

Árshlutauppgjör 1. ársfjórðungs 2018

Kynning fyrir markaðsaðila
31. maí 2018


**HEIMA
VELLIR**
ÖRUGGLEIGA



Dagskrá

1. Rekstur tímabilsins
2. Efnahagur
3. Sjóðstreymi
4. Starfsemi
5. Fyrirspurnir



Tangarbryggja, 110 Reykjavík

Fyrirvari:

Heimavellir vekja athygli á því að í efni kynningar þessarar er að finna staðhæfingar sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins en ekki á staðreyndum sem hægt er að sannreyna við birtingu kynningarinnar. Athygli fjárfesta er vakin á því að margir þættir geta haft áhrif á það rekstrarumhverfi sem félagið starfar í og kann afkoma félagsins að verða með öðru hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningu þessari. Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar. Þær staðhæfingar sem finna má í þessari kynningu gilda eingöngu á þeim tímamarki þegar kynningin er fyrst birt og takmarkast gildi þeirra við það sem segir í fyrirvara þessum

Helstu atriði

Rekstrarhagnaður
fyrir matsbreytingu
533 m.kr.
(58,9% af tekjum)

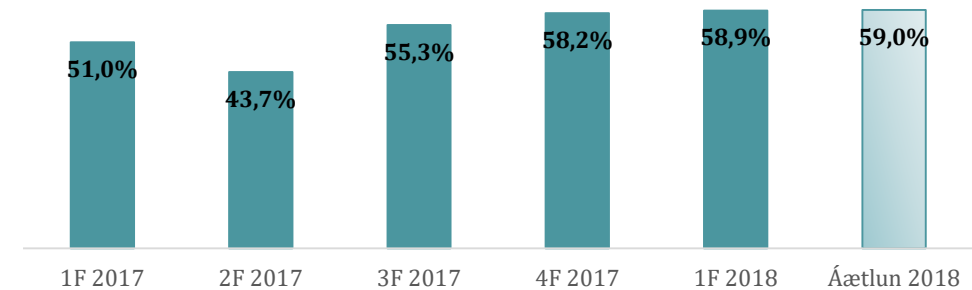
53,1 ma.kr.
eignasafn

EBITDA
yield 4,1%

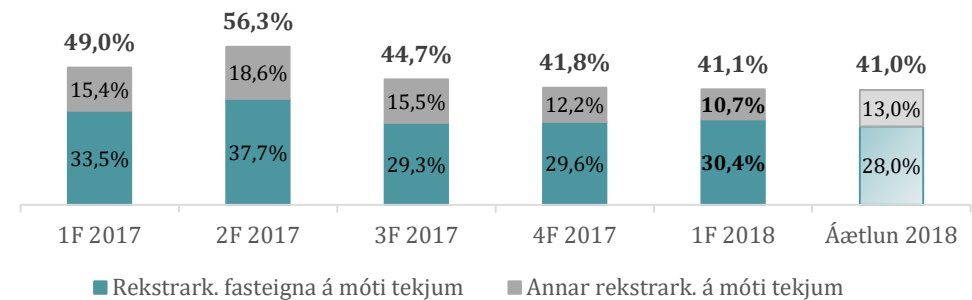
1. Rekstur ársfjórðungsins

	1F 2018	1F 2017	% br.
Leigutekjur	906.278	689.875	31%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(275.705)	(231.374)	19%
Hreinar leigutekjur	630.573	458.501	
Annar rekstrarkostnaður	(97.108)	(106.425)	-9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	533.465	352.076	52%
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48.450	101.905	
Matsbreyting fjárfestingareigna	197.568	0	
Rekstrarhagnaður	779.483	453.981	72%
Fjármunatekjur	2.194	1.288	
Fjármagnsgjöld	(657.902)	(440.736)	
Hrein fjármagnsgjöld	(655.708)	(439.448)	49%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	123.775	14.533	
Tekjuskattur	(24.755)	(2.872)	
Hagnaður tímabilsins	99.020	11.661	749%

Rekstrarhagn. fyrir matsbr. á móti tekjum



Rekstrarkostnaður sem hlutfall af tekjum



1. Leigutekjur

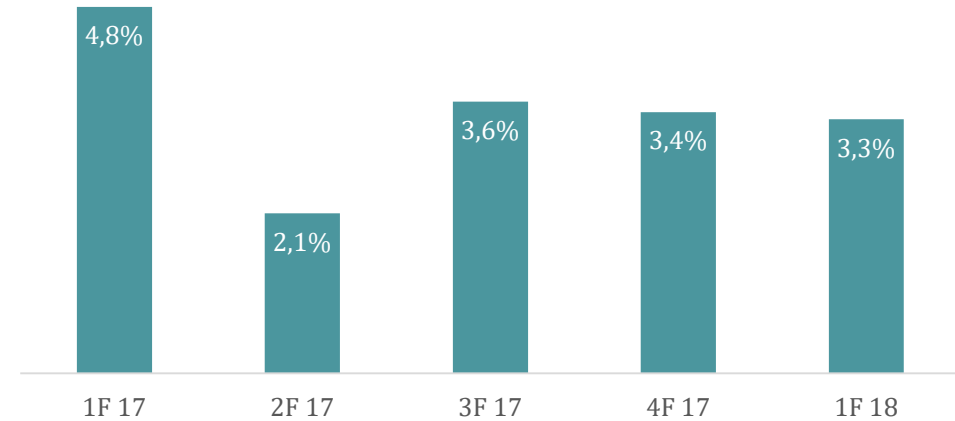
	1F 2018	1F 2017	% br.
Leigutekjur	906.278	689.875	31%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(275.705)	(231.374)	19%
Hreinar leigutekjur	630.573	458.501	
Annar rekstrarkostnaður	(97.108)	(106.425)	-9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	533.465	352.076	52%
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48.450	101.905	
Matsbreyting fjárfestingareigna	197.568	0	
Rekstrarhagnaður	779.483	453.981	72%
Fjármunatekjur	2.194	1.288	
Fjármagnsgjöld	(657.902)	(440.736)	
Hrein fjármagnsgjöld	(655.708)	(439.448)	49%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	123.775	14.533	
Tekjuskattur	(24.755)	(2.872)	
Hagnaður tímabilsins	99.020	11.661	749%

- Leigutekjur hækka um 31,3% milli 1. ársfjórðungs 2017 og 2018.
- Leigutekjur hækka um 4,7% frá 4. ársfjórðungi 2017.
- Leigutekjur á m² eru 1.649 kr. á 1. ársfj. samanborið við 1.441 kr. allt árið 2017. Hækkunin kemur fyrst og fremst frá nýjum eignum á höfuðborgarsvæðinu.
- Meðalleiga fyrir íbúð Heimavalla er 156.000 kr. á mánuði
- Stærsti hluti leigutekna kemur frá höfuðborgarsvæðinu (38,3%) og Suðurnesjum (36,7%).

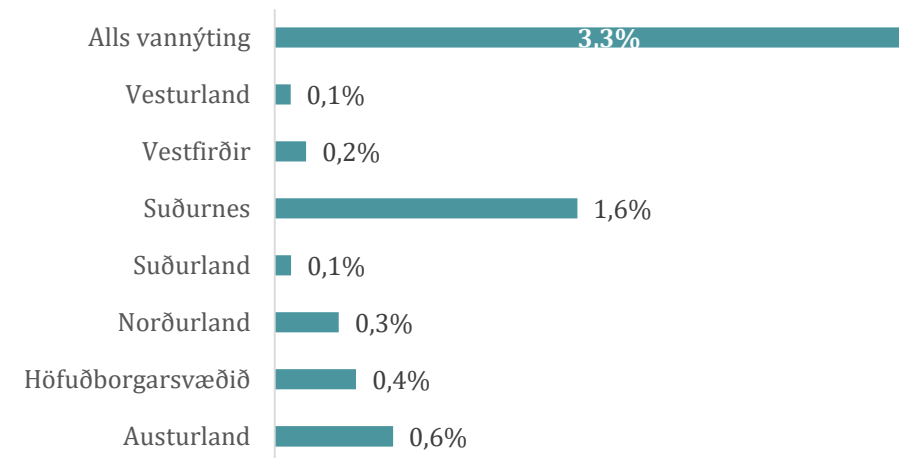
1. Vannýting íbúða

	1F 2018	1F 2017	% br.
Leigutekjur	906.278	689.875	31%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(275.705)	(231.374)	19%
Hreinar leigutekjur	630.573	458.501	
Annar rekstrarkostnaður	(97.108)	(106.425)	-9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	533.465	352.076	52%
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48.450	101.905	
Matsbreyting fjárfestingareigna	197.568	0	
Rekstrarhagnaður	779.483	453.981	72%
Fjármunatekjur	2.194	1.288	
Fjármagnsgjöld	(657.902)	(440.736)	
Hrein fjármagnsgjöld	(655.708)	(439.448)	49%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	123.775	14.533	
Tekjuskattur	(24.755)	(2.872)	
Hagnaður tímabilsins	99.020	11.661	749%

Tekjuvegin vannýting íbúða



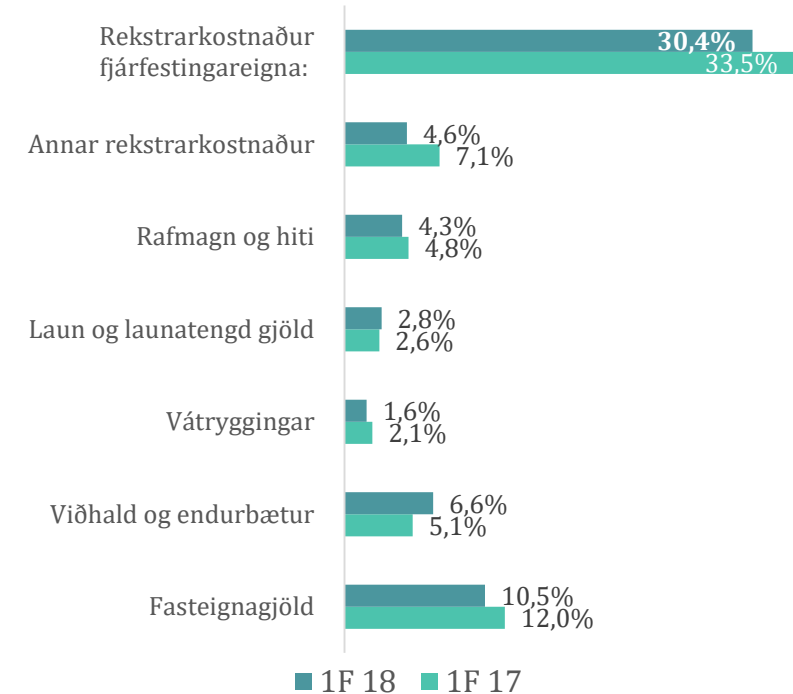
Landsvæðaskipting vannýtingar á 1F 18



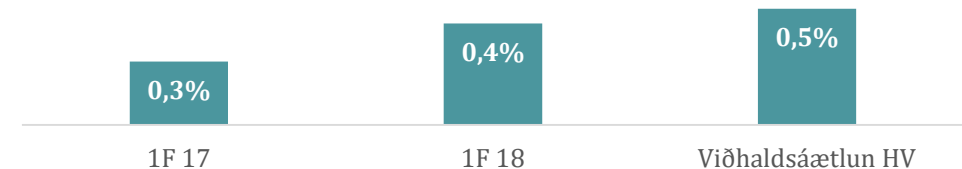
1. Rekstrarkostnaður eigna

	1F 2018	1F 2017	% br.
Leigutekjur	906.278	689.875	31%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(275.705)	(231.374)	19%
Hreinar leigutekjur	630.573	458.501	
Annar rekstrarkostnaður	(97.108)	(106.425)	-9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	533.465	352.076	52%
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48.450	101.905	
Matsbreyting fjárfestingareigna	197.568	0	
Rekstrarhagnaður	779.483	453.981	72%
Fjármunatekjur	2.194	1.288	
Fjármagnsgjöld	(657.902)	(440.736)	
Hrein fjármagnsgjöld	(655.708)	(439.448)	49%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	123.775	14.533	
Tekjuskattur	(24.755)	(2.872)	
Hagnaður tímabilsins	99.020	11.661	749%

Rekstrark. fjárf.eigna á móti tekjum



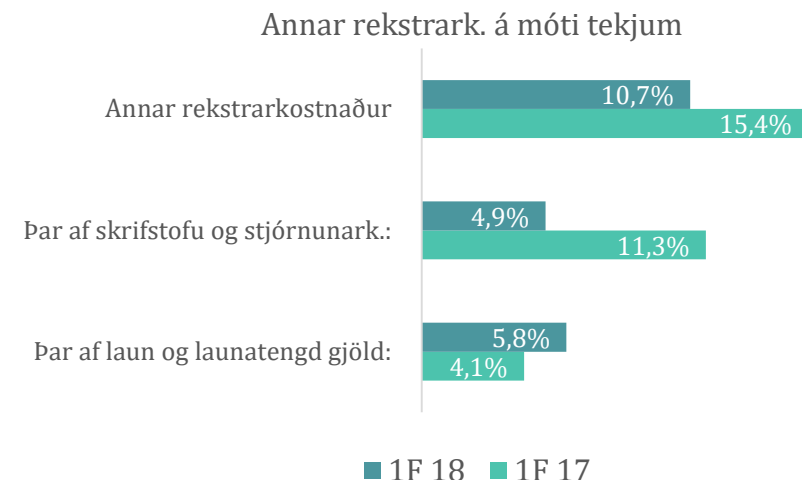
Gjaldfært viðhald sem hlutfall af brunabótamati



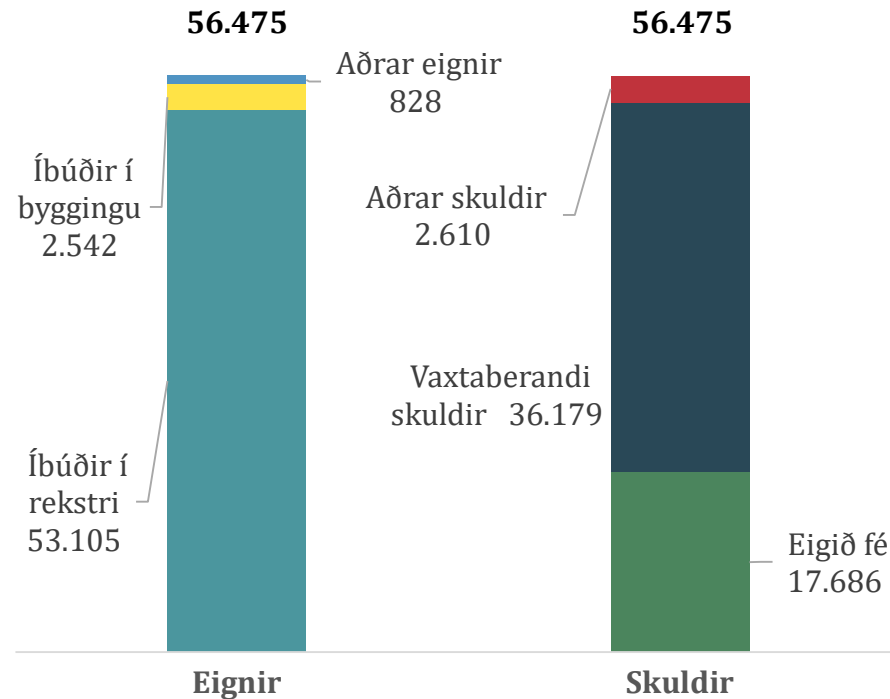
1. Annar rekstrarkostnaður lækkar

	1F 2018	1F 2017	% br.
Leigutekjur	906.278	689.875	31%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(275.705)	(231.374)	19%
Hreinar leigutekjur	630.573	458.501	
Annar rekstrarkostnaður	(97.108)	(106.425)	-9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	533.465	352.076	52%
Söluhagnaður fjárfestingareigna	48.450	101.905	
Matsbreyting fjárfestingareigna	197.568	0	
Rekstrarhagnaður	779.483	453.981	72%
Fjármunatekjur	2.194	1.288	
Fjármagnsgjöld	(657.902)	(440.736)	
Hrein fjármagnsgjöld	(655.708)	(439.448)	49%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	123.775	14.533	
Tekjuskattur	(24.755)	(2.872)	
Hagnaður tímabilsins	99.020	11.661	749%

- Launakostnaður hækkar milli ára samhliða fjölgun starfsmanna á skrifstofu.
- Aðkeypt þjónusta lækkar samhliða.
- Annar rekstrarkostnaður undir áætlun félagsins 2018 á 1. ársfj. en ýmiss reglubundinn kostnaður í tengslum við skráningu ekki kominn inn.
- Kostnaður við skráningu áætlaður 155 m.kr. og verður færður í gegnum efnahagsreikning á 2F 2018.



2. Efnahagur lítið breyttur

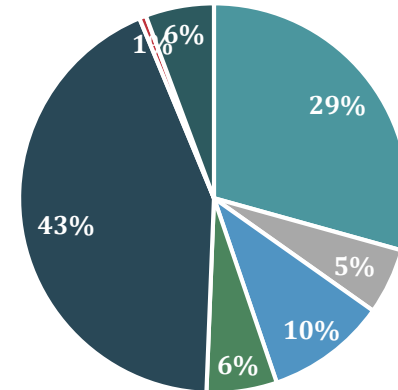


- Íbúðir metnar á gangvirði við lok 1F 18.
- Óveruleg matsbreyting eignasafns.
- Íbúðir í byggingu hækka um 697 m.kr. á tímabilinu því félagið greiddi inná verkefni við Einivelli 1-3 og Jaðarleiti 8.
- Aðrar eignir eru handbært fé 344 m.kr. og aðrar skammtímakröfur 371 m.kr. Af þeim eru 308 m.kr. ógreitt söluverð eigna sem félagið hefur selt.
- Vaxtaberandi skammtímaskuldir eru 2.870 m.kr. og skiptast þannig:
 - Bankalán: 2.400 m.kr.
 - Næsta árs afborgun langtímalána: 470 m.kr.
- Félagið fékk í maí 1.342 m.kr. í nýtt hlutafé sem verður m.a. nýtt í að greiða niður skammtímaskuldir.
- Það sem eftir stendur af skammtímalánum verður fjármagnað með sölu eigna og að skammtímalán verða endurfjármögnuð sem langtímalán.
- Veðsetning eignasafnsins er 66% af bókfærðu virði og 79% af fasteignamati ársins 2018.

2. Eignasafnið við lok 1F 18

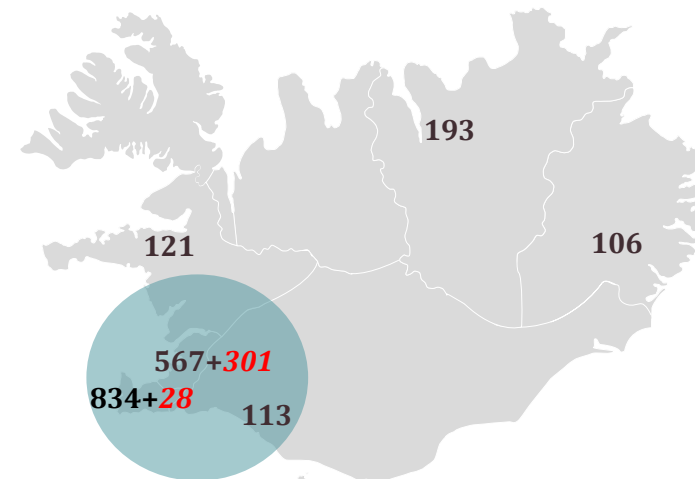
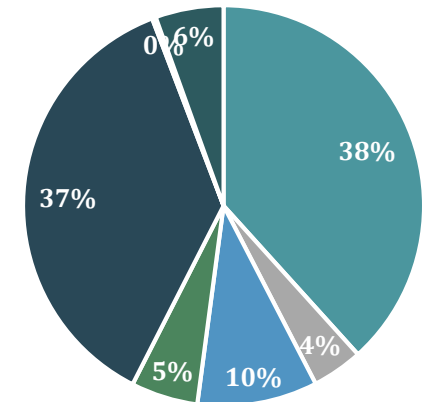
Fjöldi íbúða	1.934
Fjöldi fermetra	183.181 m ²
Meðalaldur Þ.a. 10 ára og yngri	17 ár 39%
Útleiguhlutfall	96,3%
Leigutekjur 2018 1F	906 m.kr.
Fasteignamat 2018	44.072 m.kr.
Bókfært virði 31.3.2018 og eignir í byggingu	53.104 m.kr. 2.542 m.kr.
- pr. m ²	289 þús.kr.
Nýbyggingar, íbúðir	301
86% tekna koma frá eignum sem staðsettar eru innan 45 mínútna akstursfjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu	

Fjöldi íbúða eftir landshlutum



■ Höfuðborgarsvæðið ■ Austurland ■ Norðurland ■ Suðurland ■ Suðurnes ■ Vestfirðir ■ Vesturland

Skipting leigutekna



2. Eignasafnið eftir landshlutum

	Höfuðborgar - svæðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Alls
Fjöldi íbúða	567	834	113	121	193	106	1.934
Fjöldi fermetra	47.517	88.731	9.974	11.793	15.588	9.580	183.181
Meðalstærð íbúða (m ²)	84	106	88	97	81	90	95
Meðalaldur (ár)	8	26	16	12	9	11	17
Útleiguhlutfall %	98,80	95,90	98,40	64,40	96,50	86,50	96,70
Leigutekjur (% af heild)	38,3%	36,7%	5,4%	5,8%	9,7%	4,1%	
Fasteignamat 2018 (ma.kr.)	18.785	13.179	2.490	2.889	4.783	1.946	44.072
Bókfært virði 31.3.2018 (ma.kr.)	22.742	18.486	2.434	2.703	4.969	1.771	53.105
- pr m ² (þús.kr.)	479	208	244	229	319	185	289
- hlutfall af heild	42,8%	34,8%	4,6%	5,1%	9,4%	3,3%	

Útleiguhlutfall er reiknað miðað við markaðsleigu á tónum íbúðum sem eru til leigu

3. Sjóðstreymið styrkist milli ára

	31.3.2018	31.3.2017
Handbært frá rekstri án vaxta	499.940	204.415
Innborgaðar vaxtatekjur	2.194	1.288
Greidd vaxtagjöld	(422.552)	(421.306)
Handbært fé frá (til) rekstrar	79.582	(215.603)
Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(841.037)	(2.514.310)
Söluverð fjárfestingareigna	808.462	981.659
Kaupverð rekstrarfjármuna	(5.005)	(9.460)
Skuldabréfaeign, breyting	3.460	715
Fjárfestingarhreyfingar	(34.120)	(1.541.396)
Fjármögnunarhreyfingar		
Tekin ný vaxtaberandi lán	2.986.672	2.662.954
Afborganir vaxtaberandi lána	(2.835.682)	(506.532)
Skammtímalán, breyting	12.706	(301.575)
Staða við tengd félög, breyting	(21.001)	(35.818)
Fjármögnunarhreyfingar	142.695	1.819.029
Hækkun á handbæru fé	188.157	62.030
Handbært fé í ársbyrjun	155.932	201.907
Handbært fé í lok tímabils	344.089	263.937

- Rekstur félagsins skilar jákvæðu handbæru fé fjórða ársfjórðunginn í röð.
- Fjárfest er fyrir 698 m.kr. í Jaðarleiti 8 Reykjavík og Boðarþingi 18-20 Kópavogi sem koma til afhendingar í maí/júní. 143 m.kr. er fjárfesting í íbúðum og eignfærðar endurbætur fasteigna.
- Greiddar eru til félagsins 808 m.kr fyrir seldar íbúðir.
- Ný vaxtaberandi lán eru að stærstu leiti endurfjármögnun (2.581 m.kr) lána félagsins sem voru hjá Kadeco og eru nú hjá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins.
- Samningsbundnar afborganir vaxtaberandi langtímalána á tímabilinu nema 113 m.kr.

4. Starfsemi

Arðsemi eignasafns

Unnið verður áfram að því að auka arðsemi eignasafns félagsins

- Óhentugar leigueiningar seldar á næstu misserum og betri leiguþbúðum bætt við.
- Áhersla á rekstur félagsins og bæta hann með nýtingu þeirra innviða sem búið er að byggja upp

Endurfjármögnun

Mikil tækifæri eru í endurfjármögnun lána félagsins

- Lækkun fjármagnskostnaðar
- Bætt sjóðstreymi samhliða endurfjármögnun
- Skilvirkara fyrirkomulag lánsfjármögnunar

4. Hluthafar

	Hluthafi	Eignarhluti	Uppsafnað
1	Stálskip ehf.	8,6%	8,6%
2	Snæból ehf.	7,5%	16,1%
3	Gani ehf	7,5%	23,7%
4	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	4,7%	28,4%
5	Landsbankinn hf.	4,7%	33,1%
6	Vátryggingafélag Íslands hf.	3,9%	37,0%
7	Klasi ehf.	3,9%	40,8%
8	Frotaskjól ehf.	3,8%	44,6%
9	M75 ehf	3,8%	48,4%
10	Birta lífeyrissjóður	3,1%	51,5%
11	Brimgarðar ehf.	2,5%	53,9%
12	Kvika banki hf.	2,5%	56,4%
13	Lífsverk lífeyrissjóður	2,3%	58,7%
14	Orbis Invest ehf.	2,0%	60,7%
15	Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	2,0%	62,6%
16	TM fé ehf.	1,9%	64,6%
17	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%	66,4%
18	Fjallatindar ehf	1,7%	68,2%
19	IS Hlutabréfasjóðurinn	1,6%	69,8%
20	Efniviður ehf.	1,6%	71,3%
	Aðrir hluthafar (739)	28,7%	100,0%

5. Fyrirspurnir

