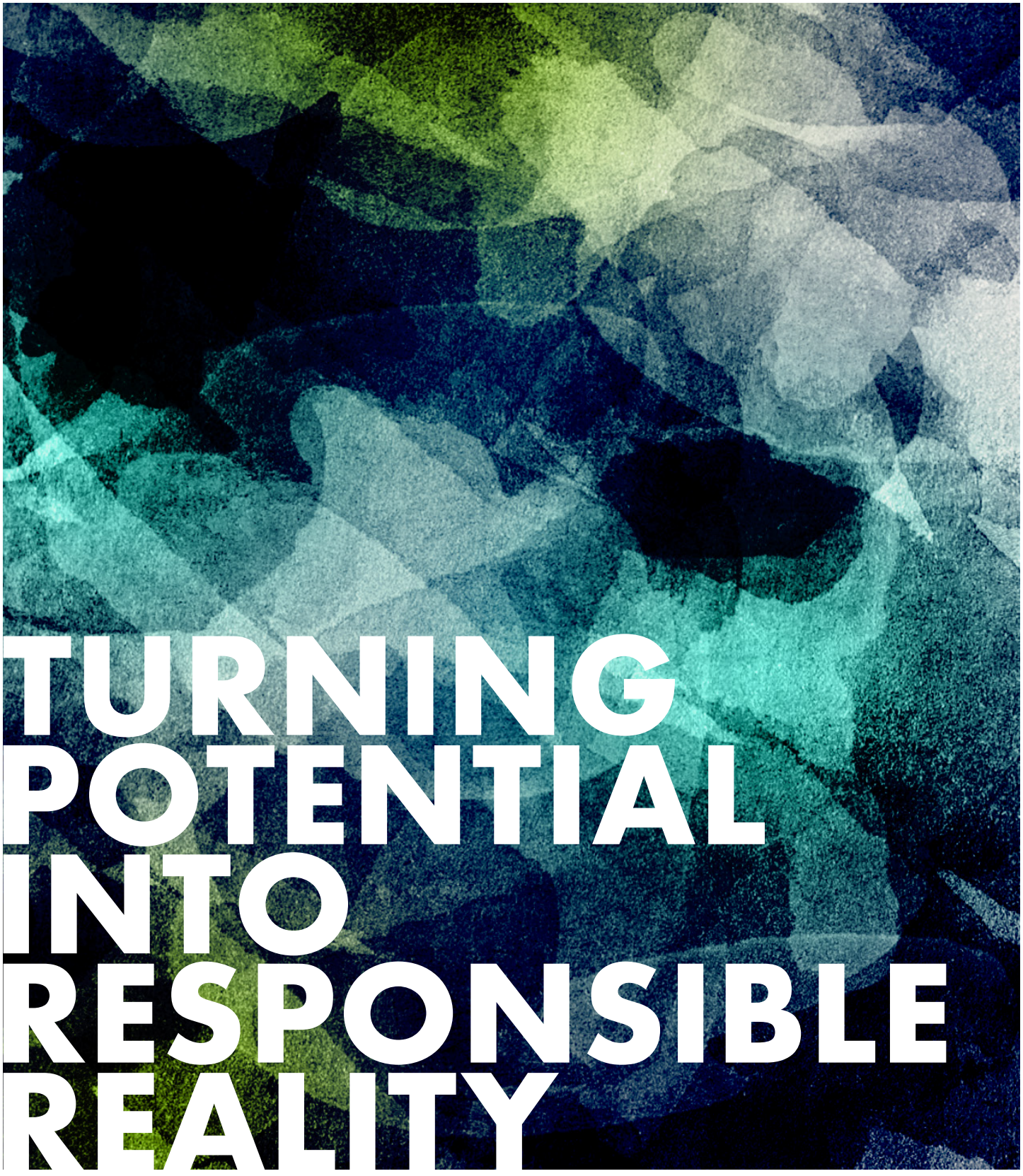


REALITY

ESG דו"ח
2022

ד"ר מיכאל ורדי
מייסד, יו"ר

אוהד רוזן
מייסד, שותף מנהל

אסף ורדי
מייסד, שותף מנהל



דבר השותפים המייסדים

אנו שמחים להציג בפניכם את דו"ח ESG לשנת 2022, המסכם את פעילות הקבוצה מנקודת מבט אחראית.

למרות שקבוצת ריאליטי הינה גוף פרטי, זוהי השנה השלישית ברציפות בה אנו משקפים למחזיקי העניין את הגישה וההישגים שלנו בעולמות האחריות התאגידית, מתוך מחויבות אמיתית ליצירת ערך עסקי, חברתי וסביבתי בכל מוקדי הפעילות והנכסים שלנו.

אנו גאים לקחת חלק פעיל בתעשייה הישראלית, ומאמינים שזוהי מחובתנו להשקיע את ההון שבאחריותנו באופן המפתח את הכלכלה, מחזק את הקהילה ותורם ליצירת סביבה עירונית בריאה עבור הדורות הבאים. אנו שואפים להציב את הרף לניהול השקעות ונכסים אחראי בסטנדרטים הגבוהים ביותר של ממשל תאגידי, מעורבות חברתית ועירוניות בת קיימא, בהתאם להתפתחויות בתחום בארץ ובעולם.

שנת 2022 היוותה נקודת מפנה בנתיב ההתפתחות שלנו, עם הפיכתנו מקרנות השבחה לקבוצת קרנות נדל"ן. הרחבת היקף הפעילות עם קרן למימון הון עצמי, לצד הצמיחה והתשואות בפעילות ההשבחה בישראל ובגרמניה, היוו הזדמנות עבורנו להגדיל את ההון האנושי ולהקים תשתית מקצועית חזקה, התומכת בחזון שלנו ומיטיבה עם כלל מחזיקי העניין עימם ומולם אנו פועלים. במהלך שנה זו, בחנו את פעילותינו וגיבשנו תוכניות לשילוב עקרונות ESG במדיניות ההשקעה ובתרבות העבודה, בנוסף לשיפור וייעול תהליכים פנים-ארגוניים, פיתוח עובדים וקידום חדשנות טכנולוגית.
אנו ממשיכים להציב לעצמנו יעדים שאפתניים ופועלים יחד להוביל את התעשייה לעתיד בר קיימא.

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.

תוכן העניינים

קבוצת ריאליטי

הקדמה 04
אודות קבוצת ריאליטי 06
גישת ה-ESG שלנו ועקרונות המדיניות 12
יעדים לפיתוח בר קיימא של האו"ם (SDG's) 13
מחזיקי העניין והנושאים המהותיים להם 15
יעדי ESG לשנים 2023-2024 16

פרק 1: מימוש מלוא הפוטנציאל

הקדמה 18
מתודולוגיית השבחה 19
מודל מתקדם לניהול נכסים אחראי - מתחם ארנה הרצליה 23
אימפקט ושימושי ביניים בנכסים 26
חדשנות 31
תמיכה באקדמיה 35

פרק 2: תכנון 360°

הקדמה, תכנון הוליסטי 37
פיתוח אורבני מבוסס ידע 40
שיקולים סביבתיים בבחירת השקעות ובהשבחת נכסים 42
שיקולים חברתיים בבחירת השקעות ובהשבחת נכסים 43

פרק 3: ההון האנושי

הקדמה 46
העובדים שלנו 47
פיתוח מקצועי 49
רווחת עובדים 50

פרק 4: ניהול על פי ערכים

הקדמה 53
קשרי עבודה עם מחזיקי עניין 54
בחינת השקעות 56
ניהול ואבטחת מידע 57
נגישות 58
פליטות גזי חממה 59
קרן פילנתרופית 'אדוות' 61

אינדקס

63

אודות הדו"ח

דו"ח זה הינו סקירה רוחבית של פעילות הקבוצה במהלך שנת 2022 בהיבטי ה-ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL GOVERNANCE).
מטרת הדו"ח היא לשקף את העשייה של ריאליטי בעולמות האחריות הסביבתית, החברתית והתאגידית, בתחומים המהותיים לקבוצה ולמחזיקי העניין שלה, באופן המאפשר מעקב ושיפור לאורך זמן.
כחלק מהמחויבות שלנו לקידום קיימות, מעורבות חברתית ואחריות תאגידית, אנו מעמיקים את העשייה ומרחיבים את רמת הפירוט של הסקירה מדי שנה.
הדו"ח, שנכתב בתוך הארגון בסיוע מומחים בתחום, מבוסס על איסוף מידע פנימי מתוך הקבוצה ומליבת הפעילות בקרנות ההשבחה REALITY EQUITY. כמו כן, דו"ח זה מציג התייחסות ראשונית לפעילות הקרנות REALITY GERMANY ו-REALITY DEBT. כחלק מהיעדים שהצבנו לעצמנו לשנים הבאות, אנו מפתחים מדיניות ליישום עקרונות ESG בפעילויות אלו, אשר תפורט בהרחבה בדו"חות הבאים.



תוכנית התחייה 14, תל אביב-יפו

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 השנה לדווח ברוח תקן ה-SASB (SUSTAINABILITY ACCOUNTING STANDARDS BOARD) אשר מכוון משקיעים ומתרכז במהותיות פיננסית בהגדרת הנושאים לדיווח. בנוסף, בחרנו לראשונה השנה להפיץ את הדו"ח כמעט רק באמצעים דיגיטליים, ובכך לחסוך נייר ודפוס על חומריו ותהליכיו.

הנתונים המובאים נכונים לתאריך ה-3.12.2022, אלא אם מצוין אחרת. בכל מקום של חוסר הלימה בין דו"ח זה לדיווחים הכספיים, הדיווח הכספי הוא שקובע.

* הצילומים לאורך הדו"ח צולמו ע"י: אבישג שאר-ישוב, צחי קיבנשטיין, טל גבעוני, אמנון חורש, רונן רוזנבלט, עומרי אמסלם

© כל הזכויות שמורות REALITY 2022

דבר מנהלת ה-ESG:

בארגון בו העובדים, ההנהלה והמייסדים, בולטים בהיותם אנשים בעלי ערכים ואחריות אישית, אך טבעי הוא שכחלק בלתי נפרד מהעשייה העסקית יילקחו בחשבון שיקולי ESG, תוך הבנת הקשר הישיר והבלתי נפרד בין אחריות סביבתית וחברתית והתנהלות תאגידית נאותה, לבין שגשוג כלכלי.

לדו"ח זה קדמו שניים. מעבר לכך שהם דרשו התבוננות פנימית והנגישו מידע למחזיקי העניין, הם יצרו מודעות ושותפות בקרב העובדים, בהן זכיתי עם כניסתי לתפקיד השנה.

במחקר הפנימי שקדם לכתיבת דו"ח זה היו שותפים למעלה מעשרה נאמני ESG מתוך המחלקות השונות בארגון, וכאן המקום לומר להם תודה על המסירות, האכפתיות, הרעיונות ושיתוף הפעולה.
השנה בחרנו להעמיק את האחריות שלנו ואת ההתחשבות בשיקולי ה-ESG כחלק בלתי נפרד מפעילות הליבה. כפי שתקראו בדו"ח הצבנו בשיתוף מלא של הנהלת הארגון יעדים לשנתיים הקרובות.

קבוצת ריאליטי רצה למרחקים ארוכים, צופה פני עתיד ושואפת להקדים את זמנה. שיקולי ESG הם מבחינתנו חלק בלתי נפרד מגישה זו ומהתפתחותו של הארגון.

אנו רואים בשיח עם כלל מחזיקי העניין שלנו בסיס הכרחי להמשך פעילות הלוקחת בחשבון שיקולי אחריות כחלק בלתי נפרד מהעשייה העסקית שלנו ונשמח לשמוע את דעתכם, על הנכתב בדו"ח או על הנושאים העולים בו.
בכל הבהרה מוזמנים לפנות אלי.

בברכה,
אורי ניר-וינטר
orin@reality-fund.com



אודות קבוצת ריאליטי

ריאליטי היא קבוצת קרנות הנדל"ן הגדולה והמובילה בישראל.
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.
ריאליטי מנהלת שמונה קרנות השקעה פרטיות באסטרטגיות שונות הכוללות את כל סוגי הנכסים וענפי הנדל"ן בישראל, לצד ניהול נכסים מניבים בגרמניה.

ריאליטי במספרים

10
מיליארד ₪
סך נכסים מנוהל

70
נכסים שנרכשו

32
נכסים שמומשו

+50
תוכניות קודמו

4.6
מיליארד ₪
סך הון שגוייס

59
עובדים

12
נכסים בהם התקיימה פעילות אימפקט

38
רשויות בהן פעלנו

+900K
דונם שטחים שפותחו

* על פי נתוני 2022

ריאליטי על ציר הזמן

2022
השלמת המעבר מקרנות
השבחה לקבוצת קרנות נדל"ן

2021-2022
REALITY DEBT
1.2 מיליארד ש"ח **גיוס**

2021
REALITY PROPTECH

2021
REALITY GERMANY
1 מיליארד ש"ח **AUM**

2019
REALITY EQUITY IV
4.2 מיליארד ש"ח **AUM**

2015
REALITY EQUITY III
3.6 מיליארד ש"ח **AUM**

2012
REALITY EQUITY II
733 מיליון ש"ח **AUM**

2008
REALITY EQUITY I
298 מיליון ש"ח **AUM**

בין משקיעי הקבוצה

מבנה הקבוצה וסקירת הפעילויות

REALITY

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

IMPACT

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 PROPTECH

השקעות במיזמים טכנולוגיים בעלי פוטנציאל מהותי לשינוי שוק הנדל"ן.

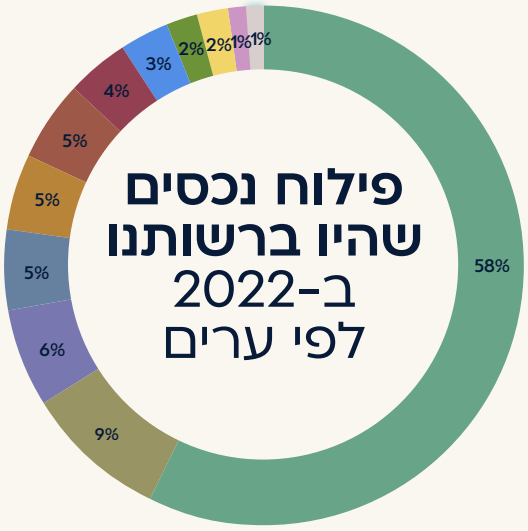
קרן אדוות

קרן פילנתרופית משפחתית ששמה לעצמה מטרה להנגיש רפואה אינטגרטיבית לכל אדם, תוך דגש על הטמעתה במערכת הבריאות הציבורית בישראל.

פעילות הליבה - מובילים 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.
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.



פילוח שימושי הנכסים שאנו רוכשים

מסחר
16,801 מ"ר
11.9%

תעשייה
31,989 מ"ר
22.6%

חניון
58,200 מ"ר
41.2%

משרד
29,113 מ"ר
20.6%

מחסן
2,026 מ"ר
1.4%

מלונות
705 מ"ר
0.5%

הסעדה
2,561 מ"ר
1.89%

סה"כ: 141,395 מ"ר

* על פי נתוני קרנות REALITY EQUITY III ו-IV.

REALITY DEBT

ריאליטי מימון מציעה ליזמי נדל"ן מימון הון עצמי 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.

קרן החוב בעלת רישיון אשראי מורחב ופועלת בהתאם על פי הנדרש

- תהליך בחינת היזם כולל 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
- כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים שלנו, אנו משקיעים בתמהיל מגוון של סוגי נכסים וייעודי קרקע בפריסה גאוגרפית רחבה

היתרים ורישיונות

- רישיון אשראי מורחב שמספרו 66335 מאת רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון
- פעילות עסקית בהתאם לחוקים רלוונטיים כגון החוק לצמצום מזומן, חוק איסור הלבנת הון וכיוב'

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



מעטפת פתרונות פיננסיים

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

קשובים ליזמים

- התאמה אישית לכל פרויקט
- התאמה אישית לצרכי היזם

REALITY GERMANY

ריאליטי גרמניה 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 נכסים

- בוצע סקר ESG על פי תקן DNGB בפרויקט GOTHAER בעיר GÖTTINGEN שבמרכז גרמניה. בהתאם לסקר, הושלם פיתוח חנייה ירוקה ומתוכננת הקמה של מרחב ציבורי/ פארק לטובת התושבים, בהשקעה של 7.2 מיליון אירו.
- נבחנים אמצעים להפחתת צריכת האנרגיה בנכסים ואלטרנטיבות להפקת אנרגיה עצמאית.

עקרונות 'GREEN LEASE' לדוגמא:

התייעלות אנרגטית ושילוב אנרגיות ירוקות

הקמת תשתית למחזור וצמצום פסולת

חסכון במשאבי טבע

ניטור והפחתת פליטות פחמן

עמידה בתקני בנייה ירוקה כגון DNGB ו-LEED, וציות לתקנות הסביבתיות של הרשויות המקומיות



צוות ריאליטי גרמניה

עם הפנים קדימה

בשנים 2023 ו-2024, שישה מהנכסים שלנו עתידים לעבור שיפוץ ושדרוג תחת תקן ESG, בנוסף להגשת 3 תוכניות פיתוח על פי תקן ESG לעיריות המקומיות

גישת ה-ESG שלנו

עם ההזדמנות הגדולה לפעול ולהשפיע על הסביבה הבנויה בתוכה אנו חיים, מגיעה לפתחנו גם האחריות לרווחתם של אלו החיים בה.
בריאליטי, המחויבות שלנו לחברה, לסביבה ולניהול השקעות תקין היא מעבר לאחריות תאגידית, היא מושרשת **בערכים ובחזון שלנו לעתיד הנדל"ן.** אנו פועלים באחריות למימוש **מלוא הפוטנציאל** של כל השקעה, תוך דאגה אמיתית לסביבה ולתושבים הקיימים והעתידיים. אנו מאמינים, כי שילוב היבטים סביבתיים וחברתיים בצרכי **התכנון** העירוני ובניית קהילות חזקות בתוך וסביב הנכסים שלנו, הם המפתח ליצירת תשואות ארוכות-טווח והבטחת החוסן של הפעילות שלנו.
על מנת לממש את החזון שלנו, עלינו לטפח תשתית ארגונית תומכת. לשם כך אנו מקפידים על **ניהול לפי ערכים** ומשקיעים ברווחה ובפיתוח המקצועי של ההון האנושי בריאליטי, תוך יצירת סינרגיה בין המחלקות והקרנות השונות.

במהלך 2022, העמקנו ואיגדנו את תפיסת האחריות הזו לכדי מדיניות ESG סדורה, המשלבת באסטרטגיית ההשקעות שלנו עקרונות של אחריות חברתית וסביבתית, התנהלות עסקית נאותה, חדשנות, וטיפוח ופיתוח העובדים. בשל החשיבות שאנו נותנים לנושאי אחריות תאגידית, תחום זה מובל בקבוצה על ידי מנהלת ה-HR ומנהלת ה-ESG ולצידן נאמני ESG מחלקתיים.

עקרונות המדיניות

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

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

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

הון אנושי
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.

תמיכה וליווי של עמותות
השכרה בתנאים מיטיבים לעמותות כחלק מפעילויות תרומה לקהילה, לצד פעילויות התנדבותיות המוצעות לעובדים.

את מסמך המדיניות שלנו **ניתן לקרוא כאן >>**

SDG

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

יעדים לפיתוח בר קיימא של האו"ם

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.

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.



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.

11.7 מתן גישה אוניברסלית לשטחים בטוחים, מכלילים ונגישים, ירוקים וציבוריים, במיוחד עבור נשים וילדים, אנשים מבוגרים ואנשים עם מוגבלויות

בנכסי ריאליטי אנו מייעדים שטחים רבים לפיתוח מרחבים ירוקים ולטובת הציבור.



שותפות להשגת היעדים

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.



הוגנות תעסוקתית וצמיחה כלכלית

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.



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

3.4 הפחתת התמותה ממחלות לא-מדבקות וטיפוח בריאות הנפש

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.

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 הקבוצה ולעדכן את כלי המדידה והדיווחים שלנו בהתאם. כחלק ממאמץ זה, אנו מתכננים לבצע תהליך 'ניתוח מהותיות' (MATERIALITY ANALYSIS) מקיף בעתיד.

מחזיקי העניין שלנו

- משקיעים
- שותפים עסקיים
- GP - שותפים מייסדים
- רשויות
- יזמי נדל"ן
- שוכרים
- עובדים
- ספקים
- קהילות בסביבת הנכס
- דור העתיד

10 הנושאים המהותיים ביותר

- התנהלות עסקית אתית ואחראית
- הגינות ושקיפות מול מחזיקי עניין
- ציות רגולטורי
- אבטחת מידע
- עידוד חדשנות והתפתחות טכנולוגית
- מעורבות חברתית ותרומה לקהילה
- רווחה, פיתוח והכשרת עובדים
- תנאי העסקה נאותים וסביבת עבודה חיובית
- תכנון ופיתוח בר קיימא לשמירה על הסביבה
- התייעלות אנרגטית וצמצום השפעות סביבתיות בנכסים

כשאנחנו אומרים "דור העתיד", למי אנחנו מתכוונים?

נדל"ן הוא תחום בעל השפעה ארוכת טווח, היכול להשפיע על דורות רבים קדימה. למרות שאיננו יכולים עדיין לשוחח עימם ולתשאל אותם לגבי צרכיהם, אנו לוקחים אותם בחשבון ומבינים שיש לנו השפעה רבה גם עליהם בתכנון ובעיצוב האורבני של הסביבה בה הם יחיו.

עם הפנים קדימה

כחלק מהמסע שלנו להעמקת האחריות התאגידית ולשילוב עקרונות ESG בליבת הפעילות והתהליכים הארגוניים, התנענו בשנת 2022 תהליך הגדרת יעדים רוחביים לשנים 2023-2024. בנוסף, נקבע כי במהלך 2023 יתבצע תהליך לגיבוש יעדים ספציפיים לכל מחלקה בשיתוף עובדי הקבוצה. היעדים המחלקתיים מגדירים את תוכנית הפעולה לשילוב שיקולי ESG בבחינת השקעות ובתהליכי קבלת החלטות, בתכנון ובהשבחה ובמדידת האימפקט שלנו על הסביבה והחברה.

תמצית יעדי ESG לשנים 2023-2024

- ביסוס תהליכי עבודה ופיתוח מנגנוני בקרה נוספים בכל צמתי הפעילות בארגון
- העמקה בנושא הגיוון התעסוקתי ובחינת שוויון ההזדמנויות בצוות
- כתיבת קוד אתי ברוח ערכי הקבוצה והטמעתו בארגון
- הפחתת פליטת פחמן
- שילוב שיקולי ועקרונות ESG בפעילות REALITY GERMANY ו-REALITY DEBT
- יישום פיילוט לשילוב עקרונות ESG בניהול נכסים מניבים

גישת ההשקעות שלנו מחולקת לארבעה עקרונות, על פיהם מחולקים הפרקים בדו"ח זה

מימוש מלוא הפוטנציאל | **תכנון 360°** | **הון אנושי** | **ניהול על פי ערכים**



פרק 1:
מימוש מלוא הפוטנציאל



מימוש מלוא הפוטנציאל

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.

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



מתודולוגיית השבחה
REALITY EQUITY

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.



סמטה פלונית, תל אביב-יפו

שילוב עקרונות ESG בתהליך השבחת נכסים

ייזום ורכישה

בחינת היסטוריית הנכס ושילוב היבטים חברתיים וסביבתיים בשיקולי הרכישה.
התייחסות למרקם העירוני ושיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות והתושבים בסביבת הנכס, באופן המתחשב בכלל המשתמשים במרחב.

תכנון עתידי

בחינת תועלות הציבור לטווח הארוך ותכנון המתחשב בצרכים החברתיים.
תכנון המקדם פיתוח ערים מכלילות וסביבות מחייה המספקות את מירב ההזדמנויות לתושביהן. התכנון מובל על ידי עקרונות של קיימות ויעילות אנרגטית, עם התייחסות נרחבת לשטחים פתוחים ויצירת חיבוריות ונגישות בין הפרויקטים לתוואי הסביבתי.

שימושי ביניים

בחינת תועלות הציבור לטווח הקצר ופיתוח מיזמים ושיתופי פעולה המתחשבים בסביבת הנכס ובצרכי הרשות המקומית, במסגרת מחלקת אימפקט.
התאמת תוכנית פיתוח ייעודית לכל נכס, אשר פועלת למימוש הפוטנציאל הגלום בנכסים עוד בשלבי התכנון וההשבחה, הפיכת מבנים ריקים ופילים לבנים למרחבים משגשגים התומכים בקהילה המקומית, דרך מיזמים ייחודיים ושיתופי פעולה נרחבים.

מימוש ומסירה

בחינת האתיקה והמוניטין של הרוכשים במטרה לשמר את הקווים המנחים של התכנון בשינוי הייעוד.

ייזום ורכישה

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 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.

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.



שימושי ביניים – ניהול נכסים

תהליכי השבחה עשויים לערוך 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 להעלאת הערך ולשיפור ביצועים תפעוליים, על ידי פעולות השבחה אקטיביות, וביניהן: שיפוץ ומיצוב תדמית מחדש, אכלוס בדיירים איכותיים, שיפור התשתיות, השקעה בשטחים ציבוריים ועוד.

במקרים רבים, המעורבות של ריאליטי בנכס כבר בתקופת הביניים, מגדילה את האכלוס ואת הפעילות הכלכלית בסביבתו ובכך יוצרת מקומות עבודה והזדמנויות עבור הקהילה המקומית.

אנו משקיעים בחיזוק קהילות השוכרים ובטיפוח מערכת היחסים שלנו עימם, למימוש האינטרסים המשותפים לכל אורך תהליך ההשבחה. במהלך תקופת הביניים, אנו מעודדים יצירת חיבורים ויוזמות משותפות בין השוכרים השונים.

"סניף ת"א של עמותת אנוש שוכר את הקומה הרביעית בנכס שברחוב הזרם מעל לעשור. מאז כניסתה של קבוצת ריאליטי, אנו חווים אכפתיות ושינוי משמעותי הן בנראות הבניין והן בשירות התפעולי אותו אנו מקבלים. דוגמה לכך היא העיצוב מחדש והתחזוקה של מעלית הבניין שמשמשת את מתמודדי הנפש, שבמשך שנים הייתה מתקלקלת ואנשים היו נתקעים בה. ריאליטי לקחה על עצמה לעצב את הבניין לרווחת הדיירים ולשמירת בטיחותם.
-טלי פרץ, מנהלת סניף 'עמותת אנוש' בת"א"

השבחת ערך בתקופת הביניים

בשנת 2021 רכשנו **3** "פילים לבנים" שהפכו לנכסים המאוכלסים כמעט במלואם במגורים, במסחר ובמשרדים.

אחוז האכלוס הממוצע בנכסי ריאליטי הוא **96%**



מגדל ארמון, חיפה

מודל מתקדם לניהול נכסים אחראי

בשנת 2017, רכשה קבוצת ריאליטי יחד עם שותפים את הבעלות על 'קניון ארנה', והחלה בקידום תוכנית לשינוי ייעודו מקניון מסחרי למתחם שימושים מעורבים המשלב כנסים, תרבות, WELL BEING, פנאי, מסעדות וחללי עבודה משותפים.

באמצעות צוות ייעודי העובד במקום, פועלת ריאליטי להשבחת הנכס לטובת שוכרי המתחם, קהל המבקרים במקום, במקביל לפיתוח סביבתי ושיפור נגישות המתחם לחוף הים ולשמורת הטבע הסמוכה.
צוות ארנה עובד בשיתוף פעולה מלא עם הרשות המקומית ועיריית הרצליה. החל משנת 2019, פועל במתחם מרכז החדשנות העירוני 'HICITY', עימו רקמנו מספר שיתופי פעולה בתחומי חדשנות חברתית וסביבתית.

בשנת 2022, יזמנו את ARENA CHALLENGE – אירוע לעידוד יזמות בקיימות אשר יתקיים בספטמבר 2023.
האתגר הייחודי מזמין חברות טכנולוגיות וסטארטאפים מעולמות הקליימטק (CLIMATE TECH) להציע פתרונות חכמים וחדשניים לאתגרים סביבתיים ולזכות בפרס כספי ליישום פיילוט במתחם.

עם הפנים קדימה

אנו שואפים לשפר את ההתנהלות שלנו בנכסים מניבים בהיבטים סביבתיים, חברתיים ובהיבטים של ממשל תאגידי.
לשם כך, החלטנו להפוך בשנתיים הקרובות את ארנה לבטא-סייט, הבוחן מגוון מודלים אחראיים לניהול נכסים מניבים בראייה סביבתית-חברתית ולשיפור ההתקשרויות עם שוכרים. ליישום אג'נדה זו, הכשרנו מנהלת ESG ייעודית הפועלת במקום.



היבטים סביבתיים בארנה

במתחם ארנה אנו פועלים בתחום הסביבה והקהילה מתוך תפיסה הוליסטית הרואה בו מתחם המשתלב בסביבתו.

ב-2022 פעלנו לצמצום פליטות גזי חממה במתחם והשנה אנו מתכננים להאיץ את מאמצינו למחזור פסולת וייעול אנרגטי.

בארנה מצמצמים פליטות גזי חממה

2022-ב
עבר המתחם לרכישת חשמל המופק באמצעות גז בלבד

250K
ש"ח הושקעו בהחלפת צמחיית הפלסטיק במקום בצמחייה טבעית

כל
תאורת המבנה והחניון מנוהלת באמצעות מערכת בקרה, במטרה לצמצם צריכה חשמל ולבצע התאמות לעונה ולשעה ביום

30 שמשיות הוצבו לאורך רחבת המרינה, ליצירת מתחם מקורה, וצמצום איי חום



היבטים חברתיים בארנה

כחלק מגישתנו לבניית עירוניות בריאה, אנו משלבים אמנות ותרבות בשגרת החיים בנכסים השונים

אנו ממנפים את החלל רחב הידיים של ארנה לקידום אירועי תרבות המושכים קהל רב. האירועים מציעים פעילויות ובילוי בתחומים מגוונים לכל הגילאים, ותורמים לחיזוק המקום כמוקד פעילות עירוני.

אירועים מרכזיים בשנת 2022

- **עולם המים** – תערוכה חווייתית בנושא העולם התת-ימי
- **צבע טרי** – תערוכה המקדמת אמנות מקומית בת זמננו
- **הנבחרים** – מוזיאון השעווה הישראלי
- **יָמָה** – פסטיבל WELLNESS
- **אלף** – אירוע גוף נפש
- **דיאלוגים של אופנה** - תערוכת בובות בינלאומית המארחת עולים חדשים
- **תיאטרון מסתורין** – מופעי חוויה במרחבים אורבניים

100K ₪
הושקעו ביצירת מתחם עבודה שיתופי המוצע לקהל הרחב ללא עלות

200K ₪
הושקעו להקמת ג'ימבורי הפתוח בחינם לילדים ולהוריהם

כ-20%
משטחי המסחר הוקצו לפעילויות אמנות ותרבות

860K ₪
שווי ההטבות והנחות בשכירות שניתנו לדיירי המבנה

220K ₪
שווי ההנחות בשכירות שניתנו לארגונים אלו

225 מ"ר
מוקדשים לעמותות ולארגונים חברתיים השוכנים בנכס

190K מ"ר
הושכרו לרשויות מקומיות עבור צרכים ציבוריים

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.

בין העמותות:



אימפקט - השבחה המשלבת ראייה חברתית וסביבתית

מחלקת האימפקט משלבת בין נדל"ן, חברה וקהילה, ומקדמת את ההיבטים החברתיים-סביבתיים כחלק מתהליך ההשבחה. מתודולגיית 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 האיזורית.

320
אירועי תרבות לקהל הרחב

250K
השתתפו באירועים

6
פרויקטים המקדמים אמנות בנכסים

₪ 1,657,800
הושקעו בפעילות בנכסים

46
שיתופי פעולה עם ארגונים בתוך ובסביבת הנכס

ב- **60%**
מהנכסים בהם התקיימו שימושי ביניים ונוהלה קהילת שוכרים

ב- **26%**
מהנכסים התקיימו פרויקטים חברתיים-סביבתיים



8 11 17

אירוע הפתיחה של המוזיאון הנייד זומו
במפעל זוגלובק הנטוש, הגעתון 8, נהריה

שימושי ביניים 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

'פלייסמייקינג' (PLACEMAKING) היא גישת עיצוב ותכנון עירוני מעשית לשיפור מרחבים ציבוריים, תוך שיתוף ומעורבות הקהילה החיה במקום.
אנו לוקחים חלק במגמה בינלאומית זו, והופכים את הנכסים וסביבתם למתחמים איכותיים ותוססים, תוך קידום שיתופי פעולה עם השוכרים שלנו, התושבים המקומיים ויוזמות ציבוריות שונות.

קיימות

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.



אירוע אמנות במגדל ארמון, חיפה

שיקולים חברתיים וסביבתיים בשימושי הביניים בנכסים

ארמון ARMON

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.

פתיחת המוזיאון הלילי ELSEWHERE – פסטיבל אמנות חוויתי שנערך במשך 100 לילות. הסבנו ארבע קומות במגדל המשרדים לחללים חווייתיים המשלבים מוזיאון, מיצגים, קרקס אורבני, רחבת מוזיקה ודוכני מזון.

במרחב התרבות INTU, הפקנו ואירחנו כנס ארצי בנושא התחדשות עירונית חברתית. זאת בנוסף לפעילויות שבועיות כגון סדרת הופעות של יוצרים מקומיים ותערוכות אמנות מתחלפות.

הגעתון 8
מפעל חיים בלב העיר

הגעתון 8, נהריה

הפיכת מפעל 'זוגלובק' המיתולוגי בנהריה ממתחם תעשייתי למרחב המהווה עוגן לפעילות תרבותית בשער העיר.

כחלק מפינוי המפעל, ביצענו במתחם פינוי וניקיון יסודי של חומרים תעשייתיים מזהמים.

פתיחת המוזיאון הנודד 'זומו' להנגשת אמנות לתושבי הפריפריה. דיאלוג קשוב עם עיריית נהריה ונציגי התושבים הוביל להסבה של כ-1500 מ"ר במתחם לחללי תצוגה מרהיבים המארחים יצירות אמנות, הופעות חיות, סדנאות ופעילויות לקהל הרחב. המוזיאון אירח למעלה מ-40,000 מבקרים, וביניהם כל תלמידי מסגרות החינוך של העיר נהריה ויישובי הסביבה, בנוסף לביקור רשמי של שר התרבות.

זומו
zumu
ز و م و
המוזיאון שבדרך



שיקולים חברתיים וסביבתיים בשימושי הביניים בנכסים

התחייה 14-16
מרחב מלאכה ויצירה

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.

דיירי המבנה לקחו חלק בחידוש המתחמים המשותפים – 'נגריית אסטביל' והנגר שלמה פליבה בנו את הריהוט למרחב הציבורי והשילוט החדש במבנה הופק ויוצר על 'גלאור דיגיטל'.

הזמנו אמנים ואמניות למרתון יצירה של 14 שעות, במהלכו הם הפכו את חומרי הגלם ושאריות הפסולת שמופקות במבנה, ליצירות אמנות ייחודיות שהוצגו לקהל הרחב ברחבי המתחם, באירוע ששילב קולינריה והרצאות בנושאי קיימות.

הצפירה 18
בית הקהילות

הצפירה 18, תל אביב-יפו

הפיכתו של נכס נטוש בדרום העיר ל'בית הקהילות' מרכז פעילות עמותות וארגונים המקדמים קהילות מוחלשות וחסרות מעמד. השיפוץ המקיף של המרחבים הציבוריים והגג המשותף, אפשרו קיום של אירועים, מפגשים ושיתופי פעולה בין העמותות הפועלות בבניין.

> המרחב הזה לא רק מציל חיים לאוכלוסיות שקופות, אלא נותן את ההזדמנות לארגונים להכפיל כוח ולעבוד טוב יותר ביחד.
> - שרון טל, מנכ"לית עמותת אליפלט



הגג ב"בית הקהילות", הצפירה 18, תל אביב-יפו



הזרם 10
קולינריה.עיצוב.קהילה

הזרם 10, מתחם פרדס שניר, תל אביב-יפו

- עיצוב וחידוש המרחבים המשותפים במבנה בשיתוף הדיירים בנכס.
- השילוט החדש לחדר המדרגות והתמצאות במבנה, הוכנו בטכניקת חיתוך לייזר על ידי מתמודדי נפש, במפעל המוגן של 'עמותת אנוש' השוכן במתחם.







ארנה הרצליה
EXPERIENCE LIFE

ארנה, הרצליה

- שינוי 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.



מתחם אלקטרה, ראשון לציון

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

קידום חדשנות

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 הקבוצה ולעבודה היומיומית שלנו. במהלך השנה האחרונה, הקמנו פלטפורמה לחדשנות פנים-ארגונית המקדמת פיתוח והטמעה של רעיונות המוצעים ע"י העובדים והעובדות.

בין הצעות הצוות שהוטמעו במסגרת תהליך החדשנות

"כחלק מהרצון שלנו להיות ארגון לומד, יצרנו והטמענו את תהליך **ZOOM IN** - פורטל אינטרנטי המאפשר לכל עובד בקבוצה למלא ולשתף מהמסקנות ומתהליך הלמידה בפעילות שהוביל"

- מ.חיים, י.גרנס

"אחד הדברים שהעובדים והעובדות ציינו שחסר להם, הוא הכרות עם מחקרים שערכנו ועם תחומי העיסוק של המחלקות השונות. רצינו לשתף בידע האדיר שקיים בתוך הארגון ולחלוק מן העבודה והיומיומית, ההצלחות והכשלונות. לשם כך יזמנו את **'בריאליטי על הבר'** – מפגש לעובדים ולעובדות במסגרתו כל פעם מחלקה אחרת מספרת על הפעילות העדכנית שלה"

- א.נגבי, א.חפר





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 פמלי אופיס ועוד.

לפני 3 שנים, זכה המיזם SNAPLAND בהאקתון 'PROPCON 2020' אותו יזמנו. הצוות המנצח, שגבר בתחרות על כ-30 מיזמים שונים, זכה לפרס כספי להטמעת פיילוט בריאליטי לצד מנטורינג מחברי צוות מובילים. מאז ועד היום, אנו ממשיכים ללוות את החברה ואף השתלבנו בין קהל לקוחותיה.

snapland

השקעות בסטרטאפים ישראלים נוספים:

1. **RIGHTHEAR** - מסייעת לאנשים עם עיוורון ולקויות ראייה בניווט והתמצאות במרחב הציבורי, באמצעות אפליקציה ייעודית ותיאורי אודיו של הסביבה. מעל ל-1700 מוסדות בארץ ובעולם הפכו את המרחבים שלהם לנגישים וביניהם כלל תחנות האוטובוס בישראל, בתי חולים, תיאטראות, קניונים, סופרמרקטים ועוד.

RightHear

2. **HOMAZE** - פלטפורמה לניהול ההתקשרות בין הקבלן ללקוח לצורכי שיפוץ הבית. האלגוריתם הייחודי של החברה מאפשר תכנון והשוואה של עלויות הפרויקט באופן מדויק ובזמן אמת, בנוסף לייעול תהליכי הצעת מחיר וניהול התקשורת עבור הקבלנים נותני השירות.

Homaze

חדשנות טכנולוגית בנדל"ן

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

בשנת 2022:

קיימנו הרצאה
למשלחת מבלגיה בנושא חדשנות ופרופטק

הצגנו בכנסים
את פעילות REALITY PROPTECH ואת אתגרי הנדל"ן העתידיים. ביניהם: 'מרכז הנדל"ן' וכנס 'כלכליסט'

אירחנו בניו-יורק
'ארוחת בוקר למשקיעים' בהשתתפות סטרטאפים ישראליים בתחום

השתתפנו בכנסי
פרופטק שונים בלונדון ובניו-יורק

השתתפנו בפאנל ESG
בכנס של PWC ומשרד עורכי הדין 'מיתר'

ערכנו מפגשי 'שולחן משקיעים'
במסגרתם נחשפו 40 חברות סטרטאפ למשקיעים מובילים בתעשייה



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.

השתתפנו בפודקאסט של 'נדלניסטה' כחלק מהחיבור לקהילת 'נשים מדברות נדל"ן', קהילה של כ-20 אלף נשים העוסקות בעולמות הנדל"ן. הצגנו את גישת האימפקט והחדשנות של קבוצת ריאליטי המשלבת תוכן ייחודי, טכנולוגיה וראייה חברתית וסביבתית לצד זו הכלכלית.

נבחרנו לייצג את ישראל בוועידה לעירוניות בת-קיימא של האו"ם. הכנס הבינלאומי השנתי THE ELEVENTH SESSION OF THE WORLD URBAN FORUM התקיים השנה בעיר קטוביץ' שבפולין.
נבחרנו לייצג את המדינה ולהעביר הרצאה על נכס 'התחייה 14' כמודל להתחדשות עירונית המשלבת שימור מלאכות מסורתיות ותעשייה זעירה. לכנס הגיעו מובילי תחום האדריכלות והתכנון בקבוצה, יחד עם נציגי עיריית תל אביב-יפו, לשכת התכנון המחוזית ואנשי מקצוע שונים מישראל.



תמיכה באקדמיה – בונים את דור העתיד

תמיכה בחינוך, בהשכלה ובמצוינות של אנשי המקצוע שיובילו את התחום בעתיד חיוניים לתעשייה שלנו.
מתוך מחויבות זו, אנו מובילים שיתופי פעולה עם מוסדות אקדמיים לטובת הכשרת סטודנטים בעולמות הנדל"ן ושמאות מקרקעין ולעידוד קדמה ויצירתיות בעיצוב מרחבים עירוניים. בנוסף, אנו תומכים בקידום מחקרים אקדמאיים, אשר תורמים לביסוס ידע ואיתנות בעולם המשתנה.

'תוכנית רום בשיתוף קבוצת ריאליטי' שיתוף פעולה עם אוניברסיטת בר-אילן

תוכנית לסטודנטים בתואר ראשון המציעה הכשרה בתחום הנדל"ן ושמאות מקרקעין. באמצעות המסלול הייחודי, המשלב בין לימודים אקדמאיים וניסיון מעשי, אנו מנגישים את שוק העבודה במתן חניכה, כלים ומיומנויות התומכים בצעדי הקריירה הראשונים של דור העתיד. במסגרת התוכנית, השתתפו מגוון אנשי מקצוע מצוות ריאליטי כמרצים אורחים בקורס, בנוסף לסיורים לימודיים שנערכו במספר נכסים שלנו.
'תוכנית רום', בהובלת פרופ' רחל אלתרמן, מוצעת במסגרת תואר ראשון רב-תחומי במדעי החברה.
עד סוף שנה"ל תשפ"ב, סיימו את התוכנית בהצלחה 126 סטודנטים וסטודנטיות. כחלק מהנכונות שלנו לקידום החינוך ותרומה לקהילה, אנו מעניקים מלגות לסטודנטים מצטיינים ומלגות תמיכה. עד היום, הענקנו 31 מלגות. במטרה לקדם את המחקר האקדמאי בתחום, התחלנו בפיתוח הצעות למחקרים הצפויים להתחיל במהלך השנה הקרובה.

אוניברסיטת בר־אילן
Bar-Ilan University

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 האיזור כולו.
יוזמה משותפת עם בית הספר לעיצוב ולחדשנות ב'מכללה למנהל', הציעה לסטודנטים קורס בעיצוב מרחבים ציבוריים, המשלב התנסות בעיצוב הצעות לפיתוח מתחם זה. זאת על בסיס אפיון צרכי הקהילה המקומית כיום ובעתיד.
לעשרים הסטודנטים שהשתתפו בקורס, ניתנה הזדמנות לאפיין את הנכס 'מתחם 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.

המכללה למינהל

פרק 2:
תכנון 360°



מתחם 'התחייה 14', תל אביב-יפו

תכנון הוליסטי

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.

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.

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, נוף ושטחים 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.

25% מהנכסים נבחנו על-ידי חברת מחקרים חיצונית טרם רכישה. בחינת ההשקעה כוללת אפיון מקיף וניתוח היבטים אקולוגיים וחברתיים לזיהוי חסמים והזדמנויות ייחודיים לנכס.

הפרויקט במתחם 'אופיס', אזור

פרויקט 'אופיס טקסטיל' הוא תוכנית להתחדשות מתחם בלב שכונות המגורים ביישוב אזור, בו שכן מפעל היסטורי בעל השפעות סביבתיות מזהמות. הנכס נרכש ב-2017, ותב"ע לשינוי ייעוד הקרקע מתעשייה למתחם עירוני מעורב שימושים הופקדה להתנגדויות בסוף 2022.

התוכנית שאנו מקדמים, תוכננה על פי כלי המדידה 'שכונה 360' של משרד השיכון והבינוי והמועצה הישראלית לבנייה ירוקה, וזאת על מנת לקדם תכנון של שכונה איכותית, מקיימת ומשגשגת המאפשרת אורח חיים בריא וחיזוק של הכלכלה המקומית. המדד בוחן את עמידת הפרויקט בקריטריונים של שכונה בת קיימא, לדוגמא הליכתיות, נגישות לשירותים ציבוריים, הצללה במרחב הציבורי, גישה לתחבורה ציבורית, תמהיל דיור מגוון ועוד.

במדד התקבל ציון 65/82 ברמת 'כסף' (עם נטייה לזהב, בכפוף לשינויים מסוימים); הציון מבוסס על התכנון הראשוני והשינויים הנדרשים מיושמים בימים אלו.





מתחם 'אופיס' באזור לפני ואחרי תכנון

תהליך השבחה לדוגמה

בשנת 2021, רכשנו את מתחם 'פרדס שניר' בשיתוף עם חברת 'קרדן נדל"ן' במטרה לקדם בו רובע חדש לעירוב שימושים. הנכס שהיקפו 55 דונם, ממוקם באזור המתפתח 'מבואות יפו' ובעל חשיבות אסטרטגית לנגישות התחבורתית באזור.
המתחם היווה במשך שנים "פצע אורבני" הסובל מהזנחה ותשתיות רעועות, שאינן תואמות את תהליכי ההתחדשות בעיר ואת ערכו במרקם האורבני. הנכס מאופיין בריבוי מחזיקי עניין וביניהם מחזיקים היסטוריים, בעלים פרטיים שונים, עיריית תל אביב, מדינת ישראל, נציגי משפחות שונות בעלות קניין וזכויות בנכס ועוד. במהלך השנים, הצטברו בנכס חסמים קנייניים, משפטיים ותכנוניים רבים כתוצאה מפולשים בקרקע, סכסוכים משפטיים בין מחזיקי העניין השונים וחובות של עשרות מיליוני ש"ח לרשות המקומית בגין ארנונה, היטלי השבחה ועוד, אשר מנעו את התחדשותו באזור המתפתח.

במסגרת תהליך ההשבחה, ריאליטי ניהלה דיאלוג רציף ומתמשך עם מגוון הבעלים הפרטיים ועם עיריית תל אביב, במטרה לקדם תכנון מיטבי. באמצעות התייחסות לצרכים ולאינטרסים השונים של כלל מחזיקי העניין ובניית תקשורת ואמון ביניהם, הגענו להסכמות משותפות והסרנו חסמים משמעותיים לטובת השבחת הנכס, ביניהם פינוי הפולשים, הסדרת בעלויות, והסדרת כלל חובות העבר לרשות המקומית.

התוכנית שקודמה במהלך 2022 ועתידה להיות מאושרת ב-2023, מהווה עוגן משמעותי לפיתוח 'מבואות יפו' והפיכת האזור המוזנח למרחב אורבני איכותי ומשגשג. המתחם המיועד לעירוב שימושים כולל מתחמי מגורים, אזורי מסחר, שטחים ירוקים ומוקד תעסוקה, באופן המשלב בין המבנה ההיסטורי לבנייה חדשה. בנוסף, פרויקט זה שם דגש על פיתוח שטחים לטובת תושבי השכונה וכולל בניית כיכר עירונית חדשה, שטח ציבורי להקמת בית-ספר ופיתוח תשתיות סביבתיות המשפרות את איכות החיים באזור.

כחלק מתכנון המתחשב במערכי תחבורה כלל-עירוניים ומדדי הליכתיות, תוכננו המגרשים בתוכנית על בסיס רשת עירונית של רחובות, שבילי אופניים ושטחים ציבוריים המשתלבים בטבעיות במרחב האורבני. כמו כן, לתכנון השטחים הציבוריים שכרנו את שירותי TOPOTEK 1, משרד אדריכלות נוף מהמובילים בגרמניה, אשר מעצים את איכויות המרחבים המשותפים בסטנדרט בינלאומי.

פיתוח אורבני מבוסס ידע

עם רכישת הנכסים ותחילת תהליכי התכנון, אנו מבצעים מחקרי עומק אורבניים שיקדמו תכנון 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 צופה פני 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.

ביצענו השנה **8** מחקרים אורבניים שמהווים בסיס לתכנון שימושי הביניים בנכסים ולפיתוח תוכנית ההשבחה העתידית

בין החוקרים עימם עבדנו:
ויה פלאן - הדסה גרינברג-יעקב | PEOPLE - איתן סרבר ושי עם-שלם | מכון ירושלים למחקרי מדיניות - ד"ר חווה ארליך | STREETLIGHT - אדר' מירב אברמוביץ' | מכון גיאוקרטוגרפיה - תמיר ארביב ואבי דגני | נעמה כץ



בין המחקרים שערכנו השנה

התחדשות עירונית בסביבת אצטדיונים ומגמות דיור ייחודיות בעיר יפו

סקירת נכסים באזור 'מבואות יפו' וסביב אצטדיון 'בלומפילד' וניתוח פרקטיקות לתכנון מיטיב בסביבת אצטדיונים השוכנים בלב רקמה עירונית בנויה. המחקר בחן דוגמאות מוצלחות מהעולם לצד מגמות הדיור והמגורים ביפו, תוך התייחסות לצרכים השונים המאפיינים את העיר ותושביה. מסקנות המחקר מובילות אותנו בתכנון מתווה פעילות האימפקט, בתקופת שימושי הביניים בנכס 'התחייה 14', ובפיתוח סביבת מגורים עתידית באזור באופן המותאם לצרכי המקום ולמאפייניו הייחודיים.

מתעשייה מסורתית לעירוב שימושים - התחדשות אזורי תעשייה והפיכתם לאזורים מעורבי שימושים

בחינת המעבר מתעשייה מסורתית לאזור מעורב שימושים, כחלק מפרקטיקה של התחדשות המרחב העירוני והתאמתו לצרכי העיר והשעה.

המחקר סוקר מקרי בוחן מהארץ ומהעולם, ויחד עם ראיונות וסקירת ספרות מציג את השיקולים האורבניים, הכלכליים, הסביבתיים והחברתיים המובילים את קבלת ההחלטות בשינוי זה.

מסקנות המחקר שמות דגש על הצורך באיתור והגדרת התועלות לכל השחקנים, על מנת ליצור מדיניות פיתוח תואמת צרכים למחזיקי העניין המרכזיים. בנוסף, המחקר מצביע על חשיבות ההובלה העירונית והגדרת ההנחיות כלפי פיתוח האזור, על מנת שיזמים יצליחו לקדם תהליכי התחדשות והשקעות כלכליות בעלות ודאות גבוהה ככל הניתן.

המחקר משמש אותנו בתכנון פרויקטים של הפיכת אזורי תעשיה למעורבי שימושים, כמו מתחם 'זוגלובק' בנהריה ומתחם 'אופיס' באזור.

בחינת עצימות בנייה ומשמעויות, והשפעות תחבורתיות לאור פיתוח קו המטרו

ניתוח הפוטנציאל המרחבי בפיתוח בסביבת מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים). המחקר המליץ על התוויית חזון תחבורתי ועירוני כולל למרחב תחנות המטרו, על מנת להתמודד עם משמעויות המסות בעקבות נוכחות התחנות. ההמלצות נוגעות לשינוי פרדיגמה מ"דרך" ל"רחוב", הכולל צמצום מיסעות הכביש ופיתוח מסחר מלווה רחוב, הממתנים ומווסתים את התנועה במרחב, וכמו כן הגדלת זכויות הבנייה ושינוי שימושי קרקע. כל אלו יחד מגדילים את ערך הקרקע ולוכדים ערך לטובת מימון פרויקט המתע"ן. פיתוח תחבורתי ומרחבי ברוח זו עשויה לפתח אזורים עירוניים שאינם מרכזיים בעיר, ולהעניק להם איכויות אורבניות שיספקו מענים רבים יותר לעיר ותושביה.

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

33%
מהפרויקטים התייחסו לצל במרחב הציבורי

33%
מהתוכניות שריאליטי קידמה, כללו התחייבות לטיהור קרקע

14.8%
מהפרויקטים כללו תכנון לאנרגיה מתחדשת

41%
מהפרויקטים כללו ליווי של יועצים חיצוניים בתחומי בנייה ירוקה ואיכות הסביבה

22%
מהפרויקטים שילבו בנייה ירוקה

עם הפנים קדימה

כחלק מהמחויבות שלנו להעמיק את החשיבות של שיקולים סביבתיים בתהליכי התכנון וההשבחה של נכסים, אנו מתכננים לעבור ב-2023 הכשרה ייעודית בשיתוף ובהדרכת 'המועצה לבנייה ירוקה'.

שיקולים חברתיים בבחירת ההשקעות ובהשבחת הנכסים

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.

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

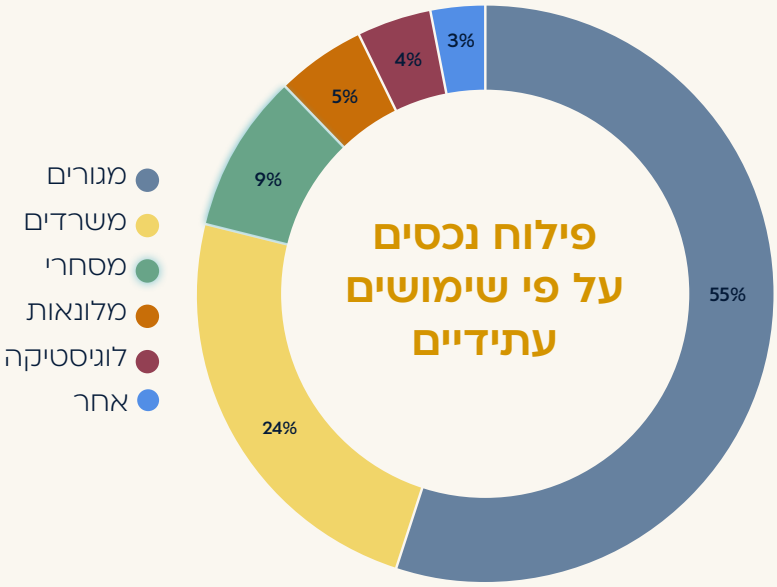
ריאליטי שמה דגש על תכנון ושילוב מרחבים פתוחים, גינות ירוקות ושטחים ציבוריים איכותיים כחלק אינטגרלי מהפרויקטים שלנו, מתוך גישה התומכת בעירוב שימושים והמכירה בערך של מתחמים המזמינים שהייה נעימה במרחב ויוצרים ערים טובות יותר.

במרבית הנכסים שילבנו תהליכים בשיתוף הציבור והרשויות המקומיות, שכללו דיאלוג קשוב והזדמנות רחבה לשאלות, לתשובות ולחיזוק תחושת האמון בין הצדדים.
בפרויקט 'למינא' ביפו לדוגמה, שיתוף הציבור יצר התאמה מיטבית של צרכי האוכלוסייה המקומית לתכנון המוצע. השיח עם דיירי השכונה ותושבי האזור הביא להערכה מחודשת לחיבוריות של הפרויקט לסביבתו ולשינוי אדריכלי המשלב ביניהם באופן אורגני.



תוכנית, הזרם 10, מתחם פרדס שניר, תל אביב-יפו

שיקולים חברתיים בבחירת ההשקעות ובהשבחת הנכסים



* על פי נתוני קרנות REALITY EQUITY III ו-IV.

בכל פרויקט שבו נעשה תהליך השבחה משמעותי, התקיימה

הקצאת שטחים

לרשות המקומית לטובת מרחבים משותפים ותשתיות ציבוריות בהתאם לצרכים בסביבת הנכס

48%
מהנכסים כללו שיתוף פעולה קנייני-תכנוני עם בעלי מגרשים סמוכים, במטרה לקדם פיתוח אזורי מיטיב

7.5X
יותר שטחים עירוניים מעורבים המשלבים מבני ציבור, שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים

33%
מהפרויקטים כללו עבודה משותפת עם ארגונים תכנוניים המשלבים היבטים חברתיים

100%
מהפרויקטים עומדים בדרישות נגישות לאנשים עם מוגבלויות

44%
יותר שטחים לטובת הציבור

18X
יותר שטחי מגורים

* בכל פרויקט שבו נעשה תהליך השבחה משמעותי

פרק 3:
ההון האנושי



ההון האנושי

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.



העובדים שלנו

בשנת 2022
הצוות שלנו צמח ב-**17%**
ביחס לשנה הקודמת

גיוון מגדרי - אחוזי הנשים בריאליטי

46% מתוך כלל העובדים/ות

15% מתוך שכבת הניהול הבכיר	**50%** מתוך שכבת הניהול
48% מתוך התפקידים המקצועיים	**83%** מתוך שאר התפקידים

אנחנו מגיעים לריאליטי מכל הארץ



עם הפנים קדימה

מתוך הכרה בערך המוסף בגיוון קולות, גישות, זהויות ורקעים, שמנו לעצמנו יעד ללמוד את הנושא ולבסס את צעדינו הראשונים בבניית מדיניות לקידום גיוון והכללה בצוות.

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



שלומי שטרית

מנהל פיתוח עסקי, מחלקת ייזום

שלומי בן 37, נשוי להדר ואבא לאלונה בת 8, בארי בן 5 ודגן בן שנתיים. הוא בוגר אוניברסיטת אריאל בכלכלה ושמאות מקרקעין.

בריאליטי, שלומי אחראי על איתור נכסים ופרויקטים חדשים עם פוטנציאל עסקי מבטיח.

שלומי כשאר האבות בריאליטי, נהנה ממדיניות "יום אב" שבועית המאפשרת לו לצאת מוקדם יום בשבוע כדי לבלות עם הילדים והמשפחה.

"בשנה הראשונה שלי בריאליטי התמסרתי לעבודה, משום שהיה לי חשוב להשקיע ולהוכיח את עצמי בתפקיד. עם הזמן הבנתי שגם המשפחה שלי צריכה אותי ואני זקוק לאיזון ביניהם. בזכות ריאליטי, שאפשרו לי את הגמישות לבלות זמן רב יותר בבית, הבנתי שאפשר להיות אבא טוב וגם עובד טוב".



אמיליה קאופמן

מנהלת פרויקטים, מחלקת ניהול פרויקטים

אמיליה בת 35, נשואה לאורי ואמא לאדם בן 5 ולברי בן שנתיים וחצי. היא בוגרת תואר ראשון בגיאוגרפיה ויחסים בינלאומיים ותואר שני בתכנון ערים מהאוניברסיטה העברית.

בריאליטי, אמיליה עובדת כמנהלת פרויקטים במחלקת הפרויקטים בארגון. במסגרת תפקידה היא אחראית על קידום תהליך ההשבחה של נכסים לאחר רכישתם.

"שילוב של אימהות ותפקיד במסגרתו אני חולשת על תחומים רבים בלב העשייה של הקבוצה הוא מאתגר, אבל לצד האינטנסיביות בעבודה התפקיד ממלא ומספק מאוד. הרכב אנשים ייחודי, תמיכה מלאה ומחשבה יצירתית מאפשרות שילוב של הגשמה אישית ומקצועית לצד הורות וזוגיות".

באיזו מידה מקום העבודה בא לקראתך באיזון בין החיים האישיים לבין העבודה?



במידה רבה מאוד
20.5%



במידה רבה
53.8%



במידה מועטה
20.5%

לא בא לקראתי
5.1%

* מתוך סקר עובדים שהתבצע השנה

פיתוח מקצועי

כחלק מהאחריות שלנו כלפי העובדים והעובדות, אנו רואים בכל תפקיד בארגון הזדמנות להתפתחות מקצועית.
אנחנו מעודדים להשתתף בכנסים והכשרות מקצועיות שונות, בשאיפה לעצב לעובדים בארגון אופק קידום ארוך-טווח.
אנו מאמינים כי משוב ושיח כנים, מייצרים וודאות ומיקוד מאמצים אשר מצמיחים מצוינות. על כן, ערכנו תהליך מוסדר של הערכת ביצועים שכולל קביעת יעדים שנתיים, מילוי טופס משוב אחיד ושיחה אישית של כל אחד מהעובדים עם המנהל הישיר המאפשרת להם להשמיע דעות, עמדות ושאיפות. התהליך לווה בתמריץ כספי המוענק על עמידה ביעדים מחלקתיים.
בנוסף לכך, כל עובדי הקבוצה מתוגמלים על פי עמידה ביעדים כלל-ארגוניים.



אחד מאיתנו

עידו בלכר הגיע לריאליטי **בשנת 2016,** כשהיה בן 29.
תפקידו הראשון היה חשב, ומיד זיהינו שמדובר בכוכב עולה, ועמלנו לשמר אותו לאורך זמן.
בשנת 2019, קודם לתפקיד מנהל קשרי משקיעים.
בשנת 2022, לאחר 6 שנים בריאליטי הפך עידו ל-CFO.

25
עובדים ועובדות השתתפו ב-89 כנסים מקצועיים

25
חברי צוות עברו קורס EXCEL שהתקיים אצלנו במשרדים

WELL-BEING

אנו מאמינים כי עובד שטוב לו, הוא עובד טוב יותר, ולכן אנו רואים בטיפוח וברווחת 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 הקבוצה 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 ובחייהם הפרטיים.
אנו מקפידים על סביבת עבודה נאותה, מקבלת ובטוחה, חופשייה 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.



- פעילויות פנאי והשקעה ברווחת העובדים כחלק מהתרבות הארגונית
- מתן הלוואות בתנאים משופרים לעובדים
- REALITY SHARES – תכנית אופציות לעובדים, עם ותק של שנתיים ומעלה בקבוצה, ההופכת את חברי הצוות לשותפים אמיתיים בהצלחה של הקבוצה

עם הפנים קדימה

אנו עמלים על תוכנית ביטוח רפואי מותאמת אישית לעובדי הארגון אשר תצא לפועל במהלך 2023, שייחודה יהיה במתן טיפולי רפואה משלימה

אנחנו אוהבים לעבוד,
אבל חשוב לנו גם לקחת אתנחתא



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



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



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



'החדות של הקרן' – קבוצת הנשים של ריאליטי השתתפו במפגשים שבועיים מונחים לתרגול 'שיטת ימימה'



קיימנו יום כיף שובר שגרה בחוף הים התיכון



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 הקבוצה בנכסים שלנו, ונחשפנו לפעילויות השונות בשטח



ביום השואה פגשנו מדריכה מ"יד ושם' שסיפרה לנו על חסידי אומות העולם

תרומה לקהילה

אנו נותנים לעובדים שלנו הזדמנויות להתנדב יחד

כ-20 עובדים ועובדות השתתפו בימי התנדבות שיזמנו:

בשיתוף עם עמותת 'ילדים שלנו', ערכנו מפגש עם ילדים המאושפזים במרכז הרפואי 'שניידר' והענקנו להם מתנות שרכשנו מבעוד מועד.

יחד עם עמותת 'חג שמח' חילקנו תלושי מזון לחג.

פרק 4:
ניהול על פי ערכים



תכנון, הגעתון 8, נהריה

ניהול על פי ערכים

ריאליטי מכירה באחריות שלה כלפי כל מחזיקי העניין גם באופן בו היא מתנהלת.
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, בקרה וחדשנות, הם עמודי תווך בתרבות העבודה שלנו החותרת למצוינות ומקצועיות בכל עת. באמצעות ראייה פורצת דרך ויצירתיות מחשבתית, אנו רותמים את הידע ויכולות הקבוצה ליצירת שינוי ממשי בתחום העיסוק שלנו ומשתדלים גם קצת מעבר לו.

ערכי הליבה שלנו

יצירתיות | פרטנריות | פרואקטיביות | אחריות | מקצועיות

הערכים שלנו 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.

הופכים ערכים לתוכנית פעולה

השנה פיתחנו את מערכת 'ZOOM-IN', פלטפורמה ייחודית לביצוע תחקירים פנימיים ותהליכי למידה באופן שוטף.
המערכת הוטמעה כחלק מתוכנית העבודה של הארגון, הכוללת מינימום שישה תחקירים שנתיים המתבצעים על ידי כל מחלקה. כמו כן, התחקירים משולבים ביעדים של עובדי הקבוצה, ההנהלה והשותפים.

השנה ביצענו **60** תחקירים לבקרה עצמית

עם הפנים קדימה

אחד מיעדי ההנהלה לשנה הבאה הוא כתיבת קוד אתי והטמעתו בארגון

קשרי עבודה עם מחזיקי העניין שלנו

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 ושקיפות. 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 הקבוצה 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.

ייעול ושיפור השירות לבעלי העניין

השנה, השקנו פלטפורמה לניהול דרישות תשלום לספקים אשר שיפרה את היעילות שלנו בניהול ובבקרה על העברת תשלומים ובשדרוג איכות השירות הניתן על ידי מחלקת הנהלת חשבונות.

מחלקת הכספים מנהלת ישיבות גבייה שבועיות, על מנת להבטיח הליך מסודר ויעיל לפתרון בעיות מהיר ומיטבי לכל הנוגעים בדבר.

1591 הספקים עימם עבדנו ב-2022
נהנו ממדיניות תשלום בתנאים של
שוטף+30

אנו מעניקים לארגונים חברתיים
ועמותות הנחות בשכר הדירה



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 הקבוצה מקבלים אצלנו עדיפות משמעותית.
אנו מקיימים פגישות תקופתיות עם גופים מוסדיים, אנליסטים, בתי השקעות והמשקיעים השונים, ועושים כל שביכולתנו להעניק מענה מיידי לכל בקשה או שאלה באופן הקשוב לצרכים אותם הם מציגים.
כחלק מתהליך הפקת מסקנות לאחר סקר המשקיעים שהתקיים השנה לראשונה, ערכנו סיורים בנכסים למשקיעים המוסדיים. במפגשים הצגנו את הפעילות של ריאליטי בשטח כדי להפוך את הדיווחים למציאות חיה וקיימת. כמו כן, סיורים אלו תרמו להעמקת ההיכרות וחיזוק הקשר האישי בין הצדדים.
במרץ קיימנו אירוע משקיעים גדול, בו לקחו חלק פעיל כלל העובדים והעובדות. באירוע שיתפנו את המשקיעים בהישגים בהגשמת היעד שלנו לשינוי המבנה הארגוני של ריאליטי לקבוצת קרנות.
ב-2022, פיתחנו פורטל משקיעים ייעודי המאפשר מעקב קל ונגיש אחר השקעותיהם. הפורטל יושק במהלך שנת 2023.



ציונים שקיבלנו בסקר שביעות רצון משקיעים



* ממוצע ציונים מ1-10
* המחקר בוצע ע"י טלסקר (הנציגה הישראלית של חברת הסקרים הבינלאומית KANTAR)

בחינת השקעות

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 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-2022, התקיימו
שלוש רכישות
עם שותפים עסקיים, כחלק מהרחבת הזדמנויות השוק ואסטרטגיית שיתופי הפעולה שלנו, היוצרת סינרגיה בין הגופים ומעודדת שיתוף ידע תוך מקסום יתרונותיו היחסיים של כל שותף בעסקה. שתיים מתוך עסקאות אלו, התבצעו כרכישות המשך להרחבת מתחמים שנרכשו בשנים עברו.



ניהול ואבטחת מידע

השנה, התחלנו תהליך מקיף ומעמיק של אפיון והטמעה של מערכות טכנולוגיות מתקדמות המייעלות את תפוקת העבודה ומשפרות את אבטחת המידע.
לאחר בחינה מקיפה ומעמיקה של צרכי הקבוצה בתחומי הגנת מידע, שמירה על פרטיות משתמשים והתגוננות מפני איומי סייבר, התחלנו בפעולות לשדרוג מערכות המחשוב עליהן אנו מסתמכים.
במסגרת תהליך זה, הקמנו מערך טכנולוגי פנים-ארגוני המשפר את התקשורת בין המחלקות השונות, מספק גישה קלה ונוחה לנתונים, ומאפשר פיקוח ובקרה של תהליכי העבודה שלנו בזמן אמת. הפלטפורמה נבנתה בסטנדרטים מחמירים של אבטחת מידע והגנת סייבר.

- 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
- ריאליטי לא חוותה פריצות אבטחת מידע לאורך השנה



נגישות

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

בנכסים הפיזיים אותם אנו מנהלים ובמשרדי החברה, ריאליטי מקפידה על הנגשה לאנשים עם מוגבלויות, 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 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.

RightHear



מודעות סביבתית – ניהול המשרדים

אנו שואפים לפעול תוך מודעות סביבתית בכל מעשינו.
זה בא לידי ביטוי בהתייחסות לסביבה האנושית בתוכה אנחנו פועלים וגם במודעות לסביבה הטבעית. כגוף היושב בתפר שבין פיננסים לנדל"ן, אנו מכירים בהשפעות של הפעילות שלנו על נושאי סביבה ואקלים ופועלים להפחתתם.

ניהול הקרן – נתונים ממשרדי הקבוצה

- **צריכת חשמל:** 43,538 קוט"ש חשמל (156.73GJ)
- **פליטות גזי חממה:** 365T CO2e
- **עצימות פליטות:** 6T CO2e לעובד

54%	6%	40%
מכלול 1	מכלול 2	מכלול 3

נתוני פסולת:
215 קוב אשפה
1040 ק"ג נייר נשלח למחזור, 72% מצריכת הנייר השנתית
3640 בקבוקי שתייה נשלחו למחזור, דרך עמותת 'עולם חסד יבנה' אשר ממחזרת ותורמת את הפיקדון למשפחות נזקקות באמצעות סלי מזון

- **צריכת מים:** 21,878 מ"ק

איך אנחנו מגיעים לעבודה



67%
ברכב פרטי



22%
בתחבורה ציבורית



18%
באופניים/ קורקינט

*חלק מהעובדים משתמשים ביותר מאופן הגעה אחד

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 - נכסים מנוהלים

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

סך הפליטות הכולל מהנכסים בבעלות ריאליטי
CO2e 10.3T

עצימות פליטות למ"ר בנכסים
CO2e 61.1 KG למ"ר

עצימות פליטות של פעילות קבוצת ריאליטי כולל נכסים מנוהלים
CO2e 0.073T למ"ר

* היות והשוכרים הינם בעלי שעוני חשמל עצמאיים, הנתון מוערך לפי הערכת פליטות ממוצעות בנכסי נדל"ן, ומשויכות לריאליטי ביחס לאחוזי בעלות על הנכס, על לפי נתונים ומתודולוגיות בהנחיות ה-PCAF

עם הפנים קדימה

בהיותנו אכסניה לארגונים רבים, נפעל בעתיד להגברת המודעות של השוכרים לייעול אנרגטי, מחזור פסולת והפחתת פליטות החממה כתוצאה מתפעול



תכנון, מתחם אופיס, אזור

קרן אדוות - הקרן הפילנתרופית

קרן פילנתרופית שהקימו משפחות המייסדים של קבוצת ריאליטי, ורדי ורוזן.
הקרן החלה מעילותה במהלך 2021-2022 בהיקף ראשוני של מיליון ש"ח בשנה.

הקרן עושה שימוש בחוזקות, בקשרים ובשיטות העבודה שמביאה הקבוצה מניסיונה בעולמות העסקיים, על ידי השקעה חברתית בפרויקטים מגוונים, הדורשים אף הם השבחה. הקרן הפילנתרופית היא דרכם של המייסדים להשפיע לטובת בניית חברה הוגנת ושוויונית יותר.

הנושא המרכזי שבחרה הקרן לקדם, הוא הנגשה של רפואה אינטגרטיבית (משלימה) כחלק מסל הטיפולים שמקבל כל חולה במערכת הבריאות הציבורית בישראל.
לצד המטופלים, אנו רואים גם במלווים של המטופל ובצוותים המטפלים בו, גורם הדורש טיפול ותמיכה.

בנוסף תומכת הקרן בפרויקטים המקדמים רווחה ו WELL-BEING בתחומי הבריאות והחינוך, בעיקר בקרב אוכלוסיות מוחלשות.

כמו בקרנות הנדל"ן, כך גם בקרן הפילנתרופית, אנו נוקטים בגישה של שותפות בין גורמים הרואים עצמם כשותפים לדרך, כחלק מתפיסה של הכפלת כוח לטובת הרחבת מעגלי ההשפעה.
עם כל רכישה או מימוש של נכס, אנו מעניקים תרומה נוספת ומזמינים את צדדי העסקה להצטרף אלינו כמחווה של רצון טוב לתרומה משותפת.

בשנת הפעילות הראשונה של קרן אדוות נגענו ב:

150-כ
רופאים/ות ואנשי צוות

10
מרכזים רפואיים

8
עמותות בתחום הרפואה המשלימה

700-כ
מטופלים ובני משפחותיהם



בחרנו לתמוך השנה ב-17 פרויקטים, ביניהם:

המרכז לסיוע הוליסטי ע"ש יורי שטרן HOLISTIC CENTER	פתיחת קליניקה קהילתית לחולים ולמחלימים אונקולוגיים ולבני משפחותיהם בהרצליה
סורוקה רוח דרומית	טיפולים משלימים לחולים אונקולוגיים במרכז הרפואי 'סורוקה' בשיתוף עמותת 'רוח דרומית'
ההסתדרות הרפואית בישראל Israeli Medical Association	קורס הכשרה בשיתוף 'ההסתדרות הרפואית בישראל', למתן כלים מעולמות הרפואה המשלימה לרופאים ולאנשי צוותים רפואיים
ידידי המרכז הרפואי רמב"ם	מחקר ראשון מסוגו הבוחן השפעת טיפולים הומאופטיים על מצבם של חולים אונקולוגיים, בשיתוף 'המרכז הרפואי רמב"ם'
המרכז הרפואי האוניברסיטאי הדסה מיסודו של ארגון נשות הדסה	תוכנית טיפולים בשילוב רפואה סינית בחולים המשתקמים מתאונות ומחלות קשות, בשיתוף המרכז הרפואי 'הדסה הר הצופים'
החברה הישראלית לרפואה משלימה THE ISRAELI SOCIETY FOR COMPLEMENTARY MEDICINE www.icam.org.il	שינוי מדיניות באמצעות תהליך לובינג להכנסת שיטת טיפול אינטגרטיבית לסל התרופות בשיתוף החברה לרפואה משלימה תחת 'ההסתדרות הרפואית בישראל'

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

אינדקס SASB – נכסים פיננסיים

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 לקוחות, 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 לקוחות בדבר מוצרים ושירותים	פרק ריאליטי משקיעים במשקיעים
גיוון והכללה	FN-AC-330A.1	חלוקה מגדרית ואתנית של עובדים בקבוצות הבאות: 1. הנהלה בכירה 2. הנהלה (NON-EXECUTIVE MANAGEMENT) 3. סה"כ עובדים, כולל גם תיאור של ההתנהלות לעידוד גיוון והכללה	פרק הון אנושי
שילוב ESG בייעוץ השקעה	FN-AC-410A.1	סכום ההון המנוהל תחת: 1. אינטגרציה של פקטורים של ESG 2. השקעות מקיימות 3. השקעות שעוברות סינון לפי נושאי קיימות (+ תיאור פעולות לתיקון)	כיום הקרן לא מקטלגת את השקעותיה לפי פרמטרים של ESG. לפרמטרים סביבתיים וחברתיים בבחירת השקעות – פרק תכנון 360°. לשיקולים אחרים בהשקעות "פרק ניהול על פי ערכים"
	FN-AC-410A.2	תיאור האופן בו נושאי ESG וקיימות משולבים בהחלטות השקעה וניהול הון	גישה ל-ESG
	FN-AC-410A.3	תיאור התנהלות ותקשורת עם ארגונים מושקעים	פרק ניהול על פי ערכים
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

אינדקס SASB – נדל"ן

SASB: REAL ESTATE

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
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 נתוני השפעות סביבתיות
	IF-RE-130A.2	1. סה"כ צריכת חשמל (GJ) 2. אחוז חשמל מהרשת הארצית (אחוזים בחלוקה לסוגי נכסים) 3. אחוז חשמל ממקורות מתחדשים	פרק נתוני השפעות סביבתיות
	IF-RE-130A.3	אחוז שינוי בצריכת אנרגיה מכל סוג בהשוואה לתקופת הדיווח הקודמת (אחוז שינוי)	זו תקופת הדיווח הראשונה ותשמש כשנת הבסיס
	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	פרק תכנון 360°
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	1. סה"כ צריכת מים בנכסים לגביהם יש מידע מלא בהתייחסות לאזורי מחסור במים (M3) 2. 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

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
ניהול ההשפעות הסביבתיות של שוכרים	IF-RE-410A.1	1. אחוז החוזים החדשים הכוללים סעיפים הנוגעים להשקעה לצורך התייעלות בצריכת משאבים 2. 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
	IF-RE-450A.2	תיאור ניתוח חשיפה לסיכוני אקלים, רמת החשיפה של הפורטפוליו ואסטרטגיה לניהול סיכונים	N/A

אינדקס SASB – נדל"ן: מדדי פעילות

SASB: REAL ESTATE

נושא	קוד	מדד (יחידה)	מיקום
מדדי פעילות	IF-RE-000.A	מספר נכסים לפי ייעוד	פרק פעילות הליבה - REALITY EQUITY
	F-RE-000.B	שטח רצפה להשכרה לפי ייעוד (מ"ר)	פרק פעילות הליבה - REALITY EQUITY
	IF-RE-000.D	ממוצע רמת אכלוס לפי סוגי נכסים (אחוז)	פרק שימושי ביניים - ניהול נכסים



© כל הזכויות שמורות REALITY 2022