

קיימות במניבים – קרן הריט החדשה בע"מ

מניבים רואה עצמה מחויבת לעשיית עסקים תוך שילוב היבטי קיימות בעשייה שלה – לטובת חברה וסביבה טובה יותר. אנו פועלים להשפיע לטובה באמצעות אתיקה עסקית נכונה ויישום היבטים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי לאורך כל שרשרת הערך שלנו, מתוך מטרה להבטיח שגשוג מתמשך לאורך זמן לחברה ולקהילות העוטפות אותנו.

תפיסת הקיימות והיעדים שלנו

במהלך 2024 ביצענו ניתוח מהותיות, במסגרתו בחנו סטנדרטים קיימים בסקטור (Nareit, GRESB, SASB) ועוד), בנצ'מרק גלובלי ומקומי, וכן שאלונים בקרב מחזיקי עניין מרכזיים – משקיעים, שוכרים ועובדים. ניתוח זה סייע ביזנו בהגדרת אסטרטגיית קיימות ויעדים כדלקמן:

תפיסת יעדי ה- ESG של מניבים



* היעדים מתייחסים לנכסים בניהול מלא של חברת הניהול (ללא נכסים בניהול מלא של הדיירים/השוכרים).
** יבוצע באופן שוטף

ניהול תחום הקיימות

תחום הקיימות מנוהל על-ידי מנהלת בחברה, בהנחייה ובתמיכה שוטפת של יו"ר הדירקטוריון. אסטרטגיית הקיימות של החברה, היעדים ומסמכי התשתית האתיים אושרו על-ידי הנהלה והדירקטוריון. מנהלת התחום השתתפה בקורס של BDO ומסתייעת ביועצת חיצונית להעמקת הידע והמקצועיות בתחום.

תדירות מפגש	אחריות ומטרות	תפקיד	
שנתי	<ul style="list-style-type: none"> הכוונה ופיקוח אישור מדיניות, אסטרטגיה ויעדים מעקב אחר קידום יעדי החברה 	דירקטוריון	אסטרטגיה ויעדים
רבעוני/חצי שנתי, לפי הצורך	<ul style="list-style-type: none"> בקרת פעילות שוטפת לקידום התחום תמיכה ועידוד יישום מיזמים ומהלכים 	יו"ר הדירקטוריון בראש צוות ESG/ הרכב הצוות: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל תפעול, מנהלת ESG	
שוטף	<ul style="list-style-type: none"> הנעת החברה וניהול שוטף גיבוש תכנית עבודה וחתירה ליישומה ניטור, מעקב ובקרה אחר תוצאות דיווח וקידום תקשור שיח עם מחזיקי עניין וגופי דירוג 	מנהלת ESG	סיוחול אולחט

שיח עם מחזיקי עניין

מחזיקי העניין של מניבים - המשקיעים, הלקוחות/דיירים, העובדים והספקים איתם אנו פועלים באופן שוטף, מבטיחים את ההצלחה והצמיחה של החברה.

<p>אנו מחויבים להגדיל את הערך לבעלי המניות של החברה, אנו עושים זאת בנושאים של ממשל תאגידי, תכניות עבודה ואסטרטגיה עסקית, גילוי ושקיפות ביצועים כלכליים, אתיקה עסקית ואנטי שחיתות ואנו עושים זאת באמצעות ערוצי שיח של שיחות אישיות, דיווחים במערכת המגנ"א, פרסום בערוצי המדיה השונים וכו'.</p>	בעלי מניות ומשקיעים
<p>הלקוחות שלנו הם הנכס הגדול ביותר שלנו. הלקוחות הינם דיירים/שוכרים בנכסי הנדל"ן, איתם אנו מקפידים על דיאלוג פתוח. אנו מנהלים איתם שיח באמצעות שיחות טלפוניות, פגישות, דואר, אימייל וכו' בנושאים של שאלות כלליות, משוב ומענה על שאלות ספציפיות.</p>	לקוחות/דיירים
<p>העובדים והעובדות בחברה הם נכס איכותי ומשמעותי עבור פעילות החברה. אנו עושים את המרב לספק להם סביבת עבודה מיטבית לצמיחה והתפתחות מקצועית, תגמול נאות, הכולל בין היתר השתתפות בהצלחה העתידית של החברה וכן עורכים פעילויות גיבוש והנאה. אנו מקיימים עמם דיאלוג פתוח ושוטף, ישיבות, שיחות אישיות, ישנה תיבת פניות אנונימית וקבוצת וואטסאפ משותפת. אנו מתמקדים בנושאים של פיתוח אישי והעשרה כללית ומקצועית, למידה והתפתחות וגיוון והכללה ביחסי עבודה.</p>	עובדים
<p>ספקי החברה נחלקים לשלוש קבוצות עיקריות - חברות הניהול שלנו בנכסים, קבלני ביצוע לצורך שיפוץ בנכסים ויועצים מקצועיים שונים עימם אנו מתקשרים. אנו מקפידים לוודא קיום של זכויות עובדים, בטיחות, טיוב ייעול ושיפור תהליכי ביצוע באמצעות ערוצי שיח של שיחות עבודה, ביקורים בפרויקטים וכו'.</p>	ספקים

תשתית אתית

פעילות החברה והיותה חברה ציבורית מושתתת על יחסי אמון ונאמנות, ועל כן מחייבת שמירה על עקרונות ערכיים ומוסריים גבוהים, אהבת אדם, מקצוענות ויושרה, סובלנות, פתיחות וכבוד הדדי. החברה אימצה קוד אתי אשר חל על כל עובדי החברה ומנהליה, וכן על חברי הדירקטוריון. הקוד האתי רוענן במהלך אוגוסט 2024 ואושר על-ידי ההנהלה והדירקטוריון. הקוד מציג את מחויבות החברה בהיבטי הקיימות השונים מול כלל מחזיקי העניין ובהתאם למיקודים האסטרטגיים שהוגדרו (ניתן לצפות בקוד האתי באתר החברה:

קיימות - ESG מניבים קרן הריט החדשה בע"מ (menivim-reit.co.il)

ניהול תחום הממשל התאגידי

לחברה נהלי עבודה מקצועיים בתחומי פעילותה, נהלי אכיפה פנימית וכללי אתיקה שנועדו להבטיח את פעילות החברה כדיון, על פי החקיקה הרלוונטית בישראל, לעודד פעילות עסקית ותרבות עסקית שיתרמו להצלחת החברה ולהשאת רווחים כלכליים לבעלי מניותיה ולחברה בכלל.



<p>כחלק מקיום הוראות החוק, החברה מינתה מבקר פנים, המהווה מנגנון חיצוני בלתי תלוי בתחום הציות והבקרה הפנימית. בין תפקידיו של המבקר הפנימי בחברה, לבדוק אם הפעולות של החברה, נושאי משרה וממלאי תפקידים הינן תקינות מבחינת השמירה על החוק, על הניהול התקין, על טוהר המידות ועל החיסכון והיעילות, ואם הן מועילות להשגת יעדי החברה. פעולות אלו מחזקות את תרבות הציות, האכיפה והבקרה בחברה ועל ידי כך שומרות ומגנות על האינטרס הציבורי.</p> <p>להלן פירוט דוחות הביקורת הפנימית שנדונו בוועדת הביקורת של החברה במהלך השנים 2021-2023: בשנת 2021, ערך מבקר הפנים תוכניות ביקורת בנושאים יישום הוראות הסכם הניהול ואחזקת נכסים; בשנת 2022, ערך מבקר הפנים ביקורת בנושאים יישום המלצות דוחות ביקורת פנים והמערך הביטוחי בחברה; בשנת 2023, ערך מבקר הפנים תוכניות ביקורת בנושאים יישומה של תוכנית האכיפה הפנימית של החברה בדיני ניירות ערך ואופן ניהול נכסי החברה באמצעות מערכת הפריוריטי.</p>	ביקורת פנים
<p>בשנת 2020, אושרה לראשונה תוכנית האכיפה הפנימית של החברה בדיני ניירות ערך, שכוללת נהלים בנושאים הבאים: נוהל איסור על שימוש במידע פנים, תרמית ומניפולציה, נוהל דיווחים ודוחות כספיים, נוהל עסקאות בעלי עניין, נוהל יחסי חוץ וקשרי משקיעים ונוהל רכישה עצמית של ניירות ערך.</p>	תוכנית אכיפה
<p>החברה ערכה בשנת 2024 סקר ציות. מטרת הסקר לוודא כי החברה מיישמת את חובותיה הנגזרות מהחוקים והכללים החלים עליה ובמטרה לזהות חשיפות ולמנוע כשלים פוטנציאליים. בהתאם לסקר האמור, נכתבה תוכנית האכיפה הפנימית של החברה בדיני ניירות ערך.</p>	סקר ציות
<p>החברה מנהלת מעקב שוטף אחר התפתחויות משפטיות ורגולטוריות, במטרה לבחון את השפעתן על החברה.</p>	ערכונים רגולטוריים
<p>מעבר לחובת הדיווח על פי דין, החברה נוהגת בשקיפות ובמתן מידע נרחב בגין נכסיה ופעילותה העסקית, וזאת במסגרת הדיווחים והמצגות אותן מפרסמת החברה באתר הבורסה לניירות ערך.</p>	שקיפות

אבטחת מידע וסייבר



החברה מיישמת נוהל אבטחת מידע הקובע את מדיניות אבטחת המידע, כמקובל בחברות ציבוריות בעלות אופי דומה. כמו כן, לחברה תוכנית התאוששות הכוללת מערך גיבויים מורחב שיאפשר התאוששות מהירה במקרה של תקיפת סייבר בלי צורך להיפגע מפעילות סחטנות התקפית.

ניהול תחום הסביבה



ניהול צריכת אנרגיה

פאנלים סולאריים

החברה ביצעה בדיקות היתכנות להתקנה של פאנלים סולאריים בכל נכסי החברה, ובהתאם, עד כה, בוצעה התקנה של פאנלים סולאריים בנכסי החברה בירושלים, כרמלים, הרטוב, אלון תבור, רעננה ורמלה נשרים. גודלן של המערכות הינו 1,866 KWP. באתר נוסף של החברה (מתחם זנכלל באלון תבור) מותקן פאנל סולארי בתפעול עצמי של השוכר. בכל נכס חדש שנרכש, נבדקת ההיתכנות בהתקנת מתקנים סולאריים לייצור חשמל.

חידוש ושדרוג מערכות

בעת רכישת נכס חדש החברה בוחנת את המערכות הקיימות ובמידת הצורך מתבצע שדרוג בליווי מענקי המדינה, על מנת לוודא כי נעשה שימוש במערכות החוסכות באנרגיה חלף צ'ילרים "זוללי" אנרגיה. החברה ביצעה את השדרוגים האמורים בנכסים בירושלים ובבני ברק.

רכישת ציוד אלקטרוני יעיל אנרגטית

בבחירת רכישת ציוד אלקטרוני, מידת החסכון באנרגיה מהווה פרמטר משמעותי בבחירת המוצר.

מפסק לכיבוי חשמל ותאורה

כחלק מעבודות גמר, שיפוץ ושדרוג שטחי משרדים, החברה מבצעת התקנה של מפסק מרכזי לסגירה כוללת של כלל האנרגיה במשרד לצרכי חיסכון והתייעלות (חשמל, מיזוג).

הטענת רכבים חשמליים

החברה מעודדת שימוש ברכבים חשמליים באמצעות התקנת מערכות טעינה לרכבים חשמליים בנכסים לשימוש השוכרים. כמו כן, החברה התקינה עמדות הטענה נוספות לאורחים מזדמנים (עמדות ציבוריות) להטענת רכבים חשמליים בתעריפי עומס וזמן.

החלפת גופי תאורה ללדים חסכוניים

בעת ביצוע שיפוץ ושדרוג תאורה, החברה מחליפה תאורת ליבון מיושנת ולא יעילה לתאורת לד יעילה. ההחלפה בוצעה בנכסים בכפר סבא, ירושלים, רעננה, ובני ברק.

חסכון במים



החברה פועלת לחיסכון במים לצרכי השקיה. באתרים בהם ניתן לבצע אגירה של מי מזגנים, החברה מבצעת פעולות אגירה לצורך השקיית הגינות. בגינות שלא ניתן להשקות באמצעות מי מזגנים, החברה מבצעת השקיה עם קוצב מים ומערכות של טפטפות.

ניהול פסולות



<p>חברות הניהול באתרים (כולל אתרים בניהול עצמי) מקפידות על הפרדה של קרטונים מהפסולת הכללית. הקרטונים מופרדים ומרוכזים בפינות מחזור. כחלק מהסכמים עם חברות המחזור (אינפיניה, ק.מ.מ וכדומה), קרטונים אלו עוברים למחזור בהתאם לצריכה. המחזור מבוצע באתרים בירושלים, רחובות, כפר סבא, רעננה, ראש העין ובני ברק.</p>	<p>מחזור קרטונים</p>
<p>במרבית האתרים של החברה הוצב מיכל לשירות הדיירים לאיסוף סוללות / בטריות.</p>	<p>מחזור סוללות/ בטריות</p>
<p>החברה מקשרת דיירים שמעוניינים לפנות פסולת אלקטרונית עם חברות הממחזרות רכיבים אלקטרוניים.</p>	<p>פסולת אלקטרונית</p>
<p>מתכות ופסולת ברזל באתרי החברה נאגרות עד כמות מסחרית ומפונות לחברות שאוספות אותן למחזור.</p>	<p>מחזור מתכות ופסולת ברזל</p>
<p>במסגרת בדיקת נאותות המבוצעת על ידי החברה בעת רכישת נכס חדש, מבצעת החברה בדיקות בנושאי איכות הסביבה וסקרים היסטוריים, ככל שנדרש. בעת ביצוע בדיקת הנאותות החברה מבצעת בחינה לזיהוי וכימות עלויות סביבתיות בהתאם לאזור בו ממוקם הנכס (כגון בחינת הסיכון והעלויות הצפויות שתדרשנה במקרה של ניקוי זיהומי עתידי), ובהתאם להערכתה, את מהות הפעילות המבוצעת על ידי שוכרי הנכסים. כמו כן, החברה דורשת לקבל משוכרים קיימים בנכס הנבדק, רישיון עסק והיתר רעלים, ככל שרלוונטי לפעילות השוכר.</p>	<p>היבטי איכות סביבה ברכישת נכסים חדשים</p>
<p>האחריות לשמירה על חוקי ההגנה על הסביבה ומניעת מטרדים מוטלים על השוכרים השונים ומעוגנים במסגרת הוראות ייעודיות בהסכם השכירות. במידה והחברה מזהה מטרד שלא טופל, החברה מפנה את תשומת לב השוכרים לטיפול בנושאים הללו.</p>	<p>ציות סביבתי</p>
<p>מניבים מנהלת את סיכוני הסביבה והאקלים ובעלת ביטוח לאירועי קיצון אקלימיים.</p>	<p>היערכות לסיכוני אקלים</p>

ניהול תחום החברה

סביבת עבודה הוגנת, בטוחה ובריאה



זכויות עובדים	החברה מחויבת לשמירה על זכויות העובדים בהתאם להסכמי התעסוקה והדין.
תמריצים ובנוסים לעובדים	חברת הניהול מחלקת אחת לשנה, מתוך דמי הניהול, תמריצים ובנוסים לכלל העובדים, בהתאם לשביעות רצון ההנהלה.
אופציות לעובדים	דירקטוריון החברה אימץ תוכנית אופציות החלה על כלל עובדי החברה.
מניעת הטרדה מינית	לחברה נהל העוסק במניעה ובדיווח על הטרדה מינית, ומונתה ממונה על הטרדה מינית. עד כה, מיום הקמת החברה, לא הוגשו תלונות.
גיוון מגדרי	שיעור הנשים בחברה הינו משמעותי: ✓ במצבת הדירקטוריון - 40% מחברי הדירקטוריון הינן נשים ✓ בצוות הניהולי - כ- 44% מצוות הניהול הינן נשים ✓ בכלל עובדי החברה - כ- 53% מעובדי החברה הינן נשים לא קיימים בחברה פערי שכר מגדריים.
פערי שכר מגדריים	
גיוון גילאי	גילאי עובדי החברה נעים בין גיל 33 ועד 68.
הנגשה לאנשים עם מוגבלות	<ul style="list-style-type: none"> • מבנים/נכסים – מבנים חדשים מונגשים על פי דין. במבנים ישנים, שטרם הוגשו החברה פועלת להנגשתם הן באמצעות תוספת מעליות, הנגשת שירותים, דלתות הזזה אוטומטיות וחניות נכים נגישות. • הנגשת מידע – החברה מבצעת הנגשה לאנשים עם מוגבלות, של כלל המידע המפורסם על ידינו באתרי ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ורשות ניירות ערך.

בטיחות ורווחת העובדים



בטיחות עובדים	כל מנהלי ועובדי האחזקה עוברים השתלמות של עבודה בגובה.
	החברה מעסיקה יועץ בטיחות, בהתאם לצורך, אשר מנחה ומאשר עבודות רלוונטיות וכן עומד מול הרשויות- כיבוי אש, עיריות/מועצות וכדומה.

חברת הניהול עורכת פעילות גיבוש לעובדי חברת הניהול, לרבות חופשה בארץ או בחו"ל. **ימי גיבוש**

פיתוח והעצמת עובדים



החברה עורכת הדרכות שנתיות בנושאים רלוונטיים כגון: נהלים מקצועיים | נהלי אכיפה פנימית | הגנות סייבר | אתיקה | ומניעת הטרדה מינית. עובדי החברה נהנים מעת לעת מקורסים והכשרות בתחומים רלבנטיים.

אחריות חברתית – תרומות לעמותות וארגונים



החברה הינה קרן השקעות שמטרתה השקעת כספי המשקיעים בנכסים מניבים. לפיכך התרומות אינן מבוצעות על חשבון החברה אלא על ידי ועל חשבון חברת הניהול של החברה. במהלך שנת 2023, תרמה חברת הניהול כ-125 אלפי ₪ לעמותות שונות, מתוכן כ-50 אלפי ₪ למטרות הקשורות למלחמת "חרבות ברזל" והיתר, למטרות שונות בתחום החינוך והבריאות.

שירות



תמהיל שוכרי החברה הינו מגוון וכולל כ-270 שוכרים שונים עם פעילות מגוונת התואמת את השימושים השונים של נכסי החברה. החברה מקיימת עם שוכריה מערכות יחסים מתמשכות ויציבות וכן קשובה וזמינה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמה ומגוון שירותים נלווים בהתאם לצרכי הלקוחות.