

2023

ÁRS- OG SJÁLFBÆRNI- SKÝRSLA



Efnisyfirlit

Ávarp forstjóra Frumkvæði drífur framfarir	3
Þetta er Reginn	7
Vinnustaðurinn	8
Fjölbreytt eignasafn	9
Skipulag, stefna og stefnuáherslur	12
Afkomusvið	17
Stoðirnar	23
Lykiltölur	31
Fjármögnun	32
Fjárfestar	33
Stjórnarhættir, stjórn og framkvæmdastjórn	34
Sjálfbæriskýrsla	36

Frumkvæði drífur framfarir

Það stendur skrifað að í upphafi skuli endinn skoða. Við uppgjör hvers árs hefur reynst mér vel að spyrja til hvers var unnið? Hvert er á endanum hlutverk félags eins og okkar? Jú, markviss uppbygging skrifstofu-, verslunar- og atvinnuhúsnæðis er lykilþáttur í að tryggja áframhaldandi samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs. Það er gildishlaðin fullyrðing með innstæðu.

Til að standa að uppbyggingu innviða samfélagsins þarf sterka bakhjarla sem búa yfir skýrri stefnu og framtíðarsýn. Frumkvæði gagnvart framtíðarþörfum og óskum viðskiptavina okkar er um leið drifkraftur áframhaldandi þjóðfélagslegra framfara.

Við stjórnendur félagsins þurfum að horfa lengra en til næsta ársfjórðungs eða næsta árs þegar við spyrjum hvar næstu tækifæri leynast. Hvert er kjörumhverfi vinnustaða eftir þrjú ár, fimm ár eða tíu ár? Hvert verður hlutverk leigusala og leigutaka og verða leigutakar ef til vill hlutfallslega mun fleiri en þeir eru nú?

“

Þá kallar breytt aldurssamsetning þjóðarinnar á fasteignafélag með mikið bolmagn, til dæmis til að byggja upp þjónustuhúsnæði fyrir eldri aldurshópa og samfélagslega innviði vaxandi þjóðar.





Smáralind

Liðið ár var sérlega viðburðaríkt í rekstri Regins þar sem áhersla var lögð á að þróa, umbreyta og efla eignasafn félagsins, styrkja viðskiptasamninga þess og fjárhagsskipan.

Mikil gróska var í rekstri og uppbyggingu helstu kjarna Regins á árinu – sama hvort litið er til fullrar útleigu Höfðatorgs, áframhaldandi þróunar Hafnartorgs, uppbyggingu heilsugæslustöðvar á Akureyri eða þeirra straumhvarfa sem verða í Smáralind þegar nýtt 3.000 fermetra hágæða skrifstofurými verður tekið í gagníð þar á árinu 2024.

Mikill tekjuvöxtur einkenndi árið 2023. Reginn hefur fjárfest verulega á umliðnum árum, bæði í uppfærslum

á eignasafninu og nýjum eignum. Þessar fjárfestingar í eignasafninu eru grundvöllur 13,2% tekjuvaxtar en aukningin nam ríflega 4,2% að raunvirði á síðasta ári.

Yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag

Reginn lagði fram valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag á liðnu ári. Það er markmið félagsins að breið sátt náist á meðal hluthafa félaganna og við Samkeppniseftirlitið um útfærslu viðskiptanna.

Með viðskiptunum verður til stærsta fasteignafélag landsins með getu til að leiða uppbyggingu sjálfbærra kjarna og bjóða aukna sérhæfingu á sviði útleigu og fasteignarekstrar til að mæta auknum kröfum viðskiptavina. Markaðsvirði beggja félaga, Eikar og Regins, er sambærilegt og munu hluthafar þeirra njóta góðs af væntum ávinningi viðskiptanna. Þá er horft til þess að félagið verði áhugaverðari fjárfestingarkostur og á meðal þeirra verðmætustu í kauphöllinni.

Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að fasteignasafn sameinaðs félags verði straumlínulagað með hliðsjón af stefnumörkun Regins um uppbyggingu á sterkum kjörnum og sjálfbærni.

Sjálfbærni og endurfjármögnun

Reginn er í forystu á markaðnum þegar kemur að sjálfbærni og grænn fjármögnunarrámmi félagsins er um sextíu milljarðar króna. Í upphafi árs 2019 var tekin

ákvörðun um að hefja BREEAM In-use umhverfisvottun á eignum í eignasafni Regins. Í árslok 2023 höfðu um 36% af eignasafni Regins hlotið umhverfisvottunina BREEAM In-use, en Egilshöll hlaut vottun í byrjun júní 2023. Vottunin er meðal annars staðfesting á því að rekstraraðili fylgi virtustu stöðlum og kröfum um rekstur fasteigna. Markmið Regins er að 50% eignasafnsins verði umhverfisvottuð árið 2026. Góð staða Regins í þessum málaflokki mun til langs tíma draga úr áhættu og auka arðsemi sem gerir félagið að ákjósanlegum kosti fyrir fjárfesta.

“

Markmið Regins er að 50% eignasafnsins verði umhverfisvottuð árið 2026.

Á árinu 2020 hóf Reginn endurfjármögnunarferli á vaxtaberandi lánum félagsins en hafgellt vaxtaumhverfi á þeim tíma og góðar ákvarðanir leiddu til þess að verðtryggðir vextir félagsins stóðu í 3,03% í lok árs 2023. Þá er endurfjármögnunarpörf félagsins í lágmarki á næstu árum, en engin lán eða skuldabréf eru með gjalddaga á árinu 2024 og heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 nemur 1,2 milljörðum króna. Það er styrkur fyrir félagið að vera jafn vel fjármagnað og raun ber vitni, sér í lagi í því óvissa umhverfi um þróun vaxta og verðlags sem við búum nú við.

Skýr stefnumörkun um uppbyggingu og þróun kjarnasvæða

Reginn hefur sett fram skýra stefnumörkun þar sem áherslur félagsins til langs tíma byggjast á þremur meginþáttum.

Styrking kjarnasvæða

Um 62% af eignasafni Regins liggja á skilgreindum kjarnasvæðum sem einkennast af þéttri og blandaðri byggð sem liggur vel að helstu samgönguásum höfuðborgarsvæðisins og fyrirhugaðri borgarlínu, auk eigna á Akureyri. Með örri stækkun höfuðborgarsvæðisins og þéttingu byggðar koma styrkleikar fjölbreyttra kjarnasvæða enn betur fram. Sem mótvægi við auknar vegalengdir og sífellt lengri ferðatíma milli staða er orðinn valkostur fyrir fólk að lifa, leika og starfa á líflegu og skemmtilegu svæði þar sem fjölbreytt verslun, afþreying, þjónusta og skrifstofur eru í seilingarfjarlægð við nútímalegt íbúðarhúsnæði. Ávinningur íbúanna og samfélagsins er margþættur, m.a. með styttri ferðatíma, minni akstri og samnýtingu innviða eins og bílastæða. Slíkur valkostur þýðir aukin lífsgæði fyrir fólk sem metur

tíma sinn mikils auk þess sem umhverfisáhrifin eru jákvæð. Langstærsti hluti fjárfestinga Regins undanfarin ár hefur verið innan þessara kjarnasvæða félagsins. Með því að uppfæra eignir innan kjarnasvæða styrkist svæðið í kring og þannig eykst virði fyrir íbúa, viðskiptavinum og Regin.

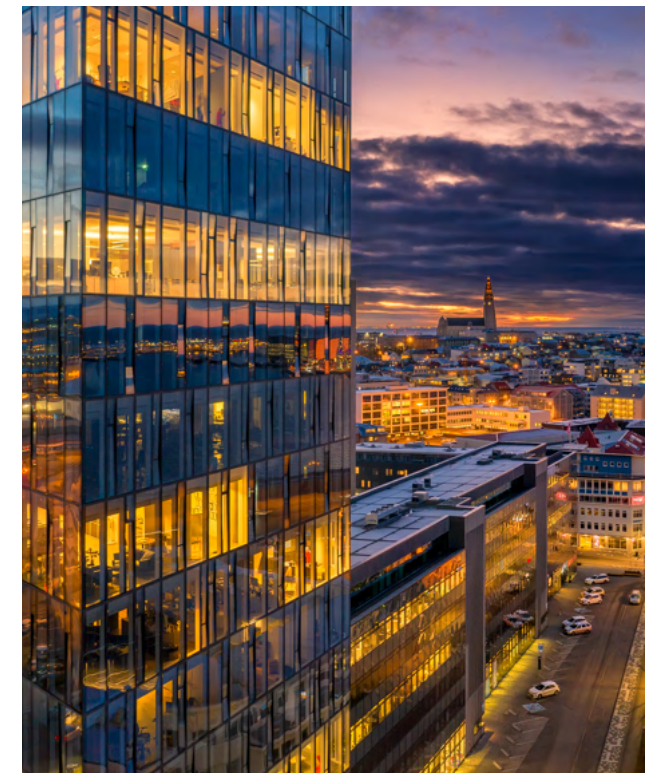
Sjálfbær fasteignarekstur

Mikil reynsla og þekking liggur hjá Regin á rekstri stórra og flókinna mannvirkja eins og verslunarmiðstöðva, íþróttar- og afþreyingarmannvirkja, skóla og skrifstofuhúsnæðis. Sú reynsla og þekking skiptir sköpum við stækkun eignasafns Regins auk þess að vera sérstaða gagnvart viðskiptavinum félagsins sem í auknum mæli kjósa að sérhæfður fasteignarekstur sé á hendi leigusala. Reginn er í lykilstöðu til að vera leiðandi í umhverfisvænum og sjálfbærum fasteignarekstri og ávinningurinn er ekki eingöngu umhverfislegur heldur einnig fjárhagslegur fyrir haghafa félagsins.

Samstarf með opinberum aðilum

Reginn hefur frá upphafi lagt áherslu á gott og traust samstarf við opinbera aðila og myndað langtíma- viðskiptasamband við þá. Gengi Regins hefur verið mjög

gott í þessum málaflokki, en Regin hefur tekist að ná samningum í 72% af þeim útboðum og markaðskönnunum sem félagið hefur tekið þátt í frá árinu 2015. Aðsemi eigna í þessum flokki er há hjá Regin vegna fullrar útleigu, stöðugleika og eðli viðskiptavina. Þá komu 33% leigutekna komu frá opinberum aðilum á árinu 2023 en með áframhaldandi uppbyggingu félagsins er markmiðið að um helmingur tekna muni koma frá opinberum aðilum og skráðum félögum.



Höfðatorgstúrm og Borgartún 8-16

“

Sem mótvægi við auknar vegalengdir og sífellt lengri ferðatíma milli staða er orðinn valkostur fyrir fólk að lifa, leika og starfa á líflegu og skemmtilegu svæði þar sem fjölbreytt verslun, afþreying, þjónusta og skrifstofur eru í seilingarfjarlægð við nútímalegt íbúðarhúsnæði.

Farsæl reynsla af umbreytingu og endurskipulagningu eignasafns

Saga Regins er öðrum þæði saga farsællar endurskipulagningar fjölbreyttra fasteignasafna. Reginn hefur einsett sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélagsins, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Félagið hefur vaxið ört undanfarin ár með kaupum á fjölbreyttum fasteignum og fasteignasöfnum og er nú næststærsta fasteignafélag landsins.

Á þeim ríflega áratug sem liðinn er frá skráningu Regins hefur félagið keypt níu eignasöfn og 155 fasteignir, alls um 267 þús. m². Frá árinu 2015 hefur verið unnið markvisst að því að vinna úr þessum eignasöfnum í takt við stefnumarkmið félagsins, þ.e. að styrkja skilgreind kjarnasvæði. Félagið hefur selt 85 fasteignir úr eignasafninu sem alls telja um 47 þús. m². Mikil reynsla er því fyrir hendi hjá Regin við að taka við eignasöfnum, vinna úr þeim og straumlinulaga að stefnumarkmiðum félagsins.

Reginn er álitlegur fjárfestingarkostur fyrir þá sem vilja taka stöðu með íslensku efnahagslífi og fjárfesta í félagi með blöndu af verðtrygðu og veltutengdu fjárflæði frá fjölbreyttum hópi leigutaka, þar sem tæpur helmingur tekna kemur frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Við horfum með tilhlökkun til næstu missera og sjáum þar fjölmörg tækifæri til aukinnar verðmætasköpunar fyrir haghafa félagsins.

Kristjáninn Þorvaldsson



Reginn er fasteignafélag sem fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði á Íslandi. Félagið er hlutafélag í dreifðu eignarhaldi og skráð í Kauphöll Íslands.

Fasteignasafn Regins telur 99 fasteignir og er heildarstærð safnsins 372 þúsund fermetrar. Virði eignasafnsins er 179.446 m.kr. Fjöldi leigutaka er um 425 og er útleiguhlutfall í eignasafninu 97%.

Fjöldi stöðugilda hjá Regin var 67 í lok árs 2023. Starfsfólk starfar á fimm starfsstöðvum við fjölbreytt störf og hefur starfsánægja aldrei mælst meiri. Með því að leggja áherslu á velferð og öryggi starfsfólks ásamt jafnrétti, mannréttindum, jöfnum launum kynja, heilsuvelferð og

þekkingaröflun starfsfólks trúum við því að Reginn sé góður og eftirsóknarverður vinnustaður. Rík áhersla hefur verið lögð á sjálfbærni og samfélagslega ábyrgð og hafa nú 36% af eignasafni félagsins hlotið umhverfissvottunina BREEAM In-use.

Reginn telur sjálfbærar áherslur fyrirtækja vera einn af lykilþáttunum í rekstri þeirra og forsenda fyrir velgengni til framtíðar. Við trúum því að með sjálfbærni að leiðarljósi verði til ný viðskiptatækifæri og félagið verði samkeppnishæfara.



Fjöldi eigna

99



Fjöldi stöðugilda

67



Umhverfissvottaðir m²

36%



Fjöldi leigutaka

425



Útleiguhlutfall

97%



Kynjaskipting starfsfólks

43% | 57%
Konur Karlar

Virði

179 ma.kr.

Stærð eignasafns

372 þús m²

Reginn sem vinnustaður



Heilsuefning

Okkur þykir mikilvægt að vinnumhverfið uppfylli þarfir starfsfólks og styðji við heilsu og velliðan. Við bjóðum upp á styrki til heilsuefningar, sýnum starfsfólki okkar stuðning og stuðlum að góðum starfsanda.



Sveigjanleiki

Við leggjum áherslu á sveigjanlegt vinnumhverfi til að gera starfsfólki kleift að samhæfa starf og fjölskylduábyrgð, félaginu til hagsbóta og starfsfólki til aukinna lífsgæða.



Starfsþróun

Lærdómsmenning er ómissandi þáttur í velgengni Regins en mikið er lagt upp úr því að fólk hafi tækifæri til að þróast og vaxa í starfi. Þetta hjálpar okkur að takast á við núverandi og nýjar áskoranir.



Sjálfbærni

Á síðustu árum höfum við unnið markvisst að því að innleiða sjálfbærni í rekstur félagsins, þar er félagsleg sjálfbærni stór hluti. Við ryðjum brautina meðal íslenskra fasteignafélaga á þessari vegferð.



Félagslíf

Starfsmannafélag Regins, STAR, lífgar upp á tilveru starfsfólks og þjappar hópnum saman með alls konar skemmtilegum viðburðum og uppákomum allt árið um kring.



Jafnrétti

Reginn hefur sett sér jafnlauna- og jafnréttisstefnu en markmiðið er að tryggja jafnræði og sjá til þess að starfsfólk njóti jafna kjara fyrir sömu eða jafn verðmæt störf, óháð kyni. Við erum einnig jafnlaunavottað fyrirtæki.



Kraftmikill vinnustaður

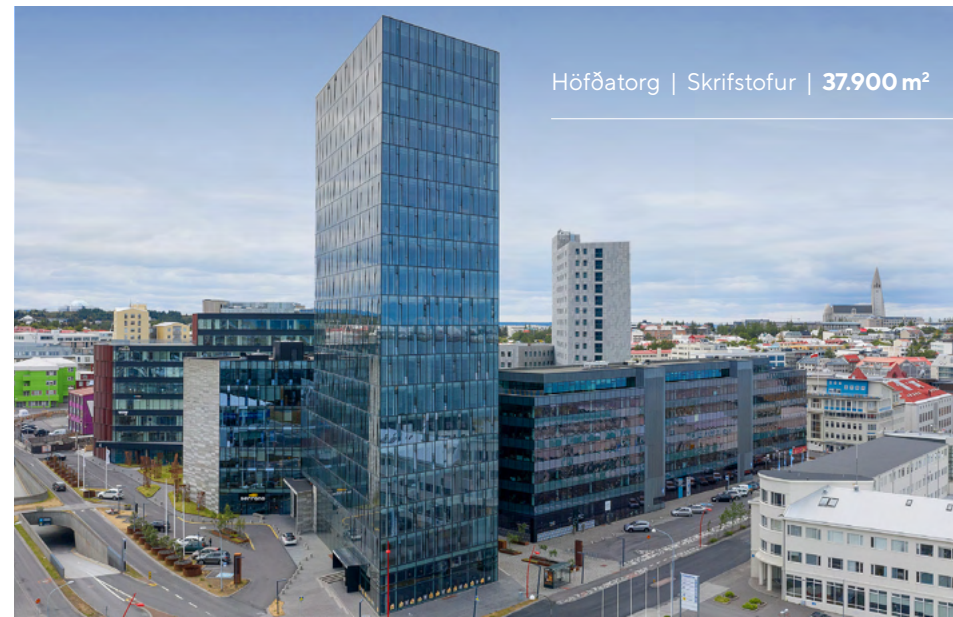
Hjá Regin starfar fjölbreyttur hópur starfsfólks með ólíka þekkingu og reynslu. Verkefni eru fjölbreytt og starfsfólkið kraftmikið. Við erum dugleg að miðla upplýsingum um spennandi verkefni og áfangasigra á milli sviða.



Góður starfsandi

Það er skemmtilegt að vinna hjá Regin. Hjá okkur leggur starfsfólk sig fram við að skapa líflegt félagslíf. Við störfum eftir sömu gildum og samfélagslegu reglum og saman sköpum við góða vinnustaðarmenningu og pössum vel hvert upp á annað.

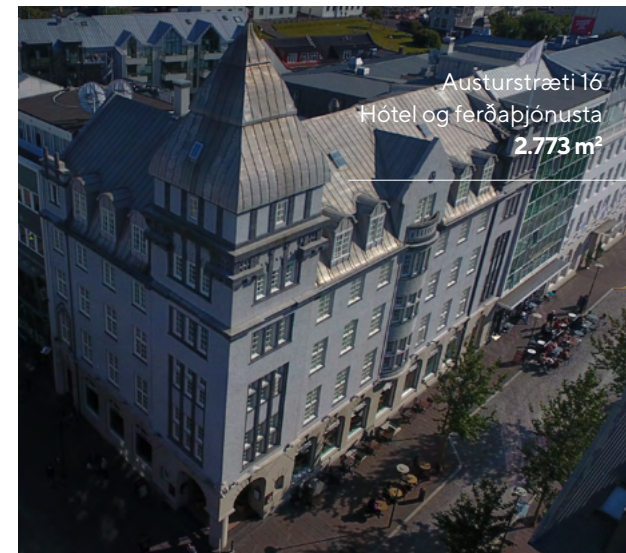
Fjölbreytt eignasafn



Fjölbreytt eignasafn



Fjölbreytt eignasafn



Framtíðarsýn

Við ryðjum brautina í mótun og rekstri fasteigna



Við setjum
viðskiptavininn
í öndvegi



Við erum
framsækin
í rekstri



Við búum
til eftirsóttu
kjarna



Við mótum lausnir
með opinberum
aðilum

STEFNUÁHERSLUR



Við sköpum aðlaðandi
staði þar sem fólk vill
lifa, leika og starfa.



Við sköpum virði fyrir
viðskiptavini, samfélagið
og fjárfesta.

HLUTVERK

GILDI



Ábyrg



Snörp



Lausnamiðuð

Reginn fjárfestir til langs tíma í fasteignum með sérstaka áherslu á eftirsóttu kjarna þar sem sjálfbærni er höfð að leiðarljósi við að skapa sjálfbæra kjarna framtíðarinnar.

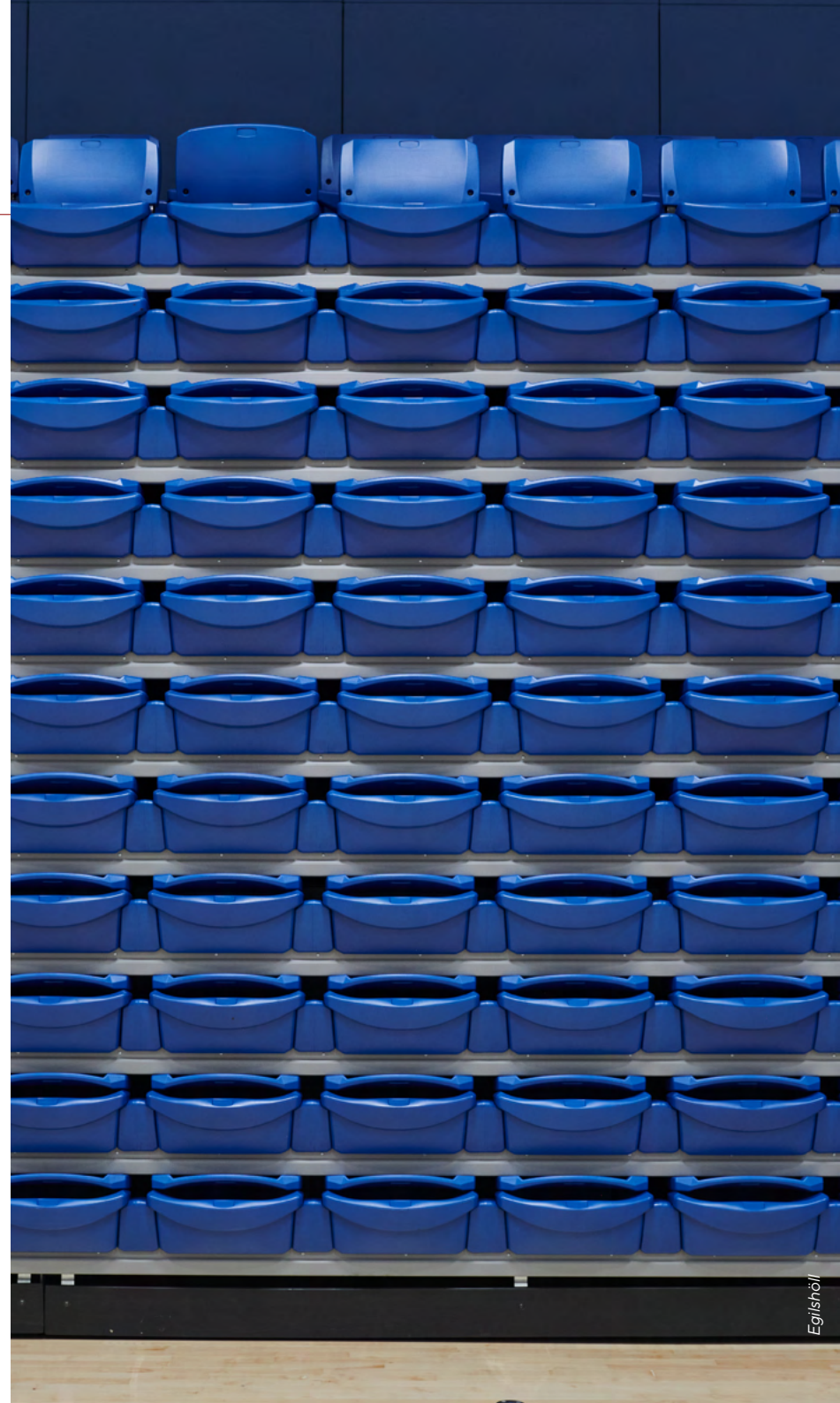
Félagið hefur sett sér stefnu og markmið um skiptingu eignasafnsins eftir staðsetningu, atvinnugreinum, viðskiptavinum og umhverfissvottun fasteigna.

Stefna Regins hvað varðar staðsetningu og kröfur til eigna félagsins er skýr. Félagið hefur lagt áherslu á að þetta og efla skilgreind kjarnasvæði sem eru meðal annarra: Smáralindarsvæðið, miðbær Reykjavíkur, Borgatún og miðbær Garðabæjar.

Nú þegar eru eignir sem telja um 70% af virði eignasafns félagsins staðsettar í skilgreindum kjörnum. Félagið hefur undanfarin ár selt stakar eignir sem falla ekki að stefnu um fjárfestingar í kjörnum og fjárfest í eignum innan kjarna. Þróun eignasafns félagsins í þessa átt er m.a. hugsuð til að koma til móts við breytt viðhorf samfélagsins, nýja kynslóð neytenda, þéttingu byggðar, breyttar samgöngur og kröfur um sjálfbærni til virðisauka fyrir samfélagið, viðskiptavinum og fjárfesta.

“

Áhersla er lögð á að móta aðlaðandi umhverfi og eftirsóttu blöndu innan kjarna fyrir atvinnustarfsemi, þjónustu, menntun, búsetu og afþreyingu þar sem fólk getur lifað, leikið og starfað.

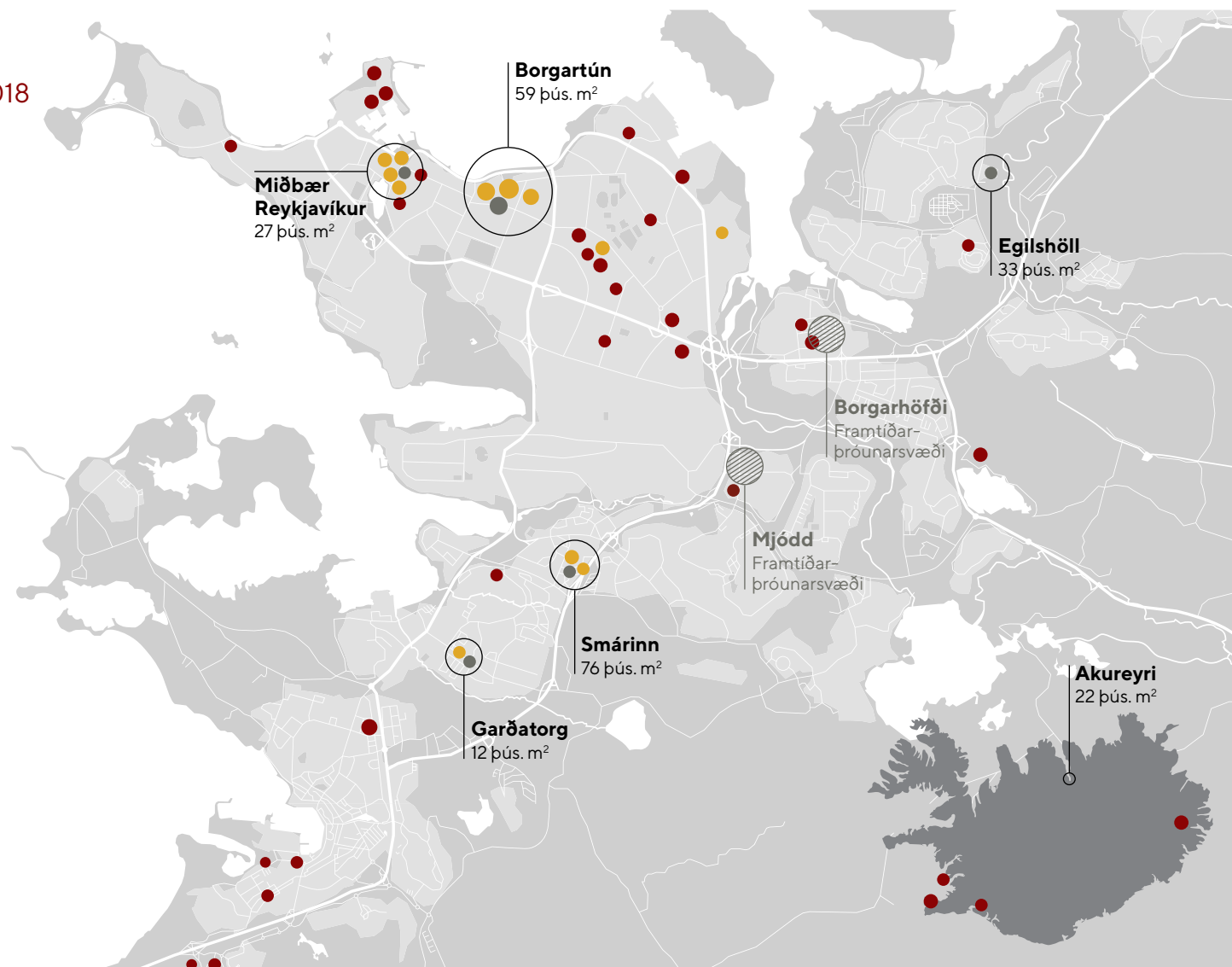


Kjarnar Regins

Höfuðborgarsvæðið - þróun frá 2018

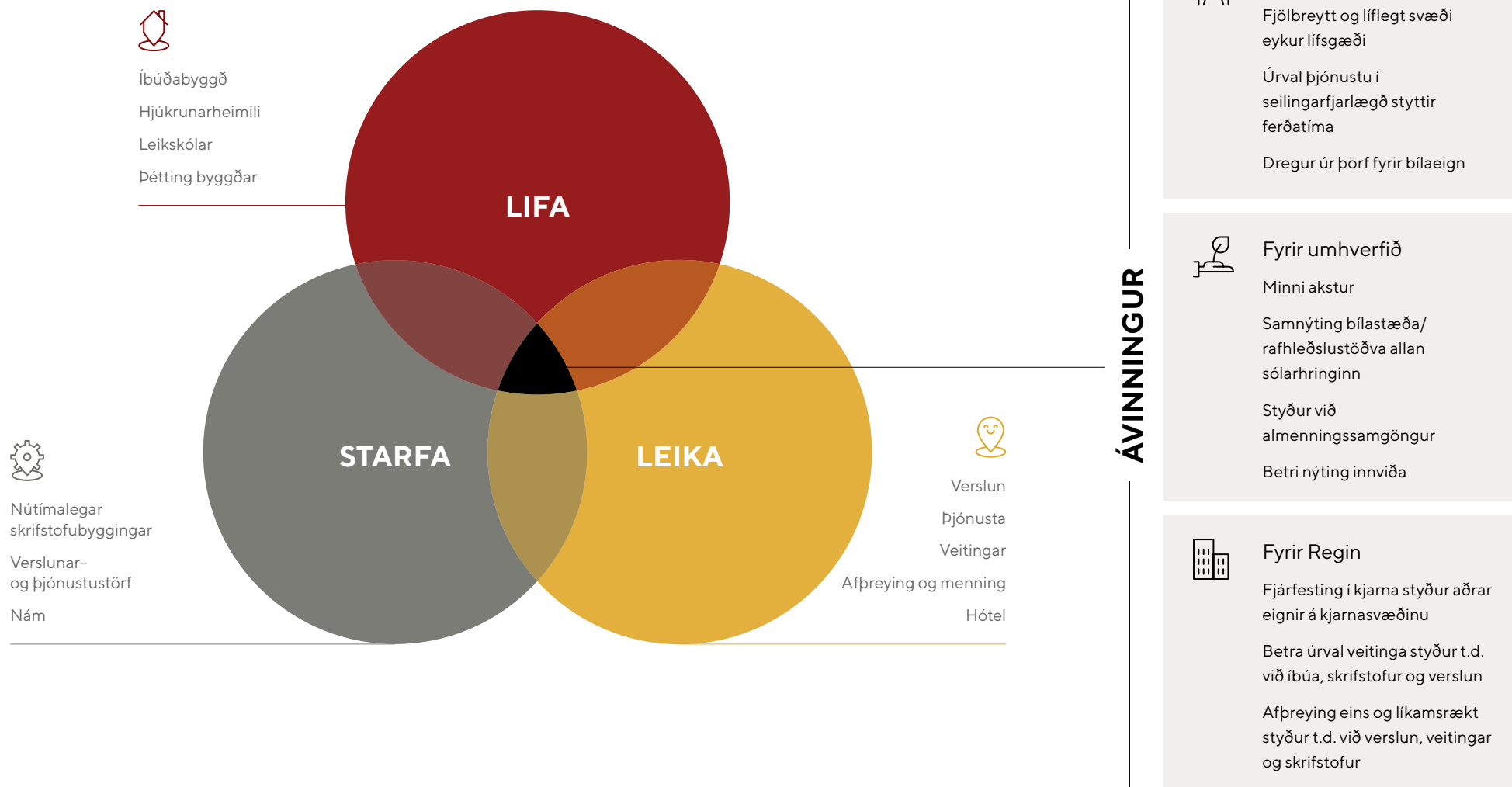


- Keyptar eignir frá 2018
60 þús. m² | 13 eignir
- Seldar eignir frá 2018
32 þús. m² | 37 eignir
- Eignir á kjarnasvæðum
keyptar/byggðar fyrir 2018



Sterkur kjarni

Byggist á fjölbreytni og þéttleika



Eignasafni félagsins er skipt í þrjú afkomusvið út frá starfsemi viðskiptavina.

Hvert afkomusvið heyrir undir framkvæmdastjóra sem hefur það hlutverk að byggja upp og viðhalda sérþekkingu á viðkomandi sviði.

Með sérhæfingu starfsmanna innan þessara eininga skapast góð þekking á þörfum og væntingum viðskiptavina okkar.

Rekstrartekjur eftir sviðum

Verslun og þjónusta

32%

Opinberir aðilar

30%

Atvinnuhúsnæði og almennur markaður

38%



Afkomusvið



Verslun og þjónusta

Verslunarmiðstöð
Verslun í miðborg Reykjavíkur
Hverfiskjarnar
Sérhæfðar verslunar-
og þjónustueignir



Opinberir aðilar

Skólar og leikskólar
Íþróttamannvirki
Hjúkrunarheimili
Skrifstofu- og þjónustuhúsnæði nýtt
af opinberum aðilum



Atvinnuhúsnæði og almennur markaður

Skrifstofuhúsnæði
Hótel
Lagerhúsnæði
Iðnaðarhúsnæði

Þjónusta og lausnir þvert á svið

Rekstur í fasteignum

Húsvarsla

Snjallsorp

Framkvæmdir

Rafhleðslustöðvar

Grænir leigusamningar

Hjólageymslur

Viðskiptaþróun

Markaðsmál

Þjónustuvefur

Útleiga

Aðlögun á húsnæði

Verslun og þjónusta

Hjá Regin starfar sérhæft teymi á sviði verslunar og þjónustu sem hefur mikla reynslu af fasteignapróun, útleigu og fasteignarekstri sem og rekstri verslana og veitingastaða. Þekking teymisins og náð samstarf við viðskiptavini félagsins er mikilvægt til að skilja betur þróun á sviði verslunar og styðja þannig viðskiptavini við að mæta örum neyslubreytingum.

Verslun hefur gengið mjög vel undanfarin ár og hefur verið áhugi hjá sterkum rekstraraðilum að stækka eða fjölga verslunum á góðum stöðum. Umtalsverð aukning ferðamanna á árinu styrkti verslun og þjónustu á Hafnartorgi og í miðbænum þar sem félagið hefur nýverið fjárfest í eignasafni. Útleiguhlutfall í Smáralind er 99% og sterk eftirspurn eftir rýmum. Árið 2023 var metvelta hjá rekstraraðilum í Smáralind og jókst hún um 3% milli ára.

Samspil hefðbundinnar verslunar og netverslunar er sífellt að verða skýrara og sterkara. Sumir neytendur kjósa að skoða og máta vörur í verslunum og fá við það ráðgjöf hjá afgreiðslufólki en velja samt sem áður að ganga endanlega frá kaupum á netinu. Aðrir undirbúa kaupin með upplýsingaöflun og verðsamanburði á netinu en kjósa að ganga frá kaupunum í verslun. Aukið val fyrir neytendur, bætt þjónusta og upplifun í nútímalegum verslunum og samkeppnishæft vöruúrval og verð eru lykilatriði til að tryggja áframhaldandi vöxt í innlendri verslun.

“

*Árið 2023 var metvelta hjá rekstraraðilum
í Smáralind og á Hafnartorgi.*



Afkomusvið



Smáralind



Garðatorg



Hafnartorg



Litlatún

Opinberir aðilar

Reginn hefur sett sér það markmið að vera leiðandi í framboði lausna fyrir opinbera aðila. Á síðastliðnum árum hafa ríki og sveitarfélög farið ört vaxandi í viðskiptavinahópi félagsins.

Mikil þekking og reynsla býr innan félagsins er snýr að þjónustu og þörfum opinberra aðila sem hefur reynst báðum aðilum vel við samningagerð og rekstur á líftíma leigusamninga. Reynsla félagsins á þessu sviði, þ.e. útleigu, mótun lausna og veitingu stoðþjónustu hefur gert það að verkum að félaginu hefur gengið vel í þeim útboðum sem það hefur tekið þátt í.

Staða á fjármálamörkuðum, vinnumarkaði og aðrir óvissuþættir munu hafa áhrif á getu og vilja þessara aðila til nýrra skuldbindinga á næsta ári. Þetta getur hins vegar líka orðið til þess að leiga á húsnæði verði kosin fram yfir endurbætur á fasteignum eða kaup á nýjum.

“

*Mikil þekking og reynsla býr innan félagsins er snýr
að þjónustu og þörfum opinberra aðila.*



Afkomusvið



Áslandsskóli



Leikskólinn Hörðuvellir



Sólún



Sunnuhlíð



Vegagerðin Suðurhrauni 3



Egilshöll

Atvinnueignir og almennur markaður

Góður gangur virðist almennt vera í atvinnulífinu og sjást skýr merki þess í sterkri eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Sérstaklega er kröftug eftirspurn eftir skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði.

Sýn félagsins er sú að eftirspurn eftir hágæða skrifstofuhúsnæði þar sem áhersla er lögð á sveigjanleika, innivist og aðstöðu starfsfólks muni halda áfram að aukast. Það sama má segja um vel staðsett iðnaðar- og geymsluhúsnæði. Reginn leggur áherslu á að vera fyrsti kostur þegar fyrirtæki leitar að framtíðarhúsnæði en félagið hannar, aðlagar og innréttar þúsundir fermetra árlega fyrir vaxandi viðskiptavinahóp þess. Með áherslu Regins á uppbyggingu kjarna og nú aukinni þekkingaruppbyggingu í svokölluðum snjallbyggingum, mætir félagið aukinni eftirspurn viðskiptavina um hágæða atvinnuhúsnæði með gott aðgengi fyrir viðskiptavini og starfsfólk.

Uppbygging nýs skrifstofu- og iðnaðarhúsnæðis hefur aukist á sl. árum í takt við stöðuga eftirspurn. Miklum vexti er spáð í tækni- og hugverkaiðnaði og má gera ráð fyrir að fyrirtæki í þeim geira þurfi aukið magn skrifstofuhúsnæðis á komandi árum.

Vöxtur var í ferðaþjónustu á síðastliðnu ári og er fjöldi ferðamanna kominn á svipaðan stað og hann var fyrir heimsfaraldur. Árið var það næststærsta í sögunni í komum um Keflavíkurflugvöll og er útlit fyrir að vöxtur í ferðaþjónustu muni halda áfram á næstu misserum. Tímabundin lægð hefur verið í uppbyggingu nýrra hótela og má búast við að nýting á hótelum félagsins verði áfram góð á næstu árum.

“

Reginn leggur áherslu á að vera fyrsti kostur þegar fyrirtæki leitar að framtíðarhúsnæði.





Skrifstofuhúsnæði í Smáralind

Sjálfbær rekstur

Sérhæft rekstrarsvið Regins sér um daglegan rekstur í þriðjungi eignasafnsins ásamt því að sjá um almennt viðhald á öllum fasteignum. Sviðið sér einnig um stjórn og skipulag sjálfbærnimála.

Rekstur og skipulag fasteigna hefur umtalsverð áhrif á umhverfi, starfsemi viðskiptavina og lífsgæði fólks en tugir þúsunda einstaklinga dvelja daglega í fasteignum Regins við leik og störf.

Meira en helmingur starfsfólks félagsins starfar á rekstrarsviði, í höfuðstöðvum og í hinum ýmsu eignum. Starfsfólkið sinnir fjölbreyttum störfum í fasteignum félagsins og sér til þess að halda daglegum rekstri þeirra gangandi. Á sviðinu starfa m.a. húsa- og húsgagnasmiðir, vélstjórar, þjónustufulltrúar, umsjónarmenn fasteigna, húsverðir, viðskipta-, verk- og tæknifræðingar. Að hafa svið innan félagsins sem sér um rekstur fasteignanna eykur gæði þjónustunnar og færir félagið nær viðskiptavinum þess. Nálægðin gerir félaginu einnig kleift að hvetja og styðja viðskiptavini á grænni vegferð þeirra.

Fjölbreytt störf eru unnin á fjölmörgum stöðum á hverjum degi af starfsfólki Regins og skapar félagið sér sérstöðu meðal íslenskra fasteignafélaga með þessum fjölbreytta rekstri og daglegri aðkomu að honum.

Til viðbótar við eigið starfsfólk hefur félagið gert samninga við fjölda þjónustuverktaka um allt land sem hjálpa til við að halda eignasafninu í góðu ástandi.

Vinna tengd sjálfbærni og nýsköpun skipar stóran sess hjá rekstrarsviði, svo sem við umhverfisvottanir fasteigna, endurnýtingu byggingarefna og búnaðar, orkustýringu í eignum, uppsetningu rafhleðuslustöðva ásamt leiðum til minnkunnar á kolefnisspori félagsins.

“

Starfsfólkið sinnir fjölbreyttum störfum í fasteignum félagsins og sér til þess að halda daglegum rekstri þeirra gangandi.

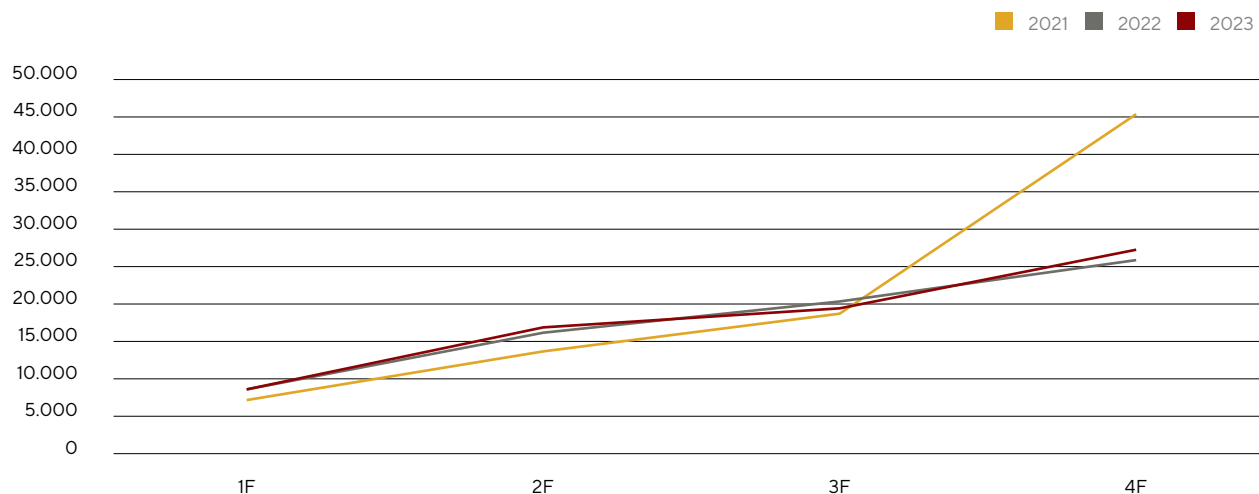
Útleiga

Í útleiguteymi félagsins er sérhæfður hópur starfsfólks sem ber ábyrgð á samningsstjórnun, útleigu og samhæfingu útleigumála í safni félagsins sem telur um 372 þúsund fermetra.

Eftirspurn eftir húsnæði var stöðug á árinu 2023 og vel hefur gengið að ná markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð. Gerðir voru samningar fyrir rúma 27 þúsund fermetra á árinu og útleiguhlutfall um áramót var hátt eða um 97%. Meðal stærstu samninga ársins má nefna samninga við Landsvirkjun í Höfðatorgsturni, Miðbæjarhótel í Þingholtsstræti 2-4 og Vélæg á Njarðarnesi á Akureyri.

Sterk eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði og var hún jöfn og þétt á öllum ársfjórðungum. Félagið eignaðist á árinu ný rými, m.a. jarðhæðir við Silfursmára sunnan Smáralindar og hefur ásókn verið mikil í að hefja þar starfsemi, en fyrstu leigusamningar þar um voru gerðir á árinu. Aukið vægi hefur verið lagt á þjónustumál hjá félaginu og mun verða markviss áhersla á þau mál í samræmi við nýja þjónustustefnu sem samþykkt var á árinu.

Útleigðir fermetrar á ári



Silfursmári

Framkvæmdir

Á árinu 2023 fjárfesti Reginn fyrir ríflega fjóra milljarða í eignasafninu með umbreytingum, séraðlögunum og lausnum fyrir viðskiptavinum.

Mikil þekking og reynsla er innan félagsins á sviði verkefnastjórnunar, byggingaframkvæmda og fasteignapróunar. Eins og undanfarin ár var mikið um framkvæmdir í eignasafni Regins á árinu 2023. Framkvæmdateymi félagsins ber ábyrgð á framkvæmda- og uppbyggingaverkefnum þess.

Stór verkefni voru klárð á árinu og má þar nefna Sunnuhlíð 12. Þar þróaði félagið og stækkaði gamla eign og skilaði af sér fullbúinni heilsugæslustöð til Heilbrigðisstofnunar Norðurlands í byrjun árs 2024. Á þessu ári munu svo bæstast við bygginguna sjúkrahúsfundarstöð auk verslana.

Umbætur í Höfðatorgsturni héldu áfram og flutti Landsvirkjun höfuðstöðvar sínar í húsið seinni hluta ársins. Umbreytingarverkefni á 3. hæð í Smáralind var sett af stað en á þessu ári er gert ráð fyrir að tekin verði í notkun uppfærð 3.000 fermetra hágæða skrifstofuhæð. Á árinu fékk félagið jafnframt afhent verslunarhúsnæði í Silfursmára sem nú er unnið að því að standsetja og leigja út.



Yfirlit yfir alla ársfjórðunga

1

Fyrsti ársfjórðungur

- Halldór Benjamin Þorbergsson ráðinn nýr forstjóri í stað Helga S. Gunnarssonar.
- Landsvirkjun skrifar undir leigusamning í Höfðatorgsturni.
- Hönnun í Hafnartorgi Gallery fær FÍT-verðlaun.
- Smáralind með ánægðustu viðskiptavinina.
- Umgjörð um græna fjármögnun fær óháð álit CICERO í annað sinn.

2

Annar ársfjórðungur

- Mikado opnar verslun á Hafnartorgi.
- Reginn og Hafnartorg bakhjarlar Hönnunarmars.
- Reginn gefur út tvo nýja græna skuldabréfaflokka.
- Ákvörðun stjórnar Regins um að leggja fram yfirtökutilboð í Eik tilkynnt til Kauphallar.
- Verslunin Collage the Shop opnar á Hafnartorgi.
- Framkvæmdir hefjast við nýjar skrifstofur Regins í Smáralind.

3

Þriðji ársfjórðungur

- Valfrjálst yfirtökutilboð Regins til hluthafa Eikar birt.
- Uppbygging kirkjutrappa á Akureyri hefst.
- Smáralind hlýtur BREEAM-In-use endurvottun.
- Egilshöll hlýtur BREEAM-In-Use vottun.
- 36% eignasafns komið með BREEAM-In-Use vottun.
- Vinna við BREEAM-In-Use vottun Áslandsskóla hefst.
- Reginn hlýtur viðurkenningu vegna góðra stjórnarháttá.
- Mathilda opnar glæsilega kvenfataverslun í Smáralind.
- Reginn hækkar á milli ára í UFS áhættumati Reitunar.

4

Fjórði ársfjórðungur

- 30% landsmanna heimsækja kjarna Regins á einni viku.
- Heimild til hækkunar hlutafjár Regins staðfest.
- Fyrstu rekstraraðilar flytja inn í Silfursmára.
- Landsvirkjun flytur inn í Höfðatorgsturn.
- Home & you opnar glæsilega húsbúnaðar- og gjafavöruverslun í Smáralind.
- Fyrstu hraðhleðslustöðvarnar teknar í notkun við Smáralind sem geta þjónað fjórum bílum í einu
- 12 hleðslustæðum bætt við þau 16 sem fyrir voru í Smáralind og þar af tvö fyrir fatlaða.

Fyrsti ársfjórðungur

Halldór Benjamín Þorbergsson ráðinn nýr forstjóri Regins í stað Helga S. Gunnarssonar sem sagði starfi sínu lausu eftir að hafa gegnt starfi forstjóra Regins hf. frá stofnun félagsins árið 2009.

Í maí var ritað undir grænan leigusamning við Landsvirkjun fyrir um 4.500 fermetra í Höfðatorgsturni og mun starfsemi þeirra dreifast á fimm hæðir.

Hönnun í Hafnartorgi Gallery hlaut gullverðlaun á verðlaunahátíð FÍT, Félags íslenskra teiknara.

Smáralind mælist með ánægðustu viðskiptavinina 2022 meðal viðskiptavina verslunarmiðstöðva þriðja árið í röð í Íslensku ánægjuvuginni.

Umgjörð um græna fjármögnun fær óháð álit CICERO, í annað sinn.



Hafnartorg Gallery



Skrifstofuhúsnæð í Smáralind



Landsvirkjun í Höfðatorgsturni

Mikado á Hafnartorg



Collage the Shop á Hafnartorg



Hönnunarmars á Hafnartorgi



Annar ársfjórðungur

Hönnunar- og lífsstílsverslun Mikado var opnuð á Hafnartorgi með sterka áherslu á japanska og skandinavíska fagurfræði. Eitt af aðal vörumerkjum verslunarinnar er fransk-bandaríska ilmvatnsmerkið Le Labo.

Reginn og Hafnartorg tóku þátt í Hönnunarmars sem bakhjarlar hátíðarinnar og var Hafnartorg miðpunktur hennar.

Framkvæmdir hófust við 3.000 m² skrifstofurými á þriðju hæð Smáralindar, þ.a. yfir 1.000 m² ný útleigurými og munu höfuðstöðvar Regins flytjast í hluta rýmisins.

Stjórn Regins sendir tilkynningu í Kauphöll Íslands þar sem tilkynnt var um ákvörðun stjórnar um að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf.

Tveir nýir grænir skuldabréfaflokkar voru gefnir út, annars vegar REGINN100740 GB sem er verðtryggður skuldabréfaflokkur sem er á gjalddaga árið 2040 og eru nafnvextir bréfsins 3,553%, stærð flokksins var 6.340 m.kr. að nafnverði. Hins vegar REGINN25 GB sem er óverðtryggður flokkur á gjalddaga árið 2025 og eru nafnvextir bréfsins 9,735%, stærð flokksins er 1.240 m.kr. að nafnverði. Báðir flokkarnir eru grænir og eru verðtryggðir undir almenna tryggingarfyrirkomulagi Regins.

Lúxusvöruverslunin Collage the Shop var opnuð á Hafnartorgi. Verslunin býður upp á mörg af vinsælustu hátískumerkjum heims og má þar nefna Gucci, Bottega Veneta, Burberry, Mulberry, Loewe, Balenciaga o.fl.

Priðji ársfjórðungur

Valfrjálst yfirtökutilboð Regins til hluthafa Eikar birt.

Uppbygging kirkjutrappa á Akureyri hófst. Samhliða þessu verkefni hefur Reginn í samstarfi við AVH skoðað framtíðarnotkun á gömlu náðhúsunum undir tröppunum. Hugmyndir um skemmtileg verslunar- og þjónusturými með möguleg tengsl við KEA hafa verið til skoðunar, en Reginn á húsnæðið sem hýsir Hótel KEA.

36% af eignasafni Regins er BREEAM In-use vottað.

Smáralind hlaut BREEAM-In-Use endurvottun.

Egilshöll hlaut BREEAM-In-Use vottun.

Vinna við BREEAM-In-Use vottun Áslandsskóla hófst.

Reginn hlaut viðurkenningu vegna góðra stjórnarháttanna og nafnbótina Fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum.

Mathilda opnaði glæsilega kvenfataverslun í Smáralind.

Reginn hækkaði á milli ára í UFS-áhættumati Reitunar árið 2023. Einkunn Regins að mati Reitunar voru 83 punktar af 100 mögulegum, sem er hækkun um einn punkt milli ára. Félagið er því í flokki B1 (Gott) þar sem neðri mörk eru 80 og efri mörk eru 85.



Kirkjutröppurnar á Akureyri



Fótboltavöllur í Egilshöll



Mathilda í Smáralind

Home & you / Smáralind



Fjórði ársfjórðungur

Dagana 30. október til 5. nóvember var mikið um að vera í nokkrum af okkar fjölsóttustu kjörnum en þá komu ríflega 120.000 gestir samtals í Smáralind, Hafnartorg, Hafnartorg Gallery og Egilshöll, en það samsvarar ríflega 30% íbúafjölda Íslands.

Fyrsti leigusamningur við rekstraraðila í Silfursmára undirritaður og var rýmið afhent ferðaskrifstofunni Verdi Travel.

Landsvirkjun fluttu inn í Höfðatorgsturn.

Home & you opnaði glæsilega húsbúnaðar- og gjafavöruverslun í Smáralind.

Fyrstu hraðhleðslustöðvarnar voru teknar í gagnid við Smáralind sem geta þjónað fjórum bílum í einu.

12 hleðslustæðum bætt við þau 16 sem fyrir voru í Smáralind og þar af tvö fyrir fatlaða.

Samþykkt var á hluthafafundi heimild til handa stjórn félagsins til þess að hækka hlutafé þess um allt að 1.670.351.049 kr. til þess að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboði í allt hlutafé í Eik fasteignafélagi hf.

Smáralind í jólaferðunum



Jólamaturinn á Hafnartorgi Gallery



Sterkur vöxtur á árinu

Hækkun leigutekna og EBITDA umfram verðlagshækkanir

Rekstur



13,2% (10,9%)
Leigutekjur hækka á milli ára

Arðsemi



3,8 ma.kr. (2,9 ma.kr.)
Hagnaður eftir skatta

Efnahagur



179,4 ma.kr. (170,4 ma.kr.)
Fjárfestingaeignir samstæðu

Sjálfbærni



↓ 23%
Kolefnisspor*



12,4% (10,0%)
EBITDA hækkar á milli ára



6,5 ma.kr. (5,9 ma.kr.)
Matsbreyting fjárfestingareigna



116,3 ma.kr. (109,1 ma.kr.)
Vaxtaberandi skuldir



36%
Umhverfismótun eignir í m²



72% (73%)
EBITDA sem % af leigutekjum



5,3% (5,0%)
Arðsemi fjárfestingaeigna



64,8% (64,0%)
Skuldsetningarlutfall



↓ 7%
Raforkunotkun*



97% (98%)
Nýtingarlutfall



7,1% (5,4%)
Ávöxtun eign fjár



30,0% (29,8%)
Eiginfjárlutfall



↑ 6,5%
Vatnsnotkun*

* 2023 mv. 2019

Fjármögnun

Sá góði árangur sem náðist í endurfjármögnun félagsins á árunum 2020 og fram á árið 2022 sést í endurgreiðsluferli vaxtaberandi lána.

Reginn nýtti hagfelld vaxtaumhverfi til endurfjármögnunar á óhagstæðari lánum. Engir lokagjalddagar eru á lánum félagsins á árinu 2024. Á árinu 2025 er heildarendurfjármögnunarpörf aðeins 1,2 ma.kr. í kjölfar þess að gert var samkomulag um að færa lokagjalddaga óverðtryggðra lánssamninga sem voru á gjalddaga 2025. Nýr gjalddagi er árið 2028. Óáðregnar lánalínur félagsins stóðu í 4,7 mö.kr. í lok árs 2023.

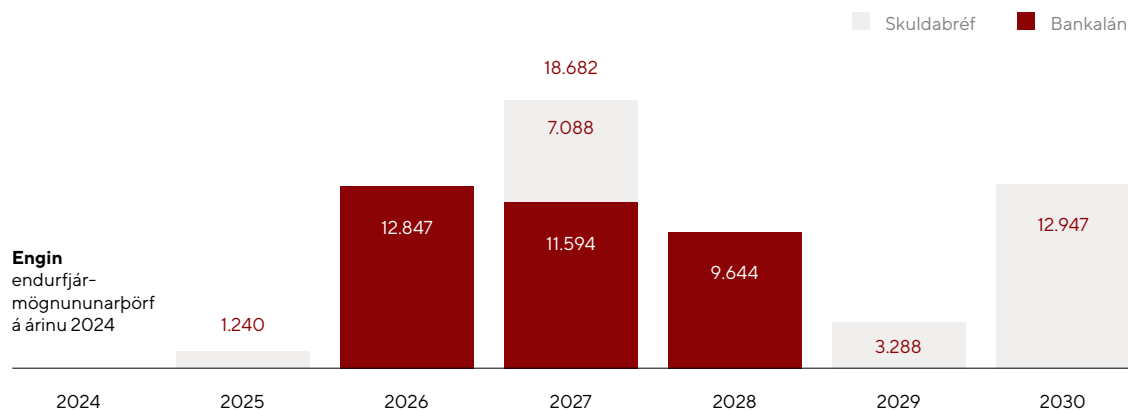
Um 90% af vaxtaberandi lánum félagsins eru verðtryggð og lækkuðu verðtryggðir meðalvextir umtalsvert á tímabilinu, eða úr 3,84% í lok árs 2019 í 2,80% í lok árs 2022. Meðalverðtryggðir vextir hækkuðu á árinu 2023, sem skýrist af hækkandi vaxtastigi í landinu, en um 23% verðtryggðra lána eru á breytilegum vöxtum.

Félagið er brautryðjandi innlendra fasteignafélaga er kemur að grænni fjármögnun. Það hefur sett langtímamarkmið um hlutfall grænnar fjármögnunar af heildarfjármögnun félagsins.

Öll fjármögnun á árinu 2023 var undir umgjörð um græna fjármögnun.

Heildarsvigrúm til grænnar fjármögnunar í lok árs 2023 var um 16 milljarðar króna.

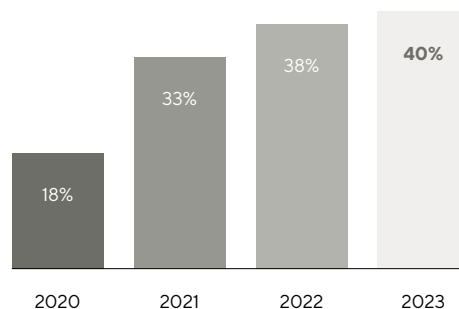
Endurfjármögnunarpörf næstu ára | Milljónir króna



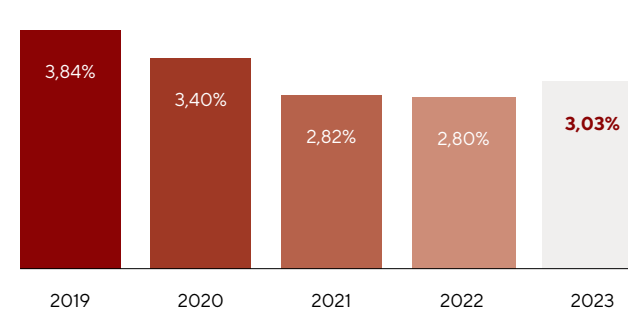
Um 30% vaxtaberandi lána eru bankalán og er lánstími þeirra 5-7 ár. Endurfjármögnun á árunum 2026-2028 snýr aðallega að fjármögnun frá bönkum.

Meðalvextir verðtryggðra lána voru 3,03% í lok desember 2023.

Hlutfall grænnar fjármögnunar



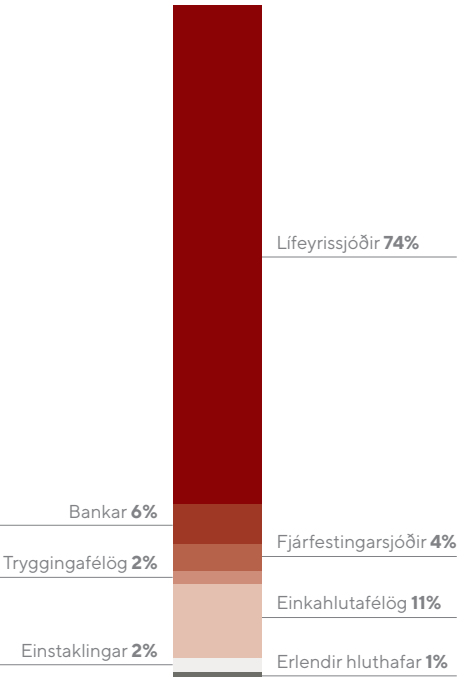
Verðtryggðir meðalvextir



Hluthafar Regins hf. voru 638 í lok árs

Drír stærstu hluthafar félagsins

Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins er með 12,51% hlutdeild í heildarhlutafé félagsins. Brú lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins er annar stærsti hluthafinn með 11,32% og Lífeyrissjóður verzlunarmanna er þriðji stærsti hluthafinn með 10,68% af heildarhlutafé.



Skipting hluthafa eftir hlutafjáreign

Hlutur lífeyrissjóða innan hóps hluthafa hjá félaginu styrkist enn frekar eða úr 70% í 74%. Frá árinu 2019 hefur hlutur þeirra aukist um 20%. Hlutur banka eykst úr 4% í 6% á milli ára en hlutur fjárfestingarsjóða fer niður úr 7% í 4%. Hlutfall milli annarra flokka helst stöðugt á milli ára.

Hlutafé var lækkað um 13.605.127 kr. að nafnverði eða sem nemur 13.605.127 hlutum á aðalfundi félagsins 7. mars 2023. Lækkunin tók til eigin hluta félagsins sem félagið eignaðist með kaupum í samræmi við endurkaupaáætlanir stjórnar. Félagið greiddi 499.999.971 kr. fyrir þessi hluti á árinu 2022.

Á aðalfundi félagsins 7. mars 2023 var samþykkt heimild til stjórnar til að kaupa hlutabréf í félaginu þannig að það ásamt dótturfélögum þess eigi, að öðrum lagaskilyrðum uppfylltum, allt að 10% af heildarhlutafé félagsins. Heimildin gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar.

Þá var samþykkt á aðalfundi félagsins 7. mars 2023 að ekki yrði greiddur yrði út arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs, ársins 2022.

Á hluthafafundi félagsins 12. október 2023 var samþykkt að veita stjórn félagsins heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að 1.670.351.049 kr. að nafnvirði með áskrift nýrra hluta til þess að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboði í allt hlutafé í Eik fasteignafélagi hf.

Nr.	Nafn	Hluti	%
1	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	226.300.000	12,51%
2	Brú lífeyrissjóður	204.907.018	11,32%
3	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.251.119	10,68%
4	Birta lífeyrissjóður	165.537.253	9,15%
5	Gildi lífeyrissjóður	142.088.488	7,85%
6	Festa - lífeyrissjóður	78.794.234	4,35%
7	Arion banki hf.	76.812.509	4,24%
8	Stapi lífeyrissjóður	73.018.724	4,04%
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	65.850.898	3,64%
10	Sigla ehf.	65.000.000	3,59%
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	46.367.779	2,56%
12	Lífsverk lífeyrissjóður	45.467.650	2,51%
13	Brimgarðar ehf.	33.569.349	1,86%
14	Íslandssjóðir hf.	33.565.362	1,85%
15	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,42%
16	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,42%
17	Íslandsbanki hf.	25.033.638	1,38%
18	Íslenski lífeyrissjóðurinn	24.305.650	1,34%
19	Stefnir hf.	22.683.481	1,25%
20	Landsbréf hf.	17.977.698	0,99%

Dróun hlutabréfaverðs

Fjöldi viðskipta með bréf í félaginu var 1.380 og heildarvelta á árinu var 10.754 m.kr. samanborið við 14.048 m.kr. árið áður. Árslokaverð á bréfum Regins í kauphöllinni var 24 krónur á hlut en var 27,4 í lok árs 2022. Gengi bréfa félagsins lækkaði um 12,4% á árinu. Heildarfjöldi hluta í félaginu við árslok 2023 var 1.809.546.970 og markaðsvirði 43.429 m.kr.

Stjórn Regins



Tómas Kristjánsson

Formaður stjórnar frá mars 2017
Stjórnarmaður frá apríl 2014



Bryndís Hrafnkelsdóttir

Varaformaður stjórnar frá mars 2022
Stjórnarmaður frá apríl 2014



Benedikt Olgeirsson

Stjórnarmaður frá mars 2022



Guðrún Tinna Ólafsdóttir

Stjórnarmaður frá mars 2018



Heiðrún Emilía Jónsdóttir

Stjórnarmaður frá mars 2019



FYRIRMYNDARFYRIRTÆKI
Í STJÓRNARHÁTTUM

Stjórn félagsins álitur góða stjórnarhætti gott verkfæri til að skýra hlutverk stjórnar og forstjóra hverju sinni, á sama tíma og hagsmunir hluthafa félagsins eru hafðir að leiðarljósi.

Það er mat stjórnar og stjórnenda félagsins að með fylgni við góða stjórnarhætti sé stuðlað að gagnsæi og traustum samskiptum milli hluthafa, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna og annarra hagsmunaaðila. Með því er grunnurinn lagður að ábyrgri stjórnun þar sem hlutverk eru skilgreind með réttum hætti.

Stjórn og stjórnendur félagsins hafa sett sér það markmið að viðhafa og stuðla að fyrirmyndarstjórnarháttum.

Á árinu 2023 hlaut félagið viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í góðum stjórnarháttum frá Stjórnvísí. Félagið hefur jafnframt hlotið viðurkenningu sem Framúrskarandi fyrirtæki eftir greiningu Creditinfo samfleytt frá árinu 2014 og verið þar í fremstu röð.

Nánari upplýsingar um stjórn

Framkvæmdastjórn Reginns



Halldór Benjamín Þorbergsson

Forstjóri Reginns



Baldur Már Helgason

Framkvæmdastjóri verslunar og þjónustu og staðgengill forstjóra



Dagbjört Erla Einarsdóttir

Yfirlögfræðingur



Páll V. Bjarnason

Framkvæmdastjóri atvinnuhúsnæðis og almenns markaðar



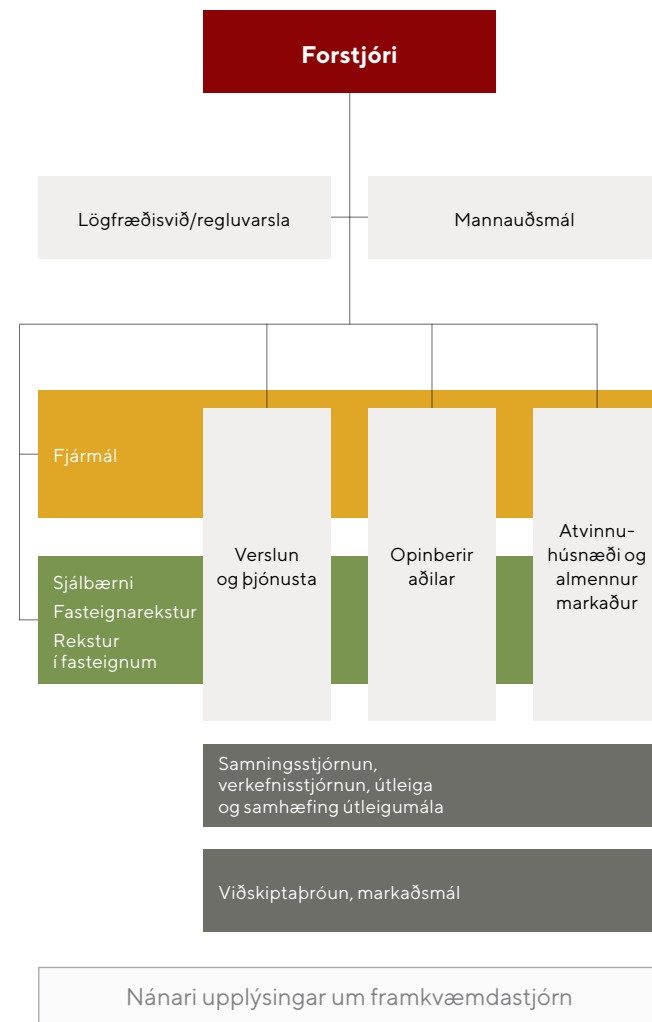
Rósa Guðmundsdóttir

Framkvæmdastjóri fjármála



Sunna Hrönn Sigmarsdóttir

Framkvæmdastjóri sjálfbærni, fasteignareksturs og reksturs í fasteignum



Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

2023

**SJÁLFBÆRNI-
SKÝRSLA**





Efnisyfirlit

Reginn og sjálfbærni	38
Sjálfbærnivegferð Regins síðastliðin ár	39
Sjálfbærniskýrslan	40
Stjórnarhættir	41
Sjálfbærnireglugerðir	42
Hagaðilar og hagaðilasamskipti	43
Tvöföld mikilvægisgreining	44
Áhættupættir	45
Sjálfbærni	46
Markmiðin	49
Umhverfið	50
Kolefnissporið	51
Sjálfbærni í mynd	53
Verkefnin	54
Markmið, árangur og langtíamarkmið	59
Fólkið	60
Félagsleg sjálfbærni og stjórnarhættir	64
Efnahagurinn	65
Sjálfbærni í tölum	67

Að auka sjálfbærni í rekstri fyrirtækja er vegferð sem mikilvægt er að öll svið og allt starfsfólk fyrirtækis taki þátt í þar sem vegferðin tekur tíma, vinnu og fjármuni.

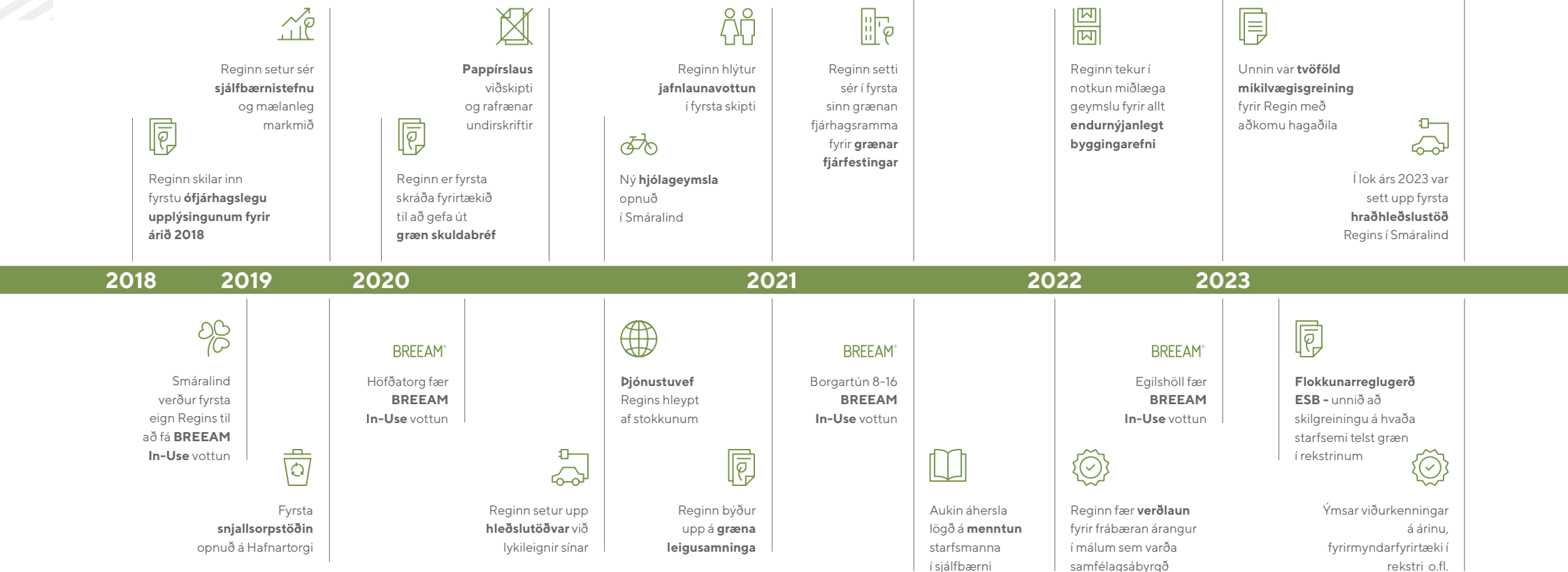
Reginn hefur á síðastliðnum árum lagt mikla áherslu á sjálfbærni í rekstrinum og talið að þessi aukna áhersla sé einn af lykilþáttum í rekstri og forsenda fyrir velgengni félagsins til framtíðar.

Það er trú félagsins að með þessu sé verið að draga úr áhættu og styrkja arðsemi til lengri tíma lítið. Með sjálfbærni að leiðarljósi er horft til félagslegra og umhverfislegra þátta ásamt því að viðhalda góðum stjórnarháttum og efnahagslegri sjálfbærni. Sjálfbærnistefna félagsins tekur á þessum þáttum og tengist þeim markmiðum sem félagið leggur áherslu á. Samhliða mótun sjálfbærnistefnu hefur félagið sett sér mælanleg markmið sem endurskoðuð eru reglulega með reynslu og árangur til hliðsjónar.

Forstjóri Regins er ábyrgur fyrir sjálfbærnistefnu félagsins og bera framkvæmdastjórar ábyrgð á innleiðingu stefnunnar í daglegan rekstur og endurmenntun starfsfólks tengdri sjálfbærni. Stjórn og skipulag sjálfbærnimála fer fram á rekstrarsviði félagsins samkvæmt skipuriti en starfsfólk félagsins vinnur að verkefnum og markmiðum tengdum sjálfbærni og snertir sú vinna öll svið og starfseiningar félagsins. Eftirlit er í höndum stjórnar Regins samkvæmt lögbundnu hlutverki stjórnar.



Á þeim sex árum frá því Reginn fór að vinna markvisst að aukinni sjálfbærni hafa ýmsir áfangar náðst í sjálfbærnimálum.



Skýrslan segir frá sjálfbærnistefnu Reginn, markmiðum og árangri félagsins í þeim málefnum og þeirri sjálfbærnivinnu sem Reginn hefur unnið að á árinu 2023. Sjálfbærniskýrslan er unnin út frá gögnum sem talin eru áreiðanleg og lögð hefur verið áhersla á að framsetning sé skýr.

Reginn hefur frá árinu 2018 gert sjálfbærniuppgjör fyrir þriðjung eignasafnsins í samræmi við UFS-leiðbeiningar sem Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum gefa út. Reginn sér um rekstur í þriðjungi eignasafnsins og birtir ársfjórðungslega umhverfisuppgjör fyrir þær sex eignir sem undir það falla. Þessar fasteignir eru Smáralind, Egilshöll, Katrínartún 2, Áslandsskóli og leikskólarnir Tjarnarvellir og Hörðuvellir.

Líkt og síðastliðin ár er gert grein fyrir í umfangi 1 eldsneytisnotkun farartækja, í umfangi 2 raforkunotkun og hitaveitu og í umfangi 3 úrgangi frá rekstri ásamt samgöngum starfsmanna til og frá vinnu. Tiltekin hefur verið öll notkun þessara fasteigna óháð því hvort um er að ræða notkun viðskiptavina í séreign eða sameign þar sem notkuninni er stýrt af Regin. Stefnt er að því að breyta þessari framsetningu á árinu 2024 þegar undirbúningur fyrir nýja tilskipun ESB um sjálfbærniupplýsingagjöf verður lengra á veg kominn. Í tilskipuninni er lögð áhersla á að greina frá umfangi 3 í rekstri fyrirtækja og verður því töluverð notkun færð milli umfanga. Með því verður gerð

betur grein fyrir notkun viðskiptavina í séreign og hún aðgreind frá notkun sem stýrt er af Regin í sameignarrýmum og skrifstofu félagsins.

Eins og fyrri ár eiga upplýsingar tengdar félagslegri sjálfbærni og stjórnarháttum við um Reginn og dótturfélög í heild. Í öðrum eignum sér félagið ekki um daglegan rekstur heldur er hann í höndum leigutaka.

[Sjá áritun staðfestingaraðila](#)

Reginn er félag með skráð hlutabréf í Kauphöll Íslands sem leigir út atvinnuhúsnæði og veitir þjónustu til ólíkra viðskiptavina.

Góðir stjórnarhættir eru félaginu mikilvægir m.a. til að skapa traust og eru stjórnarhættir Regins í samræmi við lög og reglur sem gilda um starfsemi þess. Upplýst er um helstu þætti varðandi stjórnarhætti í árlegri stjórnarháttayfirlýsingu sem birt er í ársreikningi og á heimasíðu Regins. Á árinu hlaut félagið viðurkenningu sem Fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum en í því felst að lagt er mat á starfshætti stjórnar og stjórnenda.



Sjálfbærnistefna félagsins hefur einnig áhrif á stefnu fyrirtækisins í stjórnarháttum þar sem lögð er áhersla á að allir samningsaðilar Regins sýni viðleitni til samfélagslegrar ábyrgðar og hugi að umhverfismálum í starfsemi sinni.

Í sjálfbærnistefnu félagsins er áréttað að hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi sé ekki liðin undir neinum kringumstæðum. Starfs- og siðareglur Regins gilda um alla starfsemi, starfsmenn og stjórnendur samstæðunnar en við ráðningu staðfestir starfsfólk að það hafi lesið, skilið og muni starfa eftir reglunum sem ætlað er að stuðla að góðum starfsháttum innan félagsins. Félagið leggur áherslu á velliðan starfsfólks og

er með stefnu og aðgerðaráætlun gegn einelti, kynferðislegu og kynbundnu áreitni og ofbeldi (EKKO).

Á árinu voru haldnir ýmsir fræðslufundir fyrir starfsfólk Regins, m.a. um samkeppnismál, persónuvernd og öryggismál. Reginn varðveitir persónuupplýsingar á öruggan hátt í samræmi við gildandi lög og reglur um persónuvernd og hefur félagið sett sér persónuverndarstefnu til að tryggja öryggi persónuupplýsinga. Þá er starfandi þriggja manna tilnefningarnefnd sem hefur það meginhlutverk að tilnefna einstaklinga til stjórnarsetu í félaginu.



Sunna Hönn Sigmarsdóttir tekur við viðurkenningu fyrir Fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum 2023

Ný tilskipun Evrópusambandsins um sjálfbærniupplýsingagjöf stórra og/eða skráðra fyrirtækja, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), mun væntanlega taka gildi á Íslandi á næstunni og taka við af grein 66d í ársreikningalögum um ófjárhagslega upplýsingagjöf.

Tilskipuninni fylgir skilyrtur staðall, ESRS (European Sustainability Reporting Standard) sem byggir á sömu þáttum ófjárhagslegrar upplýsingagjafar og Reginn hefur upplýst undanfarin ár; umhverfislegum, félagslegum og stjórnaðarlegum (UFS).

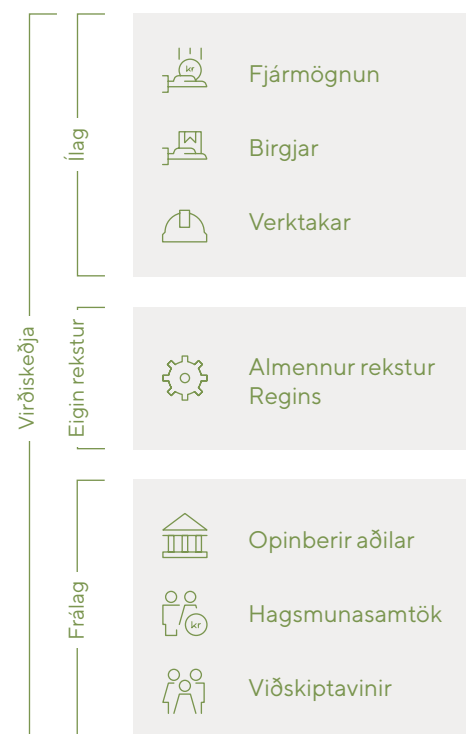
Samkvæmt þessari tilskipun mun félögum innan fárra ára bera að birta sjálfbærniupplýsingar samkvæmt áðurnefndum ESRS-stöðlum. CSRD-tilskipunin felur einnig í sér upplýsingagjöf samkvæmt EU Taxonomy reglugerðinni eða flokkunarreglugerð ESB eins og hún er líka nefnd, en hún tók gildi hér á landi þann 1. júní 2023. Henni er ætlað að auka gegnsæi hvað varðar græna starfsemi í rekstri fyrirtækja út frá tekjum, fjárfestingum og rekstrarkostnaði. Þannig munu fyrirtæki birta samanburðarhæfar upplýsingar sem endurskoðandi mun þurfa að staðfesta og því verður auðveldara að bera saman árangur þeirra á þessu sviði.

Reginn hefur þegar hafist handa við að aðlaga starfsemi sína að þessu nýja regluverki og undirbúa þær breytingar sem væntanlegar eru. Sem hluta af þeirri vinnu hefur Reginn í samstarfi við ráðgjafa stillt upp innleiðingaráætlun fyrir á CSRD-/ESRS-vegferðina og skipt henni í nokkra fasa. Í fyrsta fasa var framkvæmd tvöföld mikilvægisgreining með innri og ytri hagaðilum, niðurstöður hennar kynntar stjórn og teknar saman í handbók. Sú handbók mun nýtast sem leiðarvísir og grunnur að sjálfbærni-vegferð félagsins til framtíðar og leggja grunn að markmiðasetningu út frá tækifærum, áhættum og áhrifum á sviði mikilvægustu UFS-þátta. Á árinu 2024 mun vinna við innleiðingu á starfsháttum og upplýsingagjöf í samræmi við ESRS-staðalinn halda áfram.

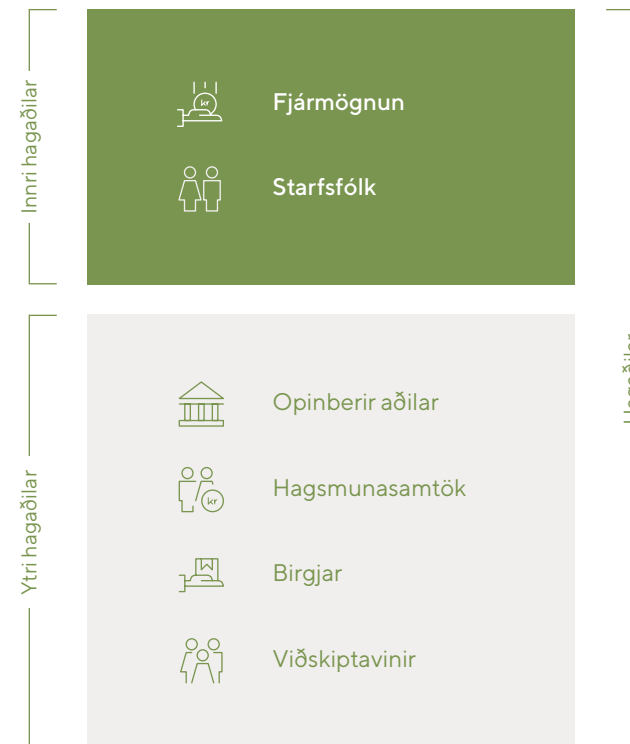


Starfsemi Regins hefur áhrif á marga hagaðila á einn eða annan hátt en hagaðilar félagsins eru þeir aðilar sem geta orðið fyrir áhrifum af starfsemi þess út frá allri virðiskeðju þess.

Við framkvæmd tvöfaldrar mikilvægisgreiningar var virðiskeðja félagsins teiknuð upp til að skilgreina umfang greiningarinnar.



Skrifstofuhúsnæði í Smáralind



Reginn hefur skilgreint helstu hagaðila sína, með virðiskeðju félagsins í huga og skipt þeim í ytri og innri hagaðila. Markmiðið með því er að geta greint betur þær áherslur sem eru hagaðilum mikilvægar og skilja betur samband þeirra við félagið og hvernig þeir geta haft áhrif á starfsemi þess. Samskipti við hagaðila Regins fer fram á margs konar máta, á kerfisbundinn hátt, á fundum, með samtölum, í samstarfsverkefnum og í gegnum þjónustukannanir.

Umhverfis undirviðfangsefni

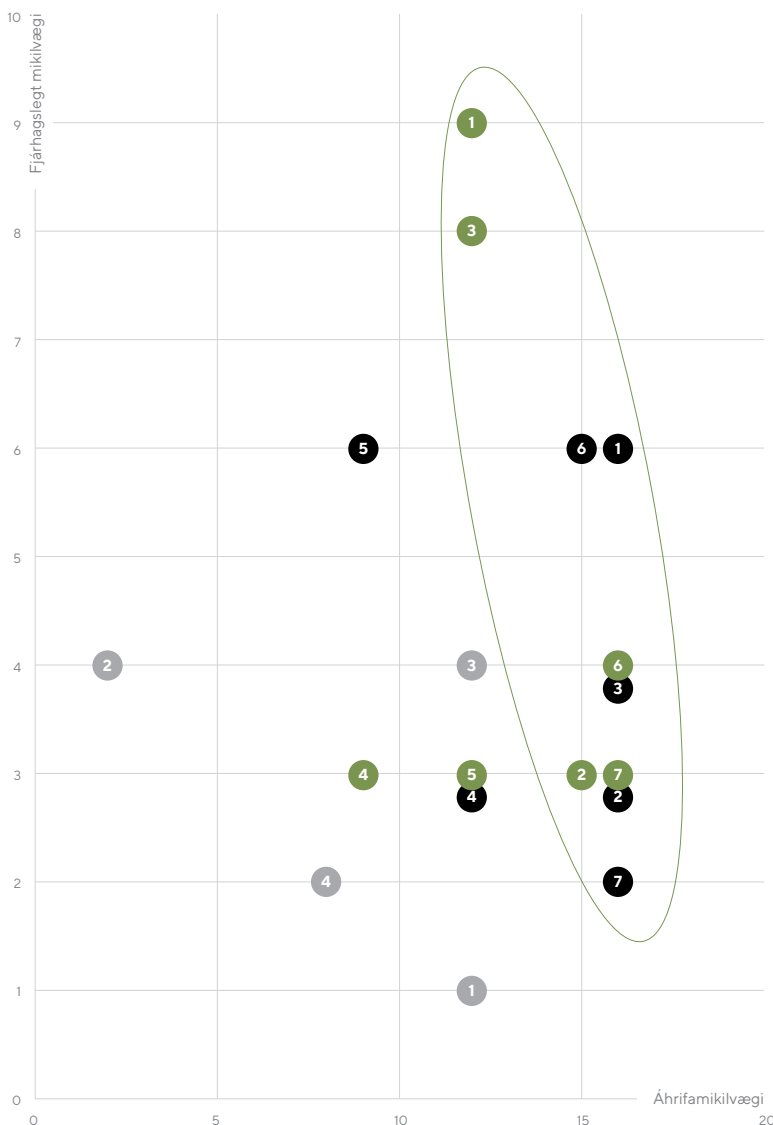
- 1 Orka
- 2 Mildun loftslagsbreytinga
- 3 Aðlögun að loftslagsbreytingum
- 4 Líffræðilegur fjölbreytileiki
- 5 Vatnsnotkun
- 6 Hringrásarhagkerfi
- 7 Úrgangur

Félagsleg undirviðfangsefni

- 1 Heilsa og öryggi
- 2 Jafnvægi milli vinnu og einkalífs
- 3 Þjálfun og færniþróun
- 4 Jafnrétti kynjanna
- 5 Tengsl við samfélagið
- 6 Upplýsingagjöf
- 7 Persónuvernd

Stjórnarhættir undirviðfangsefni

- 1 Fyrirtækjamenning
- 2 Spilling og mútur
- 3 Birgjatengsl
- 4 Pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla



Á árinu var lögð áhersla á vinnu við tvöfalda mikilvægisgreiningu í samvinnu við hagaðila og kláraðist sú vinna í lok árs.

Í væntanlegri tilskipun um sjálfbærni-upplýsingagjöf fyrirtekja (e. CSRD) sem byggir á nýjum sjálfbærniupplýsingastaðli (e. ESRS), er gerð krafa um tvöfalda mikilvægisgreiningu sem myndar um leið grundvöll að sjálfbærniupplýsingagjöf Regins og aðgerðaráætlunar.

Með greiningunni er verið að greina hvaða áhættur og tækifæri hafa áhrif á sjálfbærnimálefni félagsins og mun hún hafa áhrif á langtímaforgangs-röðun og stefnumótun í sjálfbærni. Mikilvægisgreining er því gerð til þess að bera kennsl á hver eru mikilvægustu sjálfbærnimálefni fyrir félagið. Sjálfbærnimálefni er síðan talið mikilvægt þegar það hefur annaðhvort áhrifamikilvægi eða fjárhagslegt mikilvægi. Greiningin kannar bæði áhrif fyrirtækisins á umhverfi, fólk og samfélag ásamt því hvernig ólík sjálfbærnimálefni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið og hefur því tvöfalda áherslu sbr. heitið tvöföld mikilvægisgreining. Greiningin er endurskoðuð reglulega og aðlöguð eftir þörfum og ef breytingar verða á rekstri félagsins.

Reginn fjárfestir til langs tíma í fasteignum og því er mikilvægt að félagið hafi eftirlit með helstu áhættupáttum sem félagið getur haft áhrif á til langs tíma.

Samkvæmt áhættustefnu Regins skal meðal annars leggja áherslu á að markmið um umhverfislega, félagslega og efnahagslega sjálfbærni séu sett og endurskoðuð reglulega. Þá útbýr félagið áhættumat þar sem áhættu í rekstri félagsins er lýst, eftirlit er skilgreint, fyrirbyggjandi aðgerðir settar fram og þær ráðstafanir sem grípa skal til, til að draga úr áhættu ef þörf krefur. Eftirlit þessara þátta er hluti af áhættumati félagsins sem er uppfært að lágmarki árlega en oftast ef ástæða þykir til.

Áhættumatið er unnið í vinnustofum starfsmanna innan sviða félagsins ásamt því að líkur og áhrif hvers þátta eru metin. Brugðist er við þeim atriðum sem metin eru með hæstu áhættu og eru sett fram verkefni til eftirfylgni með það að markmiði að draga úr útistandandi áhættu.

Í tvöfaldri mikilvægisgreiningu sem unnin var fyrir Regin, var m.a. verið að tryggja að tekið væri tillit til allrar hugsanlegrar áhættu þegar metið var hvaða sjálfbærnimálefnum greina ætti frá í sjálfbærniupplýsingagjöf félagsins.

Aðlögun að loftslagsbreytingum

Orka

Hringrásarhagkerfi

Heilsa og öryggi

Þjálfun og færniþróun

Persónuvernd

Upplýsingagjöf

Árið 2023 var litað af undirbúningi félagsins fyrir birtingu sjálfbærniupplýsinga samkvæmt nýrri tilskipun um sjálfbærniupplýsingagjöf fyrirtækja.

Í þeirri vinnu fór talsverður tími í tvöfalda mikilvægisgreiningu og aðlögun félagsins að flokkunarreglugerð ESB. Hafist var handa við frekari greiningu á kolefnisspori Regins á árinu. Sú vinna mun nýtast við setningu loftslagsmarkmiða fyrir Regin út frá SBTi-aðferðafræðinni en vinna við það verkefni hófst á síðari hluta ársins.



Reginn hélt áfram að leggja áherslu á að samþætta sjálfbærni í rekstrinum á öllum sviðum félagsins. Snjallsorp Regins var tekið í notkun í Katrínartúni 2 og á síðari hluta ársins hófust framkvæmdir við nýja sorpgeymslu við Egilshöll þar sem snjallsorpslausnin verður nýtt. Í samræmi við stefnu og markmið félagsins var unnið að BREEAM In-use vottun Egilshallar sem fékk vottun á árinu og send var inn umsókn um endurvottun fyrir Katrínartún 2. Lögð var áhersla á að upplýsa starfsfólk um verkefni er snúa að áherslum félagsins í sjálfbærni á reglulegum fundum ásamt því að haldin var græn vika þar sem fluttir voru fyrirlestrar um sjálfbærni almennt og sjálfbærniverkefni félagsins. Starfsfólk tók þátt í vinnuhópum sem snúa að vistvænni mannvirkjagerð ásamt öðrum fyrirtækjum, félagasamtökum og stofnunum og sótti vinnustofur og fundi félagasamtaka er snúa að hringrásarhagkerfinu. Áfram var unnið að greiningu orkunotkunar í eignasafninu, settar voru upp fleiri rafhleðslustöðvar við eignir félagsins og komið var upp fyrstu hraðhleðslustöð Regins í Smáralind sem mun nýtast gestum og nærumhverfi.

Reginn hélt áfram að standa sig vel á ýmsum vettvangi.

Félagið fékk viðurkenningu frá Viðskiptablaðinu og Keldunni sem fyrirmyndarfyrirtæki í rekstri 2023. Þá hlaut það viðurkenningu sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum fyrir starfsárið 2022-2023 og viðurkenningu frá Creditinfo fyrir að vera framúrskarandi fyrirtæki 2023 en félagið hefur hlotið viðurkenninguna árlega frá árinu 2014.



Dagbjört Erla Einarsdóttir tekur við viðurkenningu fyrir Framúrskarandi fyrirtæki 2023

Á hverju ári gerir Reitun áhættumat á UFS-þáttum félagsins.

Matið er framkvæmt fyrir hönd fjárfesta og er gert á útgefendum verðbréfa en matið er hvernig félagið stendur frammi fyrir þeirri áhættu sem snýr að umhverfis- og félagsþáttum ásamt stjórnarháttum.

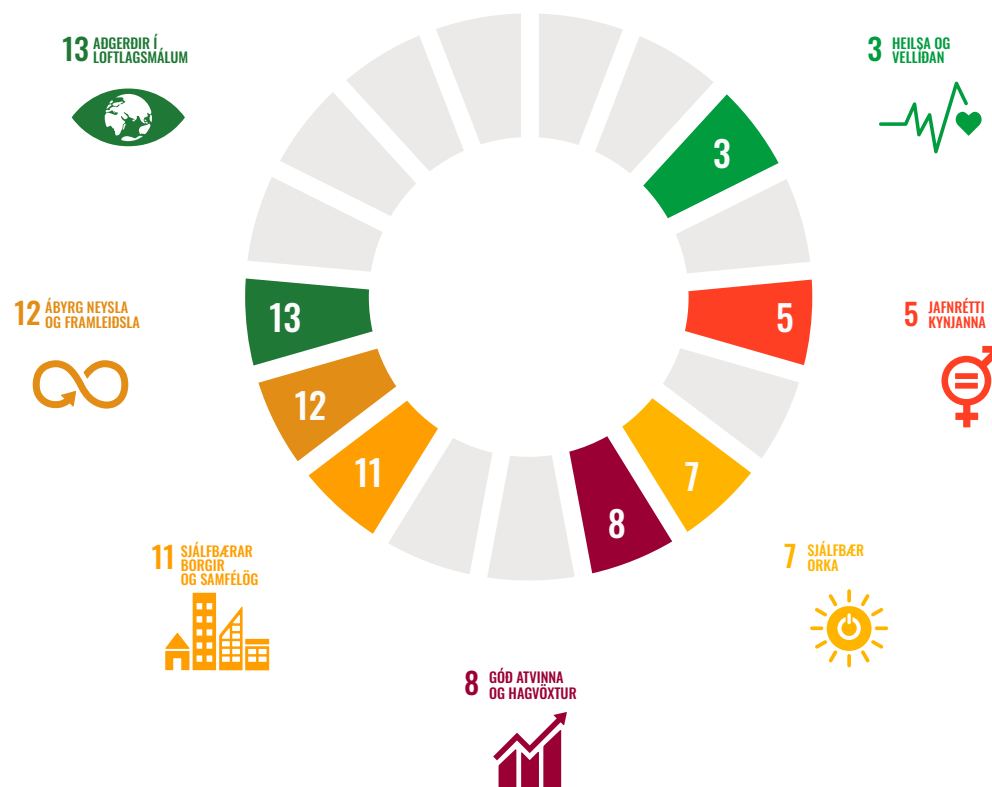
Einkunn félagsins hækkaði um eitt stig á milli ára og er í flokki B1 eins og árið áður með 83 stig en á hverju ári hafa kröfur matsins aukist.



Reginn setur sér á hverju ári mælanleg markmið til að geta markvisst metið árangur í sjálfbærni. Fjárfestar, starfsfólk og viðskiptavinir eru upplýstir um helstu markmið og þann árangur sem næst á reglulegum uppgjörskygningum og í árs- og sjálfbærniskýrslu Regins. Upplýsingarnar eru einnig gerðar aðgengilegar á heimasíðu Regins.

Félagið leggur áherslu á að samþætta heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun rekstri félagsins.

Lögð er áhersla á þau heimsmarkmið sem daglegur rekstur getur haft mest áhrif á og sem stuðla að aukinni sjálfbærni í eignasafninu. Félagið leggur því megináherslu á sjö markmið: heilsu og vellíðan, jafnrétti kynjanna, sjálfbæra orku, góða atvinnu og hagvöxt, sjálfbærar borgir og samfélög, ábyrga neysla og framleiðsla og aðgerðir í loftslagsmálum. Markmiðin og undirmarkmið þeirra eru fjölmörg og fjölbreytt og verkefnin að sama skapi. Markmiðunum er skipt upp samkvæmt sjálfbærnistefnu Regins í umhverfisleg, félagsleg og efnahagsleg markmið.



Okkar hvati

Reginn sér um rekstur á þriðjungi eignasafns síns og er því í lykilstöðu til að vera leiðandi í umhverfisvænum og sjálfbærum fasteignarekstri enda fasteignir ábyrgar fyrir þriðjungi af losun gróðurhúsalofttegunda á heimsvísu.

Með sjálfbærni að leiðarljósi í rekstri félagsins er ávinningurinn ekki einungis umhverfislegur heldur einnig fjárhagslegur fyrir félagið og viðskiptavini þess. Félagið er meðvitað um þessa ábyrgð og vill stuðla að sjálfbærni í eignasafni sínu og rekstri og hvetja viðskiptavini sína til þess sama.

Okkar nálgun

Reginn hefur ráðist í ýmsar aðgerðir til að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda frá rekstri og við framkvæmdir ásamt því að kolefnisjafna losun. Þessar aðgerðir eru einn liður í því að stuðla að umhverfislegri sjálfbærni.

Umhverfisvottun fasteigna er einn af þeim mikilvægu þáttum sem ýtir undir þetta ásamt því að auka um leið gæði fasteigna eignasafnsins. Félagið leggur sig fram við að nýta náttúruauðlindir með ábyrgum hætti og leita leiða til að draga úr notkun þeirra ásamt því að endurnýta efni sem fellur til. Lögð er áhersla á að draga úr magni sorps og auka flokkunarhlutfall þess sem kemur ekki einungis Regin til góða, heldur samfélaginu öllu. Félagið hefur lagt sig fram við að vinna að nýjum lausnum og nýsköpun til aukinnar sjálfbærni í rekstri og hefur tekið þátt í verkefnum er varða sjálfbærni með fyrirtækjum, félagasamtökum og háskólum.



Hjólageymsla Höfðatorgi

Orka

Orkunotkun og losun gróðurhúsalofttegunda tengdri framleiðslu hennar vega mest í kolefnisbókhalði félagsins.

Áfram var unnið að því að bæta orkustýringu í eignum Regins með uppsetningu mæla og bættum hústjórnarkerfum. Verið er að kanna nýjungar, s.s. orkuframleiðslu við ákveðnar eignir félagsins, þar sem markmiðið er að bæta rekstur og minnka kolefnisspor. Einnig er fylgst með innkaupum á stærri raf-, hita- og hreinlætistækjum þannig að skilvirkni sé höfð að leiðarljósi án þess að skerða þjónustu við viðskiptavini.

Sorp

Á undanförnum árum hefur mikil áhersla verið lögð á sorpflokkun við eignir á vegum félagsins og stuðning við leigutaka í þeim efnum.

Það er hluti af grænni vegferð félagsins sem hefur m.a. falist í fræðslu til leigutaka um mikilvægi flokkunar, uppsetningu snjallsorps við fleiri eignir og áframhaldandi þróun á snjallsorpskerfinu. Töluverður hluti kolefnisspors Regins kemur frá sorpi og er það félaginu því bæði ljúft og skylt að huga að lausnum og framþróun í þeim efnum.

Eldsneytisnotkun farartækja

Það er félaginu mikilvægt að stemma stigu við eldsneytisnotkun farartækja í eigu félagsins þar sem hún myndar hluta af kolefnisspori þess.

Reginn hefur aukið vægi rafmagns- og tengiltvinnbíla síðastliðin ár og var þeirri vegferð haldið áfram á árinu 2023. Einn liður í að draga út kolefnisspori félagsins er að bjóða starfsfólki upp á samgöngustyrk þar sem samgöngur þess til og frá vinnu telja inni í kolefnissporinu.

Losun gróðurhúsalofttegunda

Losun gróðurhúsalofttegunda frá fasteignum yfir rekstrar-tíma þeirra eru helstu neikvæðu áhrif félagsins á umhverfið og þar vegur þyngst orkunotkun frá ýmsum þáttum rekstursins. Losun gróðurhúsalofttegunda frá starfsemi ársins 2023 var kolefnisjöfnuð í gegnum verkefni Sameinuðu þjóðanna (United Nations Carbon offset platform) sem bjóða upp á vottaðar kolefnisjöfnunnareiningar.

Með kaupum kolefniseininga er verið að styðja við verkefni sem draga úr losun gróðurhúsalofttegunda annars staðar og með því jafna út þá losun gróðurhúsalofttegunda sem kemur frá starfsemi félagsins. Verkefni sem voru valin til kolefnisjöfnunar fyrir árið 2023 voru á Indlandi og Suður-Kóreu þar sem verkefnin snúast um að draga úr notkun á jarðefnaeldsneyti með því að setja upp sólarorkuver.



Hlæðslustæði við Smáralind

Kolefnisspor

Á árinu 2023 var unnið að gloppugreiningu á kolefnisspori félagsins og stuðst við Science Based Target initiative (SBTi) aðferðafræðina við þá greiningu.

Á árinu 2024 er síðan stefnt að því að skila inn umsókn til SBTi og halda áfram með þá vinnu. Sem hluta af vegferðinni að ná betur utan um kolefnisspor félagsins og greina frá umfangi 1, 2 og 3 í heild sinni, er ítarleg kortlagning á umfangi 2 og 3 hafin. Verður með því hægt að gera betur grein fyrir kolefnisspori frá starfsemi félagsins, notkun viðskiptavina og kolefnisspori af notkun sem stýrt er af Regin. Frumniðurstöður þeirrar vinnu gefa til kynna að tæp 60% orku sem gert er grein fyrir í umfangi 2 ætti réttilega heima í umfangi 3.

Helstu verkefni Regins



Snjallsorp

Snjallsorp er í nokkrum fasteignum og er sorp flokkað og mælt.



Mælingar

Fylgst er með notkun á raforku og sífelld verðið að reyna að bæta nýtinguna án þess þó að það komi niður á þjónustu.



Hússtjórnarkerfi

Fasteigninni er stýrt af hússtjórnarkerfi sem tryggir þægilegar vistaverur fyrir leigjendur.

BREEAM[®]

BREEAM-vottun

Reginn hefur verið umtalsverðum tíma og fjármunum í að votta byggingarnar sínar.



Mælingar

Fylgst er með notkun á heitu og köldu vatni og sífelld verðið að reyna að bæta nýtinguna án þess þó að það komi niður á þjónustu.



Kolefnisjöfnuð

Kaup kolefnisjöfnunnareininga draga úr losun gróðurhúsa-lofttegunda og jafna út losun þeirra frá starfsemi félagsins.



Fræðsla

Reginn heldur reglulega fræðslufundi, m.a. um sjálfbærni.



Mannauðsmál

Reginn vinnur ótöllega að mannauðsmálum, sendir út starfsánægjukannanir og er með jafnlaunavottun.



Grænir leigusamningar

Reginn býður upp á græna leigusamninga, upplýsingar og ráðgjöf tengdri sjálfbærismálum.



Grænn fjárhagsrammi

markar stefnu félagsins í grænum fjárfestingum eins og rafhleðslustöðvum og hjólalausnum, umhverfisvottunum fasteigna, lausnum fyrir sorp ofl.



Sjálfbærni

Sífelld koma nýjar kröfur frá yfirvöldum hvað varðar sjálfbærni. Reginn bregst fljótt og vel við þeim kröfum.

Hleðslustöðvar

Reginn á, og rekur földa hleðslustöðva fyrir rafbíla. Allir þjónustubílar okkar eru rafbílar.

Hjól

Aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda er mjög gott.

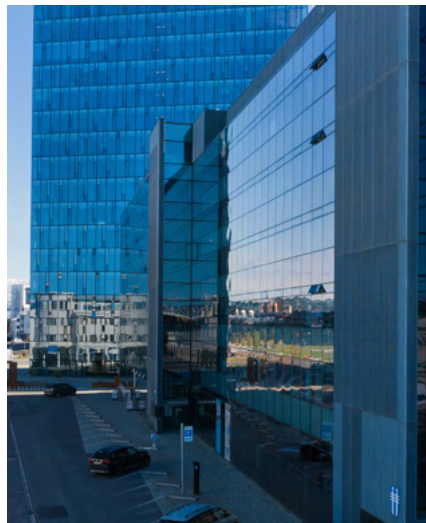
Umhverfissvottanir

Umhverfissvottanir fasteigna spila stórt hlutverk í að draga úr þeim neikvæðu umhverfisáhrifum sem fasteignir félagsins hafa. Frá árinu 2019, þegar fyrsta BREEAM In-use vottunin fékkst á stærstu eign félagsins, Smáralind, hefur verið unnið stöðugt að vottun eignasafns Regins. Nú eru um 36 prósent af heildareignasafni félagsins vottuð.

BREEAM®

Með umhverfissvottun fasteigna er m.a. hægt að greina þær áhættur sem hver bygging skapar fyrir umhverfið auk þess sem þær eru staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Vottunin auðveldar upplýsingagjöf til leigutaka um rekstrarþætti eins og orkunotkun og sorpflokkun sem æ meiri eftirspurn er eftir.

Á árinu 2023 hlaut Egilshöll vottun, send var inn umsókn um vottun á Áslandsskóla í Hafnarfirði og sótt um endurvottun á Katrínartúni 2. Miklar annir eru enn hjá vottunaraðila vegna aukinnar vottunar á heimsvísu sem hefur óneitanlega áhrif á afgreiðslufrest allra umsókna sem sendar eru til aðilans og ekki virðist sjá fyrir endann á því. Að jafnaði er ein ný fasteign vottuð á ári og ein endurvottuð hjá félaginu en nauðsynlegt er að endurvotta fasteignirnar á þriggja ára fresti.



Borgartún 8-16



Smáralind



Egilshöll



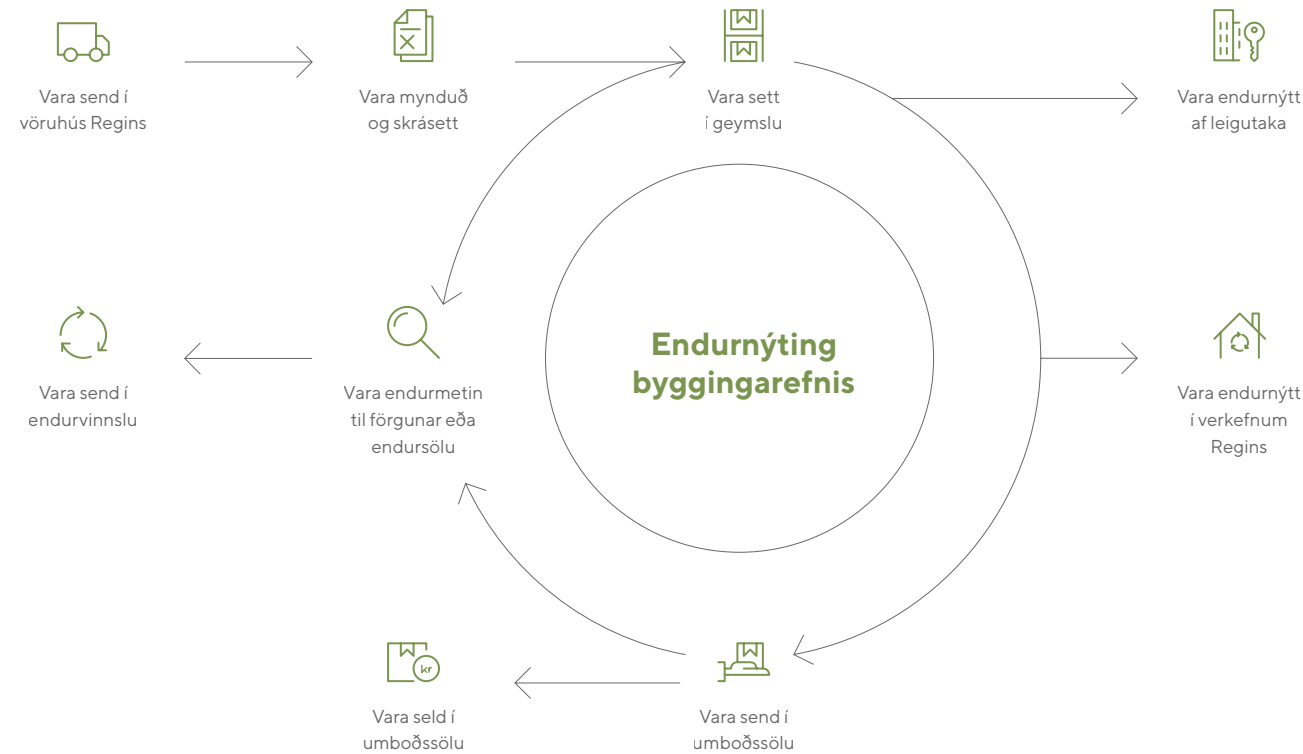
Höfðatorgsturn Katrínartúni 2

Endurnýting á byggingarefni, tækjum og búnaði.

Verkefni Regins um endurnýtingu efnis sem
fellur til vegna framkvæmda hélt áfram að
þróast á árinu 2023.

Verkefnið er í takt við hugmyndafræði hringrásarhagkerfisins þar sem byggingarefni, húsgögnum og tækjum sem má endurnýta er safnað frá eignum félagsins í miðlæga geymslu. Þetta efni er svo ýmist notað aftur í verkefnum innan Regins eða selt í umboðssölu. Sem stendur er unnið að því að koma upp fullkomnu lagerkerfi þar sem hver eining fær einkennandi QR-kóða. Þetta auðveldar allt utanumhald á lagernum og gerir hann skilvirkari.

Framtakið hefur á síðast liðnu ári reynst félaginu vel. Fyrir utan það magn sem nýttist í eigin framkvæmdir náðist að selja um 250 húsgögn, heimilistæki og byggingarefni í umboðssölu til einstaklinga, fyrirtækja og félagasamtaka víðsvegar um landið. Meirihluti tekna kom frá sölu húsgagna.



Verkefnin



Byggingarefni

11%



Gler

4%



Húsgögn

37%



Hitabúnaður

19%



Heimilistæki

17%



Hreinlætistæki

8%



Annað

4%



Skiping tekna af sölu endurnýttis efnis

Snjallsorp

Árið 2019 tók Reginn í notkun fyrsta snjallsorp félagsins á Hafnartorgi og hefur síðan unnið að innleiðingu og frekari þróun við aðrar eignir.

Stórt og umfangsmikið snjallsorp í Smáralind var tekið í notkun 2022 og um mitt ár 2023 bættist Katrínartún 2 í hóp eigna sem bjóða upp á þessa lausn. Með innleiðingu snjallsorpsins jókst sorpflokkun greinilega í báðum húsum, um 23–37%. Snjallsorpstöðvarnar eiga það allar sameiginlegt að vigta sorp, skrá og flokka magn þess niður á leigutaka en hver og ein stöð er löguð að starfsemi á staðnum, umfangi sorps og skiptingu milli flokka. Í Katrínartúni 2 er byggt á svipaðri útfærslu og hefur verið í notkun á Hafnartorgi, lúgur fyrir hvern flokk og ílát á vogum sem vigta það sorp sem hent er. Upplýsingar hvers og eins leigutaka birtast síðan á þjónustuvef Regins. Ólíkt Hafnartorgi þar sem geymslan var hönnuð með snjallsorp í huga þurfti hins vegar að fara í töluverðar framkvæmdir í Katrínartúni til að aðlagja rýmið og gera það að bestu mögulegu sorpflokkunarstöð sem völ var á.

“

Sorpflokkun jókst um 23–37%

Vinna við snjallsorp í Egilshöll hélt einnig áfram á árinu 2023 en þar þurfti að fara í enn meiri framkvæmdir og breytingar. Ákveðið var að byggja frá grunni sorpflokkunarstöð í útjaðri lóðarinnar, hannaða með þarfir snjallsorpsins í huga, en einnig umhverfissjónarmið og að falla sem best að umhverfi sínu. Snjallsorp í Egilshöll er nú í framkvæmd og stefnt er að opnun þess um mitt ár 2024.



Orka

Orkunotkun fasteigna í eignasafninu er mismunandi en mikilvægt er að hún sé nýtt á ábyrgan hátt.

Á árinu voru gefnar út leiðbeiningar um innkaup á orkuskilvirkum búnaði sem leiðbeinir starfsfólki í vali á raftækjum og hitabúnaði. Þá fór fram áframhaldandi vinna við val og uppsetningu mæla hjá stórum orkunotendum en með þeim má betur greina orkunotkun og bæta skilvirkni. Að auki var unnið að verkefnum tengdum staðbundinni orkuöflun þar sem nýttir voru endurnýjanlegir orkugjafar, ásamt snjallri orku- og aflstjórnun fyrir stærstu eignir Regins.



Snjallsorp Höfðartorgi



Hraðhleðslustöð við Smáralind

Grænar samgöngur

Grænar samgöngur við fasteignir hafa fengið auki vægi síðustu ár hjá Regin með fjölgun rafbílahleðslna og hjóla- og hlaupahjólastæða við fasteignir félagsins.

Þessi þróun er í takt við þróun orkuskipta í landinu og samræmist að auki þeim kröfum sem BREEAM In-use vottunin gerir til vottaðra fasteigna. Rafhleðslustöðvar þjóna viðskiptavinum félagsins og gestum þeirra en ekki síður nærliggjandi samfélögum, m.a. á nóttunni, og styðja þannig við græna vegferð í nærumhverfi eignasafnsins. Þannig er hægt að hámarka notkun stöðvanna með samnýtingu.

Í lok árs 2023 voru rafhleðslustöðvar við eignir félagsins orðin 102 talsins, þar af fjögur hraðhleðslustæði sem sett voru upp við Smáralind. Hleðslustæðum mun fjölga enn frekar á árinu 2024 og þjóna notendum á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri. Á síðustu árum hefur Reginn einnig aukið hlutfall rafmagns- og tengiltvinnbíla í eigu félagsins og er það núna rúmlega helmingur bíla í eigu félagsins.

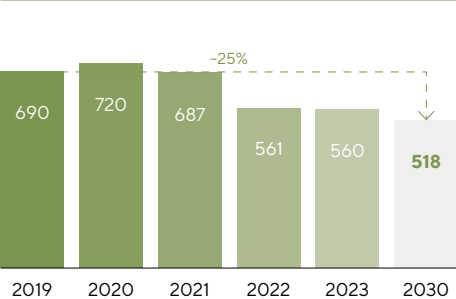
Grænir leigusamningar

Reginn hefur boðið upp á græna leigusamninga til viðskiptavina sinna frá lokum árs 2021.

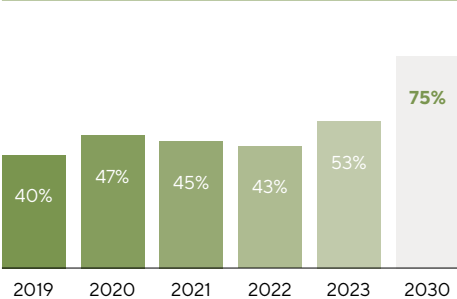
Meginmarkmið þeirra hefur frá upphafi verið að auka sjálfbærni í hinu útleigða rými í þeim fasteignum sem Reginn sér ekki um rekstur í. Í grænum leigusamningum felst að fyrirtækin setja sér mælanleg markmið, að lágmarki tengd minnkun sorps, orkunotkunar og auknu vægi vistvænna samgangna. Félagið er sannfært um að í grænum leigusamningum sé ávinningur fyrir báða aðila, bæði fjárhagslegur og fyrir umhverfið og var því á árinu 2023 settur aukinn kraftur í ferla bakvið samningana og kynningu grænna leigusamninga. Í lok árs voru samningarnir orðnir 11 talsins og fleiri í vinnslu.

Markmið, árangur og langtímamarkmið í umhverfislegri sjálfbærni

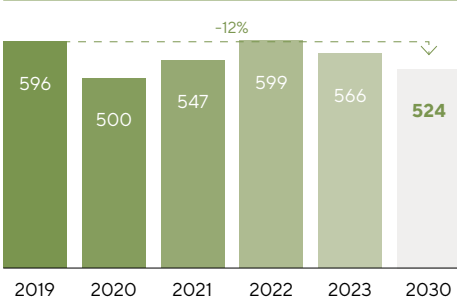
Losun gróðurhúsalofttegunda í tCO₂ í



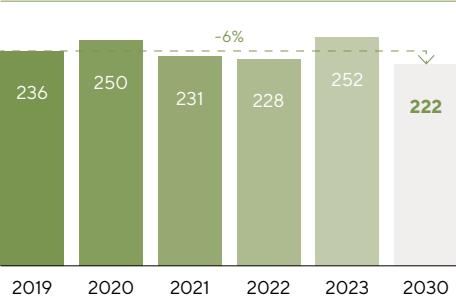
Sorpflokkunarhlutfall



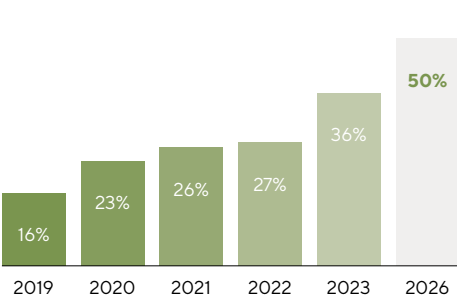
Sorpmagn í tonnum



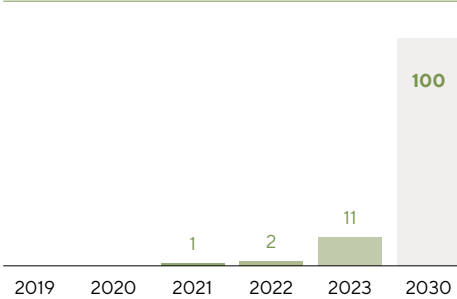
Heitavatnsnotkun í kWst/m²



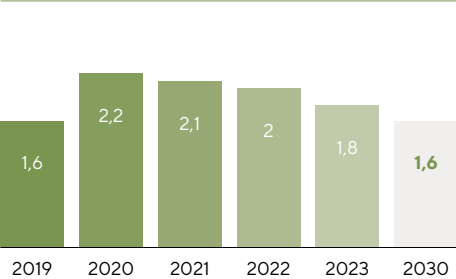
Hlutfall umhverfisvottaðra eigna í m²



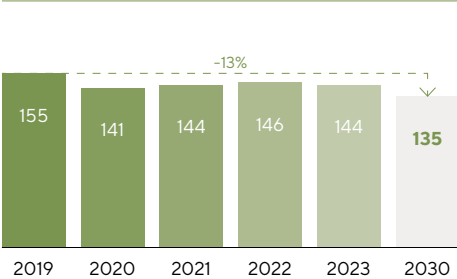
Fjöldi grænna leigusamninga



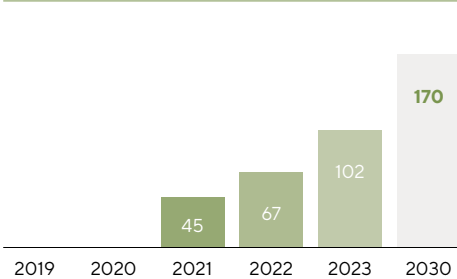
Kalt vatn í m³/m²



Raforkunotkun í kWst/m²



Fjöldi rafhleðslustöðva



Okkar hvati

Félaginu er umhugað um velferð starfsfólksins og er rík áhersla lögð á þætti sem stuðla að andlegri sem og líkamlegri heilsu.

Velliðan starfsfólks hefur áhrif á alla anga starfseminnar og er lykilþáttur í jákvæðri þróun og vexti félagsins. Mikið er lagt upp úr að bjóða upp á öruggt og sveigjanlegt starfsumhverfi þar sem starfsfólk hefur rými og tækifæri til að styrkjast og dafna, bæði í starfi og sem einstaklingar. Félagið leggur áherslu á að samþætta sjálfbærni rekstrinum og snýr það einnig að starfsfólki, m.a. með því að upplýsa um mikilvægi sjálfbærni fyrir samfélag, atvinnulíf og umhverfi.



Starfsmenn í Eglishöll



Hópeflisdagur starfsmannafélags Regins

Okkar nálgun

Hjá Regin vinna 67 starfsmenn við fjölbreytt störf á fimm starfstöðvum á höfuðborgarsvæðinu.

Félagið vill standa vörð um velferð og öryggi starfsfólks, jafnréttindi og mannréttindi allra þeirra sem að starfseminni koma, í öllum hlekkjum virðiskeðjunnar, ásamt því að viðhalda jöfnum launum kynjanna.

Í lok árs 2022 var haldinn vinnudagur starfsfólks og í kjölfarið voru stofnaðir vinnuhópar sem unnu áfram á árinu 2023 við þau verkefni sem skilgreind voru á vinnufundinum. Helstu verkefnin sneru að þjónustu við viðskiptavini og sjálfbærni félagsins en m.a. var lögð áhersla á mannauð félagsins. Meðal annars var ráðist var í að útbúa starfsmannahandbók fyrir félagið og er tilgangur hennar tvíþættur, að greiða aðgang starfsfólks að upplýsingum og auðvelda því að læra inn á menningu og starfshætti félagsins. Stefnt er að því að gefa handbókina út fyrri hluta árs 2024. Mannauðsstefna Regins var fullmótuð og samþykkt í lok árs 2023. Auk mannauðsstefnu eru ýmsar aðrar stefnur til hjá félaginu sem eru til þess fallnar að styðja við velferð mannauðs og velliðan. Þar má meðal annars nefna stefnu gegn einelti, ofbeldi og áreitni, jafnréttisstefnu og jafnlaunastefnu.

Velferð og heilsa

Eitt af markmiðum félagsins er að stuðla að góðri heilsu starfsfólks og velferð. Gott og öruggt starfsumhverfi er lykilþáttur í því.

Árið 2023 fór fram umfangsmikil vinna við hönnun og framkvæmdir á glæsilegum nýjum höfuðstöðvum Regins. Nýja skrifstofan verður tekin í notkun fyrri hluta árs 2024. Mikið hefur verið lagt upp úr góðri innivist, svo sem hljóðvist, loftgæðum, efnisvali, lýsingu og útliti svo fátt eitt sé nefnt, allt með velliðan og heilsu starfsfólks í huga. Skrifstofan býður einnig upp á úrval ólíkra rýma og frábært skipulag sem gerir starfsemina skilvirkra og ánægjulega.

Starfsfólki standa til boða ýmsir styrkir sem hvetja til heilsueflingar og starfsmannafélagið skipuleggur

fjölbreytta viðburði allt árið um kring. Góð liðsheild og skemmtun er ekki síður mikilvæg svo starfsfólki líði vel í vinnunni. Samskiptavefurinn Workplace var kynntur til sögunnar á árinu en það er vettvangur fyrir starfsfólk til að deila skemmtilegum áföngum og árangri, upplýsingum um viðburði, klúbbastarf og annað slíkt ásamt gagnlegum upplýsingum frá félaginu. Tilgangurinn er að bæta upplýsingaflæði og færa starfsfólk nær hvert öðru. Tvisvar á ári er framkvæmd starfsánægjukönnun og niðurstöður hennar nýttar til að styrkja starfsemina enn frekar.

Aukin þekking

Hæfni starfsfólks og þekking skiptir höfuðmáli í velgengni félagsins.

Mikil áhersla er lögð á fræðslu og endurmenntun sem og þekkingarmiðlun innan félagsins svo starfsfólk hafi kost á að læra hvert af öðru og þekki til starfseminnar á öðrum sviðum. Starfsfólk sótti að meðaltali 52 klst., af endurmenntun, ráðstefnum og fyrirlestrum á árinu 2023. Þar af voru 12 tileinkaðir sjálfbærnitengdri menntun. Haldnir voru 19 fræðslufundir innanhúss þar sem stefnur, áherslur og verkefni hinna ýmsu sviða voru kynnt af

samstarfsfólki. Þar af voru fjórir fundir tileinkaðir sjálfbærni. Félagið gefur út kynningarefni sem ætlað er að styðja viðskiptavinum félagsins í átt að sjálfbærari rekstri leigurymis.



Jafnrétti

Mikilvægt er að starfsfólk fái jöfn tækifæri og laun óháð kyni eða öðrum þáttum og er eitt af lykilmarkmiðum félagsins tengt félagslegri sjálfbærni að viðhalda jöfnum launum kynjanna.

Reginn hlaut jafnlaunavottun árið 2021 og fer árlega í gegnum viðhaldsúttektir til þess að gæta þess að kerfinu sé fylgt eftir og tryggja jafnrétti í kjaramálum félagsins. Í launagreiningu sem fram fór í lok árs 2023 kom í ljós að launamunur hjá félaginu er 1,4% en var 1% árið 2022. Þá hefur Reginn einnig sett sér það markmið að jafna kynjahlutföll, bæði í stjórn félagsins og framkvæmdastjórn.



Starfsfólk Regins



Veggmerkingar á grænni viku

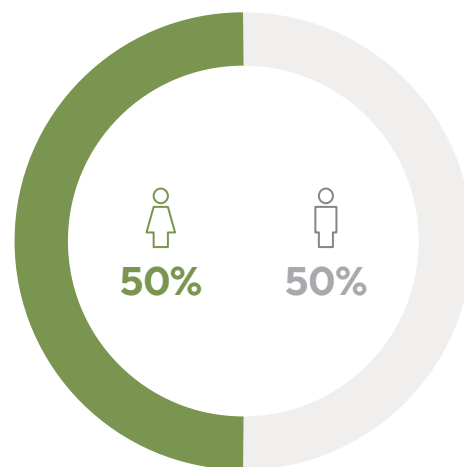
Græn vika

Sjálfbærnimálefni voru veigamikil í starfi félagsins á árinu og undir lok árs 2023 voru haldnir grænir dagar með starfsfólki.

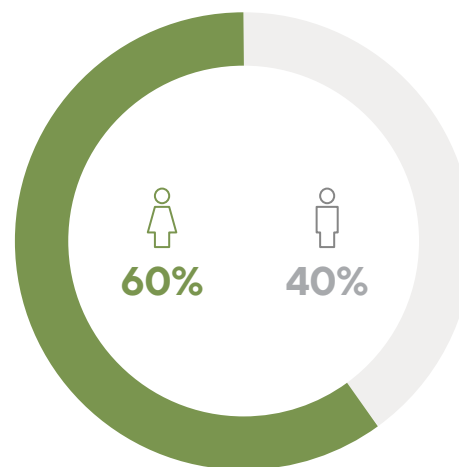
Meginmarkmið grænnar viku var að skerpa á þekkingu starfsfólks varðandi sjálfbærni, umhverfisvæna hugsun og setja í samhengi við eigin lífsstíl og neyslumynstur. Í grænni viku voru haldin þrjú fræðsluerindi, um sjálfbærni almennt, sögu hennar og vegferð, orkuskiptin og þau umhverfismerki sem eru fyrir augum fólks dags daglega. Til viðbótar við erindin var fróðleiksmolum dreift á Workplace og komið fyrir á veggjum og tækjum, til upplýsinga, skemmtunar og fróðleiks. Margt kom fram á þessum dögum og ýmislegt sem setið hefur eftir og enn er vísað til. Stefnt er að því að endurtaka græna daga árlega, með fjölbreyttum fræðsluerindum og vitundarvakningu á sviði sjálfbærni meðal starfsfólks.

Markmið, árangur og langtíamarkmið í félagslegri sjálfbærni

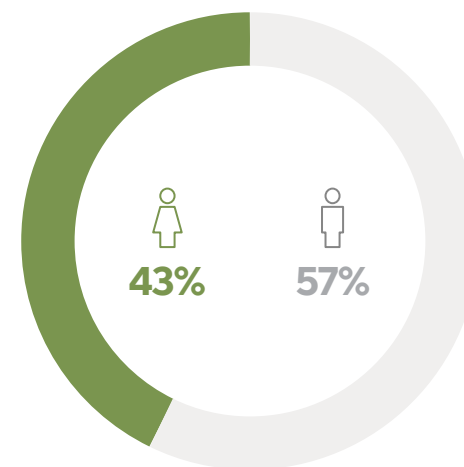
Kynjaskipting starfsfólks



Framkvæmdastjórn

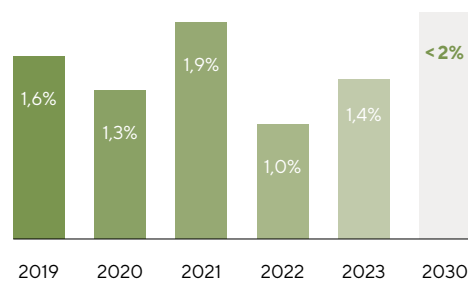


Stjórn

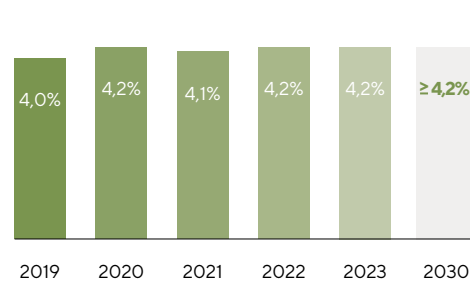


Starfsfólk

Jafnlaunagreining

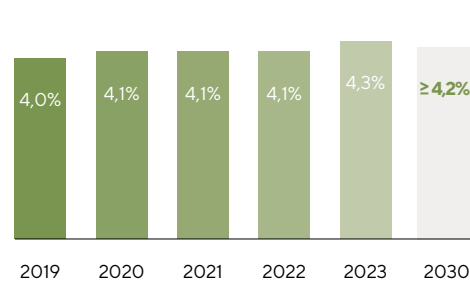


Starfsánægja



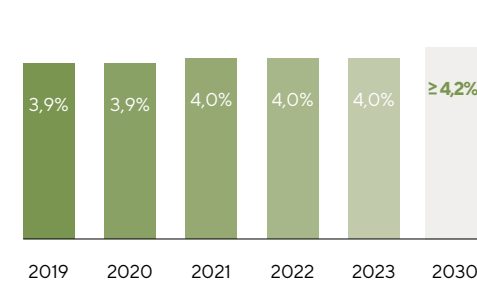
Á skalanum 1-5 þar sem 1 stig táknar mjög óánægður og 5 stig táknar mjög ánægður.

Ræður starfsfólk við vinnuálag?



Á skalanum 1-5 þar sem 1 stig táknar mjög illa og 5 stig táknar mjög vel.

Samræming vinnu og einkalífs



Á skalanum 1-5 þar sem 1 stig táknar mjög ósammála og 5 stig táknar mjög sammála.

Okkar hvati

Efnahagsleg sjálfbærni er þriðji grunnþátturinn í sjálfbærnistefnu Regins.

Sá þáttur er ekki síður mikilvægur en umhverfisleg og félagsleg sjálfbærni þegar kemur að farsælum rekstri félagsins til langs tíma. Almennt ástand efnahagsmála, bæði á Íslandi og erlendis, svo sem hagvöxtur, atvinnustig og verðbólga hafa áhrif á fjárhagsstöðu fyrirtækja á Íslandi, fasteignamarkaðinn, viðskiptavinum Regins og þar með á félagið sjálft. Umsvif í þjóðfélaginu hafa áhrif á hagvöxt og leggja grunn að framboði og eftirspurn á fasteignamarkaði og þar af leiðandi á nýtingarhlutföll fasteignafélaga og leiguverð. Væntingar um verðbólgu hafa áhrif á vaxtastig og hafa þannig áhrif á fjármagnsliði félagsins. Verðbólga hefur áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, en ákveðin vörn er í leigusamningum Regins þar sem nær allar leigutekjur félagsins eru bundnar við vísitölu neysluverðs. Til viðbótar hafa vextir og verðbólga áhrif á ávöxtunarkröfu og þar með á matsvirði fasteigna og afkomu Regins.

“ Umsvif í þjóðfélaginu hafa áhrif á hagvöxt og leggja grunn að framboði og eftirspurn.



Hafnarstræti 17-19

Okkar nálgun

Helstu áhættuþættir sem fylgja fjármálagerningum samstæðunnar eru lánsáhætta, lausafjárahætta, markaðsáhætta og rekstraráhætta.

Sem dæmi um aðgerðir til að sporna við þessari áhættu er rétt samsetning viðskiptavina, fasteignir á sterkum markaðssvæðum, eiginfjárlutfall yfir 30%, skuldahlutfall undir 65%, langtímasamningar um fjármögnun, trygg og stöðug lausafjárstaða, öruggar og opnar lánalínur, viðskiptavinir skili inn tryggingu fyrir leigu og vöktun markaðs- og efnahagsupplýsinga. Markmiðið er að tryggja sjálfbært sjóðsstreymi félagsins og lágmarka áhættu í rekstri með áherslu á stöðuga þróun eignasafnsins. Nýta skal fjármagn og mannauð félagsins með sem hagkvæmustum hætti auk þess sem verklag innan félagsins einkennist af góðu viðskiptasiðferði, heilbrigðum viðskiptaháttum og ábyrgð. Þessar áherslur treysta fjárhagslegan styrk Regins til lengri tíma, auka arðsemi og styðja við langtímaþróun.

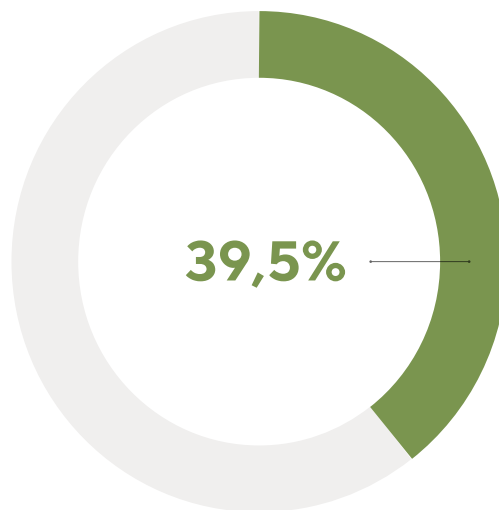
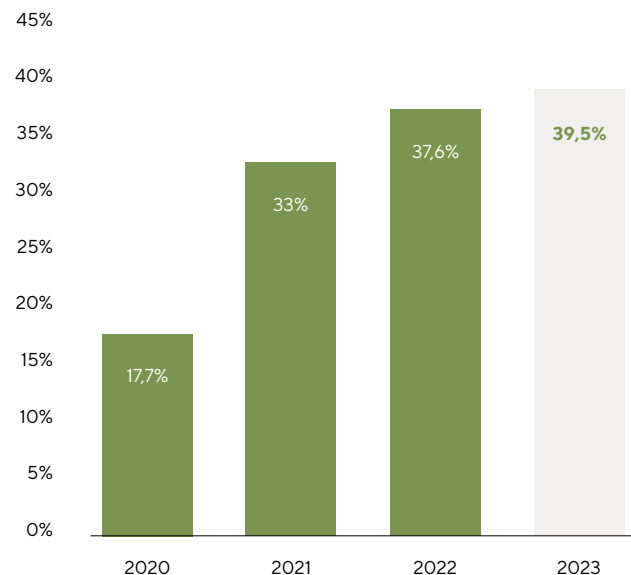
Grænn fjárhagsrammi Regins var gefinn út árið 2020 en megintilgangur hans var að flýta fyrir því að dregið yrði úr kolefnislosun félagsins sem og að tryggja útgáfu grænna skuldabréfa. Félagið taldi ljóst að eftirspurn þeirra myndi aukast hratt á næstu árum vegna aukinna krafna fjárfesta og samfélagsins um aukna sjálfbæra fjármögnun. Félagið hefur sett sér markmið um lágmarkshlutfall grænnar fjármögnunar sem hlutfall af heildarfjármögnun félagsins.

Græn fjármögnun

Árið 2020 gaf Reginn út umgjörð um græna fjármögnun og fyrstu grænu skuldabréf félagsins voru skráð á markað sama ár.

Í lok árs 2023 nam græn fjármögnun samtals 39,5% af heildarfjármögnun Regins. Græn fjármögnun er mikilvægur þáttur í fjármögnun félagsins og á árinu féll öll ný lántaka félagsins undir græna umgjörð. Þróun grænnar fjármögnunar frá upphafi má sjá hér:

Hlutdeild grænnar fjármögnunar



Grænn fjárhagsrammi

Til að hraða árangri við að koma sjálfbærnimarkmiðum félagsins í verk var í fyrsta sinn fyrir fjárhagsárið 2022 settur „Grænn fjárhagsrammi“ innan fjárhagsáætlunar félagsins.

Þetta var endurtekið í lok ársins þegar „Grænn fjárhagsrammi“ fyrir fjárhagsárið 2024-2028 var samþykktur. Grænn fjárhagsrammi markar stefnu félagsins í grænum fjárfestingum til næstu fimm ára. Á þessu tímabili mun félagið leggja áherslu á verkefni eins og rafhleðslustöðvar og hjólalausnir, umhverfisvottun fasteigna, lausnir fyrir sorp, áherslu á bættu orkunýtingu og samdrátt á kolefnislosun.

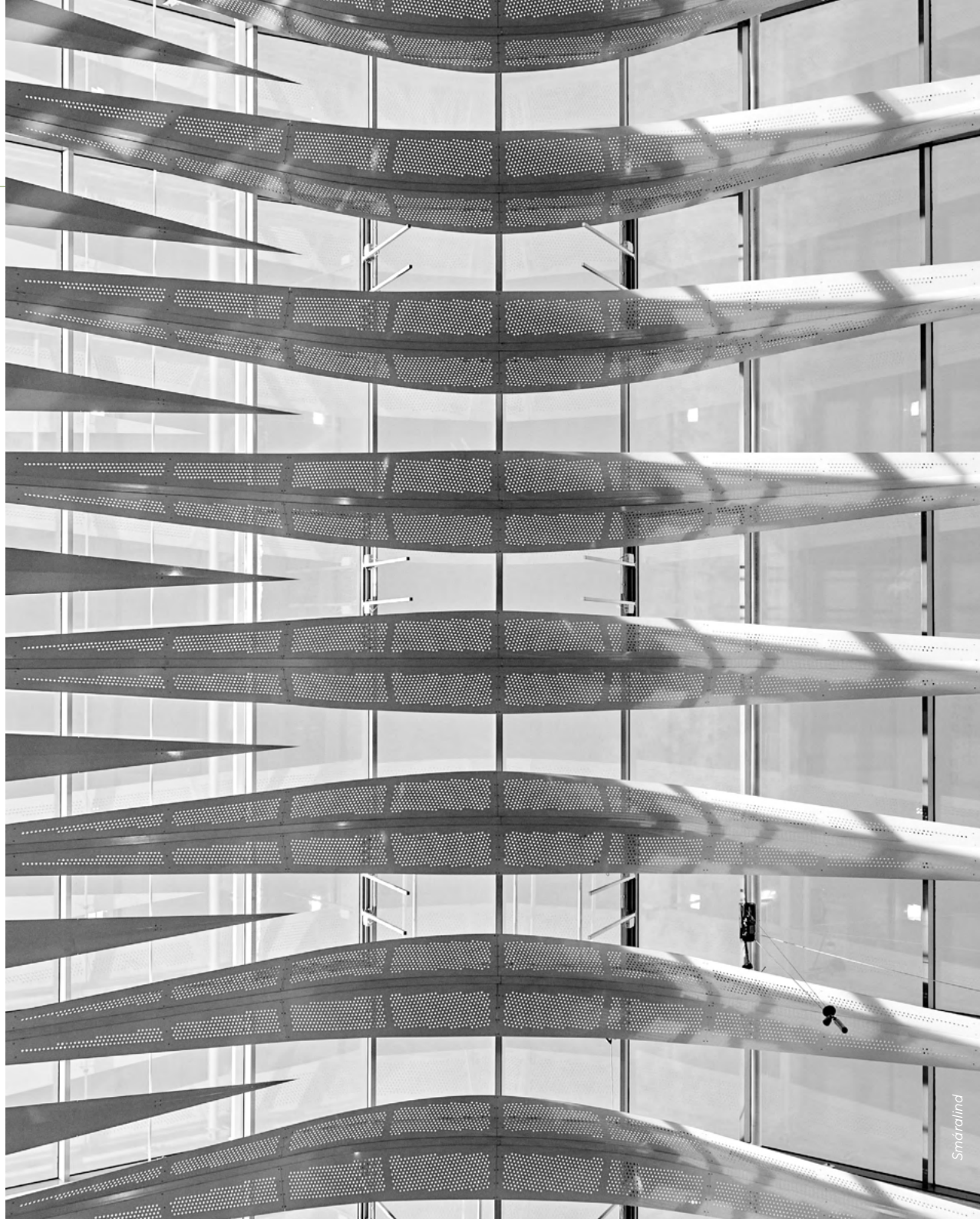
Áætluð heildarfjárfesting 2024-2028

839 m.kr.

Árið 2021 voru fest í lög markmið um að Ísland nái kolefnishlutleysi eigi síðar en árið 2040.

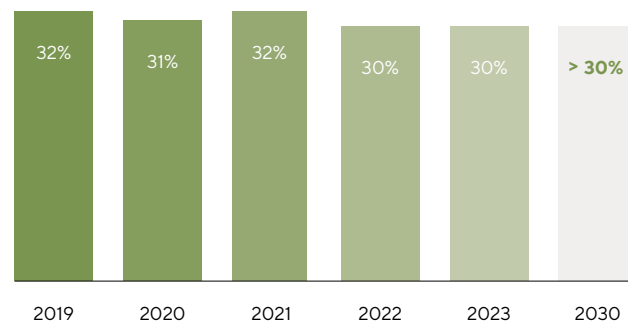
Ljóst er að til að uppfylla þessi markmið þarf að fara í aðgerðir. Nýjar reglugerðir hafa verið innleiddar hér á landi og fleiri eru í pípunum á næstu misserum.

Þann 1. júní 2023 var innleidd Flokkunarreglugerð ESB hér á landi og var síðari hluti ársins nýttur til að undirbúa upplýsingagjöf fyrir árið 2023 í samræmi við reglugerðina. Starfsemi Regins fellur undir flokkunarkerfið þar sem hún felur í sér kaup og eignarhald á byggingum. Ísland fékk tímabundna og skilyrta undanþágu frá tilskipun ESB um orkunýtingu bygginga, en tæknileg matsvið um verulegt framlag til mótvægis við loftslagsbreytingar sem og aðlögun að loftslagsbreytingum byggja á þessari tilskipun. Því er kominn upp ómöguleiki í upplýsingagjöf Regins er snýr að því að sýna hlutfall veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu (e. aligned), þar sem ekki liggja fyrir upplýsingar um orkunýtingu fasteigna á Íslandi. Reginn hefur átt í samtali við stjórnvöld og opinberar stofnanir varðandi þessa stöðu. Í desember 2023 sendi Reginn inn tillögu að viðbót við núverandi tæknileg viðmið sem falla undir kafla 7.7 í samráðsgátt Evrópusambandsins í gegnum EU Taxonomy Stakeholder Request Mechanism. Viðbótin felur í sér að ef ekki er til staðar einkunnarkerfi fyrir orkunýtingu bygginga í viðkomandi landi í samræmi við tilskipun ESB en uppruni orku til reksturs bygginga sé 100% endurnýjanleg, orkunýting bygginga er staðfest og tilgreindar orkusparnaðarráðstafanir með ISO25000-1 þá falli viðkomandi bygging undir flokkunarkerfið. Ekki liggur fyrir niðurstaða þessarar tillögu.

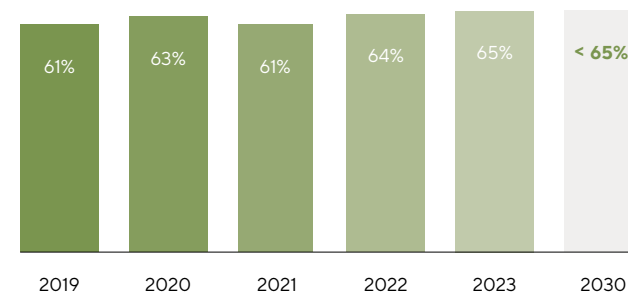


Yfirlitsmynd yfir markmið og árangur í efnahagslegri sjálfbærni.

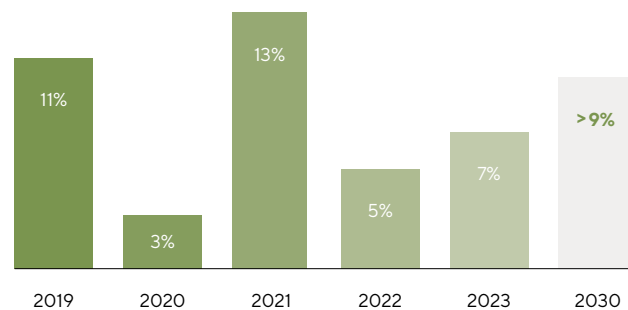
Eiginfjárlutfall



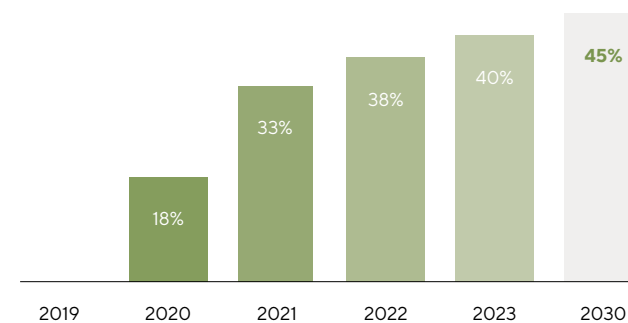
Skuldsetningarhlutfall



Ávöxtun eiginfjár



Hlutfall grænnar fjármögnunar



Sjálfbærniuppgjör Regins fyrir árið 2023 er gert í samræmi við UFS-leiðbeiningar sem Nasdaq á Íslandi og Norðurlöndunum gáfu út á árinu 2019 (ESG reporting guide 2.0).

Þessar leiðbeiningar eru byggðar á tillögum sem settar voru fram árið 2015 af Sameinuðu þjóðunum, samtökum um sjálfbærar kauphallir (Sustainable Stock Exchange Initiative) og vinnuhópi hjá Alþjóðasamtökum kauphalla (World Federation of Exchange). Einnig er vísað í tilheyrandi viðmið GRI Standard (e. Global Reporting Initiative, GRI100-400) og meginviðmið (e. Reporting Principles, P1-10) alþjóðasáttmála Sameinuðu þjóðanna (United Nations Global Compact, UNGC). Reginn notar stafræna tækni til að tryggja rekjanleika, gagnsæi og skilvirkni við söfnun gagna og miðlun upplýsinga sem tengjast sjálfbærnimálum.



Bílaþjálari Höfðatorgi

Breytur	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Stærð húsnæðis	m²	126.196	126.196	126.196	126.196	126.196	0%	0%
Stærð húsnæðis um heitt vatn	m²	102.723	126.196	126.196	126.196	126.196	23%	0%
Stærð húsnæðis	m³	969.489	969.489	969.489	969.489	969.489	0%	0%
Stærð húsnæðis um heitt vatn	m³	835.767	969.489	969.489	969.489	969.489	16%	0%

Umhverfi

E1 - Losun gróðurhúsalofttegunda	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Umfang 1	tCO ₂ i	66,6	62,6	60,5	50,0	37,5	-44%	-25%
Umfang 2 (með afskráningu upprunaábyrgða)	tCO ₂ i	406,1	467,0	448,6	447,9	468,2	15%	5%
Umfang 3	tCO ₂ i	217,5	189,9	177,8	63,1	54,2	-75%	-14%
Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda	tCO₂i	690,2	719,5	686,9	561,0	559,9	-19%	0%
Mótvægisaðgerðir	tCO ₂ i	688,6	707,4	722,0	561,1	560,0	-19%	0%
Kolefnislosun að frádregnum mótvægisaðgerðum	tCO ₂ i	1,6	12,1	-35,1	-0,1	-0,1		
Umfang 1 og 2 samtals	tCO ₂ i	472,7	529,6	509,1	497,9	505,7	7%	2%
Nasdaq: E1 UNGC: P7 GRI 305-1,305-2,305-3 SASB: General Issue / GHG Emissions TCFD: Metrics & Targets								

E2 - Losunarkræfni gróðurhúsalofttegunda	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Losunarkræfni orku	kgCO ₂ i/MWst	15,64	14,48	14,45	11,84	11,18	-29%	-6%
Losunarkræfni á fermetra (umfang 1, 2 og 3)	kgCO ₂ i/m ²	5,8	5,7	5,4	4,4	4,4	-23%	0%
Losunarkræfni á fermetra (umfang 1 og 2)	kgCO ₂ i/m ²	4,1	4,2	4,0	3,9	4,0	-3%	2%
Losunarkræfni á rúmmetra (umfang 1, 2 og 3)	kgCO ₂ i/m ³	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	-22%	0%
Losunarkræfni á rúmmetra (umfang 1 og 2)	kgCO ₂ i/m ³	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0%	2%
Nasdaq: E2 UNGC: P7, P8 GRI 305-4 SDG: 13 SASB: General Issue / GHG Emissions, Energy Management								

E3 - Orkunotkun	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Heildarorkunotkun	kWst	44.048.446	49.684.261	47.532.164	47.378.602	50.074.096	14%	6%
Þar af orka frá jarðvarmaeldsneyti	kWst	257.446	247.742	240.037	199.606	149.594	-42%	-25%
Þar af orka frá rafmagni	kWst	19.498.517	17.830.574	18.169.538	18.392.297	18.145.631	-7%	-1%
Þar af orka frá heitu vatni	kWst	24.292.484	31.605.945	29.122.589	28.786.699	31.778.871	31%	10%
Bein orkunotkun	kWst	257.446	247.742	240.037	199.606	149.594	-42%	-25%
Óbein orkunotkun	kWst	43.791.001	49.436.519	47.292.127	47.178.996	49.924.502	14%	6%
Nasdaq: E2 UNGC: P7, P8 GRI 305-4 SDG: 13 SASB: General Issue / GHG Emissions, Energy Management								

E4 - Orkukræfni	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Orkukræfni á fermetra	kWst/m ²	388,7	376,7	376,7	375,4	396,8	2%	6%
Orkukræfni á rúmmetra	kWst/m ³	49,1	49,0	49,0	48,9	51,6	5%	6%

Nasdaq: E4|UNGC: P7, P8|GRI 302-3|SDG: 12|SASB: General Issue / Energy Management

E5 - Samsetning orku	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Jarðefnaeldsneyti	%	0,60%	0,50%	0,50%	0,40%	0,30%	-50%	-25%
Endurnýjanleg orka	%	99,4%	99,5%	99,5%	99,6%	99,7%	0%	0%

Nasdaq: E5|GRI 302-1|SDG: 7|SASB: General Issue / Energy Management

E6 - Vatnsnotkun	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Samtals vatnsnotkun	m ³	585.008	820.612	765.975	745.174	773.096	32%	4%
Kalt vatn	m ³	166.172	275.682	263.861	248.852	225.184	36%	-10%
Heitt vatn	m ³	418.836	544.930	502.114	496.322	547.912	31%	10%

Nasdaq: E6|GRI: 303-5|SDG: 6|SASB: General Issue / Water & Wastewater Management

E7 - Umhverfisstarfsemi	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Fylgir félagið formlegri umhverfisstefnu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Fylgir félagið sérstökum úrgangs-, vatns-, orku- og/eða endurvinnslustefnum?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Notar félagið viðurkennt orkustjórnunarkerfi?	já/nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei

Nasdaq: E7|GRI: 103-2|SASB: General Issue / Waste & Hazardous Materials Management

E8 - Loftslagseftirlit/stjórn	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Hefur stjórn yfirumsjón með og/eða stýrir loftslagstengdri áhættu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: E8|GRI: 102-19, 102-20, 102-29, 102-30, 102-31|SASB: General Issue / Business Model Resilience, Systematic Risk Management|TCFD: Governance (Disclosure A/B)

E9 – Loftslagseftirlit/stjórnendur	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Hefur framkvæmdastjórn yfirumsjón með og/eða stýrir loftslagstengdri áhættu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: E9|GRI: 102-19, 102-20, 102-29, 102-30, 102-31|SASB: General Issue / Business Model Resilience, Systematic Risk Management|TCFD: Governance (Disclosure A/B)

E10 – Mildun loftslagsááættu	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Árleg heildarfjárfesting í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vöruþróun	ISK	59m	63m	75m	171m	152m	158%	-11%

Nasdaq: E5|GRI 302-1|SDG: 7|SASB: General Issue / Energy Management

Meðhöndlun úrgangs	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Úrgangur alls	kg	595.996	500.466	547.164	599.012	566.052	-5%	-6%
Ðar af flokkaður úrgangur	kg	236.624	234.636	244.677	259.767	301.439	27%	16%
Ðar af óflokkaður úrgangur	kg	359.372	265.830	302.487	339.245	264.613	-26%	-22%
Endurunnið/endurnýtt	kg	235.163	223.626	243.167	541.428	494.401	110%	-9%
Urðað	kg	360.833	276.840	303.997	57.584	71.651	-80%	24%
Hlutfall flokkaðs úrgangs	%	39,7%	46,9%	44,7%	43,4%	53,3%	34%	23%
Hlutfall endurunnins úrgangs	%	39,5%	44,7%	44,4%	90,4%	87,3%	121%	-3%

Samgöngur	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Losun gróðurhúsalofttegunda vegna ferða starfsmanna til og frá vinnu	tCO ₂ i	37,7	37,5	37,8	30,3	25,6	-32%	-16%
Umbunar félagið fyrir vistvænan ferðamáta starfsmanna?	já/nei	Nei	Nei	Já	Já	Já		

Helstu orkugjafar bifreiða	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Heildareldsneytisnotkun bifreiða	kg	21.670	20.849	20.176	16.718	12.530	-42%	-25%
Bensín	kg	25	178	1.070	3.117	2.302	8963%	-26%
Díselolía	kg	21.644	20.671	19.106	13.601	10.228	-53%	-25%

Meðhöndlun pappírs	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Heildarmagn prentaðs pappírs	bls	99.545	68.668	46.609	24.544	22.705	-77%	-7%
Tviliðið prentun	bls	43.534	35.868	25.310	14.009	13.364	-69%	-5%

Mótvægisáðgerðir	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Samtals mótvægisáðgerðir	tCO ₂ i	688,6	707,4	722,0	561,1	560,0	-19%	0%

Félagslegir þættir

S1 - Launahlutfall forstjóra	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Laun og bónusgreiðslur forstjóra (X) sem hlutfall af miðgildi launa starfsmanna í fullu starfi	X:1	5,03	5,39	5,25	5,15	6,45	28%	25%
Eru upplýsingar um fyrrgreint hlutfall lagðar fram í skýrslugjöf til stjórnvalda?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já		

Nasdaq: S1|UNGC: P6|GRI 102-38

S2 - Launamunur kynja	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Miðgildi heildarlauna karla (X) sem hlutfall af miðgildi heildarlauna kvenna	X:1	0,88	1,03	1,01	1,08	1,04	19%	-4%
Niðurstaða jafnlaunaúttektar	%	1,6%	1,3%	1,9%	1,0%	1,4%	-13%	40%

Nasdaq: S2|UNGC: P6|GRI: 405-2 | SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion

S3 - Starfsmannavelta	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Starfsmannavelta starfsfólks í fullu starfi ár frá ári	%	14%	9%	9%	9%	10%	6%	11%
Starfsmannavelta hlutastarfsmanna ár frá ári	%	45%	11%	14%	21%	1%	-87%	-93%

Nasdaq: S4|UNGC: P6|GRI: 102-8, 405-1|SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion

S4 - Kynjafjölbreytni	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Starfsmannafjöldi	fjöldi	61	62	66	70	74	21%	6%
Hlutfall kvenna innan félagsins	%	38%	40%	44%	43%	43%	15%	1%
Byrjenda- og millistjórnendastöður	fjöldi	52	52	56	64	63	21%	-2%
Hlutfall kvenna í byrjenda- og millistjórnendastöðum innan félagsins	%	31%	34%	36%	39%	44%	43%	14%
Yfirmenn og stjórnendur	fjöldi	9	10	10	11	11	22%	0%
Hlutfall kvenna í stjórnunarstöðum	%	44%	40%	50%	45%	45%	3%	0%

Nasdaq: S4|UNGC: P6|GRI: 102-8, 405-1|SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion

S5 - Hlutfall tímabundinna starfskrafta	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Heildarfjöldi hlutastarfmanna innan félagsins	%	18%	15%	14%	14%	15%	-18%	4%

Nasdaq: S5|GRI: 102-8|UNGC: P6

S6 - Aðgerðir gegn mismunun	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Fylgir félagið stefnu gegn kynferðislegri áreitni og/eða jafnrétti?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: S6|UNGC: P6|GRI: 103-2 (see also: GRI 406: Non-Discrimination 2016)|SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion

S7 - Vinnuslysatiðni	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Heildarfjöldi áverka og banaslysa sem hlutfall af heildarfjölda starfsmanna	%	3,3%	4,8%	3,0%	1,4%	1,4%	-59%	-5%

Nasdaq: S7|GRI: 403-9|SDG: 3|SASB: General Issue / Employee Health & Safety

S8 - Hnattræn heilsa og öryggi	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Framfylgir félagið vinnuverndarstefnu og/eða hnattrænni heilsu- og öryggisstefnu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já		
Meðalfjöldi veikindadaga á starfsmann	dagar	4,97	3,15	6,96	8,26	6,81	37%	-18%

Nasdaq: S8|GRI: 103-2 (see also: GRI 403: Occupational Health & Safety 2018)|SDG: 3|SASB: General Issue / Employee Health & Safety

S9 – Barna- og nauðungarvinna	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Framfylgir félagið stefnu gegn barnaþrælkun?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Framfylgir félagið stefnu gegn nauðungarvinnu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Ef svarið er já, ná stefnurnar til starfsemi birgja og framleiðenda?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
S9 GRI: 103-2 (See also: GRI 408: Child Labor 2016, GRI 409: Forced or Compulsory Labor, and GRI 414: Supplier Social Assessment 2016) UNGC: P4, P5 SDG: 8 SASB: General Issue / Labor Practices						

S10 – Mannréttindi	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Framfylgir félagið mannréttindastefnu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Ef já, nær mannréttindastefnan til birgja og framleiðenda?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
S10 GRI: 103-2 (See also: GRI 412: Human Rights Assessment 2016 & GRI 414: Supplier Social Assessment 2016) UNGC: P1,P2 SDG: 4, 10, 16 SASB: General Issue / Human Rights & Community Relations						

Stjórnarhættir

G1 – Kynjahlutfall í stjórn	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Hlutfall kvenkyns stjórnarmeðlima (samanborið við karla)	%	60%	60%	60%	60%	60%	0%	0%
Hlutfall kvenkyns nefndarmanna (samanborið við karla)	%	67%	67%	67%	67%	67%	0%	0%
Nasdaq: G1 GRI 405-1 SDG: 10 SASB: General Issue / Employee Engagement, Diversity & Inclusion (See also: SASB Industry Standards)								

G2 – Óhæði stjórnar	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Hefur fyrirtækið lagt bann við að forstjóri gegni starfi stjórnarformanns?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já		
Hlutfall óháðra stjórnarmanna	%	100%	100%	100%	80%	60%	-40%	-25%
Nasdaq: G2 GRI: 102-23, 102-22								

G3 - Kaupaukar	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Hljóta stjórnendur formlegan hvata til að ná árangri á sviði sjálfbærni?	já/nei	Nei	Nei	Já	Já	Já

Nasdaq: G3|GRI: 102-35

G4 - Kjarasamningar	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Hlutfall starfsmanna sem fellur undir almenna kjarasamninga	%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%

G4|UNGC: P3|SDG: 8|GRI: 102-41|SASB: General Issue / Labor Practices (See also: SASB Industry Standards)

G5 - Siðareglur birgja	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Ber seljendum og birgjum félagsins að fylgja siðareglum?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já		
Ef svarið er já, hversu hátt hlutfall birgja hefur formlega staðfest að þeir fylgi siðareglunum?	%	0%	0%	0%	0%	0%		

G5|UNGC: P2, P3, P4, P8|GRI: 102-16, 103-2 (See also: GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016 & GRI 414: Supplier Social Assessment 2016|SDG: 12|SASB General Issue / Supply Chain Management (See also: SASB Industry Standards)

G6 - Siðferði og aðgerðir gegn spillingu	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Framfylgir félagið siðareglum og/eða stefnu gegn spillingu og mútum?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já		
Ef já, hvaða hlutfall starfsmanna hefur formlega staðfest að það fylgi stefnunni?	%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%

Nasdaq: G6|UNGC: P10|SDG: 16|GRI: 102-16, 103-2 (See also: GRI 205: Anti-Corruption 2016)

G7 - Persónuvernd	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Framfylgir félagið persónuverndarstefnu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Hefur félagið hafist handa við að framfylgja GDPR-reglum?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já

Nasdaq: G7|GRI: 418 Customer Privacy 2016|SASB: General Issue / Customer Privacy, Data Security (See also: SASB Industry Standards)

G8 – Sjálfbærniskýrsla	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Birtir félagið sjálfbærniskýrslu?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Inniheldur skýrslugjöf félagsins til stjórnvalda gögn um sjálfbærni?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Nasdaq: G8 UNGC: P8						
G9 – Starfsvenjur við upplýsingagjöf	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Veitir félagið upplýsingar um sjálfbærni til viðurkenndra aðila?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Einblínir félagið á einhver tiltekin sjálfbærnimarkmið Sameinuðu þjóðanna (SDG)?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Hefur félagið sett sér markmið og upplýst um þann árangur sem hefur náðst?	já/nei	Já	Já	Já	Já	Já
Nasdaq: G9 UNGC: P8						
G10 – Endurskoðun/vottun ytri aðila	Eining	2019	2020	2021	2022	2023
Er upplýsingagjöf um sjálfbærni tryggð eða staðfest af þriðja aðila?	já/nei	Nei	Nei	Já	Já	Já
Nasdaq: G10 UNGC: P8 GRI: 102-56						

