

Áhættustefna Regins hf.

Tilgangur

Stjórn Regins hf. („Reginn“ eða „félagið“) ber ábyrgð á innleiðingu og eftirliti með áhættustýringu félagsins. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stýring áhættu er hluti af rekstri Regins og er henni ætlað að stuðla að því að félagið nái settum markmiðum.

Forsenda fyrir skilvirkri áhættustýringu er að áhættuþættir séu vel skilgreindir og að söfnun og greining viðeigandi upplýsinga sé nægilega umfangsmikil. Skilvirk áhættustýring er grundvöllur vandaðra ákvarðana.

Í þessu skjali eru helstu áhættuþættir í rekstri Regins dregnir fram ásamt kröfum stjórnar félagsins hvað varðar áhættustýringu félagsins.

Á grunni áhættustefnu hefur stjórn félagsins skilgreint áhættuvilja félagsins þ.e. hver eru þau áhættuviðmið sem að félagið stefnir á að viðhalda hverju sinni. Áhættuvilji endurspeglar þá áhættu sem félagið er tilbúið að taka á hverjum tíma. Í áhættumælaborði félagsins kemur fram staða á mörkum skv. áhættuvilja félagsins. Áhættumælaborðið er uppfært fjórum sinnum á ári í tengslum við ársfjórðungsuppgjör félagsins. Áhættubók félagsins lýsir áhættuþáttum félagsins nánar, eftirliti þeirra, fyrirbyggjandi aðgerðum og þeim ráðstöfunum sem grípa skal til ef þörf reynist.

Markmið

Tilgangur vel skilgreinds og skjalfests ramma um áhættutöku félagsins stuðlar að því að:

- Stjórn og stjórnendur félagsins séu upplýst og meðvituð um helstu áhættuþætti sem félagið stendur frammi fyrir.
- Innri og ytri áhættuþættir séu reglulega metnir og á grunni þess mats sé umfang og verklag við áhættustýringu mótað.
- Markviss áhættustýring sé viðhöfð við ákvarðanir og rekstur félagsins.
- Virkir ferlar séu til staðar innan félagsins til að greina og takast á við áhættuþætti í rekstri félagsins og stuðla að vönduðu verklagi með það að markmiði að lágmarka áhættu.

Útleiga

Félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu að því takist ekki, um lengri eða skemmri tíma, að leigja út fasteign sem laus er til útleigu eða endurnýja leigusamninga sem renna út. Útleiguáhætta er háð eftirspurn eftir leiguhúsnaði, sem tekur meðal annars mið af leiguverði, staðsetningu, tegund, gæðum húsnaðis og samkeppni á markaði með atvinnuhúsnaði auk almennra efnahagslegra þátta. Félagið hefur sett sér þjónustumarkmið og framkvæmir félagið þjónustukönnun árlega þar sem að ánægja viðskiptavina er mæld. Niðurstöður könnunarinnar eru nýttar til að bæta og/eða breyta þjónustu eins og við á. Félagið heldur skrá yfir lausar eignir og hefur eftirlit með samningum sem renna út á næstu misserum. Félagið vaktar og greinir samkeppni á markaðnum með kerfisbundnum hætti.

Leigutakar

Til að viðhalda jafnvægi í tekjum og lágmarka sveiflur í afkomu skal leitast við að tekjugrunnur félagsins sé byggður á breiðum hóp leigutaka og atvinnugreinum. Félagið hefur sett skilyrði á dreifingu eignasafnsins eftir eðli fasteigna.

Reginn leggur áherslu á að leigutakar séu fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum og góðum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar. Viðskiptavinir eru flokkaðir eftir fjárhagslegum styrk, starfspáttum og eðli. Félagið setur mörk á dreifingu leigutekna eftir fjárhagslegum styrk og hlutfall leigutekna frá stærstu leigjendum.

Fasteignir félagsins

Reginn leggur áherslu á að eiga og reka eftirsóttar fasteignir sem eru hannaðar og byggðar eftir þeim stöðlum og reglugerðum sem við eiga. Félagið skal ætíð hafa yfir að ráða ítarlegum og nákvæmum upplýsingar um ástand, viðhald og viðhaldssögu eigna sinna. Allar eignir skulu teknar út reglulega og vera vel við haldið og tryggðar fyrir tjóni. Gott viðhald eigna dregur úr líkum á óvæntum fjárútlátum og útleigutapi vegna óvæntra viðhaldsþarfa. Félagið gerir ítarlegar ástandsskýrslur og viðhaldsáætlanir reglulega. Ástandsskýrslur eru bæði uppfærðar eftir þörfum en einnig eftir reglulegar úttektir.

Reglulega er farið yfir eignasafnið m.t.t. öryggisþátta er varðar bruna, jarðskjálfta, flóða, foks, raka og húsasóttu.

Fjárfestingar

Reginn fjárfestir í, leigir út og rekur eignir í skilgreindum kjörnum og skulu eignir félagsins uppfylla kröfur og þarfir viðskiptavina en á sama tíma styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins. Félagið leitast við að auka hlutfall hágæðaeigna innan eignasafns og skal sjálfbærnistefna félagsins vera í fyrirrúmi við nýfjárfestingar. Félagið mun viðhalda gæðum og arðsemi eignasafnsins með því að vera virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á

fasteignum og fasteignasöfnum sem og uppfærslu á þeim sem fyrir eru í eigu félagsins. Við kaup og sölu eigna eru vegin og samþætt tækifæri sem felast í áhættu og arðsemi. Horft er til tekjumöguleika, fjárstreymis frá eignum, fjárhagslegrar áhættu sem og gæða þeirra og staðsetningar. Einnig er til staðar hjá Reginn áætlun varðandi umfang, eðli og æskilega staðsetningu fjárfestingartækifæra. Félagið gerir lágmarksarðsemiskröfu til fjárfestinga.

Sjálfbærni

Reginn hefur í gildi sjálfbærnistefnu en til að tryggja að sjálfbær þróun sé höfð að leiðarljósi í allri starfsemi félagsins, leggur það áherslu á heildarsýn ásamt því að leggja áherslu á umhverfislega, félagslega og efnahagslega sjálfbærni. Félagið setur sér lykilmarkmið í hverjum þessara flokka, setur sér síðan mælanleg markmið og endurskoðar þau reglulega með reynslu og árangur til hliðsjónar.

Reginn hefur gefið út umgjörð um græna fjármögnun félagsins. Samkvæmt umgjörðinni skulu fasteignir félagsins uppfylla viss skilyrði til að geta fallið undir rammann og þar með verið nýttar sem mótandlag vegna grænnar fjármögnunar félagsins. Tryggja þarf að endurnýjun á umhverfisvottunum eigna undir rammanum hefjist með góðum fyrirvara svo tryggt sé að fjármögnun sé ekki hærri en vottaðar eignir.

Fjármál

Reginn leggur áherslu á að hafa nægilega sterka lausafjárstöðu til að tryggja getu félagsins til að standa við sínar fjárhagskuldbindingar. Félagið kappkostar að fjármögnun þess með lánum og eigin fé sé hagkvæm og nægilega sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Lántökur skulu taka mið af tekjuflæði félagsins, hvað varðar verðtryggingu, endurgreiðslur og vaxtaskilmálum (fastir eða fljótandi vextir). Rekstraráætlanir til fimm ára eru staðfestar af stjórn árlega.

Upplýsingagjöf

Stjórn Regins fer a.m.k. ársfjórðungslega yfir áhættumælaborð sem unnið er af yfirstjórn félagsins. Mælaborðið skal innihalda a.m.k. eftirfarandi atriði:

- Yfirlit yfir mörk sem fram koma í Áhættuvilja, ásamt núverandi stöðu áhættuþátta félagsins. Sýna skal, þar sem það á við, þróun áhættu yfir tíma.
- Mánaðarlegar upplýsingar um rekstur félagsins, þ.m.t. upplýsingar um afkomu félagsins sem og helstu þætti í rekstri einstakra rekstrareininga.
- Umfjöllun um helstu breytingar á milli tímabila hvað varðar áhættu félagsins.

Þannig staðfest af stjórn Regins hf. þann 31. janúar 2024.

Benedikt Olgeirsson

Bryndís Hrafnkelsdóttir

Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Tómas Kristjánsson