

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

2023

REGINN HF.
Hagasmára 1
201 Kópavogi
+354 512 8900
reginn.is

SJÁLFBÆRNI- SKÝRSLA





Efnisyfirlit

Reginn og sjálfbærni	3
Sjálfbærnivegferð Regins síðastliðin ár	4
Sjálfbærniskýrslan	5
Stjórnarhættir	6
Sjálfbærnireglugerðir	7
Hagaðilar og hagaðilasamskipti	8
Tvöföld mikilvægisgreining	9
Áhættupættir	10
Sjálfbærni	11
Markmiðin	14
Umhverfið	15
Kolefnissporið	16
Sjálfbærni í mynd	18
Verkefnin	19
Markmið, árangur og langtíamarkmið	24
Fólkið	25
Félagsleg sjálfbærni og stjórnarhættir	29
Efnahagurinn	30
Sjálfbærni í tölum	34

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.

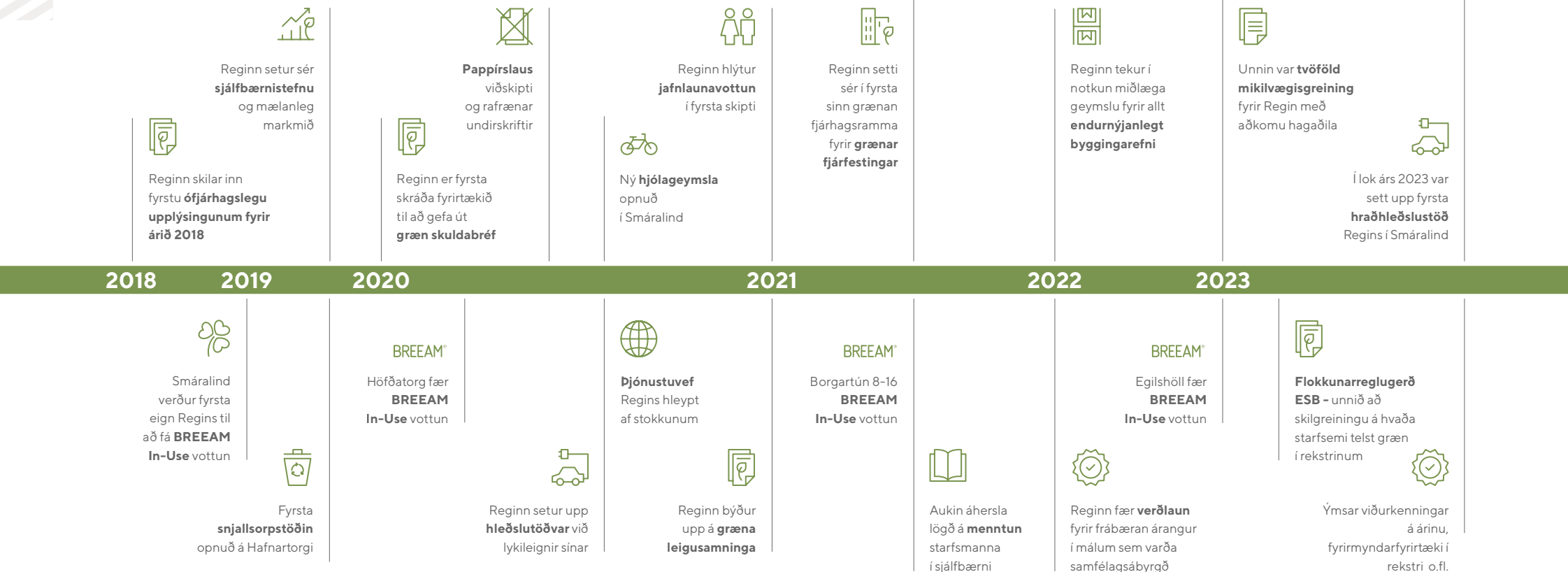
Reginn hefur á síðastliðnum árum lagt mikla áherslu á sjálfbærni í rekstrinum og talið að þessi aukna áhersla sé einn af lykilþáttum í rekstri og forsenda fyrir velgengni félagsins til framtíðar.

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 Regins, 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.



FYRIRMYNDARFYRIRTÆKI
Í STJÓRNARHÁTTUM

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).

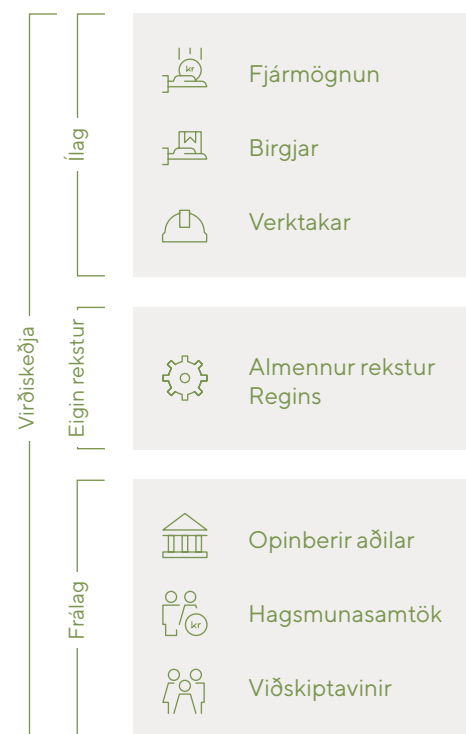
Samkvæmt þessari tilskipun mun félögum innan fárra ára bera að birta sjálfbærniupplýsingar samkvæmt áðurnefndum ESRS-stöðlum. CSRD-tilskipunin felur einnig í sér upplýsingagjöf samkvæmt EU Taxonomy reglugerðinni eða flokkunarreglugerð ESB eins og hún er líka nefnd, en hún tók gildi hér á landi þann 1. 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.

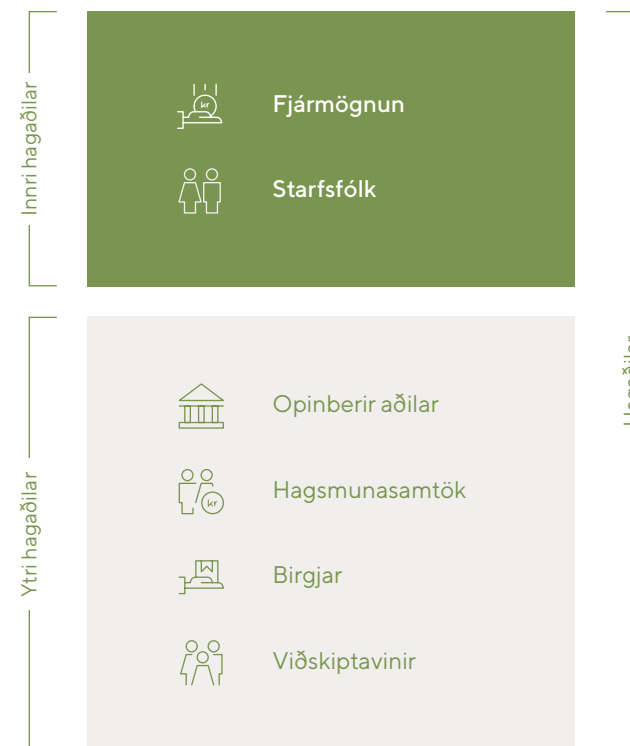


Starfsemi Regins hefur áhrif á marga hagaðila á einn eða annan hátt en hagaðilar félagsins eru þeir aðilar sem geta orðið fyrir áhrifum af starfsemi þess út frá allri virðiskeðju þess.

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

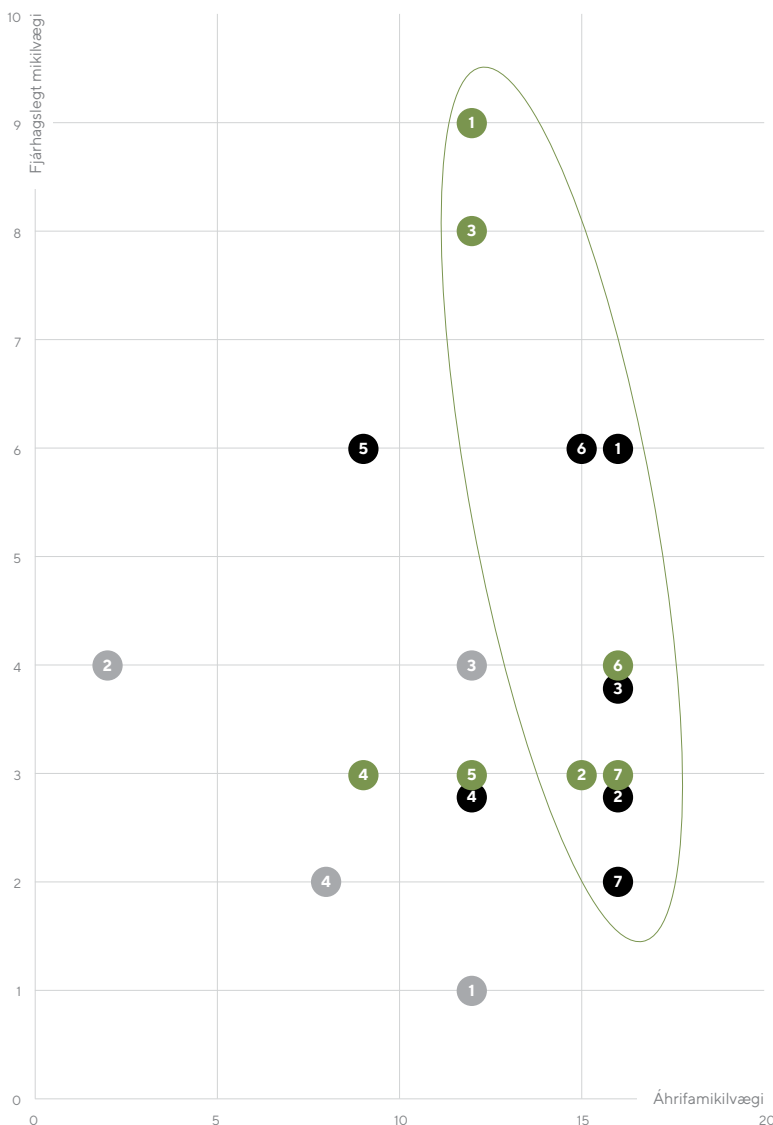
- 1 Orka
- 2 Mildun loftslagsbreytinga
- 3 Aðlögun að loftslagsbreytingum
- 4 Líffræðilegur fjölbreytileiki
- 5 Vatnsnotkun
- 6 Hringrásarhagkerfi
- 7 Úrgangur

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 oftár ef ástæða þykir til.

Áhættumatið er unnið í vinnustofum starfsmanna innan sviða félagsins ásamt því að líkur og áhrif hvers þáttar 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 Einarssdóttir 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.

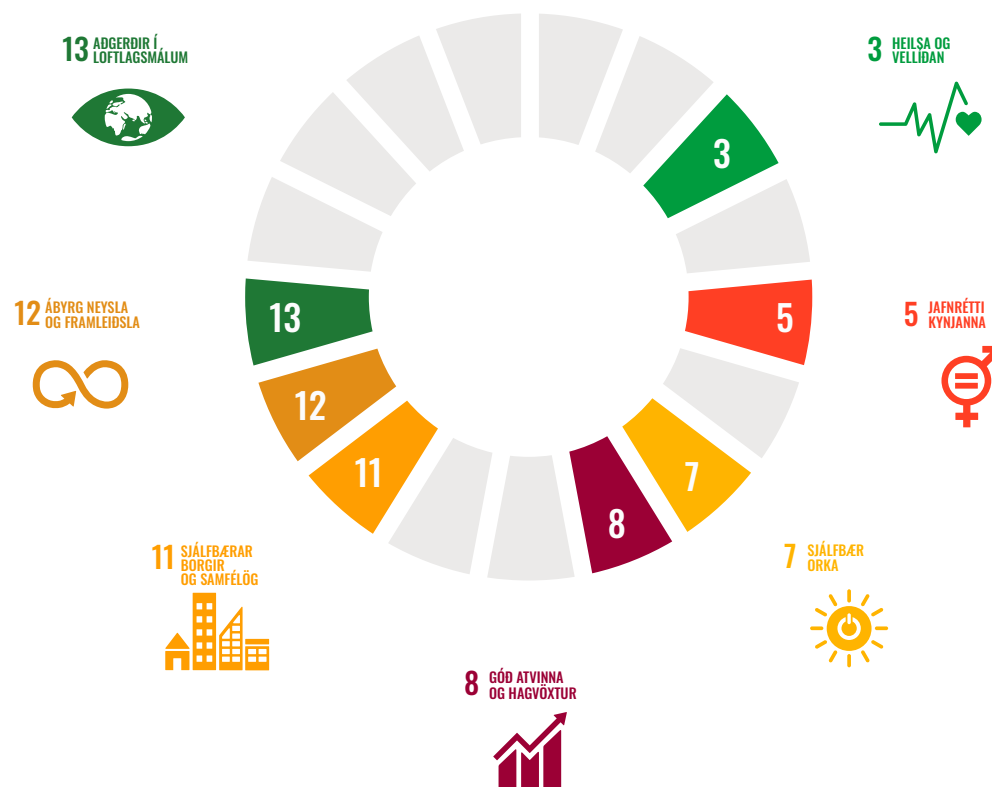


Hafnarborg Gallery

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 sjálfbærnisráðgjöf 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 verkefnið 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 viðskiptavinum þess. Félagið er meðvitað um þessa ábyrgð og vill stuðla að sjálfbærni í eignasafni sínu og rekstri og hvetja viðskiptavinum 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.



Hlaðslustæði 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 rafbíl. Allir þjónustubílastar okkar eru rafbíl.

Hjól

Aðgengi hjólandi og gangandi vegfarenda er mjög gott.

Grænt fjármagn

Reginn leggur sig fram við að uppfylla kröfur sem veita aðgengi að grænu fjármagni.

Byggingarefni

Reginn stendur oft í framkvæmdum og reynir að endurnýta og endurvinnna byggingarefni.

Umhverfisvottanir

Umhverfisvottanir 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 því um 36 prósent af heildareignasafni félagsins vottuð.

BREEAM®

Með umhverfisvottun 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



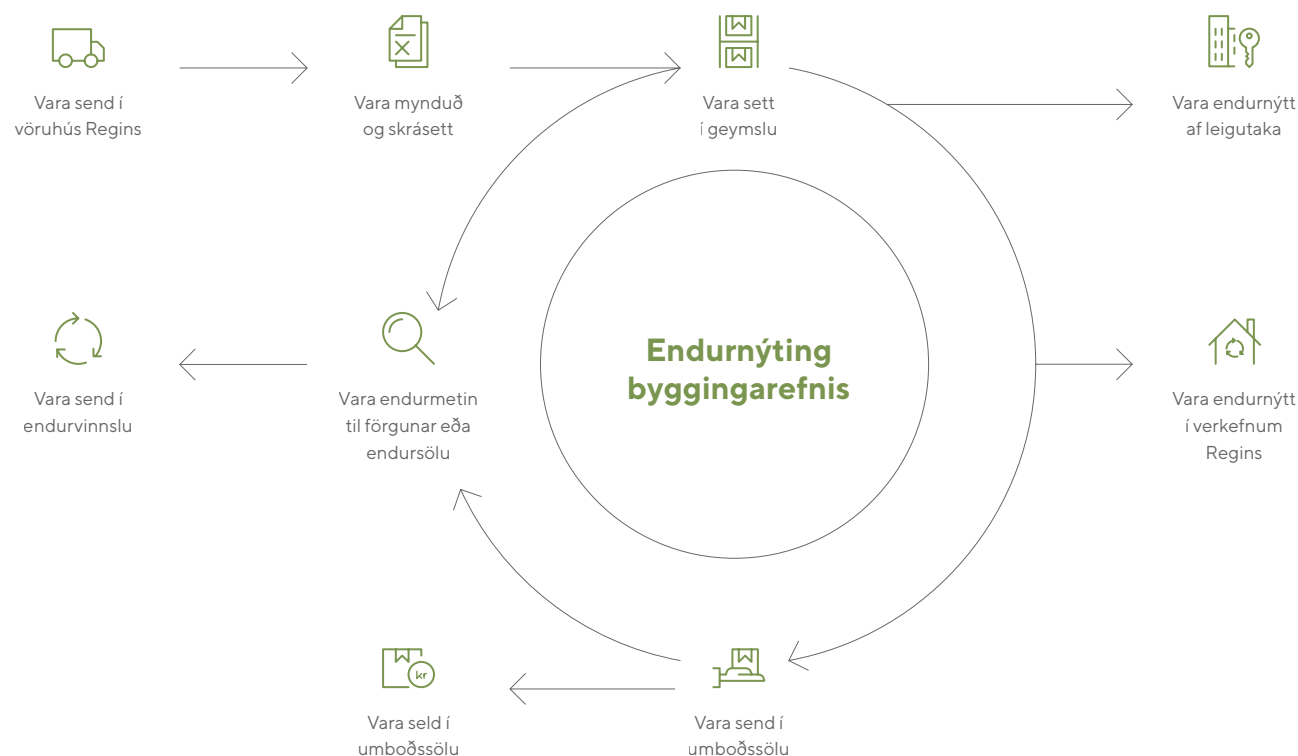
Höfðatorgsturn Katrínartúni 2

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.

Framtíð 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

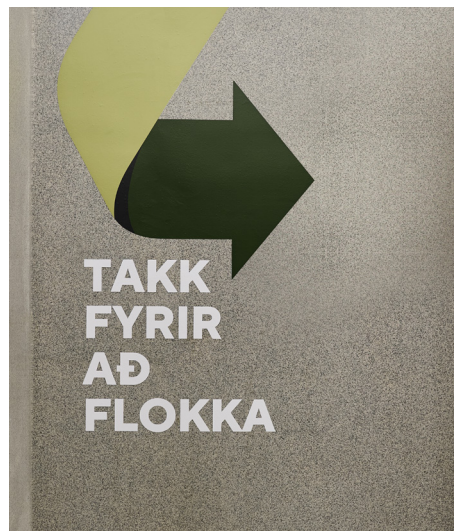
Árið 2019 tók Reginn í notkun fyrsta snjallsorp félagsins á Hafnartorgi og hefur síðan unnið að innleiðingu og frekari þróun við aðrar eignir.

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 orkugjafir, ásamt snjallri orku- og aflstjórnun fyrir stærstu eignir Regins.



Snjallsorp Höfnartorgi



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.

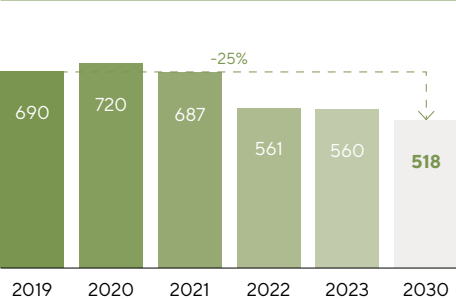
Grænir leigusamningar

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

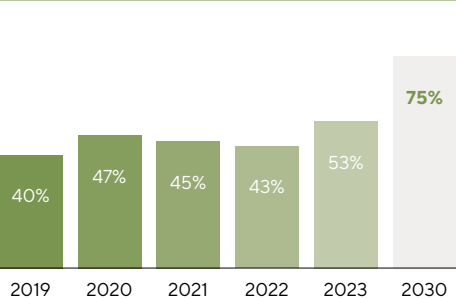
Meginmarkmið þeirra hefur frá upphafi verið að auka sjálfbærni í hinu útleigða rými í þeim fasteignum sem Reginn sér ekki um rekstur í. Í grænum leigusamningum felst að fyrirtækin setja sér mælanleg markmið, að lágmarki tengd minnkun sorps, orkunotkunar og auknu vægi vistvænna samgangna. Félagið er sannfært 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

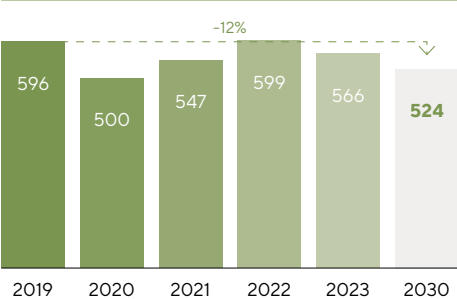
Losun gróðurhúsalofttegunda í tCO₂ í



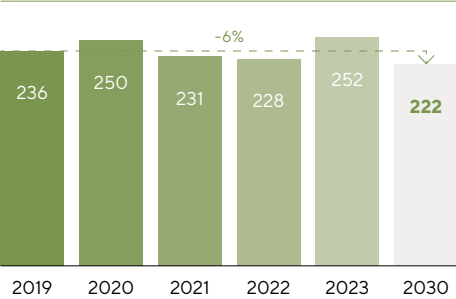
Sorpflokkunarhlutfall



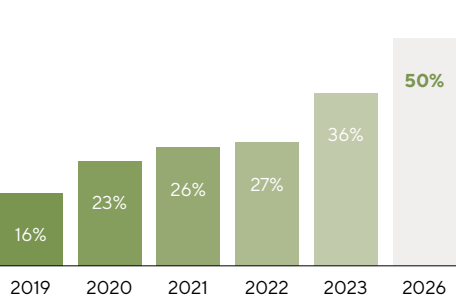
Sorpmagn í tonnum



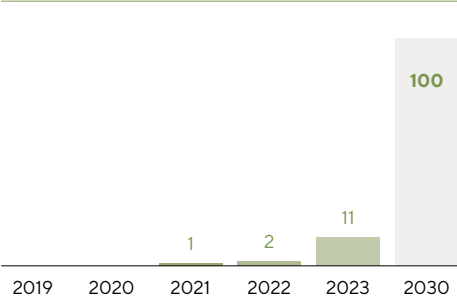
Heitavatnsnotkun í kWst/m²



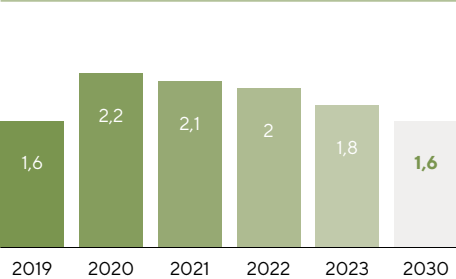
Hlutfall umhverfisvottaðra eigna í m²



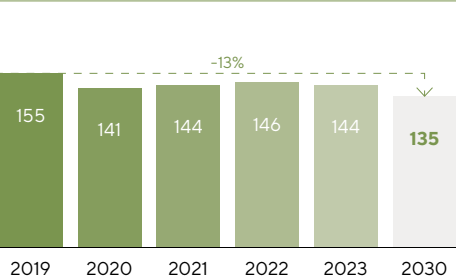
Fjöldi grænna leigusamninga



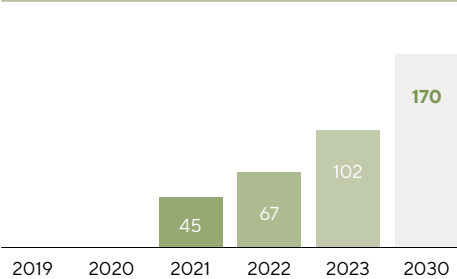
Kalt vatn í m³/m²



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

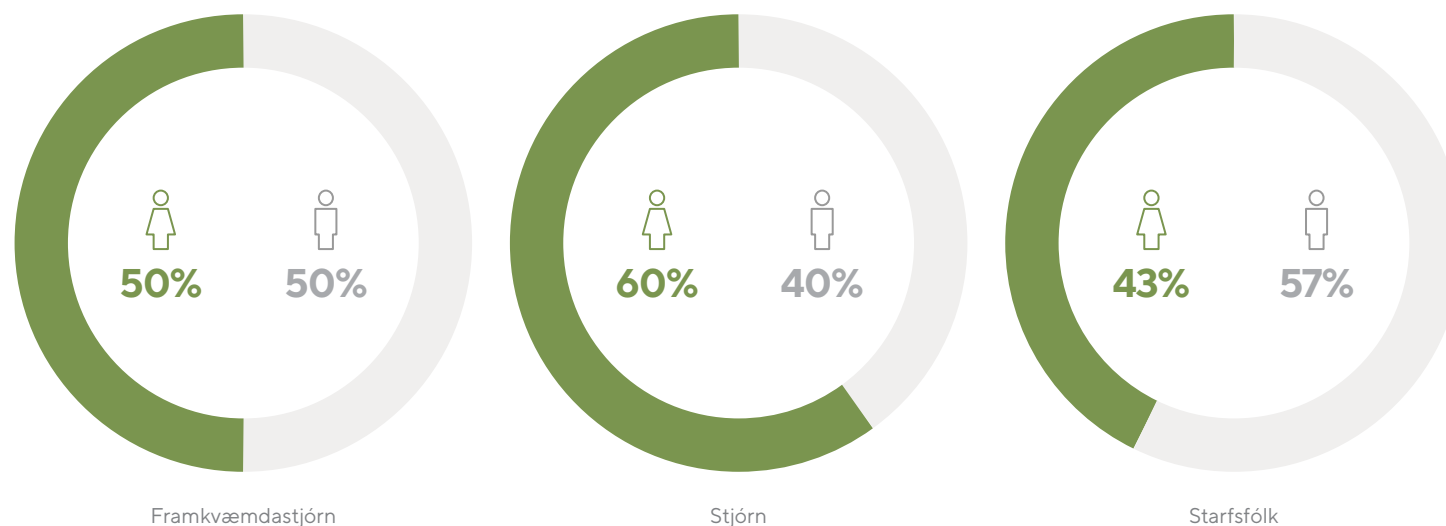
Græn vika

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

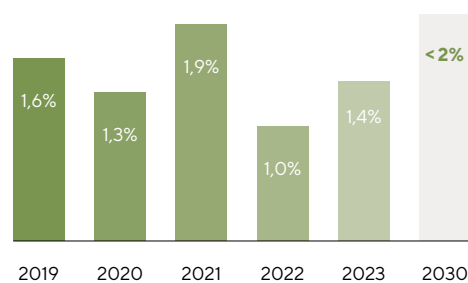
Meginmarkmið grænnar viku var að skerpa á þekkingu starfsfólks varðandi sjálfbærni, umhverfisvæna hugsun og setja í samhengi við eigin lífsstíl og neyslumynstur. Í grænni viku voru haldin þrjú fræðsluerindi, um sjálfbærni almennt, sögu hennar og vegferð, orkuskiptin og þau umhverfismerki sem eru fyrir 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 langtímamarkmið í félagslegri sjálfbærni

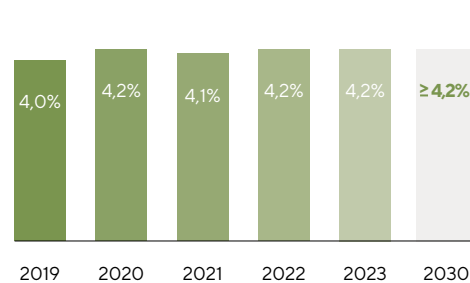
Kynjaskipting starfsfólks



Jafnlaunagreining

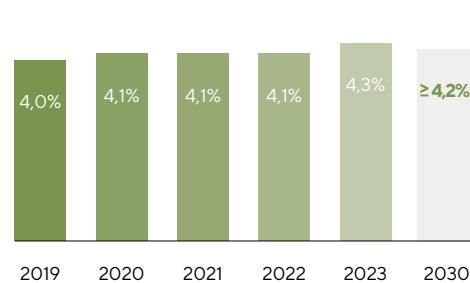


Starfsánægja



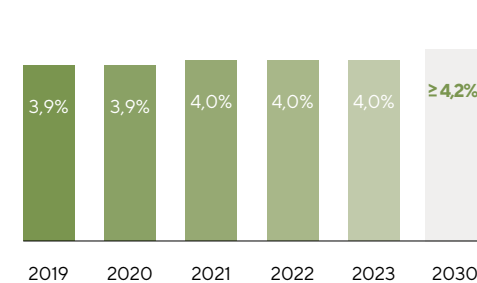
Á skalanum 1-5 þar sem 1 stig táknar mjög óánægður og 5 stig táknar mjög ánægður.

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, lausafjáraáhætta, 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 langtímavöxt.

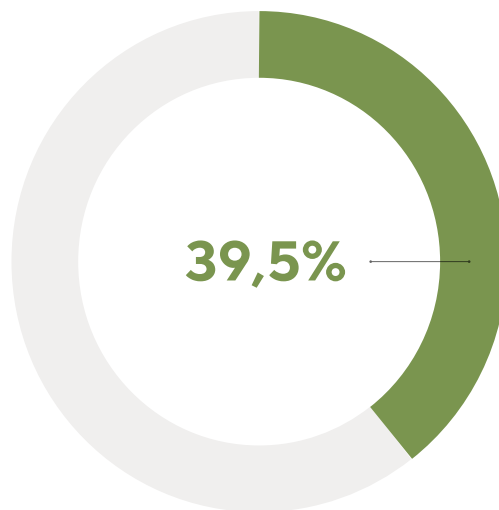
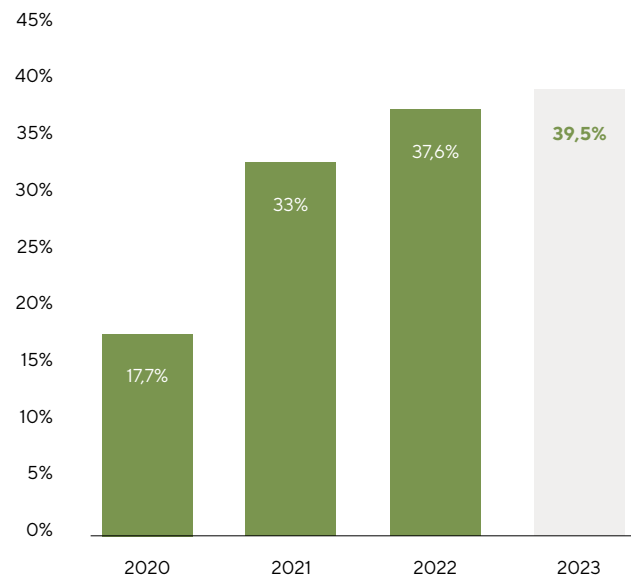
Grænn fjárhagsrammi Regins var gefinn út árið 2020 en megintilgangur hans var að flýta fyrir því að dregið yrði úr kolefnislosun félagsins sem og að tryggja útgáfu grænna skuldabréfa. Félagið taldi ljóst að eftirspurn þeirra myndi aukast hratt á næstu árum vegna aukinna krafna fjárfesta og samfélagsins 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.

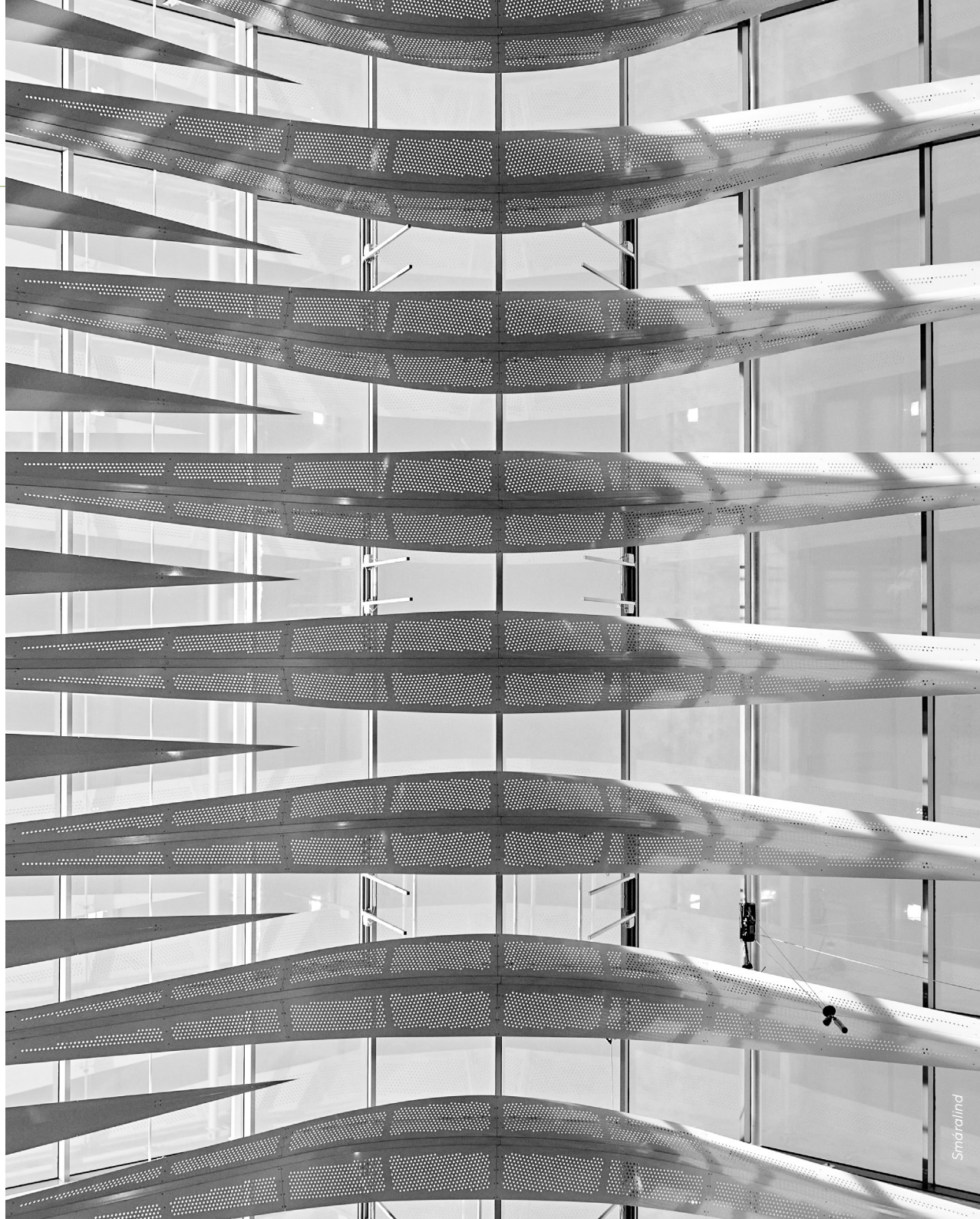
Áætluð heildarfjárfesting 2024-2028

839 m.kr.

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

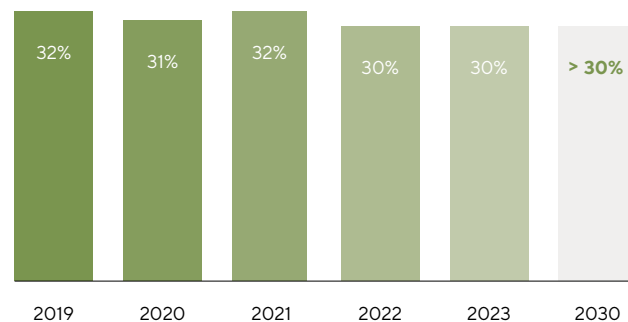
Ljóst er að til að uppfylla þessi markmið þarf að fara í aðgerðir. Nýjar reglugerðir hafa verið innleiddar hér á landi og fleiri eru í pípunum á næstu misserum.

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.

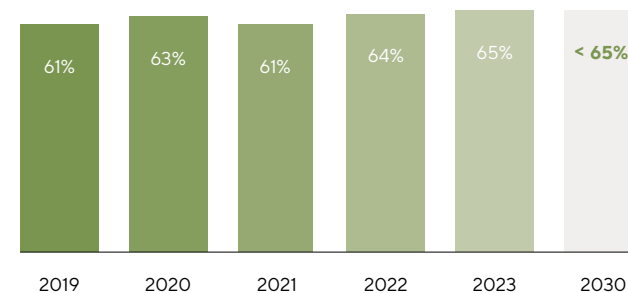


Yfirlitsmynd yfir markmið og árangur í efnahagslegri sjálfbærni.

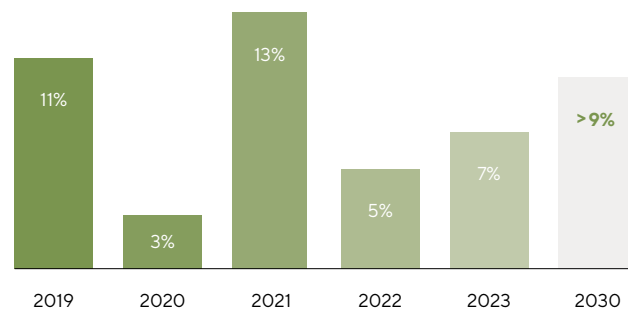
Eiginfjárlutfall



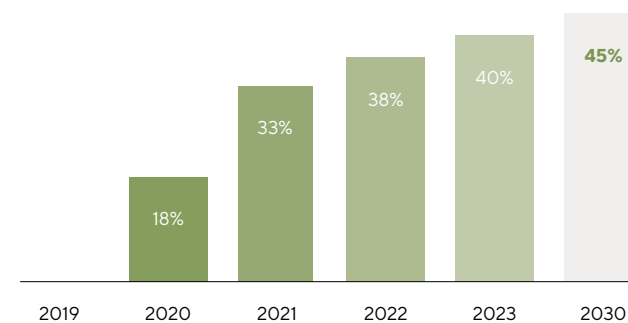
Skuldsetningarhlutfall



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.



Bilakjallari Höfðatorgi

Breytur	Eining	2019	2020	2021	2022	2023	Breyting '19-'23	Breyting '22-'23
Stærð húsnæðis	m ²	126.196	126.196	126.196	126.196	126.196	0%	0%
Stærð húsnæðis um heitt vatn	m ²	102.723	126.196	126.196	126.196	126.196	23%	0%
Stærð húsnæðis	m ³	969.489	969.489	969.489	969.489	969.489	0%	0%
Stærð húsnæðis um heitt vatn	m ³	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 loftslagsáættu	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%
Dar af flokkaður úrgangur	kg	236.624	234.636	244.677	259.767	301.439	27%	16%
Dar 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%
Tvilið 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						

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG