



# Áhættustefna Regins

11. maí 2016

## 1 Inngangur

Stjórn Regins ber ábyrgð á að innleiða og hafa eftirlit með stýringu á áhættu félagsins. Stjórnin hefur falið forstjóra félagsins umsjón með daglegri áhættustýringu. Stýring áhættu er hluti af rekstri Regins og er henni ætlað að stuðla að því að félagið nái settum markmiðum. Forsenda fyrir skilvirkri áhættustýringu er að áhættuþættir séu vel skilgreindir og söfnun og greining viðeigandi upplýsinga sé nægjanlega umfangsmikil. Skilvirk áhættustýring er grundvöllur vandaðrar ákvarðana. Í þessu skjali eru settar fram kröfur stjórnar Regins varðandi áhættutöku félagsins og upplýsingagjöf henni tengdri ásamt kröfum er varða áhættustýringu félagsins.

Áhættuvilji félagsins kemur fram með skýrum hætti í *Áhættustefnu Regins* sem er hluti af skýrum ramma um áhættutöku félagsins. Aðrir hlutar þessa ramma eru:

- *Áhættubók Regins*: Lýsir ábyrgðarsviðum og verklagi tengdum áhættustýringu félagsins ásamt lýsingu á þeim áhættuþáttum sem snúa að félaginu á hverjum tíma.
- *Áhættuskýrslur Regins*: Reglulegar skýrslur til stjórnar og stjórnenda sem taka saman áhættu félagsins á hverjum tíma og bera saman við samþykkt mörk.

## 2 Markmið

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

- Stjórn og stjórnendur félagsins séu stöðugt upplýst og meðvituð um helstu áhættuþætti sem félagið býr við,
- innri og ytri áhættuþættir séu reglulega metnir og á grunni þess mats sé umfang og verklag við áhættustýringu mótað,
- markviss áhættustýring sé viðhöfð við ákvarðanir og rekstur félagsins,
- virkir ferlar séu til staðar innan félagsins til að greina og takast á við áhættuþætti í rekstri félagsins og stuðla að vönduðu verklagi.

## 3 Áhættuvilji

Grunnstarfsemi Regins hf. felst í að eiga og reka atvinnuhúsnæði. Stjórn Regins setur mörk eða skilyrði á helstu áhættuþætti á áhrifasviði félagsins er varða leigustarfsemi, fjárfestingar og fjármál. Fari staða út fyrir tilgreind mörk skal stjórn gerð grein fyrir ástæðu þess og úrbótaáætlun lögð fram.

### Leigustarfsemi

Reginn leggur áherslu á að leigutakar séu í traustum rekstri, með sterkan efnahagsreikning og geti staðið við skuldbindingar sínar til framtíðar. Félagið flokkar leigutaka eftir tegund rekstrar og fjárhagslegum styrk. Til að tryggja góða áhættudreifingu setur félagið mörk á dreifingu leigutaka eftir fjárhagslegum styrk og á hlutfall leigutekna frá stærsta leigjanda. Stjórn og stjórnendur fylgjast vel með þróun vanskila. Stjórn getur heimilað við sérstakar aðstæður fjárfestingar í leigutökum sem hluta af innheimtuaðgerðum. Slíkar fjárfestingar munu ætíð vera í eðlilegu samræmi við stærð leigutakans og lágt hlutfall af eigið fé og til skamms tíma.



Reginn leggur áherslu á að eiga og reka eftirsóttar fasteignir sem er vel við haldið og tryggðar fyrir tjóni. Gott viðhald eigna dregur úr líkum á óvæntum fjárútlátum og útleigutapi vegna óvæntra viðhaldsþarfa. Félagið gerir ítarlegar ástandsskýrslur og viðhaldsáætlanir reglulega. Ástandsskýrslur eru bæði uppfærðar eftir þörfum en einnig eftir reglulegar úttektir.

Reginn leggur áherslu á að draga úr sveiflum í leigutekjum vegna t.d. tekjutenginga í leigusamningum. Leigusamningar Regins eru almennt til langs tíma og bundnir þróun vísitölu neysliverðs. Stefnt er að því að flestir langir samningar hafi endurskoðunarákvæði tengd þróun fasteignamarkaðarins eða launa.

## Fjárfestingar

Reginn stefnir að því að stækka eignasafn sitt á næstu árum. Fjárfestingar Regins miða að því að eignasafn félagsins samanstandi af eftirsóttum fasteignum með góða áhættudreifingu. Fasteignir sem eru líklegar til að vera eftirsóttar í framtíðinni eru sagðar vera á sterkum markaðssvæðum. Félagið setur hámark á hlutfall eigna utan sterkra markaðssvæða. Félagið skiptir atvinnuhúsnæði í eftirfarandi flokka: Verslunarhúsnæði, íþróttir og afþreying, skrifstofuhúsnæði og ferða-, iðnaðar- og lagerhúsnæði. Félagið setur bæði lágmark og hámark á hlutfall hvernar tegundar atvinnuhúsnæðis. Félagið gerir lágmarksarðsemiskröfu til fjárfestinga.

## Fjármál

Reginn leggur áherslu á að hafa nægilega sterka lausafjárstöðu til að tryggja getu félagsins til að standa við sínar fjárhagsskuldbindingar. Félagið kappkostar að fjármögnun þess með lánum og eigin fé sé hagkvæm og nægilega sterk til að styðja við stöðugleika í framtíðarþróun starfseminnar og til að takast á við óvissu í ytra umhverfi. Lántökur skulu -taka mið af tekjuflæði félagsins, bæði er varðar verðtryggingu og vaxtaskilmála (fasta eða fljótandi vexti).

## Áhættumörk

Taflan hér að neðan tilgreinir hvers konar mörk sett eru. Nánari lýsing og töluleg gildi markanna má finna í fylgiskjali, *Áhættumörk Regins*.

Áhættuflokkur	Áhættuþáttur	Mörk sett á eða viðmið sett um
<b>Leigustarfsemi</b>	Leigutakar	Fjárhagslegan styrk þeirra, samsetningu og meðferð vanskila
	Eignir	Gerð viðhaldsáætlana og ástandsskýrslna, og tryggingar
	Leigusamningar	Lengd og tengingu leigu við utanaðkomandi þætti
<b>Fjárfestingar</b>	Kaup og sala	Staðsetningu, arðsemi og tegund
	Nýframkvæmdir	Staðsetningu, arðsemi og tegund
<b>Fjármál</b>	Aðgangur að lausu fé	Fjárhæð
	Gengi krónu	Ójafnvægi milli gjaldeyrissamsetningar, tekna og gjalda
	Verðbólga	Ójafnvægi milli verðtryggingar tekna og gjalda
	Eigið fé	Arðsemi, eiginfjárhlutfall og skuldsetningarhlutfall

SA  
JM

#### 4 Upplýsingagjöf

Stjórn Regins fær reglubundna áhættuskýrslu frá stjórnendum, a.m.k. ársfjórðungslega en einnig eftir þörfum ef sérstakt tilefni þykir til. Skýrslan skal a.m.k. innihalda:

- Yfirlit yfir öll mörk sem sett hafa verið fram í þessari stefnu, ásamt núverandi stöðu áhættuþátta félagsins. Sýna skal, eftir því sem við á, þróun áhættu yfir tíma.
- Yfirlit yfir skuldir, eignir, tekjur og gjöld félagsins þar sem niðurbrot er sýnt eftir myntum, vísitölutryggingu og tegund vaxta eftir því sem við á. Sýna skal áhrif á kvaðir í lánasamningum þar sem við á.
- Yfirlit yfir leigusamninga félagsins þar sem koma fram m.a. upplýsingar um dreifingu þeirra.
- Umfjöllun um helstu breytingar frá síðustu skýrslu varðandi áhættu félagsins.

Þannig samþykkt á stjórnarfundum þann 11. maí 2016

Stjórn Regins hf.

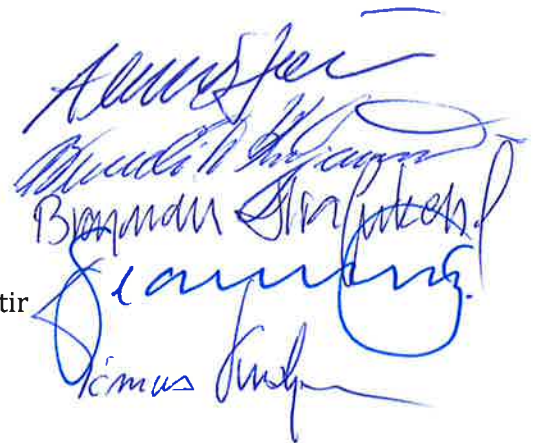
Albert Þór Jónsson

Benedikt K. Kristjánsson

Byrndís Hrafnkelsdóttir

Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir

Tómas Kristjánsson



Handwritten signatures in blue ink corresponding to the names listed on the left. The signatures are: Albert Þór Jónsson, Benedikt K. Kristjánsson, Byrndís Hrafnkelsdóttir, Sigríður Hrefna Hrafnkelsdóttir, and Tómas Kristjánsson.