

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 אשר נבחן ואושר בשנית בשנת 2025, סייע בידנו 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

דיווח על התקדמות ביעדי ה- ESG, ליום 31.12.2025

מניבים בעסקים:

- אתיקה עסקית וציות-
 - בשנת 2025 100% מהעובדים ונושאי המשרה בחברה השתתפו בהדרכה שנתית אודות הקוד האתי ותוכנית האכיפה הפנימית של החברה בדיני ניירות ערך.
 - בשנת 2025 היו 0 אירועי אי עמידה ברגולציה.

• שקיפות ואחריות-

- בשנת 2025 החברה דיווחה במסגרת הדוחות התקופתיים אודות קידום תחום ה- ESG בחברה.
- בשנת 2024 החברה דיווחה במסגרת הדוחות התקופתיים אודות קידום תחום ה- ESG בחברה.
- בשנת 2023 החברה הרחיבה את הגילוי בדוח התקופתי בנושאי ESG.

מניבים בסביבה:

• הסמכת נכסים ירוקים-

- בשנת 2024 החלה החברה בתהליך בחינת הסמכה ירוקה לנכסים שנרכשו בשלבי הקמה, על מנת לעמוד ביעד החל מסוף שנת 2025.

מגדל לבנדה- החברה התקשרה עם יועצת בתחום ה- LEED שהחלה בשנת 2025 בהליך לקבלת ה- LEED מול הגופים הרלוונטיים. היועצת החלה בהליך איסוף וריכוז הנתונים והעברתם לגורמים הרלוונטיים לשם קבלת האישור. החברה צופה לקבל את האישור במהלך שנת 2026.

• ניהול צריכת אנרגיה-

- החברה ממשיכה לבחון היתכנות של התקנת מערכות אנרגיה מתחדשת בנכסים קיימים בהם טרם הותקנו מערכות מסוג זה וכן בנכסים חדשים שנרכשים על ידה.

• טביעת רגל פחמנית-

- החל מחודש מאי 2024 התקשרה החברה עם חברת אנלייט לצריכת אנרגיה ירוקה.
- בשנת 2025 מתוך כ- 3,838 אלפי קוט"ש אנרגיה שצרכה החברה (המיוחס בעיקר לשטחים הציבוריים בנכסי החברה), עבור כ- 2,465 אלפי קוט"ש, קיבלה החברה תעודות חשמל ירוק. בנוסף ייצרה החברה כ- 3,032 אלפי קוט"ש חשמל סולארי במתקנים סולאריים שבבעלותה.
- בשנת 2024 מתוך כ- 4,130 אלפי קוט"ש אנרגיה שצרכה החברה (המיוחס בעיקר לשטחים הציבוריים בנכסי החברה), עבור כ- 1,780 אלפי קוט"ש קיבלה החברה תעודות חשמל ירוק. בנוסף ייצרה החברה כ- 2,690 אלפי קוט"ש חשמל סולארי במתקנים סולאריים שבבעלותה.

מניבים בחברה:

• רווחת ומעורבות דיירים-

- במהלך שנת 2025 גייסה החברה עובדת שהינה אחראית על קשרי לקוחות בחברה על מנת לייעל את התהליך מול לקוחותיה.

• סביבת עבודה בטוחה, הוגנת ושיוויונית-

- במהלך שנת 2025 לא היו תלונות על אפליה, הטרדה או התעמרות.

• פיתוח והעצמת עובדים-

- במהלך שנת 2025 7 מעובדי חברת הניהול השתתפו בהדרכות/ השתלמויות מקצועיות. כמו כן, כלל עובדי החברה נהנו מתקבול הוני.

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 בנושא ESG ומסתייעת ביועצת חיצונית להעמקת הידע והמקצועיות בתחום.

תפקיד	אחריות ומטרות	תדירות מפגש
דירקטוריון	<ul style="list-style-type: none"> הכוונה ופיקוח אישור מדיניות, אסטרטגיה ויעדים מעקב אחר קידום יעדי החברה 	שנתי
יו"ר הדירקטוריון בראש צוות ESG/ הרכב הצוות: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל תפעול, מנהלת ESG	<ul style="list-style-type: none"> בקרת פעילות שוטפת לקידום התחום תמיכה ועידוד יישום מיזמים ומהלכים 	רבעוני/חצי שנתי, לפי הצורך
מנהלת ESG	<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 	שוטף

שיח עם מחזיקי עניין

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

בעלי מניות ומשקיעים	אנו מחויבים להגדיל את הערך לבעלי המניות של החברה, אנו עושים זאת בנושאים של ממשל תאגידי, תכניות עבודה ואסטרטגיה עסקית, אתיקה עסקית ואנטי שחיתות וזאת באמצעות עריכה של שיחות ועידה ובכנסים.
לקוחות/דיירים	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.
עובדים	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, קיימת תיבת פניות אנונימית וקבוצת וואטסאפ משותפת. אנו מתמקדים בנושאים של פיתוח אישי והעשרה כללית ומקצועית, למידה והתפתחות וגיוון והכללה ביחסי עבודה.
ספקים	ספקי החברה נחלקים לשלוש קבוצות עיקריות - חברות הניהול שלנו בכנסים, קבלני ביצוע לצורך שיפוץ בכנסים ויועצים מקצועיים שונים עימם אנו מתקשרים, כגון: עורכי דין, רואי חשבון, מעריכי שווי ויועצי מיסוי. אנו מקפידים לוודא קיום של זכויות עובדים, בטיחות, טיוב ייעול ושיפור תהליכי ביצוע באמצעות ערוצי שיח של שיחות עבודה, ביקורים בפרויקטים וכו'.

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 כלל עובדי החברה, מנהליה וחברי הדירקטוריון. הקוד אתי רוענן במהלך חודש אוגוסט 2024 ואושר על-ידי ההנהלה והדירקטוריון. הקוד מציג את מחויבות החברה בהיבטי הקיימות השונים מול

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 לכלליים לבעלי מניותיה ולחברה בכלל.



כחלק מקיום הוראות הדין, 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 הוראות הדין, 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.

להלן פירוט דוחות הביקורת הפנימית שנדונו בוועדת הביקורת של החברה במהלך השנים 2021-2025: 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. בשנת 2024, ערך מבקר הפנים תוכניות ביקורת בנושאים, דוח המשך לאופן ניהול נכסי החברה באמצעות מערכת הפריוריטי וגבייה משוכרים. בשנת 2025, ערך מבקר הפנים תוכניות ביקורת בנושאים, תשלומים לספקים ונותני שירות והתאוששות מאסון.

ביקורת פנים

ועדת הביקורת קיימת בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.

ועדת ביקורת

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. אחת לשנה מתקיימת ישיבת רענון בנושא לכלל עובדי החברה.

תוכנית אכיפה

החברה ערכה בשנת 2024 סקר ציות. מטרת הסקר היא לוודא כי החברה מיישמת את חובותיה הנגזרות מהחוקים והכללים החלים עליה ובמטרה לזהות חשיפות ולמנוע כשלים פוטנציאליים ובהתאם לממצאיו של הסקר, לבחון האם החברה נדרשת לתקן או לעדכן נהלים מסוימים אשר נכללים בתוכנית האכיפה הפנימית של החברה בדיני ניירות ערך.

סקר ציות

<p>החברה מנהלת מעקב שוטף אחר התפתחויות משפטיות ורגולטוריות, במטרה לבחון את השפעתן על החברה.</p>	<p>עדכונים רגולטוריים</p>
<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>	<p>שקיפות</p>
<p>אבטחת מידע וסייבר</p>	
<p>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.</p>	
<p align="center">ניהול תחום הסביבה</p>	
<p>תחום זה מנוהל על ידי מנהל תחום סביבה ואקלים שמונה במהלך שנת 2024.</p>	
<p>ניהול צריכת אנרגיה</p>	
<p>החברה ביצעה בדיקות היתכנות להתקנה של פאנלים סולאריים בכל נכסי החברה, ובהתאם, עד כה, בוצעה התקנה של פאנלים סולאריים בנכסי החברה בירושלים, בראש העין (כרמלים), הרטוב, אלון תבור, רעננה, רמלה נשרים, במודיעין ויבנה. גודלן של המערכות הינו KWP 2,046. באתר נוסף של החברה (מתחם דנשר בראש העין) מותקנים פאנלים סולארים בתפעול עצמי של השוכר. בכל נכס חדש שנרכש, נבדקת ההיתכנות בהתקנת מתקנים סולאריים לייצור חשמל.</p>	<p>פאנלים סולאריים</p>
<p>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.</p>	<p>חידוש ושדרוג מערכות</p>
<p>בבחירת רכישת ציוד אלקטרוני, מידת החסכון באנרגיה מהווה פרמטר משמעותי בבחירת המוצר.</p>	<p>רכישת ציוד אלקטרוני יעיל אנרגטית</p>
<p>כחלק מעבודות גמר, שיפוץ ושדרוג שטחי משרדים, החברה מבצעת התקנה של מפקק מרכזי לסגירה כוללת של כלל האנרגיה במשרד לצרכי חיסכון והתייעלות (חשמל, מיזוג).</p>	<p>מפקק לכיבוי חשמל ותאורה</p>
<p>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 זמן. החברה חתמה על הסכם מסגרת עם נופר אנרגיה בנוגע להתקנת והפעלת עמדות טעינה לרכבים חשמליים ומאז הותקנו מתקנים במגדל מניבים בכפר סבא, במגדל מניבים בבני ברק, במתחם סנטרו ברחובות ובקיסריה.</p>	<p>הטענת רכבים חשמליים</p>

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

החלפת גופי תאורה ללדים חסכוניים

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>ציאת סביבתי</p>
<p>מניבים מנהלת את סיכוני הסביבה והאקלים ובעלת ביטוח לאירועי קיצון אקלימיים. לפירוט בנוגע לסקר סיכוני סביבה ואקלים שבוצע בחברה - ראה ביאור 15.</p>	<p>היערכות לסיכוני אקלים</p>



סביבת עבודה הוגנת, בטוחה ובריאה

<p>החברה מחויבת לשמירה על זכויות העובדים בהתאם להסכמי התעסוקה והדין.</p>	<p>זכויות עובדים</p>
<p>חברת הניהול מחלקת אחת לשנה, מתוך דמי הניהול, תמריצים ובונוסים לכלל העובדים, בהתאם לשביעות רצון ההנהלה.</p>	<p>תמריצים ובונוסים לעובדים</p>
<p>דירקטוריון החברה אימץ תוכנית אופציות החלה על כלל עובדי החברה.</p>	<p>אופציות לעובדים</p>
<p>לחברה נוהל העוסק במניעה ובדיווח על הטרדה מינית, ומונתה ממונה על הטרדה מינית. עד כה, מיום הקמת החברה, לא הוגשו תלונות.</p>	<p>מניעת הטרדה מינית</p>
<p>שיעור הנשים בחברה הינו משמעותי: ✓ במצבת הדירקטוריון - 43% מחברי הדירקטוריון הינן נשים ✓ בצוות הניהולי - כ- 36% מצוות הניהול הינן נשים ✓ בכלל עובדי החברה - כ- 59% מעובדי החברה הינן נשים</p>	<p>גיוון מגדרי</p>
<p>לא קיימים בחברה פערי שכר מגדריים. בבדיקה שנעשתה בשנת 2025, לא היו הבדלי שכר בכל הרמות ברות ההשוואה.</p>	<p>פערי שכר מגדריים</p>
<p>גילאי עובדי החברה נעים בין גיל 34 ועד 69.</p>	<p>גיוון גילאי</p>
<p>החברה דוגלת בשוויון הזדמנויות ומניעת אפליה בגיוס עובדים, לרבות באמצעות הטמעת מדיניות בהתקשרויות חדשות עם חברות ניהול הנכסים.</p>	<p>גיוון בהעסקת עובדים</p>
<p>• מבנים/נכסים – מבנים חדשים מונגשים על פי דין. במבנים ישנים, שטרם הונגשו החברה פועלת להנגשתם הן באמצעות תוספת מעליות, הנגשת שירותים, דלתות הזזה אוטומטיות וחניות נכים נגישות. • הנגשת מידע – החברה מבצעת הנגשה לאנשים עם מוגבלות, של מידע המפורסם על ידיה באתרי ההפצה של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ורשות ניירות ערך.</p>	<p>הנגשה לאנשים עם מוגבלות</p>
<p>החברה מאפשרת גמישות בעבודה לאמהות עובדות, וכן אפשרות של עבודה מהבית במידת הצורך.</p>	<p>גמישות בעבודה</p>
<p>בשנת 2024 מונה בעל תפקיד כממונה על יחסי העבודה בחברה. בשנים 2024 ו-2025 בוצע סקר שביעות רצון עובדים והחברה פועלת ליישום מסקנות מהסקר.</p>	<p>יחסי עבודה</p>

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.

ימי גיבוש

פיתוח והעצמת עובדים



עובדי החברה נהנים מ פעילות גיבוש, לרבות חופשה משותפת בארץ או בחו"ל.

החברה עורכת הדרכות שנתיים 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 מנימים. לפיכך התרומות אינן מבוצעות על חשבון החברה אלא על ידי ועל חשבון חברת הניהול של החברה. במהלך שנת 2025, תרמה חברת הניהול כ-71 אלפי ש"ח לעמותות שונות, למטרות שונות בתחום החינוך והבריאות.

שירות



תמהיל שוכרי החברה הינו מגוון וכולל כ-290 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. במהלך שנת 2024 מונחה ממונה על קשרי לקוחות בחברה. הממונה יצרה מאגר מידע של אנשי המפתח מבין לקוחותיה, על מנת ליצור אמצעי תקשורת נוספים על הקיים, לשם יצירת דיאלוג פתוח וכדי לבחון שביעות רצון הלקוחות. במהלך שנת 2025 גייסה החברה עובדת שהינה אחראית על קשרי לקוחות על מנת לייעל את התהליך מול לקוחותיה.