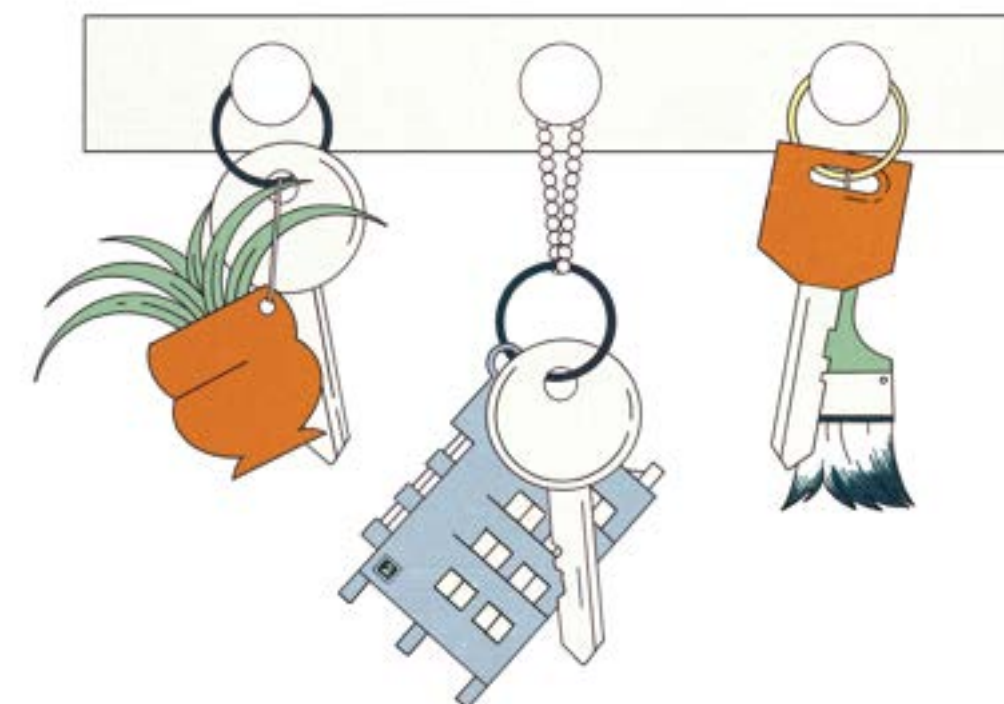
05

20 שיתופי פעולה עם ארגונים בתוך ובסביבת הנכס

4. מימוש ומסירה

במהלך שלבי המימוש והמסירה של נכסי הקרן, אנו מקפידים לבחון את זהות הרוכשים ואת האתיקה והמוניטין המקצועי שלהם, כחלק ממחויבותנו לשמירה על ערכי הליבה של הפרויקט ועל הקווים המנחים שנקבעו בתהליך התכנון ושינוי הייעוד. תהליך זה נועד להבטיח שהחזון התכנוני והחברתי של הפרויקט ימשיך להתקיים גם לאחר השלמתו, ולשמור על ההשפעה החיובית של הנכס על סביבתו בטווח הארוך.

לאחר שנחתמת העסקה, אנו מזמינים את השותף העסקי מולו נחתמה העסקה, להשיא איתנו תרומה משותפת לפרויקט או עמותה נבחרת. כך אנו מכירים טובה, ומחזירים ולו במעט לחברה.



ריאליטי עבור האנשים



ריאליטי עבור האנשים

העובדות והעובדים שלנו הם סוד ההצלחה שלנו, הם מניעים את הביצועים וההישגים שלנו ושותפים מלאים בהתפתחות הארגון.

בכל הקרנות שלנו, אנו מעסיקים ומקדמים את מיטב הכישרונות מרקעים, זהויות ומגדרים שונים, במגוון גילאים ומשלל תחומי עיסוק. אנו מעצימים את העובדים שלנו ועמלים על בניית סביבת עבודה חיובית ובריאה, המעודדת שאפתנות ופיתוח אישי לצד שמירה על רווחה פיזית ורגשית. בשנת 2022, פיתחנו יחד עם כל חבר בצוות ריאליטי תוכנית יעדים אישית ומקצועית. אנו רואים בתוכניות אלה כבעלות ערך לארגון תוך תגמול ראוי לעובדים.

סביבת עבודה מטפחת ומעצימה

הצוות בריאליטי הוא הנכס הגדול ביותר שלנו. הצלחת

ריאליטי מסתמכת על הכישורים, המומחיות והמחויבות של כל אחד ואחת; על כן, אנו מטפחים סביבת עבודה חיובית התומכת בהתפתחות האישית והמקצועית שלהם.

אנו יוצרים מקום עבודה בטוח ובריא, המכבד את זכויות העובדים ואת חייהם האישיים, ומוקיר לכל אחד תחושה של כבוד והערכה. תקשורת פתוחה הינה חלק בלתי נפרד מהתרבות הארגונית שלנו, ואנו מעודדים את חברי הצוות לשתף רעיונות, חששות ורגשות בסביבה המעריכה כנות, יוזמה ושיתוף פעולה.

בריאליטי, אנו חולקים מטרה משותפת עם העובדים שלנו – לממש את מלוא הפוטנציאל הטמון בהם. אנו משקיעים בעתיד ההון האנושי בריאליטי באמצעות תוכניות מותאמות אישית לפיתוח מקצועי, קורסי הכשרה והזדמנויות לקידום מסלול הקריירה. כחלק ממחויבותנו לרווחת האנשים שלנו, אנו מעניקים לכל חברי הצוות גישה



ב-2024 הצוות שלנו צמח ב-31.7% ביחס ל-2023

גיוון מגדרי בריאליטי:

- 41% נשים מכלל העובדים/ות
- 28.6% נשים משכבת הניהול
- 10% נשים בשכבת הניהול הבכיר
- 45.16% נשים ביתר הדרגים (לא בדרגי ניהול)

הכללה, מניעת אפליה והטרדה

פרט מתוך סמטה פלונית 2,
תל אביב–יפו



- הטרדה מינית ועל פי תקנון ריאליטי. מעבר לאיסור בחוק, תופעות פסולות אלו סותרות את האווירה השיתופית והתומכת שאנו מטפחים בריאליטי.

- הצוות שלנו מכיל נשים וגברים מוכשרים, בעלי גישות ודעות שונות המעשירים את השיח המקצועי והאנושי בריאליטי. אנו דוגלים בהעסקה גמישה ומשתדלים לנהוג בקשב לצרכי העובדים, בהתאם למצבם המשפחתי, תוך שמירה על איזון עבודה-בית.

- אנו מחויבים לכבד זכויות אדם בכל עת ובכל מקום, ומגנים כל צורה של אפליה או הטרדה.

- ריאליטי דוגלת בשוויון הזדמנויות ללא אפליה על רקע גזע, מוצא, דת, זהות, מין, גיל, נכות, שירות צבאי או כל קריטריון אחר המצוין בחוק.

- אנו מעודדים העסקה מגוונת ומקבלים בברכה כישרונות מרקעים שונים המעשירים את תרבות הכללה בריאליטי. אנו מאמינים, כי מנעד רחב של מומחיות ושל נתיבי קריירה ייחודיים, מרחיבים את הפרספקטיבה שלנו ומובילים לתוצאות טובות יותר.

- ריאליטי מחויבת ליצירת סביבת עבודה בטוחה ומוגנת, החופשיה מכל סוג של התעמרות, אלימות או הטרדה. אנו מגנים באופן חד משמעי כל צורה של הטרדה על רקע מיני, ומצפים מכל חברי הצוות לפעול בהתאם לחוק למניעת



עם הפנים קדימה

מחלקת משאבי אנוש הגדירה לעצמה יעד שאפתני ליישום של 4–5 תכניות העצמת עובדים (בתחומי בינה מלאכותית, מנטורינג, פיתוח מנהלים ועוד) במהלך 2025–2026 אשר יגעו בכ-70% מעובדות ועובדי הקרן.

33 עובדים.ות

(כ-51%) קיבלו משוב בשנת 2024 ו-47 עובדים ועובדות (כ-75%) בשנת 2023

1 עובד

קיבל מקדמה לטובת לימודי תואר שני

13 עובדים.ות

השתתפו ב-7 כנסים מקצועיים ומפגשי הדרכה בשנת 2024

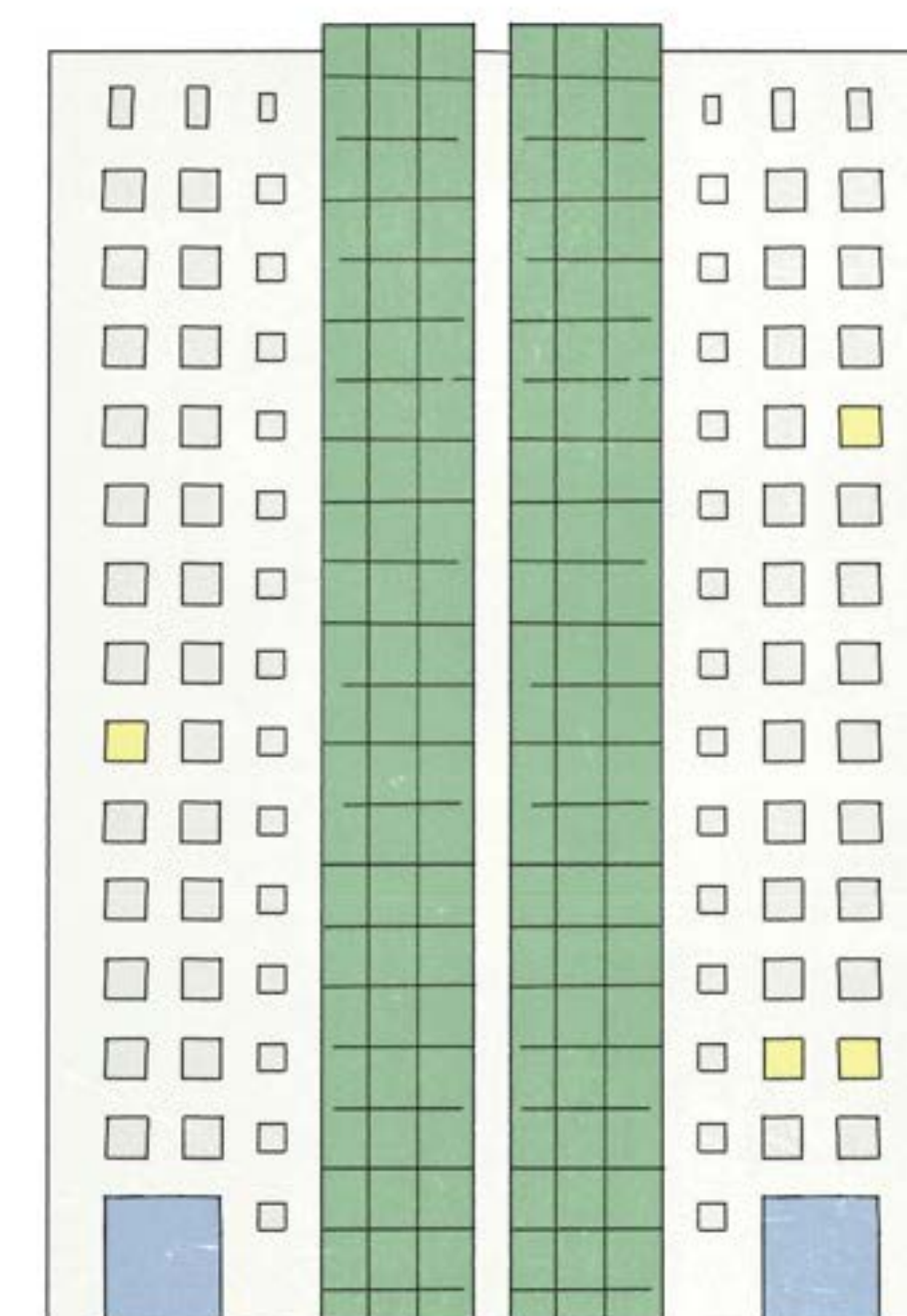
11 עובדים.ות

השתתפו ב-2 כנסים במהלך 2023

Well-Being

ורוחת העובדים

מגדל ארמון
הנביאים 18, חיפה



אנו מאמינים כי עובד שטוב לו, הוא עובד טוב יותר, ולכן אנו רואים בטיפול ברווחת העובדים והעובדות ובשימורם ערך ראשון במעלה.

אנו מקפידים על סביבת עבודה נעימה ובטוחה הכוללת עיצוב עדכני, ריהוט ארגונומי ונוח ומטבח מפנק הפתוח לאורך כל שעות העבודה. בשנה האחרונה, הורחבו משרדי ריאליטי שעתה כוללים גג פתוח ומרפסת מטופחת, בהם שילבנו פינות ישיבה נעימות לרווחת העובדים.

תקשורת ישירה, בלתי פורמלית ופתוחה בין עובדים ומנהלים בארגון, היא חלק מה-DNA הארגוני שלנו. שיח פתוח מבטיח אווירה נעימה ומאפשר לעובדים לתקשר את צרכיהם במסגרת העבודה ובחיהם הפרטיים. אנו מקפידים על סביבת עבודה נאותה, מקבלת ובטוחה, חופשית מהתעמרות ומהטרדות.

ימי חג הם זמן טוב לראות את העובד ואת משפחתו. על כן, איננו עובדים בערבי חג ואיננו מחשבים ימים אלו כימי חופש. בנוסף, מחצית מימי ההדממה של הארגון בשתי תקופות החגים הארוכות בשנה, ניתנת על חשבון המעסיק, ואינה מקוזזת ממספר ימי החופשה השנתית של כל עובד.

אנו משקיעים בעובדים

- פעילויות פנאי והשקעה ברווחת העובדים כחלק מהתרבות הארגונית.
- מתן הלוואות בתנאים משופרים לעובדים.
- תכנית ביטוח רפואי מותאמת אישית לכלל העובדים והעובדות והכוללת טיפולי רפואה משלימה. יעד שהצבנו בשנת 2022 ויישמנו בהצלחה.
- REALITY SHARES תכנית אופציות לעובדים, עם ותק

Well-Being

ורוחת העובדים

של שנתיים ומעלה בריאליטי, ההופכת את חברי הצוות לשותפים אמיתיים בהצלחה של ריאליטי.

אנחנו אוהבים לעבוד, אבל חשוב לנו גם לקחת אתנחתא

- בחגים אנו עושים עצירה באמצע יום העבודה ומתכנסים לאירועים ברוח החג. כך לדוגמה בפורים, עברנו סדנת הכנת קוקטלים צבעונית.

- בימי חמישי אנו נוהגים לקיים HAPPY HOUR ולסיים את השבוע באווירה טובה.

- נסענו יחד לנופש חברה בן ארבעה ימים בטורקיה, בו בילינו זמן איכות מרוכז, התפנקנו וחיזקנו את הקשרים האישיים בינינו.

- ביום האישה, קיימנו אירוע שכלל מעגל נשים מונחה ומסיבת החלפת בגדים אקולוגית. לאחר האירוע, הבגדים שנותרו נמסרו לתרומה.

- אנחנו נוהגים לצאת לפעילויות ספורט ציבוריות כגון תחרויות ריצה עירוניות.

- קיימנו סיורים לכל עובדי ריאליטי בנכסים שלנו, ונחשפנו לפעילויות השונות בשטח.

בשנים האחרונות לא היו תביעות עובדים ולא ננקטו כנגד הקרן הליכים משפטיים, חקירות, קנסות או עיצומים בנושאי חוקי עבודה, חוקי מגן, דיני עבודה, אפליה וכו'; לא היו הפרות רגולטוריות ופעילות הקרן בוצעה על פי היתרים ואישורים כנדרש.

שיקולים חברתיים בבחירת ההשקעות ובהשבחת הנכסים

בפרויקטים רלוונטיים, אנו משלבים דיור בר־השגה שהינו בעלות שווי כלכלי נמוך בהשוואה ליחידות דיור לשוק החופשי (רגילות').

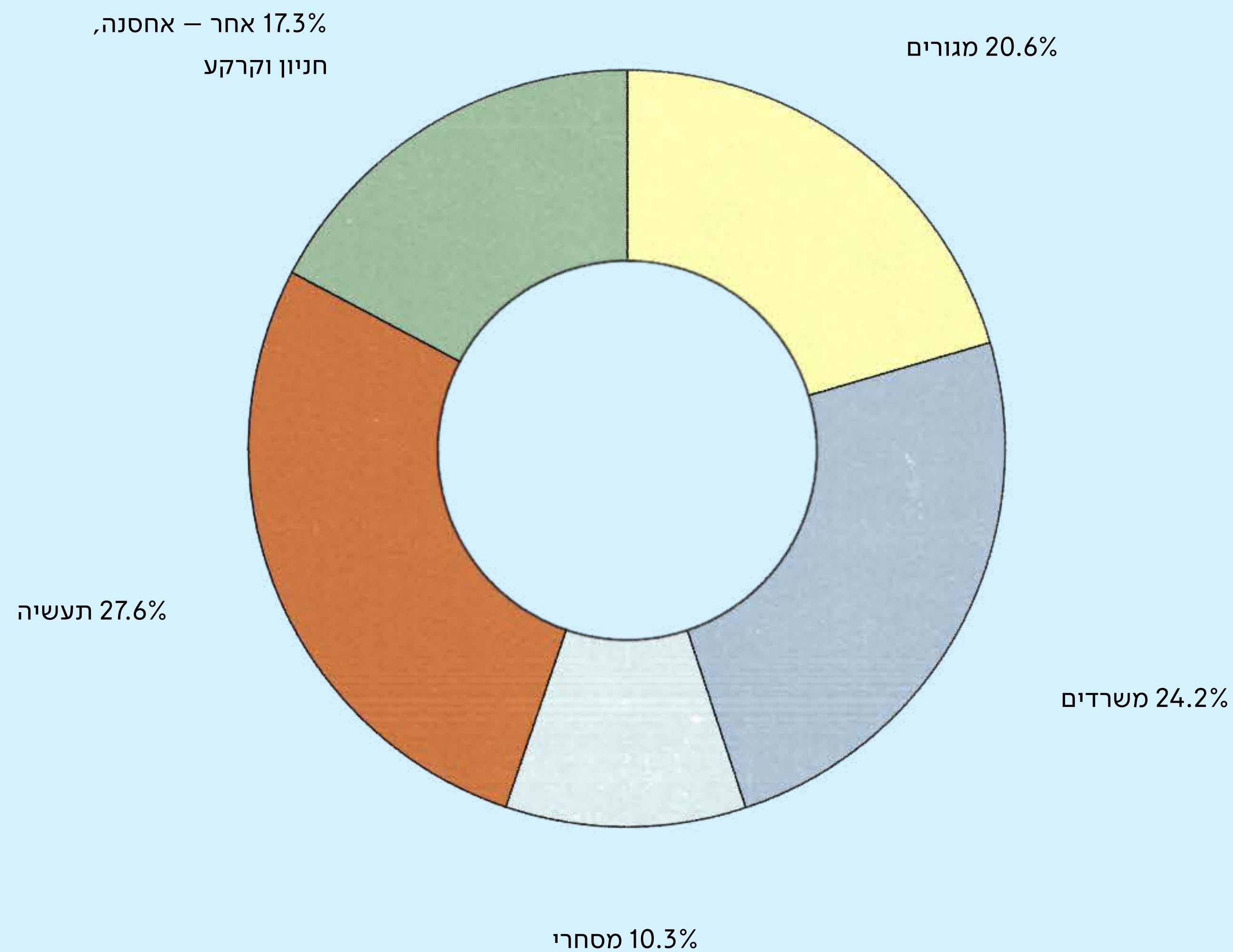
ריאליטי שמה דגש על תכנון ושילוב מרחבים פתוחים, גינות ירוקות ושטחים ציבוריים איכותיים כחלק אינטגרלי מהפרויקטים שלנו, מתוך גישה התומכת בעירוב שימושים והמכירה בערך של מתחמים המזמינים שהייה נעימה במרחב ויוצרים ערים טובות יותר.

כחלק מתהליכי הרכישה, התכנון וההשבחה אנו לוקחים בחשבון שיקולים חברתיים, ומתייחסים אליהם בגיבוש האסטרטגיה, החל משלב איתור הנכסים, דרך קביעת טקטיקת ניהול הנכס ותוכנית האימפקט במהלך תקופת האחזקה בנכס ועד לתכנון העתידי. כל זאת תוך ניהול סיכונים מוקפד ומחושב.

מתחמי עירוב שימושים, המשלבים מגורים עם פעילות עסקית ותרבותית, תורמים לרווחת התושבים המקומיים, השוכרים והמבקרים במרחב. אנו מתכננים פרויקטים היוצרים סינרגיה בין השימושים השונים וכוללים שטחים ציבוריים מזמינים, תשתיות סביבתיות איכותיות ונגישות לתנועה ולשירותים באמצעות ייזום מרחבים תוססים למחייה, עבודה ופנאי, אנו מניעים מינוף וצמיחה של האזור כולו.



פילוח נכסים על פי שימושים עתידיים



פילוח נכסים על פי שימושים עתידיים

83%

מהפרויקטים כללו עבודה משותפת עם ארגונים תכנוניים המשלבים היבטים חברתיים

87%

מהנכסים כללו שיתוף פעולה קנייני־תכנוני עם בעלי מגרשים סמוכים, במטרה לקדם פיתוח אזורי מיטיב

91%

מהפרויקטים תוכננו כך שיכללו שטחים עירוניים מעורבים המשלבים מבני ציבור, שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים

87%

מהפרויקטים תוכננו כך שיכללו יותר שטחים לטובת הציבור

100%

מהפרויקטים עומדים בדרישות נגישות לאנשים עם מוגבלות

מהפרויקטים הגדלנו את שטחי המגורים

בכל פרויקט שבו נעשה תהליך השבחה משמעותי, התקיימה הקצאת שטחים לרשות המקומית לטובת מרחבים משותפים ותשתיות ציבוריות בהתאם לצרכים בסביבת הנכס.

תמיכה בקהילה

אנו נותנים לעובדים שלנו הזדמנויות להתנדב יחד

עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל, כלל העובדים והעובדות השתתפו בימי התנדבות שונים שיזמנו ואשר נתנו מענה לצרכי הקהילה בתקופה כואבת זו. העובדים הקדישו כ-692 שעות במצטבר בפעילויות מגוונות כדוגמת: סיירת הגלידה לחלוקת גלידות לחיילים, חולים וצוותים רפואיים בימים הקשים של תחילת המלחמה, הקמנו והתנדבנו בהפעלת חנות יד שניה חינמית לביגוד למפונים בארנה, התנדבות בחמ"ל עמותת חמש אצבעות, אירחנו מפונים בנכסים שבבעלותנו ודאגנו לכל צורכיהם, השתתפנו בקטיף חקלאי, קיימנו בארנה שוק איכרים של תושבי ישובי העוטף ועוד. כל זאת ועוד, מתוך תחושת אחריות עמוקה ושותפות גורל עם החברה הישראלית.

מדיניות התרומות של קרן ריאליטי מורכבת משלושה אפיקים:

- תרומות כספיות באמצעות קרן פילנתרופית שהקימו משפחות השותפים המייסדים של ריאליטי (הרחבה בהמשך הדו"ח).
- תרומות למגוון מטרות חברתיות, בכסף ובשווה ערך, לפי צרכי קהילה.
- תרומות לתמיכה בהתנדבות עובדים.



בחלק מנכסי ריאליטי מתאפשרת שכירות לעמותות וגופים ללא מטרות רווח בהטבה.

2,820 מ"ר שטח מושכר באופן זה לעמותות וארגונים ללא מטרות רווח בשווי של 1.92 מיליון ב-2023 + 2.45 מיליון ב-2024.

קרן אדוות

הקרן הפילנתרופית

כמו בקרנות הנדל"ן, כך גם בקרן הפילנתרופית, אנו נוקטים בגישה של שותפות, כחלק מתפיסה של הכפלת כוח לטובת הרחבת מעגלי ההשפעה. קרן אדוות פועלת גם תוך שיתופי פעולה פילנתרופיים עם משפחות תורמות ועם קרנות פילנתרופיות החולקות אג'נדה דומה.

קרן אדוות היא קרן פילנתרופית משפחתית שהוקמה על-ידי משפחת ורדי ומשפחת רוזן, המייסדות של קבוצת ריאליטי. הקרן החלה פעילותה במהלך 2021–2022.

הקרן עושה שימוש בחוזקות, בקשרים ובשיטות העבודה שמביאה ריאליטי מניסיונה בעולמות העסקיים, על ידי השקעה חברתית בפרויקטים מגוונים, הדורשים אף הם השבחה. הקרן הפילנתרופית היא דרכם של המייסדים להשפיע על חוסנה של החברה הישראלית.

הנושא המרכזי שבחרה הקרן לקדם, הוא הנגשה של רפואה אינטגרטיבית (משלבת) כחלק מסל הטיפולים שמקבל כל מטופל במערכת הבריאות הציבורית בישראל. לצד המטופלים, בתוך ראייה הוליסטית, אנו רואים גם במלווים של המטופל ובצוותים המטפלים בו, גורם הדורש תמיכה.



בשנים 2022—2023 בחרנו לתמוך בלמעלה מ-40 פרויקטים, מתוכם 11 פרויקטים אליהם נרתמנו באופן מיד לאחר אירועי השבעה באוקטובר ותחילת מלחמת חרבות ברזל

בין הפרויקטים:

- האינטגרטיביים בבית החולים השיקומי רעות
- הרחבת טיפולים במספר מחלקות במרכז הרפואי מאיר
- סדנאות מיינדפולנס לצוותים רפואיים במרכז הרפואי בני ציון
- מחקר ראשון מסוגו הבוחן השפעת טיפולים הומאופטיים על מצבם של חולים אונקולוגיים, בשיתוף המרכז הרפואי רמב"ם
- הכשרות בנושא חמלה לצוותים רפואיים

עד כה נגעה קרן אדוות ב:

19

מרכזים רפואיים

כ-250

רופאים/ות ואנשי צוות

כ-1,500

מטופלים ובני משפחותיהם

13

עמותות בתחום הרפואה המשלימה

- הכשרה למטפלי בית בחולים פליאטיביים
- סדנאות יוגה טיפולית לחיילים פצועים, בני משפחותיהם והצוותים הרפואיים שלהם
- טיפולים משלימים לחולים אונקולוגיים במרכז הרפואי סורוקה
- רכיב אינטגרטיבי בתוכנית שיקום לחיילים פצועים במרכז הרפואי הדסה הר הצופים
- ניתן להתרשם מהפעילות של קרן אדוות בהרחבה [באתר הקרן](#).

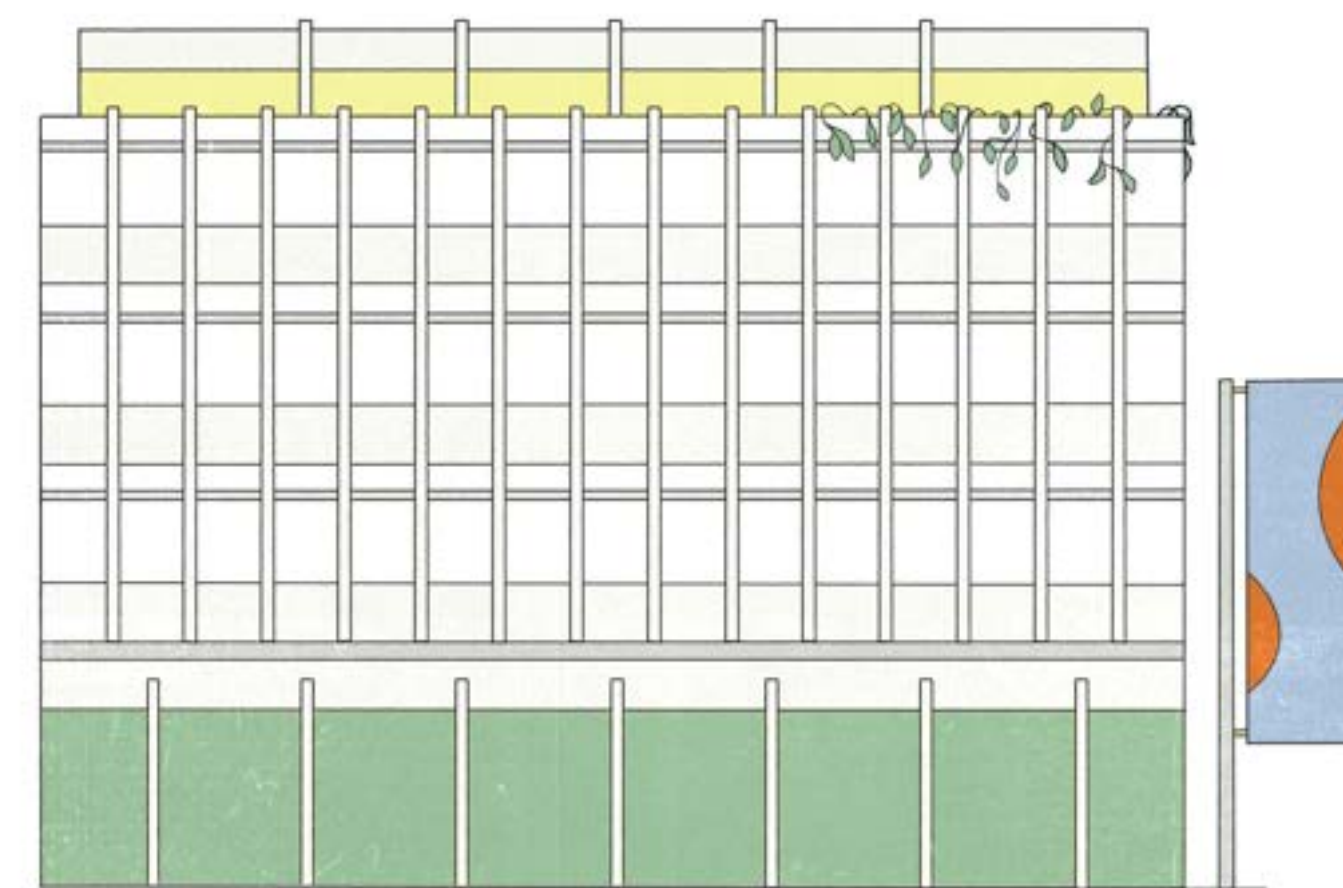
ריאליטי מחויבת לאתיקה עסקית



אתיקה עסקית

ריאליטי מכירה באחריות שלה
כלפי כל מחזיקי העניין גם באופן
בו היא מתנהלת

פרט מתוך קהילת סלונקי 13,
תל אביב-יפו



התרבות הארגונית שלנו מבוססת על ערכי הליבה שלנו, המנחים אותנו בתהליכי קבלת החלטות בפעילות היומיומית ולאורך תהליכי ההשקעה.

כמחזיקים נאמנים בהון ובנכסים, אנו מנהלים מדיניות השקעות אחראית בסטנדרטים הגבוהים ביותר של ממשל תאגידי תקין, ונוהגים כלפי כלל מחזיקי העניין ביושרה, הגינות וכבוד. אנו מנהיגים נורמות אתיקה גבוהות ודוגלים בציות קפדני לחוק ולתקנות בכל אזורי הפעילות. על אף היותנו גוף פרטי, אנו שואפים לעמידה ברמות הגבוהות ביותר של שקיפות ודיווח למשקיעים בהתאם לסטנדרטים של חברות ציבוריות.

מתוך ההכרה בערכם של המשקיעים, הרשויות המקומיות והקהילות בסביבת הנכסים כגורם משפיע על ההצלחה שלנו, אנו עושים כל שביכולתנו להיות שותפים טובים לדרך ולפעול יחד לטובת הכלל. תהליכי למידה,

בקה וחדשנות, הם עמודי תווך בתרבות העבודה שלנו החותרת למצוינות ומקצועיות בכל עת. באמצעות ראייה פורצת דרך ויצירתיות מחשבתית, אנו רותמים את הידע ויכולות ריאליטי ליצירת שינוי ממשי בתחום העיסוק שלנו ומשתדלים גם קצת מעבר לו.

הערכים שלנו - יצירתיות, פרטנריות, פרואקטיביות, אחריות ומקצועיות - נובעים מנטיית הלב, אך הוגדרו גם בתהליך סדור שביצענו עם גוף מקצועי חיצוני. הם מנחים את כלל העובדים בארגון בכל צעד ופעולה ומול מחזיקי העניין והשותפים העסקיים שלנו.

← התנהלות עסקית אתית

במהלך 2024 נכתב הקוד האתי של החברה ואושר על-ידי השותפים המייסדים. הדו"ח הושק בפרסום ייעודי לעובדים, הדרכה פרונטלית וכן, תקשור באתר החברה. עוד טרם אישור הקוד האתי, יושמו נהלי בקרה המספקים

אתיקה עסקית

ריאליטי מכירה באחריות שלה
כלפי כל מחזיקי העניין גם באופן
בו היא מתנהלת

כיסוי חלקי לסוגיות אתיות דוגמת נהלים לענייני העברות כספיות ואישורי תשלומים. בנוסף, כל עובדת חדשה בחברה עוברת חפיפה בנושא אמות מידה בהתקשרויות מול גורמים עסקיים רלוונטיים. בנוסף, מתבצעות בקורות רנדומליות על ידי היועצת המשפטית.

יתרה על כך, מסמך מדיניות ה-ESG של ריאליטי קובע קווים מנחים להתנהלותה במגוון היבטים חברתיים וסביבתיים. לריאליטי תכנית יעדים שנתית הנבנית ונבחנת בקפידה על ידי ההנהלה, ממנה נגזרת תכנית שנתית לכל אחת ממחלקות הארגון.

בשנים האחרונות לא היו תביעות עובדים ולא ננקטו כנגד הקרן הליכים משפטיים, חקירות, קנסות או עיצומים בנושאי חוקי עבודה, חוקי מגן, דיני עבודה, אפליה וכו'; לא היו הפרות רגולטוריות ופעילות הקרן בוצעה על פי היתרים ואישורים כנדרש.

← מניעת שוחד ושחיתות

אנו מגנים שחיתות ושוחד מכל צורה שהיא, ומנהיגים מדיניות של "אפס סובלנות" כלפי כל השפעה בלתי הולמת על החלטות עסקיות.

במסגרת פעילותה של ריאליטי, אנו משתפים פעולה עם רשויות מקומיות, עובדי ממשל, פקידים ציבוריים ושותפים עסקיים שונים. לעולם לא נציע, נבקש, נשלם או נקבל שוחד מכל סוג, במישרין או בעקיפין, כולל אך לא מוגבל לתשלומים, מתנות או כל טובת הנאה אחרת – מגורם פרטי או ציבורי.

חברי הצוות יימנעו מלהבטיח, להעניק או לקבל מתנות ללא אישור מן הממונה עליהם, על מנת לוודא שהן סבירות והולמות את הנסיבות העסקיות.

← מניעת פשיעה פיננסית

ריאליטי נוקטת באמצעים למניעת פשיעה כלכלית, כולל הונאה, הלבנת הון, עבירות מס ומימון טרור.

← ניגוד עניינים

ניגוד עניינים עלול להתרחש כאשר מניעים או קשרים אישיים פוגמים ביכולת לקבל החלטות אובייקטיביות לטובת ריאליטי ומחזיקי העניין שלה. ככלל אצבע, אנו נמנעים מכל פעולה או שיקול זר שעלולים לפגוע ביושרה ובאמינות ריאליטי, ומדווחים לאלתר על כל חשש לניגוד עניינים אפשרי, כחלק מהמחויבות שלנו להגן על האינטרסים של מחזיקי העניין.

כמו כן, התנגשות אינטרסים עלולה להיווצר בין ריאליטי לבין משקיעיה או בין הקרנות והישויות השונות של ריאליטי. על אף שקונפליקטים מסוג זה נדירים, גיבשנו כמשנה זהירות פרוטוקולים מובנים לניהול נאות של ניגוד

אתיקה עסקית

ריאליטי מכירה באחריות שלה

כלפי כל מחזיקי העניין גם באופן

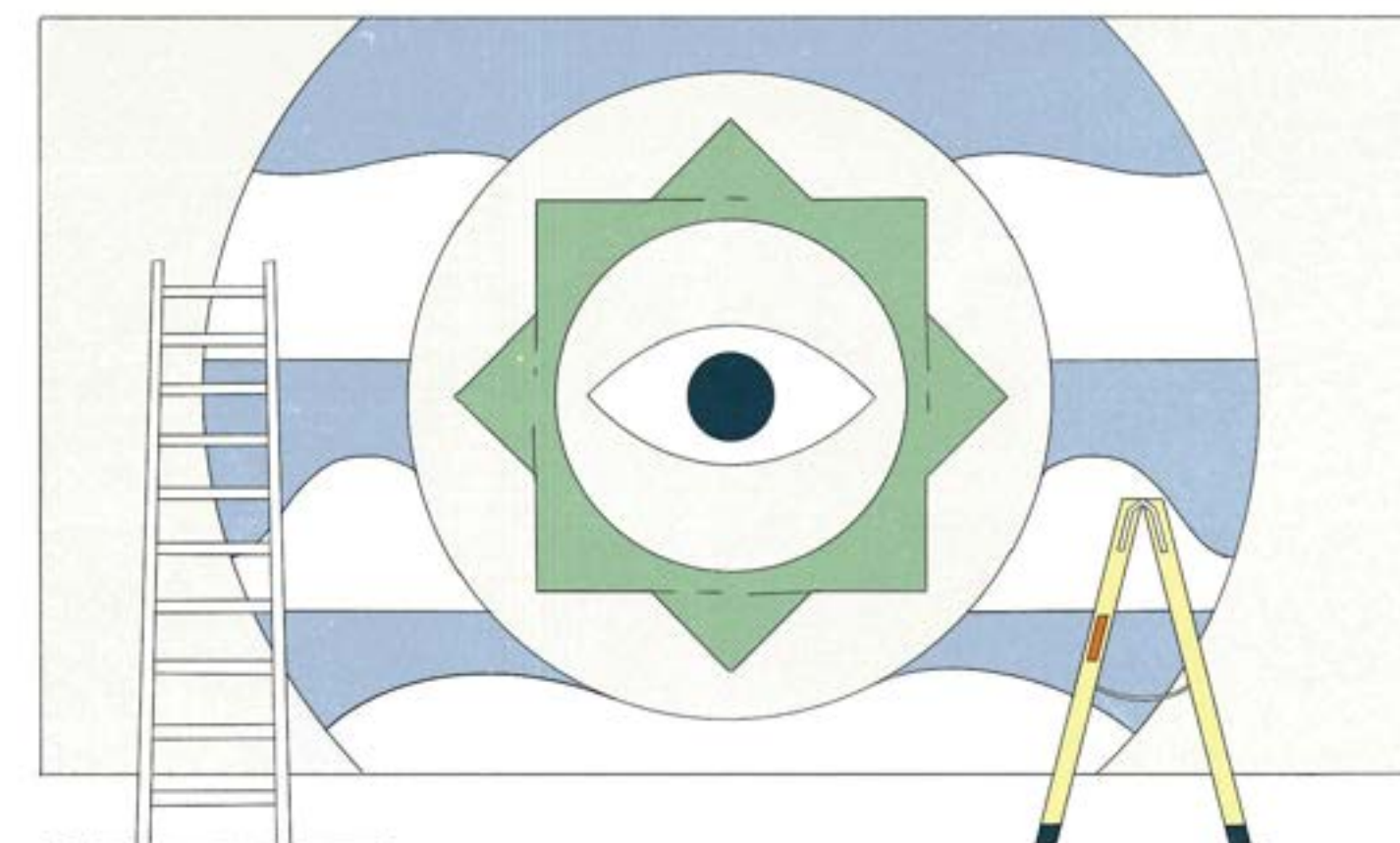
בו היא מתנהלת

עניינים. במידה וישנו חשש לניגוד אינטרסים, ועדת הייעוץ של הקרן, המורכבת מהמשקיעים הגדולים שלה, תתכנס במטרה להנחות ולהתוות את דרך הפעולה. בנוסף, הגדרנו פרוטוקול ברור לפתרון אפקטיבי של ניגוד אינטרסים שעלול להתעורר בין קרנות ההשבחה והמימון.

לכל קרן ישנה ועדה מייעצת המורכבת ממשקיעי הקרן הגדולים שבין שאר תפקידיה, באחריותה לדון במצבי ניגוד עניינים פוטנציאלי. נציין כי עד כה, הוועדות לא נדרשו לנושאים אלו. בנוסף, רק בקרן החוב מכהנים חברים חיצוניים שאינם נושאי משרה/עובדי הקרן.

ניהול ואבטחת מידע

פרט מתוך רציף העלייה השנייה
נמל יפו, תל אביב-יפו



גישה קלה ונוחה לנתונים, ומאפשר פיקוח ובקרה של תהליכי העבודה שלנו בזמן אמת. הפלטפורמה נבנתה בסטנדרטים מחמירים של אבטחת מידע והגנת סייבר. כמו כן, השלמנו אסמכת תקן ISO 27001 לכלל הארגון.

הפעילות מתבססת על ליווי קבוע של חברת אבטחת מידע 'אינטגרטי':

- חברת ה-IT המספקת לנו שירותים בעלת תקן ISO 27001
- סביבת הענן והתשתיות עימם אנו עובדים עומדת בתקני:
 - ISO 9001:2015
 - ISO 14001:2015
 - ISO 45001:2018

התפתחות תקנות אבטחת המידע ועליית איומי הסייבר, דורשים מאיתנו לעקוב ולעדכן, באופן שוטף, את הטכנולוגיות והנהלים להגנה על הנתונים ומערכות ההפעלה בארגון. על כן, שדרגנו את מערכות המחשוב בהתאם לתקן ISO 27001, ואנו נתמכים בשירותים חיצוניים לשיפור אמצעי הגנת הסייבר בריאליטי כנגד סיכונים עתידיים. אנו מחויבים לשקיפות בתחום בטחון המידע, וניידע את מחזיקי העניין במקרה של אירוע אבטחה.

בשנים האחרונות קרן ריאליטי הטמיעה מערכות טכנולוגיות מתקדמות המייעלות את תפוקת העבודה ומשפרות את אבטחת המידע. זאת לאחר בחינה מקיפה ומעמיקה של צרכי ריאליטי בתחומי הגנת מידע, שמירה על פרטיות משתמשים והתגוננות מפני איומי סייבר. במסגרת תהליך זה, הקמנו מערך טכנולוגי פנים-ארגוני המשפר את התקשורת בין המחלקות השונות, מספק

ניהול ואבטחת מידע

← סודיות והגנה על פרטיות

הצלחתה של ריאליטי לאורך השנים, קשורה באופן ישיר לאמון שרוכשים לנו המשקיעים, הלקוחות, השותפים העסקיים, הרשויות הממשלתיות וצוות העובדים. אנו מחויבים בתוקף לשמירה על פרטיות וסודיות של אחרים, תוך ציות מלא לחוקי אבטחת המידע והגנת הפרטיות הרלוונטיים.

אנו שומרים על דיסקרטיות גבוהה, מגנים על המידע הסודי המופקד בידינו ומקפידים על גילוי נאות מול גורמים רלוונטיים בלבד, כשאנו חושפים בפניהם אך ורק את הנתונים הנדרשים למילוי תפקידם (NEED TO KNOW BASIS).

לעולם לא נשתף מידע אישי או עסקי חסוי עם אחרים או נשתמש בגישה לנתונים לתועלת אישית. אופי הפעילות של ריאליטי כולל עבודה משותפת עם שותפי השקעה, קבלני משנה, יועצים חיצוניים ואחרים – כל שיתוף מידע ומסמכים לגורם שלישי יתבצע תחת הסכמי סודיות קפדניים.

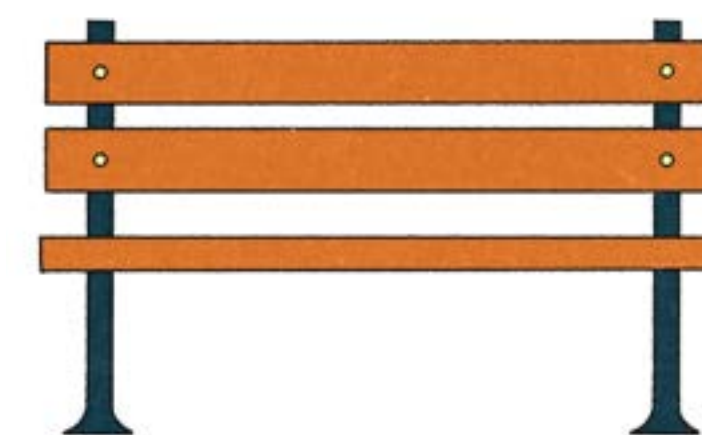
- ריאליטי לא חוותה פריצות אבטחת מידע לאורך השנה.
- במהלך השנתיים האחרונות בוצעו שתי ביקורות על ידי צדדים שלישיים בנושא אבטחת מידע בקרן.
- 57 מעובדי ועובדות הקרן השתתפו בהכשרות חובה בנושאי אבטחת מידע

הישראלי (ת"י 5568) לנגישות תכנים באינטרנט ברמת AA ומסמך WCAG2.1 הבינלאומי. בנוסף, הנגשנו את שירות הלקוחות והמוקד הטלפוני שלנו והמידע מוקלט בשפה ברורה (עברית ואנגלית). אנו מציעים ערוצים חלופיים ליצירת קשר באופן דיגיטלי, ומוכנים לבצע על פי דרישה את ההתאמות הנדרשות לכל אדם עם מוגבלות.

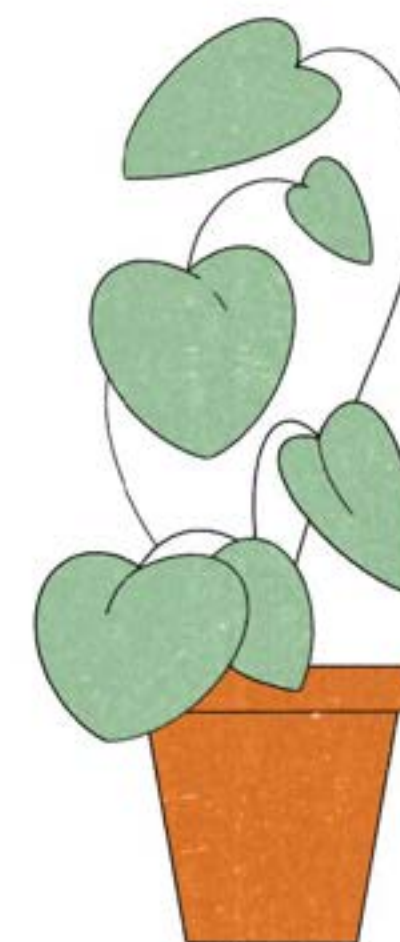
מתוך האמונה כי לכל האוכלוסיות מגיעה הזכות לחיות בשוויון, כבוד, נוחות ועצמאות, אנו שואפים להבטיח כי משרדי ריאליטי ונכסיה, לרבות השירותים והנכסים הדיגיטליים, יהיו נגישים לכל אדם.

בנכסים הפיזיים אותם אנו מנהלים ובמשרדי החברה, ריאליטי מקפידה על הנגשה לאנשים עם מוגבלות, בין היתר על ידי התאמה פיזית של הכניסות והתשתיות במבנה, כגון דלתות וחדרי שירותים, דלפקי מודיעין ועמדות שירות, מעליות ועוד. בהתאם לגישתנו המקדמת פיתוח הוליסטי המתחשב בצרכי הסביבה והקהילה, כלל הפרויקטים שלנו עומדים בדרישות נגישות. בנוסף, תמכנו בסטרטאפ RIGHTHEAR המנגיש מרחבים ציבוריים לעיוורים ולקויי ראייה, ובכך מוביל ליצירת שינוי חיובי בערים.

אתר האינטרנט שלנו מונגש על פי המלצות התקן



ממשל תאגידי בקרן ריאליטי



קבוצת ריאליטי מבססת פעילותה על ועדות פנימיות, לרבות ועדות השקעות ופורום מנהלים, אשר מתכנסות באופן תדיר (אחת לשבוע). במסגרת ישיבות אלה ישנה התייחסות נקודתית ושוטפת לכל הנושאים הקשורים ל-ESG בארגון.

לאחר תהליך משא-ומתן והסכמה על המשך פעולה, מכונסים מספר דיונים פנימיים לצד ועדות השקעה אל מול השותפים לטובת בחינה, ניהול ודיווח אודות סיכונים פוטנציאליים. דיונים אלה מאפשרים לנו בחינת הסיכונים, הסתכלות רחבה ושיתוף כלל המחלקות בריאליטי אודות העסקה שבפתח, לרבות מחלקת האימפקט וה-ESG. את הדיונים והוועדות הללו אנו מקיימים לפני כל רכישת נכס חדש.

תהליך בחינת ההשקעות כולל זיהוי ומיפוי סיכונים והזדמנויות. עבור כל השקעה פוטנציאלית מתבצעת

בדיקת נאותות והפקה של פרוטוקול רכישת נכס הכולל תיאור המקרקעין, דו"ח שמאי, מצב משפטי, פירוט המערכת ההסכמית הקשורה למקרקעין הנרכש, מצב תכנוני, בדיקות מול ועדות מקומיות לתכנון ולעתים מצב רישוי. בנוסף, ההשקעה נדונה בוועדת ההשקעות הבין-מחלקתית. לשותפים המייסדים יש זכות וטו על החלטות הוועדה.

← בחינת השקעות בסטנדרט גבוה

אנו פועלים בסטנדרטים הגבוהים ביותר של ממשל תאגידי וניהול השקעות אחראי הנוהג ביושרה ובשקיפות, תוך ציות קפדני לרשויות החוק.

התהליך המובנה שלנו לבחינה ולרכישה של נכסים כולל זיהוי ומיפוי סיכונים והזדמנויות, וביצוע תהליכי בקרה פנימיים באופן מקצועי ואחראי. החל משלב איתור הנכס.

ממשל תאגידי בקרן ריאליטי

אנו מחויבים לאיסוף מידע מדויק של כלל נתוני העסקה ולתיעוד קפדני במערכות הארגון.

← נהלים לבחינת השקעה

- **קיום ועדת השקעות בין־מחלקתית** לפני כל רכישה, המציגה נקודות מבט רבות ומייצרת ודאות גדולה יותר לגבי ביצוע העסקה.

- **הפקת פרוטוקול רכישת נכס – בדיקת נאותות (DD)** מעמיקה הכוללת תיאור של המקרקעין, דו"ח שמאי, מצב משפטי, פירוט המערכת ההסכמית הקשורה למקרקעין הנרכש, מצב תכנוני, בדיקות מול ועדות מקומיות לתכנון ולעיתים מצב רישוי.

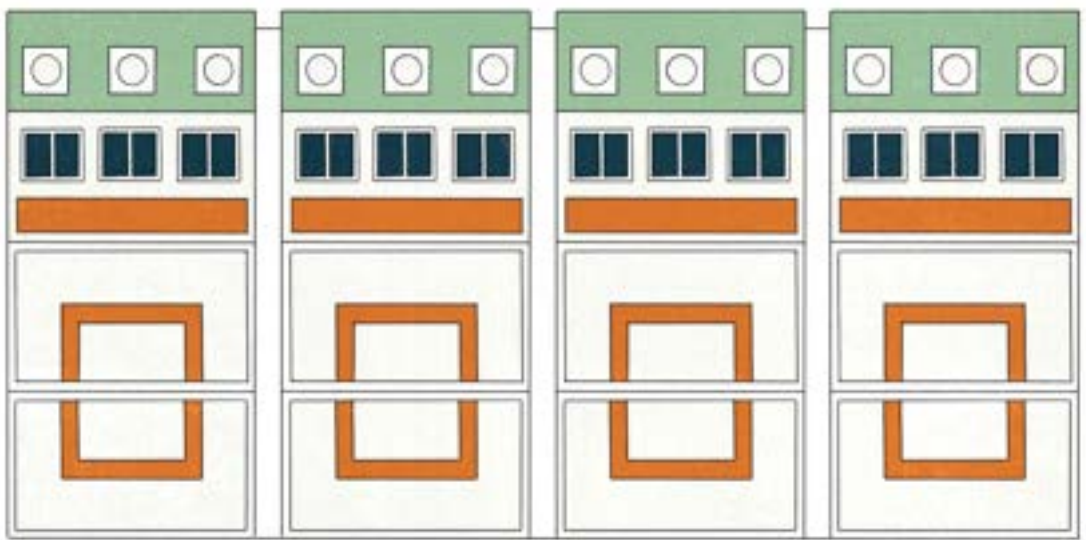
- **שיעורי מינוף נמוכים** – שיעורי מינוף של עד 60% מעלות נכסי הפורטפוליו.

ב־2024, התקיימה עסקת רכישה עם שותף עסקי ותיק,

כחלק מהרחבת הזדמנויות השוק ואסטרטגיית שיתופי הפעולה שלנו, היוצרת סינרגיה בין הגופים ומעודדת שיתוף ידע תוך מקסום יתרונותיו היחסיים של כל שותף בעסקה.

קשרי עבודה עם מחזיקי העניין שלנו

פרט מתוך מפעל זוגלובק
הגעתון 8, נהריה



אנו רואים בכל מי שאנו פוגשים במהלך תהליכי העבודה שלנו: משקיעים, קולגות, עובדי רשויות, שוכרים וספקים, שותפים אמיתיים לדרך ופועלים לייצר הצלחה משותפת לכל.

כחלק מתפיסת עולמנו, אנו עובדים בשיתוף פעולה עם מגוון רחב של מחזיקי עניין ומטפחים מערכות יחסים ארוכות-טווח המושתתות על אמון, רעות, הערכה וסקיפות. חברי צוות ריאליטי משקיעים מאמצים כדי לשמור על דיאלוג ישיר ונגיש עם כל מחזיקי העניין שלנו במגוון ערוצי תקשורת. ראייה פורצת דרך ויצירתיות מחשבתית, אנו רותמים את הידע ויכולות ריאליטי ליצירת שינוי ממשי בתחום העיסוק שלנו ומשתדלים גם קצת מעבר לו. מתוך הכרה בחשיבות הקשר עם השוכרים שלנו, אנו מקפידים על יצירת קשר אישי ואמין והתנהלות הוגנת המגנה על זכויותיהם. כחלק מתפיסת עולמנו, אנו פועלים לחיזוק קהילת השוכרים, מציאת פתרונות גמישים לבעיות

ויצירת מרחבים נעימים התומכים בפעילות שלהם. כלל הנכסים כוללים חוזי שכירות מסודרים ובדיקות חשמל, בטיחות ומיזוג לפני רכישה ובאופן שוטף כנדרש בחוק.

← בריאליטי רואים בספקים שותפים עסקיים

אנו רואים בספקים שותפים לדרך ומאמינים כי הצלחתנו נשענת על שיתוף פעולה הדוק והוגן. כחלק מכך, אנו פועלים לשיפור וייעול מתמיד של תהליכי העבודה מול ספקים, לרבות תהליכי ניהול ותשלומים.

ריאליטי מקפידה על תנאי תשלום של שוטף +30, ופועלת לתעדוף רכש מקומי וכן לעידוד עבודה עם ספקים קטנים ובינוניים, מתוך מחויבות לחיזוק הכלכלה המקומית ולעידוד מגוון ספקים. 99.6% מהספקים שלנו הם ספקים מקומיים המהווים 99.96% מסך הרכש שלנו. כ-74% מהספקים שלנו הם ספקים קטנים ומקומיים המהווים

קשרי עבודה עם מחזיקי העניין שלנו

כ-81% מסך הרכש שלנו.

← בריאליטי משקיעים במשקיעים

ריאליטי מחויבת ליושרה עסקית, הקפדה על ציות לחוקים ותקנות ובקרה של מנגנוני אכיפה פנימיים בסטנדרטים הגבוהים ביותר של ממשל תאגידי. אנו עומדים בהסכם השותפות עם המשקיעים, ומדווחים בכל רבעון דיווחים שוטפים הכוללים דו"חות כספיים בהתאם לתקן IFRS.

בנוסף, אנו מעדכנים את המשקיעים ברכישות, מימושים ובביצוע פעילויות משמעותיות. תקשורת רציפה ודיאלוג ישיר עם משקיעי ריאליטי מקבלים אצלנו עדיפות משמעותית. אנו מקיימים פגישות תקופתיות עם גופים מוסדיים, אנליסטים, בתי השקעות והמשקיעים השונים, ועושים כל שביכולתנו להעניק מענה מידי לכל בקשה או שאלה באופן הקשוב לצרכים אותם הם מציגים.

כחלק מתהליך הפקת מסקנות מסקר משקיעים, אשר אנו עורכים אחת לתקופה, אנו מזמינים את המשקיעים המוסדיים לסיורים בנכסים. במפגשים אלו אנו מציגים את הפעילות של ריאליטי בשטח כדי להפוך את הדיווחים למציאות חיה וקיימת. כמו כן, סיורים אלו תורמים להעמקת ההיכרות וחיזוק הקשר האישי בין הצדדים.

ביוני 2023 קיימנו **אירוע ייחודי בתערוכת קית' הרינג בארנה**, אליו הוזמנו משקיעי ריאליטי יחד עם בני ובנות זוגם. מטרות האירוע כללו חיזוק הקשר עם המשקיעים, יצירת חיבור מעורר השראה בין עולם האמנות לעשייה העסקית, קיום מפגש אישי ובלתי אמצעי, וכן מיצוב תדמיתי של קבוצת ריאליטי.

האירוע התקיים בסמוך לסיום גיבוש ערכי ריאליטי – פרטנריות, יצירתיות, מקצועיות, פרואקטיביות ואחריות – והיווה הזדמנות להמחיש הלכה למעשה את רוח

הערכים הללו. כמחווה ערכית, הוענק למשתתפים שי צנוע שנארז בשיתוף עמותת אנוש, בה פועלת דיירת מאחד הנכסים שלנו – פרדס שניר, רובע 7.

בשנת 2024 המשכנו בחיזוק הקשר עם המשקיעים באמצעות **סיורי נכסים** באזור מבואות יפו, בהם הוצגו נכסי ריאליטי בשלבי פיתוח מגוונים לאורך כלל הקרנות. במאי אותה שנה קיימנו אירוע משקיעים נוסף, כהמשך ישיר לפעילות ההעמקה וההידוק של הקשרים עם קהילת המשקיעים.

במהלך 2023 השקנו **פורטל משקיעים** ייעודי המאפשר מעקב קל ונגיש אחר השקעותיהם.

אנו מאמינים שבכדי להפוך את הבלתי־אפשרי לאפשרי, צריך להישיר מבט אל העתיד, ולפעול ביצירתיות ובדינמיות על מנת להגדיר את הגבולות מחדש. אנו מקדמים בברכה חדשנות טכנולוגית וחשיבה פורצת־דרך לצורך שיפור מתמיד של הפעילות שלנו והתאמתה לאתגרי העתיד. לקידום חזון זה, מונתה בריאליטי מנהלת חדשנות המקדמת את הנושא.

חדשנות מעניקה לארגון יתרונות יחסיים המתורגמים להצלחה עסקית באיתור הזדמנויות חדשות, ייעול תהליכי עבודה וניהול סיכונים המותאם למציאות המשתנה. כחלק מהמחויבות שלנו להבטחת החוסן של הפעילות, אנו עוקבים אחר מגמות עולמיות ומקדמים את הטמעתן של טכנולוגיות חדשניות במערכות הארגון.

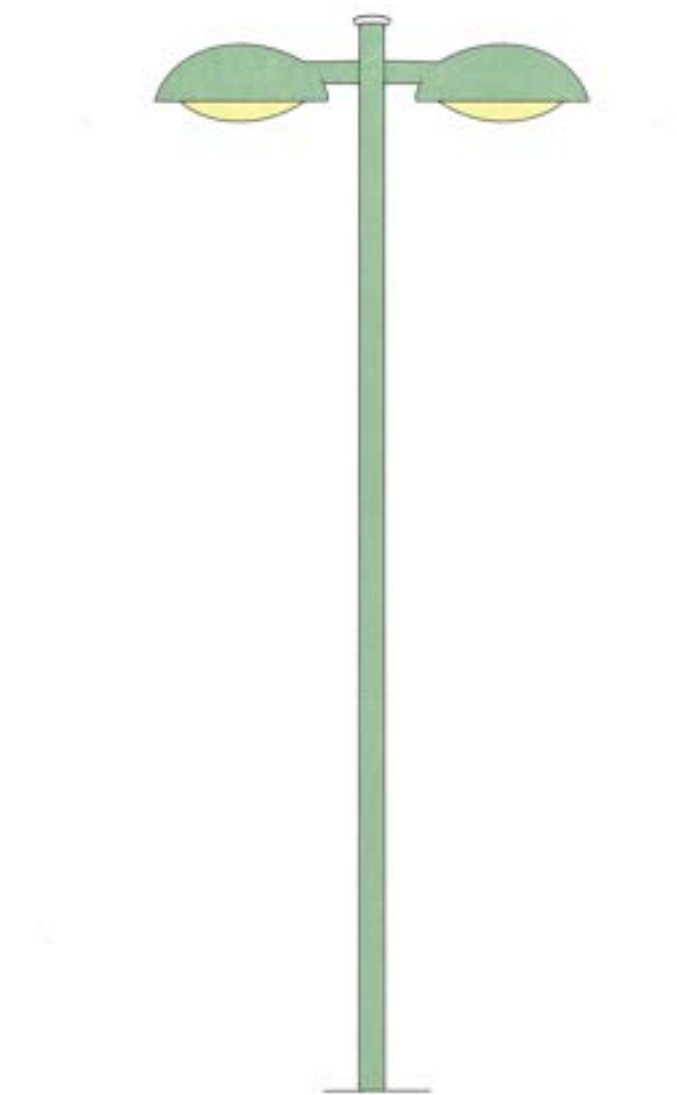
אנו מעודדים יצירתיות ויוזמות פנים-ארגוניות שיש ביכולתן להעניק ערך להגשמת יעדי ריאליטי ולעבודה

היומיומית שלנו. במהלך השנה האחרונה, הקמנו פלטפורמה לחדשנות פנים-ארגונית המקדמת פיתוח והטמעה של רעיונות המוצעים על-ידי העובדים והעובדות.

← חדשנות טכנולוגית בנדל"ן

אנו רואים עצמנו כחלק מהשינוי שעובר בשנים האחרונות שוק הנדל"ן, עם כניסתן של טכנולוגיות חדשניות המשפיעות ומעצבות תחום זה. במסגרת פעילות REALITY PROPTech אנו שותפים ביוזמות המחברות בין עולמות הנדל"ן והטכנולוגיה, ותומכים בקידום התעשייה והטמעתן של פלטפורמות חדשניות. אנו שואפים לחבר בין סטארט־אפים לגופים מובילים בתעשייה, לקדם הקמת אתרי בטא, ולגשר על הפער בין פתרונות חדשניים לנחיצות הטכנולוגית.

אנו משקיעים במיזמים בשלבים מוקדמים (PRE-SEED)



ועד סבב A בעלי פוטנציאל מהותי ליצירת השפעה ושינוי בשוק הנדל"ן. אנו מובילים את ההשקעות במסגרת 'שולחן משקיעים', בו משתתפים מנהלי קרנות הון סיכון, אנג'לים, חברות פמילי אופיס ועוד.

אנו פועלים לקידום היזמות באקוסיסטם ולהגברת החשיפה של השוק המקומי לטכנולוגיות פורצות דרך בזירה הגלובלית.

בין הפעילויות שקיימנו במסגרת פעילות הפרופטק בשנים 2023–2024:

- שותפות באקסלרטור UNDERCONSTRUCTION בשותפות עריית תל אביב ונגב טק, אשר התמקד בפתרונות בניה עם חומרים מתקדמים ומתכלים
- שותפות באקסלרטור עם CONTECH בשותפות

התאחדות הקבלנים ומשרד הכלכלה, אשר התמקד בפתרונות לעולם הבניה הישראלי והבינלאומי

- הובלת מועדון הפרופטק של המרכז הבין תחומי, בשיתוף והנחיית הסטודנטים אשר רואים את עתידם בעולם הנדל"ן

- הרצאה בכנס חדשנות בנדל"ן, על הטמעת חדשנות בחברות נדל"ן

- הרצאה באוניברסיטת תל אביב לבוגרי החוג למנהל עסקים בנושא השקעות הון סיכון בעולם הנדל"ן

- הרצאה למשלחת של סטודנטים יהודים מאוסטרליה על הפרופקטק הישראלי

- השתתפות בפאנל של פרופטק 360

- השתתפות בכנס פרופטק בארה"ב

- קיום מועדון ארוחת הבוקר של ריאליטי פרופטק בניו יורק בהשתתפות יזמים ומשקיעים ישראלים

- התנעת שיתוף פעולה עם מרכז פרס לשלום

- מיפוי פנימי של צרכי המחשוב של קבוצת ריאליטי

- השתתפות בכנס ESG של הרצוג פוקס נאמן
- שיתוף פעולה עם דלוייט בערב למען סטרטאפים ישראלים

← הפצת הבשורה ושיתוף ידע

ריאליטי שותפה בפעילות של האקסלרטור פרופטקזון (PROPTechZONE) מתחילת דרכו בשנת 2020. מטרת האקסלרטור לחבר בין בעלי מקצוע מובילים ומומחים בענף הנדל"ן העולמי לבין חברות הזנק בתחילת דרכן. מתוך הרצון לפתח את הנדל"ן של העתיד, להשפיע לטובה, לשתף ידע מקצועי ולהיחשף למודלים חדשים מהארץ והעולם, יזמנו יחד פורום חדשנות בנדל"ן וקיימנו סדרת מפגשים מעוררי השראה בהשתתפות של כ-30 מהחברות המובילות במשק.

במאי 2023, נציגת מחלקת האימפקט הנחתה פאנל על

שימושי ביניים במסגרת כנס המתכננים הארצי. בספטמבר 2023, מסגרת תחרות ארנה CHALLENGE, ערכנו ועידה שמטרתה לחשוף ולקדם טכנולוגיות ופתרונות לאתגרים סביבתיים ואקלימיים. בוועידה השתתפו כ-1,000 איש.

← שיתופי פעולה עם האקדמיה

ריאליטי תומכת בחינוך, בהשכלה ובמצוינות של אנשי המקצוע שיובילו בעתיד את תחום הנדל"ן. מתוך מחויבות זו, אנו מובילים שיתופי פעולה עם מוסדות אקדמיים.

במהלך 2024 יצאנו לפרויקט ראשון, המממש חיבור טבעי, עם המחלקה ללימודי אימפקט במכללה האקדמית תל אביב-יפו לקידום מחקר משותף עם סטודנטים לתואר שני אשר בדק את ההשפעות והיישומים האפשריים של הטמעת והעצמת היבטי אמנות ומלאכה על תהליכי השבחה נדל"ניים.

תוכנית רום בשיתוף קבוצת ריאליטי

שיתוף פעולה עם אוניברסיטת בר-אילן

תוכנית רום, הוקמה על-ידי פרופ' רחל אלתרמן מתכנתת ערים בעלת שם בינלאומי בתחום, המציעה במסגרת תואר ראשון רב-תחומי במדעי החברה, הכשרה בתחום הנדל"ן ושמאות מקרקעין. באמצעות המסלול הייחודי, המשלב בין לימודים אקדמאיים וניסיון מעשי, מנגישה התוכנית גישה לשוק העבודה באמצעות מתן חניכה, כלים ומיומנויות התומכים בצעדי הקריירה הראשונים של דור העתיד. במסגרת התוכנית, השתתפו מגוון אנשי מקצוע מצוות ריאליטי כמרצים אורחים בקורסים השונים. עד סוף שנה"ל תשפ"ד, סיימו את התוכנית בהצלחה 149 סטודנטים וסטודנטיות.

כחלק מהמחויבות שלנו לקידום החינוך ולתרומה לקהילה, אנו מעניקים מלגות לסטודנטים מצטיינים ומלגות תמיכה. **עד היום, הענקנו 69 מלגות**. בנוסף, ובמטרה לקדם את המחקר האקדמאי בתחום, בשנה"ל תשפ"ד החלה ריאליטי לתמוך בשני מחקרים בהובלת פרופ' רחל אלתרמן ודר' טל מודעי. האחד בוחן את השפעתם של פרויקטי פינוי בינוי על היחסים הפנימיים בין שתי אוכלוסיות שונות, שאלמלא הפרויקט לא היו מוצאות עצמן בעלות דירה באותו בית משותף, והשני בוחן את התפקוד החברתי של מתחמי מגורים הכוללים שילוב של דירות בשכירות מופחתת, והאופן שמאפיינים אלו משפיעים על היציבות והקיימות החברתית. במחקרים לקחו חלק סטודנטים מהתוכנית כעוזרי מחקר.

שימושי ביניים במסגרת כנס המתכננים הארצי. בספטמבר 2023, מסגרת תחרות ארנה CHALLENGE, ערכנו ועידה שמטרתה לחשוף ולקדם טכנולוגיות ופתרונות לאתגרים סביבתיים ואקלימיים. בוועידה השתתפו כ-1,000 איש.

← שיתופי פעולה עם האקדמיה

ריאליטי תומכת בחינוך, בהשכלה ובמצוינות של אנשי המקצוע שיובילו בעתיד את תחום הנדל"ן. מתוך מחויבות זו, אנו מובילים שיתופי פעולה עם מוסדות אקדמיים.

במהלך 2024 יצאנו לפרויקט ראשון, המממש חיבור טבעי, עם המחלקה ללימודי אימפקט במכללה האקדמית תל אביב-יפו לקידום מחקר משותף עם סטודנטים לתואר שני אשר בדק את ההשפעות והיישומים האפשריים של הטמעת והעצמת היבטי אמנות ומלאכה על תהליכי השבחה נדל"ניים.

קורס לתכנון מרחבים ציבוריים

שיתוף פעולה בין ריאליטי והמכללה למנהל

בשותפות עם אלקטרה מוצרי צריכה, רכשנו מעל 60 דונם באזור התעשייה ראשון איילון במערב ראשון לציון, בו מקדמת הרשות המקומית תוכנית להפיכתו של מתחם התעשייה לרובע המשלב מגורים, מלונות, מסחר ותעסוקה. אנו מקדמים את פינוי המפעל המזהם ואת הפיכתו למתחם עירוני תוסס התומך בפיתוח האזור כולו. יוזמה משותפת עם בית הספר לעיצוב ולחדשנות במכללה למנהל, הציעה לסטודנטים קורס בעיצוב מרחבים ציבוריים, המשלב התנסות בעיצוב הצעות לפיתוח מתחם זה, על בסיס אפיון צרכי הקהילה המקומית כיום ובעתיד. לעשרים הסטודנטים שהשתתפו בקורס, ניתנה הזדמנות לאפיין את הנכס במתחם אלקטרה ולהציג

פתרונות חדשים ויצירתיים לתכנון קומפלקס לשימושים מעורבים, הקשוב לצרכי הציבור. חברי הצוות חנכו את הסטודנטים, שיתפו מהידע והניסיון שלהם בהרצאות שונות וחשפו אותם ליישום מתודולוגיית ההשבחה שלנו בפרויקט ממשי שעתיד לקום במקום.

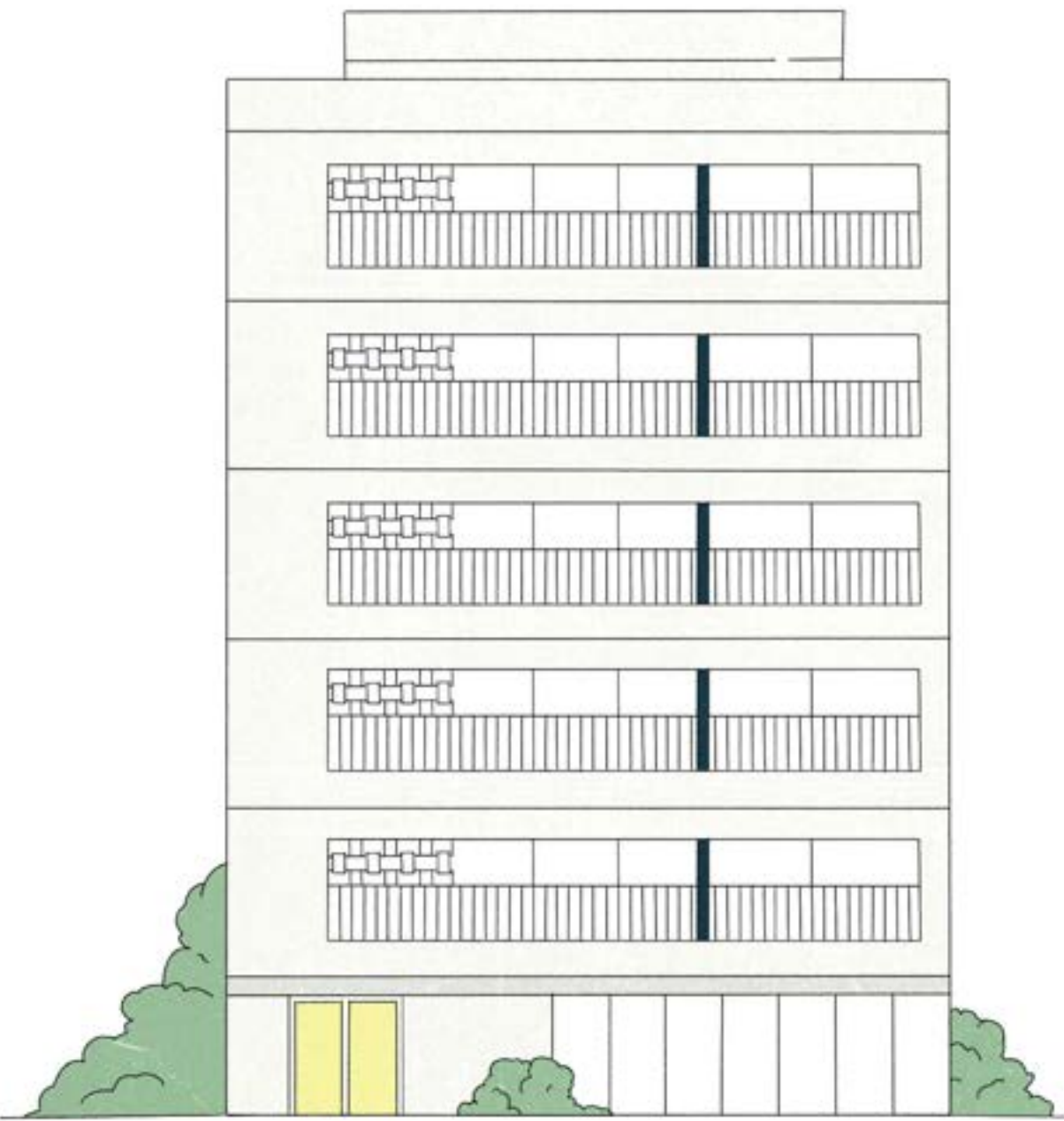
במרץ 2023 נחגג סיום קורס העיצוב במכללה למנהל במסגרתו בוצעה השקה של תוצרי הקורס המשותף.

ריאליטי לסביבה בת־קיימא



סביבה בת־קיימא

טבריה 2–4, תל אביב–יפו



אנו רואים בשיקולים סביבתיים מרכיב מהותי בתהליך ההשבחה – החל משלב הרכישה הראשוני, דרך שלבי התכנון, ועד לגיבוש התוכנית הסופית. כחלק מגישה אחראית וכוללת, אנו מודדים ומנטרים באופן שוטף פליטות מזהמים ושימוש במשאבי טבע בפעילותנו השוטפת במשרדים בישראל, ומקפידים על דיווח תקופתי ושקוף. מתוך מחויבות עמוקה לקיימות, אנו פועלים להעלאת המודעות הסביבתית בקרב כלל מחזיקי העניין, וקובעים לעצמנו יעדים ברי השגה לקידום התייעלות, חדשנות ושימור הסביבה.

שיקולים סביבתיים בבחירת השקעות ובהשבחת הנכסים

אנו לוקחים בחשבון שיקולים סביבתיים כחלק מאבני היסוד של תהליך ההשבחה מרגע הרכישה ועד למסמכי התוכנית הסופית.

שיקולים סביבתיים לדוגמא:

- מניעת איי חום עירוניים
- קידום בנייה ירוקה מניעת
- מפגעי רעש ואיכות אוויר
- עידוד חילחול מי נגר בתוך המגרש
- מניעת הצפות
- ניתוח הצללות שמיטיב עם הסביבה
- שימור עצים קיימים
- עידוד נטיעת עצים חדשים ויצירת מרחב מוצל התורם לאיזון האקולוגי
- שימור מבנים היסטוריים
- שילוב אלמנטים סולריים
- יצירת אזורי נוחות טרמית בפרויקטים ובסביבתם
- יצירת רשת רחובות לקידום הליכתיות
- עידוד שימוש באופניים ובתחבורה ציבורית

סביבה בת־קיימא

87%

מהפרויקטים כללו ליווי של
יועצים חיצוניים בתחומי
בנייה ירוקה ואיכות הסביבה

61%

מהפרויקטים שילבו בנייה ירוקה

57%

מהפרויקטים התייחסו לצל
במרחב הציבורי

43%

מהתוכניות שריאליטי קידמה,
כללו התחייבות לטיהור קרקע

22%

מהפרויקטים כללו תכנון
לאנרגיה מתחדשת

מודעות סביבתית –

בניהול המשרדים

2024	2023	2022	צריכת חשמל, פליטות גזי חממה ועצימות פחמנית במשרדי ריאליטי
86,131	46,527	43,538	צריכת חשמל (קוט״ש)
310	167.5	156.73	צריכת חשמל (GJ)
45,151	37,453.5	–	צריכת בנזין (ליטר)
14,229	8,021	–	צריכת סולר (ליטר)
2,031	1,549	–	צריכת דלקים (GJ)
129.9	98.3	–	סך פליטות גזי חממה מכלול 1 (TON CO2E)
48.7	27	–	סך פליטות גזי חממה מכלול 2 (TON CO2E)

מודעות סביבתית – בניהול המשרדים

סך פליטות גזי חממה (TON CO2E)	365	125.3	178.6
עצימות פחמנית (TON CO2E לעובד)	6	1.99	2.15
ניהול פסולות במשרדי ריאליטי	2022	2023	2024
סך אשפה: נייר, פסולת אלקטרונית ופסולת משרדית כללית *5% מפסולת זו ממוחזרת	215 קו"ב / 26,000 קילו	35,465 ק"ג	26,281 ק"ג
בקבוקי שתייה למחזור *הבקבוקים נשלחים למחזור דרך עמותת 'עולם חסד יבנה' אשר ממחזרת ותורמת את הפיקדון למשפחות נזקקות באמצעות סלי מזון	3,640	3,640	3,640

מודעות סביבתית – בניהול המשרדים

צריכת מים במשרדי ריאליטי

סך צריכת מים (מ"ק)

2024	2023	2022
22,696.5	20,543.4	21,878

איך אנחנו מגיעים לעבודה?

אחוז משתמשים

רכב פרטי	תחבורה ציבורית	אופניים/קורקינט
67%	22%	18%

מודעות סביבתית – בניהול המשרדים

ריאליטי GREEN

במסגרת מחויבותנו להפחתת ההשפעה הסביבתית של פעילותנו והגברת המודעות לחשיבות הקיימות, במהלך 2024 נערכנו להשקת מיזם ריאליטי GREEN במשרדי מטה החברה בתל אביב. המהלך כולל התקנת פחים ייעודיים להפרדת פסולת במקור והמשך טיפול נכון, מעבר לשימוש בכלים רב־פעמיים והטמעת הרגלים סביבתיים כחלק מהתרבות הארגונית.

ההשקה שנערכה בתחילת 2025 לוותה באירוע חגיגי לעובדי המשרדים, שכלל הרצאת אורח בנושא קיימות וחגיגת המעבר למרחב עבודה ירוק. אנו מאמינים כי שילוב בין תשתית תומכת והעצמת עובדים הוא מפתח לשינוי משמעותי – לא רק במרחב העבודה, אלא גם באורח החיים האישי של כל אחת ואחד.

← עם הפנים קדימה

כחלק מהיעדים שלנו, נפעל להעלאת מודעות העובדים לצמצום טביעת הרגל האקולוגית שלנו כתוצאה מפעילות הארגון. אנחנו מקדמים הפחתה הדרגתית של פליטת גזי חממה לצד ניהול משאבים אחראי של צריכת חשמל ומים, הפרדת פסולת, מעבר משימוש בנייר לפלטפורמות דיגיטליות ויוזמות ירוקות נוספות.

מודעות סביבתית – בנכסים מנוהלים

כגוף מתכנן, מממן ומנהל נכסים, אנו מבינים כי צריכת האנרגיה ופליטות גזי החממה בנכסים אלו מהווים חלק מהפליטות העקיפות של הקרנות. כצעד ראשון לצמצום טביעת הרגל הפחמנית שלנו, ביצענו השנה הערכה לפליטות המיוחסות לפעילות הנכסים. בנוסף, אנחנו מתחילים למפות וליעל גם את השפעותינו האקולוגיות העקיפות, כולל מהנכסים המניבים שבבעלותנו. כמו כן,

אנו פועלים לשילוב צמחיה טבעית בנכסים ומעודדים את השוכרים לצמצם השפעות סביבתיות לרבות שילוב יעוץ סביבתי בחלק מהנכסים.

← עם הפנים קדימה

בהיותנו אכסניה לארגונים רבים, נפעל בעתיד להגברת מודעות השוכרים לייעול אנרגטי, מחזור פסולת והפחתת פליטות החממה כתוצאה מתפעול הנכסים והפעילות בהם.

סיכוני סביבה ושינוי אקלים

לריאליטי הערכות לגבי השפעות שינויי האקלים על פעילותה ובהתאם, הוטמעו כלים להתמודדות עם הסיכונים הצפויים (ביטוח, שינויים במודל העסקי, פיתוח מוצרים).

מודעות סביבתית – בניהול המשרדים

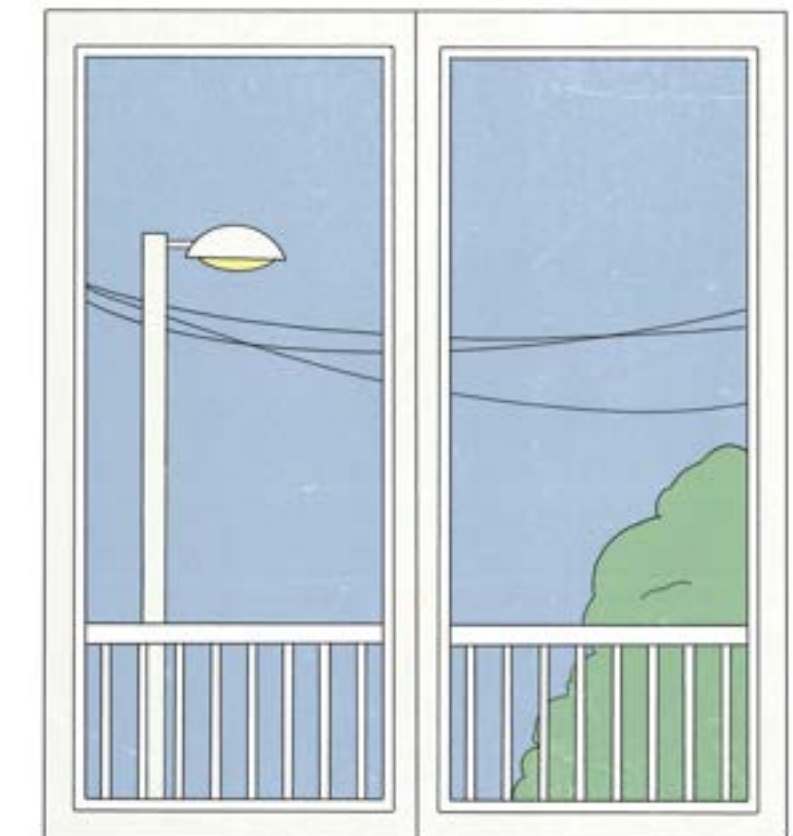
בפרויקטים של תכנון והשבחה של נכסים אנו מקדמים תכנון בר קיימא, ולוקחים בחשבון שיקולי איכות סביבה, תוך התייעצות עם אנשי מקצוע מובילים המחזיקים אג'נדות סביבתיות, וכמובן שאנו עומדים בקפידה בכל תקנה ורגולציה נדרשים בתחום.

למרות שריאליטי הינה גוף פרטי, אנו שואפים לדווח על פעילותנו בסטנדרטים של חברות ציבוריות. אנו פועלים לשיפור פרקטיקות הדיווח שלנו ולהגדלת השקיפות למשקיעים ולמחזיקי העניין בהלימה לתקנים בינלאומיים מובילים בתעשייה. בהיותנו גוף המשלב בין נדל"ן לפיננסים, בחרנו לדווח ברוח תקן ה-BSAS (STANDARDS BOARD ACCOUNTING SUSTAINABILITY) אשר מכוון משקיעים ומתרכז במהותיות פיננסית בהגדרת הנושאים לדיווח. אנו בוחרים להפיץ את הדו"ח כמעט רק באמצעים דיגיטליים, ובכך לחסוך נייר ודפוס על חומריו ותהליכיו.

הנתונים המובאים בדו"ח הינם עבור התקופה 1.1.2023 ועד ל-31.12.2024, אלא אם מצוין אחרת. חלק מהנתונים נכונים לתאריך ה-31.12.2024, כאשר אלו מציגים תמונת מצב לסוף תקופה כדוגמת מספר עובדים. בכל מקום של חוסר הלימה בין דו"ח זה לדיווחים הכספיים, הדיווח הכספי הוא שקובע.

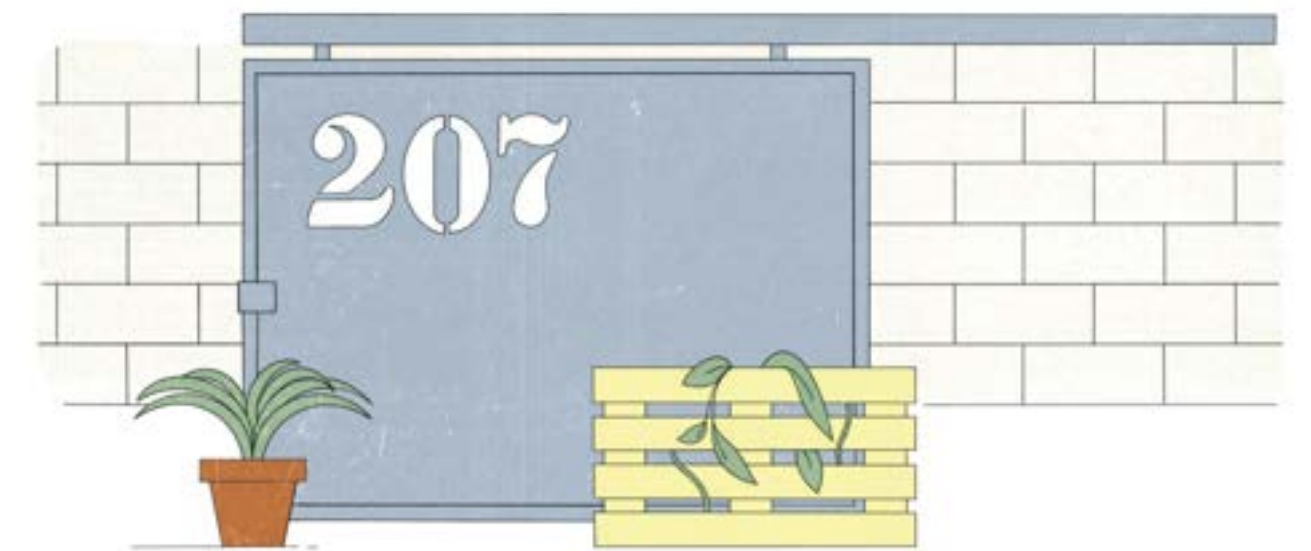
דו"ח ESG זה מספק סקירה רוחבית של פעילות קבוצת ריאליטי במהלך השנים 2023–2024 בהיבטי GSE (ENVIRONMENTAL, SOCIAL, GOVERNANCE) ומשקף את המחויבות והעשייה שלנו לקידום קיימות, מעורבות חברתית, וניהול אחראי של ממשל תאגידי בתחומים המהותיים לריאליטי ולמחזיקי העניין שלה. הדו"ח מאפשר להכיר את התפיסה, העשייה וההתקדמות אל מול היעדים בתחום לאורך זמן.

הדו"ח, שנכתב בתוך הארגון בסיוע מומחים בתחום, מבוסס על איסוף מידע פנימי מתוך ריאליטי ומליבת הפעילות בקרנות ההשבחה REALITY EQUITY כמו גם מפעילות הקרנות REALITY GERMANY ו-REALITY DEBT. כחלק מהמחויבות שלנו לקידום סטנדרטים גבוהים של אחריות סביבתית, חברתית ותאגידית, אנו פועלים להעמיק ולהרחיב את העשייה בתחומים אלו, ולהגביר את השקיפות והדיווח בכל שנה.



אינדקס SASB

פרט מתוך התחייה 14, תל אביב–יפו



היות והקרן יושבת על התפר שבין מימון לניהול נדל"ן מניב, בחרנו לדווח לפי שני תקנים שיוצרים יחד תמונה מלאה יותר של הנושאים המהותיים עבור פעילות הקרן. תוצר לוואי של בחירה זו, היא שישנם נושאים אשר נמצאים בתקן אך לא מקבלים התייחסות בדו"ח. נושאים אלו מופיעים בטבלה לצורך שלמות התקן, אך סומנו כלא רלוונטיים לדיווחי החברה בשלב זה. אנו שואפים להרחיב את הדיווח בהמשך יחד עם העמקת תהליכי ניהול ה-ESG.

SASB: ASSET MANAGEMENT & CUSTODY ACTIVITIES

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
שקיפות ומידע הוגן ללקוחות	FN-AC-270A.1	עובדים נגדם היו חקירות בהקשר של השקעות, תלונות ללקוחות, הליכים משפטיים או הליכים רגולטוריים אחרים (מספר ואחוז)	לא נכללים בדיווח נתונים משפטיים
	FN-AC-270A.2	הפסדים כלכליים כתוצאה מהליכים משפטיים הקשורים בשיווק של מוצרים פיננסיים ללקוחות חדשים וקיימים (שקלים/דולרים + תיאור פעולות לתיקון)	לא נכללים בדיווח נתונים משפטיים
	FN-AC-270A.3	תיאור הנהלים לידוע ללקוחות בדבר מוצרים ושירותים	תת־פרק ריאליטי משקיעים במשקיעים
גיוון והכללה	FN-AC-330A.1	חלוקה מגדרית ואתנית של עובדים בקבוצות הבאות: - הנהלה בכירה - הנהלה NON-EXECUTIVE MANAGEMENT - סה"כ עובדים, כולל גם תיאור של ההתנהלות לעידוד גיוון והכללה	פרק ריאליטי עבור אנשים

SASB: ASSET MANAGEMENT & CUSTODY ACTIVITIES

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
שילוב ESG בייעוץ השקעה	FN-AC-410A.1	סכום ההון המנוהל תחת: - אינטגרציה של פקטורים של ESG - השקעות מקיימות - השקעות שעוברות סינון לפי נושאי קיימות (תיאור פעולות לתיקון)	- כיום הקרן לא מקטלגת את השקעותיה לפי פרמטרים של ESG - לפרמטרים סביבתיים וחברתיים בבחירת השקעות – תת־פרק תכנון הוליסטי ועתידי - לשיקולים אחרים בהשקעות פרק ריאליטי מחויבים לאתיקה עסקית
	FN-AC-410A.2	תיאור האופן בו נושאי ESG וקיימות משולבים בהחלטות השקעה וניהול הון	תת פרק גישה ל-ESG
	FN-AC-410A.3	תיאור התנהלות ותקשורת עם ארגונים מושקעים	פרק ריאליטי מחויבים לאתיקה עסקית

SASB: ASSET MANAGEMENT & CUSTODY ACTIVITIES

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
התנהלות אתית	FN-AC-510A.1	הפסדים כלכליים כתוצאה מהליכים משפטיים הקשורים בהונאה, שחיתות או שוחד, התנהלות אתית, מידע פנים או חוקים ונהלים אחרים לסקטור הפיננסי	לא נכללים בדיווח נתונים משפטיים
	FN-AC-510A.2	תיאור נהלים לגבי חושפי שחיתויות (WHISTLEBLOWER)	לא נכללים בדיווח נתונים משפטיים
מדד פעילות	FN-AC-000.A FN-AC-000.B	סה"כ הון מנוהל	פרק אודות ריאליטי
ניהול אנרגיה	IF-RE-130A.1	אחוז הפורטפוליו לגביו יש נתוני צריכת חשמל מלאים, לפי שטח רצפה בחלוקה לסוגי נכסים (אחוזים לפי שטח במטר רבוע)	פרק ריאליטי לסביבה בת־קיימא

SASB: ASSET MANAGEMENT & CUSTODY ACTIVITIES

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
	IF-RE-130A.2	- סה"כ צריכת חשמל - אחוז חשמל מהרשת הארצית (אחוזים בחלוקה לסוגי נכסים) (GJ) - אחוז חשמל ממקורות מתחדשים	פרק ריאליטי לסביבה בת־קיימא
	IF-RE-130A.3	אחוז שינוי בצריכת אנרגיה מכל סוג בהשוואה לתקופת הדיווח הקודמת (אחוז שינוי)	פרק ריאליטי לסביבה בת־קיימא
	IF-RE-130A.4	מתוך הנכסים הזכאים לדירוג אנרגיה, האחוז שיש לו דירוג אנרגיה והאחוז בעל ENERGY STAR לפי סוגי נכסים	N/A
	IF-RE-130A.5	תיאור האופן בו שיקולים של ניהול אנרגיה משולבים בקבלת החלטות השקעה אופרציה	תת־פרק תכנון הוליסטי ועתידי

SASB: ASSET MANAGEMENT & CUSTODY ACTIVITIES

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
ניהול מים	IF-RE-140A.1	אחוז הפורטפוליו לגביו יש נתוני צריכת מים מלאים, לפי שטח רצפה בחלוקה לסוגי נכסים ובחלוקה להגדרות WATER-STRESS (אחוזים לפי שטח במטר רבוע)	לכל השוכרים שעוני מים עצמאיים
	IF-RE-140A.2	- סה"כ צריכת מים בנכסים לגביהם יש מידע מלא בהתייחסות לאזורי מחסור במים. (M3) - אחוז שנצרך באזורי מחסור במים גבוה וגבוה מאוד (אחוז)	N/A
	IF-RE-140A.3	אחוז שינוי בצריכת מים מכל סוג בהשוואה לתקופת הדיווח הקודמת (אחוז שינוי)	N/A
	IF-RE-140A.4	תיאור סיכונים בניהול מים והפעולות לניהול סיכונים אלו ובחלוקה להגדרות WATER-STRESS (אחוזים לפי שטח במטר רבוע)	N/A

SASB: ASSET MANAGEMENT & CUSTODY ACTIVITIES

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
ניהול ההשפעות הסביבתיות של שוכרים	IF-RE-410A.1	- אחוז החוזים החדשים הכוללים סעיפים הנוגעים להשקעה לצורך התייעלות בצריכת משאבים. - שטח הרצפה המכוסה תחת חוזים אלו לפי סוג נכסים	לקרן אין חוזים כגון אלו בשלב זה
	IF-RE-410A.2	אחוז השוכרים להם יש שעוני מדידה נפרדים לצריכת חשמל ולצריכת מים לפי סוגי נכסים (אחוז לפי שטח רצפה)	100%
	IF-RE-410A.3	תיאור הגישה למדידה, תמרוץ ושיפור השפעות סביבתיות של שוכרים	N/A
אדפטציה לשינויי אקלים	IF-RE-450A.1	נכסים הנמצאים בסיכון הצפה	N/A

SASB: ASSET MANAGEMENT & CUSTODY ACTIVITIES

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
	IF-RE-450A.2	תיאור ניתוח חשיפה לסיכוני אקלים, רמת החשיפה של הפורטפוליו ואסטרטגיה לניהול סיכונים	N/A
מדדי פעילות	IF-RE-000.A	מספר נכסים לפי ייעוד	תת־פרק פעילות הליבה – REALITY EQUITY
	F-RE-000.B	שטח רצפה להשכרה לפי ייעוד (במטר רבוע)	תת־פרק פעילות הליבה – REALITY EQUITY
	IF-RE-000.D	ממוצע רמת אכלוס לפי סוגי נכסים (אחוז)	תת־פרק שימושי ביניים – ניהול נכסים בשנת 2023 91.6% בשנת 2024 91.8%