ESG Rapport 2022

Caiano Eiendom AS

CAIANO
EIENDOM

ESG Rapport 2022 – Caiano Eiendom AS

1. Styrets uttalelse

Caiano Eiendom AS er en del av Caiano-konsernet og er et heleid datterselskap av Caiano AS. Caiano AS (heretter «Caiano») har alltid vært opptatt av langsiktighet, hardt arbeid, åpenhet og tillit.

Caianos visjon er å skape varige verdier på en skikkelig, ansvarlig og god måte. Å skape verdier handler om mer enn å skape finansiell avkastning. Det dreier seg om å skape og utvikle bedrifter og bidra til endringer som utvikler både samfunnet vårt og enkeltmennesker.
En bærekraftig utvikling er en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov. Bærekraftig utvikling har tre dimensjoner:

- Økonomiske forhold
- Sosiale forhold
- Klima og miljø

Caiano Eiendom utvikler, forvalter og leier ut nye og etablerte næringsbygg. I tillegg utvikler Caiano Eiendom nye næringsprosjekter. Med en eiendomsmasse på ca. 135.000 kvm, er Caiano Eiendom en av de største eiendomsforvalterne på Haugalandet. Caiano Eiendom eier ca. 80.000 kvm alene og forvalter i tillegg ca. 55.000 kvm i deleide selskaper. Hovedtyngden av eiendomsporteføljen ligger i sentrum av Haugesund, men selskapet forvalter også næringseiendommer på Karmøy, Sveio og Bømlo. Eiendomsporteføljen omfatter blant annet kjøpesenteret Markedet og hotellene Maritim og Saga. Det planlegges et nytt stort næringsbygg på nordsiden av Maritim Hotel.

Vi i Caiano Eiendom ser det slik at bærekraft og lønnsomhet henger sammen. Vi kan ikke være lønnsomme uten også å ta vare på menneskene og miljøet. Vi jobber for å skape varige verdier, skape positive avtrykk og minimere negative avtrykk på miljøet og det samfunnet vi lever i.
Caiano Eiendom er et familieeid selskap, lokaleid og med aktivt eierskap. Lokalt eierskap muliggjør fleksibel drift og utvikling av eiendommene. Caiano Eiendom vil være en pådriver for en mer bærekraftig fremtid og er blant annet opptatt av:

- Lokalsamfunnet
- Miljø
- Varige verdier/langsiktighet

Utleiegraden var i 2022 på ca. 95 %. Vi har også et sterkt fokus på lang levetid for våre eiendeler. Vi tar vare på eiendelene våre. Dette gjenspeiles i vår bevisste strategi for vedlikehold og oppgradering av våre eksisterende eiendommer. Slik ivaretas eiendomsverdiene over tid, levetid forlenges og totalkostnadene blir lavere enn ved totalrenovering økonomisk og miljømessig. Vi tror at fokus på redusert forbruk ved å ta vare på eiendeler er et av de viktigste bidragene til et bærekraftig samfunn. Vi har også fokus på å redusere fotavtrykket, gjenbruk og resirkulering.

Caiano Eiendom utarbeidet for første gang for 2021 en rapport for miljø, sosiale og forretningsetiske forhold (ESG-rapport). Vi ønsket med dette å synliggjøre og rette økt fokus mot viktigheten av bærekraft i vår virksomhet.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. I ESG-rapporten for 2022 har vi også tatt med informasjon om det viktige arbeidet som er gjort i forhold til de områder som åpenhetsloven regulerer og søker å fremme. Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

2. Bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

Caiano Hotelldrift ønsker å jobbe for positiv påvirkning på FNs bærekraftsmål og har konkludert med at følgende mål er mest relevante og vesentlige for selskapet nå:

Vi støtter UN Global Compact sine 10 prinsipper for ansvarlig næringsliv, som gir føringer for hvordan bedriften sikrer ansvarlig drift innen menneskerettigheter, arbeidsliv, antikorrupsjon og miljø.

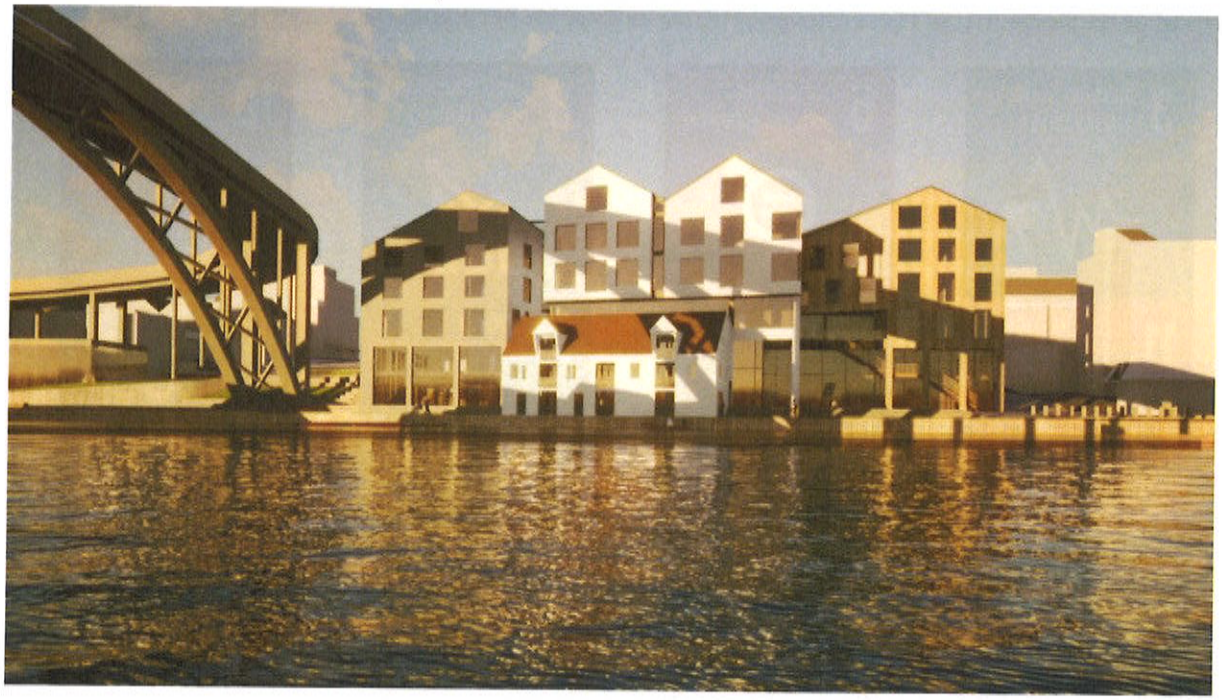
3. Miljø, ansvarlig forbruk og produksjon og samarbeid for å nå målene

3.1 Regelverk

Caiano Eiendom etterlever det regelverk som kommer til anvendelse på virksomheten, eksempelvis arbeidsmiljøloven, plan- og bygningsloven, krav til inneklima, krav til funksjonalitet og universell utforming og miljøregelverk. Caiano Eiendom har dialog med kommunale og fylkeskommunale myndigheter, entreprenører, leverandører og andre i en rekke sammenhenger i forbindelse med eiendomsvirksomheten. Vi har også fokus på å posisjonere oss for det regelverk som kommer for fremtiden, som TEK 21, slik at virksomheten da også vil etterleve det regelverket som kommer til anvendelse.

3.2 BREEAM-sertifisering

Når det gjelder fremtidige bygg, så er det viktig for oss å se på nye løsninger med tanke på varighet av bygg og hensyn til miljø, hvilket henger sammen med vår langsiktighet. Det planlegges et nytt stort næringsbygg i Smedasundet 77, se illustrasjon nedenfor. For dette og våre nybygg fremover tas det sikte på BREEAM-sertifisering. BREEAM er et helhetlig miljøsertifiseringssystem for bygg, som måler byggets bærekraftskvaliteter.



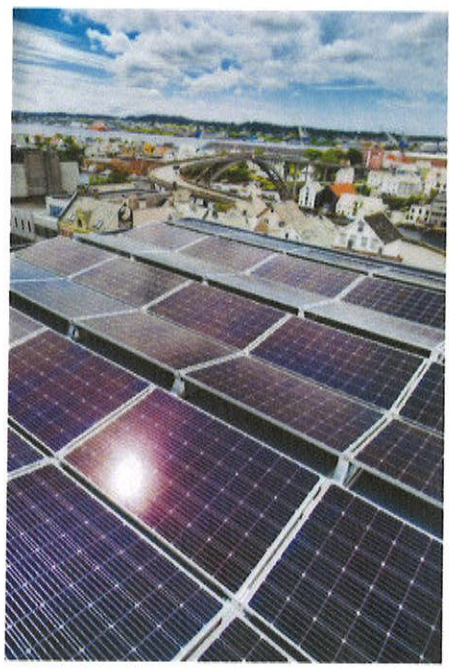
3.3 Vann

Vann er en viktig ressurs. Alle offentligrettslige krav for vann- og sanitæranlegg følges. Vi jobber for å redusere vannforbruket. Dette gjør vi blant annet ved at det er installert vanneffektive kraner og dusjer blant annet på hotellbyggene Maritim og Saga.

3.4 Energi

Vi følger regelverk knyttet til dette. Det arbeides kontinuerlig med å vurdere nye muligheter for energieffektivisering. Det fokuseres blant annet på energibruk, muligheter for solcelleenergi eller annen grønn energi, samt utfasing av skadelige kjøle- og varmeapparatur.
Noen konkrete tiltak vi har gjort på eiendommene, som bidrar til redusert energiforbruk:

- I 2021 ble det installert to nye ventilasjonsanlegg og ny sjøvannspumpe på Maritim. På Saga er det også installert ny varmepumpe. I tillegg er det installert nye SD-anlegg på begge hotellene. Vi har hatt ekstern konsulent som har laget energisparingsrapport, som har identifisert hvor det sikkert kan gjøres energibesparelser. Flere tiltak vil bli gjort i årene som kommer.
- Det er installert nytt ventilasjonsanlegg, vinduer og solcellepanel på Bankbygget.
- Det er foretatt ombygging av ventilasjon på Markedet.



- Pågående prosess med skifting av lyskilder til LED på de ulike bygg er påbegynt og det jobbes videre med dette.
- Det tilbys elbillading på Markedet og ifm. hotel Maritim
- Det vil i 2023 bli investert i energieffektiviserende tiltak på eiendommene Quality Hotel Maritim (solceller), Markedet (varmepumper) og Thon Hotel Saga (varmepumper).

Caiano Eiendom har to, snart tre, elbiler og planlegger å fase ut fossile biler.

3.5 Avfall

Det er kildesortering på alle bygg. Selskapet har avtaler med profesjonelle aktører, hhv. Rangsells, HIM, SIM og Norsk Gjenvinning, om avhenting av næringsavfall.

Vi vurderer gjenbruk av materialer der det er mulig. Per tiden har vi ikke utfordringer med å ha lagringsplass til de materialer vi planlegger å gjenbruke. Det antas å bli større muligheter for gjenbruk for fremtidige bygg, slik at vi er oppmerksomme på at lagringsplass for materialer for gjenbruk bør være i fokus også for fremtiden.

3.6 System for bærekraftsrapportering

Caiano Eiendom har inngått avtale med en leverandør i starten av 2023, slik at Caiano Eiendom nå har et system for bærekraftsrapportering. Dette vil gjøre det mulig å få data på en oversiktlig måte over miljøregnskap for selskapets eiendommer. Det arbeides med implementering av dette nå. Dette er et viktig ledd i vårt arbeid for bærekraftig drift.

4. Anstendig arbeid, mangfold, mindre ulikhet og åpenhetsloven

Arbeidstakere leies inn av Caiano Eiendom AS fra Caiano Management AS. Caiano Management AS har et høyt fokus på et godt arbeidsmiljø, er opptatt av å beholde de ansatte og forholder seg til arbeidsmiljølovens regler.

Mangfold er viktig i Caiano Management og Caiano Eiendom og:

- Arbeidsmiljøet skal være basert på mangfold og likeverd.
- Enhver for diskriminering på grunnlag av rase, kjønn, alder, nedsatt funksjonsevne, seksuell legning, religion, politisk standpunkt, nasjonal eller etnisk opprinnelse eller andre forhold som medfører brudd på prinsippet om likebehandling er uakseptabel.
- Vi skal behandle hverandre med rettferdighet, verdighet og respekt.

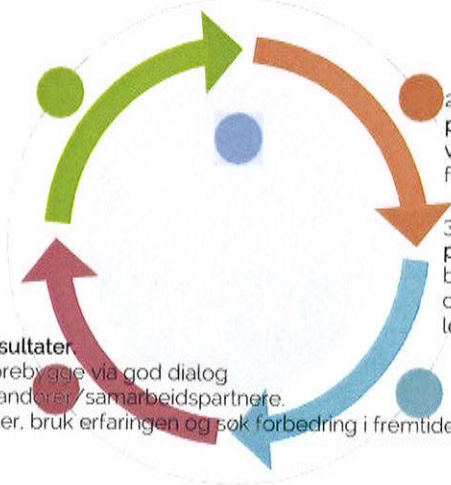
Vi benytter i størst mulig grad lokale, kvalifiserte og seriøse aktører som entreprenører/leverandører i forbindelse med våre prosjekter. Vi tror det er viktig å kjenne våre forretningspartnere, blant annet for å hindre forretningskriminalitet og unngå sosial dumping. Vi tilstreber og vil fortsette å tilstrebe kontrakter som også sikrer at det brukes seriøse underleverandører, slik at det fokuseres på skikkelige arbeidsforhold og at sosial dumping unngås.

Som en del av Caiano-gruppen har vi vært mer opptatt av å gjøre et arbeid for å fremme åpenhetslovens formål i hele gruppen. Dette har sammenheng med gruppens visjon om å skape verdier på en skikkelig, ansvarlig og god måte - en visjon som også innebærer at vi har fokus på å fremme respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.
Caiano Eiendom AS har en nullvisjon for ulykker og har sikkerhet for våre ansatte i høysetet, samt fokus på å forebygge og forhindre hendelser med potensiale for negativ effekt på arbeidsforhold og menneskerettigheter. Se også punkt 5 om ansvarlig drift nedenfor.

Caiano Eiendom foretar aktsomhetsvurderinger, med utgangspunkt i åpenhetslovens § 4 og OECDs retningslinjer, herunder har det blitt arbeidet med forankring i styret og retningslinjer, kartlegging og vurdering av faktiske og mulige konsekvenser for arbeidsforhold og menneskerettigheter i egen virksomhet, samt i leverandørkjeden/forretningsforbindelser, samt håndtering av dette/iverksettelse av egnede tiltak.

Dette betyr ikke at arbeidet er gjort en gang for alle eller er ferdigstilt. Dette er derimot noe det må jobbes videre med i årene som kommer, da det er en kontinuerlig prosess, hvor det fokuseres på forbedring. Caiano Eiendom har også fokus på langsiktighet og lokalsamfunnet – også når det gjelder leverandører/samarbeidspartnere, hvilket kan være en fordel med sikte på mulighet til å oppnå forbedring hvor behov for det avdekkes.

1. **Forankret** i selskapets visjon, etiske retningslinjer for selskapet og etiske retningslinjer for leverandører.



2. **Kartlegging og vurdering av faktisk og potensiell risiko** for så vidt gjelder virksomheten og dens leverandører/ forretningsforbindelser.

3. **Stans, forebygg eller reduser negativ påvirkning.** Forebygge ved kartlegging og basert på forebyggende tiltak via god dialog og samhandling med våre leverandører/samarbeidspartnere.

4. **Overvåk gjennomføring og resultater.**
Basert på forebyggende tiltak forebygge via god dialog og samhandling med våre leverandører/samarbeidspartnere.
Se på gjennomføring og resultater, bruk erfaringen og søk forbedring i fremtiden.

5. **Kommunikasjon** gjennom rapportering og relevante fora.

6. **Rette opp** der virksomheten er ansvarlig eller bruke innflytelse for oppfølging av den ansvarlige part.

I virksomheten har det vært og vil det også fremover jevnlig være fokus på dette temaet, blant annet gjennom informasjons- og holdningsarbeid. Alle ansatte blir gjort kjent med selskapets retningslinjer og det gis også jevnlig informasjon om disse temaer internt for å øke bevisstheten om disse temaer. I den forbindelse har det i 2022 vært et særlig fokus på informasjon om åpenhetsloven, etiske retningslinjer for selskapet, nyetablerte etiske retningslinjer for leverandører, nyetablerte rutiner for håndtering av henvendelser ifm. åpenhetsloven, samt oppfriskning av kunnskap om kvalitetssystemet for personvern, samt virksomhetens varslingsrutine.

Vi har etiske retningslinjer for Caiano Eiendom. Når det gjelder leverandører, så har vi imidlertid i forbindelse med arbeidet med åpenhetsloven avdekket at det ikke var etablert skriftlige etiske retningslinjer for leverandører til virksomheten. Vi har derfor utarbeidet og vedtatt slike i 2022. Dette forventes å synliggjøre overfor våre leverandører forventninger knyttet til menneskerettigheter og til anstendige arbeidsforhold og vil kunne være viktig å ha på plass for å ytterligere kunne påvirke/skape mulighet for påvirkning. I den forbindelse kan disse henvises til i avtaler med nye leverandører. Vi har også utarbeidet eksempel på spørreskjema, som kan brukes ifm. evt. leverandørens egenevaluering, evt. vår eller tredjeparters sjekk av leverandør. Dette forventer vi å ta i bruk til høsten.

For øvrig er det identifisert en rekke interessenter ifm. det arbeidet som Caiano gjør ift. åpenhetsloven, slik som kunder og leverandører/samarbeidspartnere, medarbeidere, fagforeninger, lokalsamfunn, myndigheter og politiske miljøer, banker, konkurrenter og eiere. Vi kommuniserer via vår rapportering og i relevante fora.

Nærmere informasjon om virksomhetens organisering og driftsområde fremgår av Caiano sin årsrapport og på våre hjemmesider.

5. Lokalsamfunnet

Vi er opptatt av lokalsamfunnet.

Vi gir tilbake til lokalsamfunnet i form av å bidra til positiv utvikling av sentrum, skape gode bygg for lokalområdet, skape lokale arbeidsplasser og aktivitet knyttet til våre bygg.

6. Ansvarlig drift

Selskapet driver sin virksomhet i tråd med de regler som gjelder for denne. Selskapet har også etiske retningslinjer, som beskriver forventninger, forpliktelser og krav til atferd bl.a. når det gjelder antikorrupsjon (nulltoleranse), personvern, anti-hvitvasking og mangfold. Caiano har også egne rutiner for bl.a. varsling av kritikkverdige forhold, personvern og IT-sikkerhet.

Caiano Eiendom AS, Strandgata 92, 5528 Haugesund, Norway
+47 52 70 90 70 post@caiano.no

caianoeiendom.no