

Árshlutauppgjör

Fyrri árshluti 2018

Kynning fyrir markaðsaðila 24. ágúst 2018

**HEIMA
VELLIR**
ÖRUGGLEIGA



Dagskrá

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



Tillaga um uppbyggingu hagkvæmra íbúða í Elliðavogi.

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 fyrri árshluta 2018

Rekstrar-
hagnaður fyrir
matsbreytingu
1.056 m.kr.
(57,6% af
tekjum)

EBITDA
ávöxtun 4%

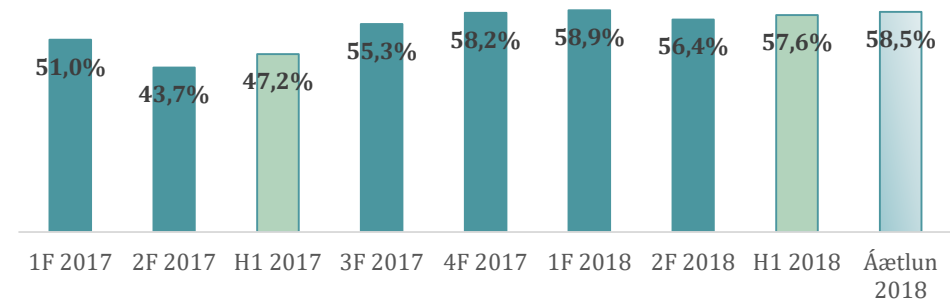
55,4 ma.kr.
eignasafn

Eignir seldar
fyrir 1.537
m.kr. á
tímabilinu

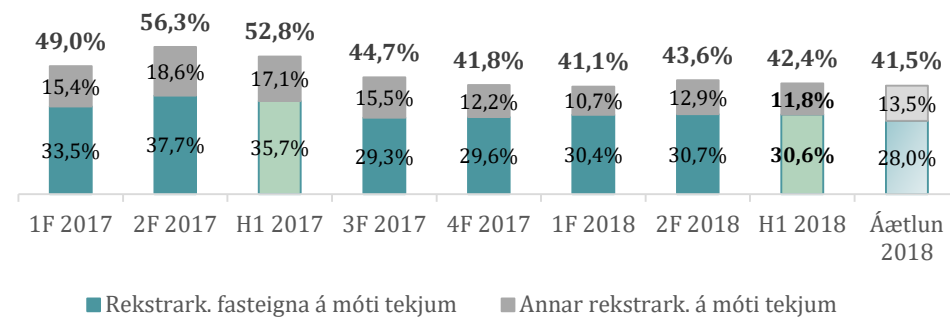
1. Rekstur H1 2018

	H1 2018	H1 2017	% br.
Leigutekjur	1.832.893	1.423.079	29%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(560.067)	(508.051)	10%
Hreinar leigutekjur	1.272.826	915.028	
Annar rekstrarkostnaður	(216.907)	(242.769)	-11%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (EBIT)	1.055.919	672.259	57%
Söluhagnaður (tap) fjárf.eigna	110.523	97.217	
Matsbreyting fjárf.eigna	3.255	1.755.107	
Rekstrarhagnaður	1.169.697	2.524.583	-54%
Fjármunatekjur	5.877	7.653	
Fjármagnsgjöld	(1.345.923)	(1.033.261)	
Hrein fjármagnsgjöld	(1.340.046)	(1.025.608)	31%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(170.349)	1.498.975	
Tekjuskattur	34.070	(432.912)	
Hagnaður (tap) tímabilsins	<u>(136.279)</u>	<u>1.066.063</u>	-113%

EBIT % eftir tímabilum



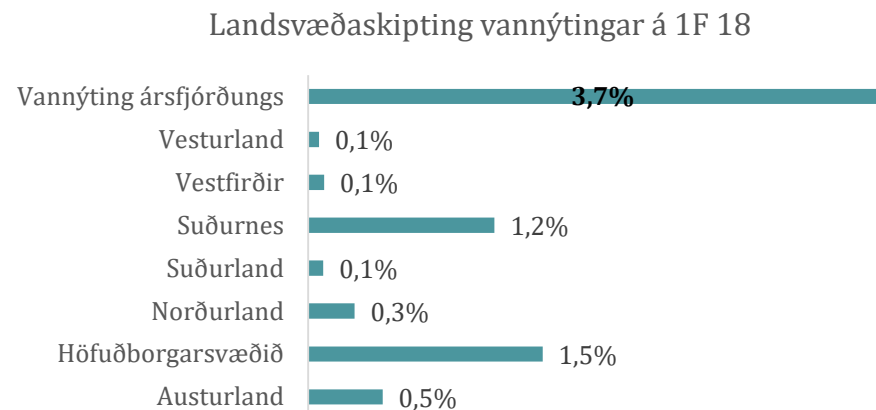
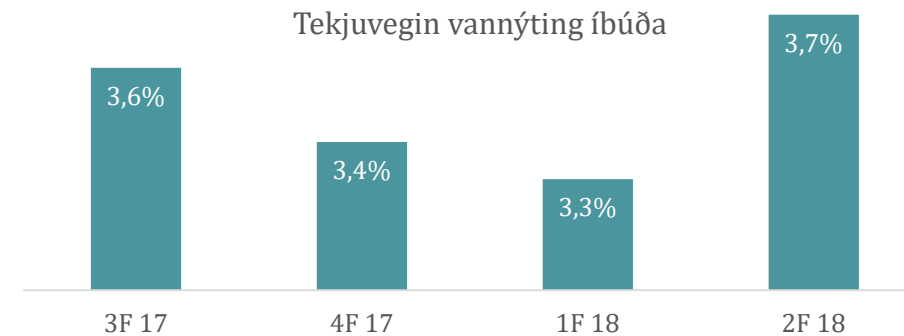
Rekstrarkostnaður sem hlutfall af tekjum



1. Leigutekjur

	H1 2018	H1 2017	% br.
Leigutekjur	1.832.893	1.423.079	29%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(560.067)	(508.051)	10%
Hreinar leigutekjur	1.272.826	915.028	
Annar rekstrarkostnaður	(216.907)	(242.769)	-11%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskr.	1.055.919	672.259	57%
Söluhagnaður (tap) fjárf.eigna	110.523	97.217	
Matsbreyting fjárf.eigna	3.255	1.755.107	
Rekstrarhagnaður	1.169.697	2.524.583	-54%
Fjármunatekjur	5.877	7.653	
Fjármagnsgjöld	(1.345.923)	(1.033.261)	
Hrein fjármagnsgjöld	(1.340.046)	(1.025.608)	31%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(170.349)	1.498.975	
Tekjuskattur	34.070	(432.912)	
Hagnaður (tap) tímabilsins	(136.279)	1.066.063	-113%

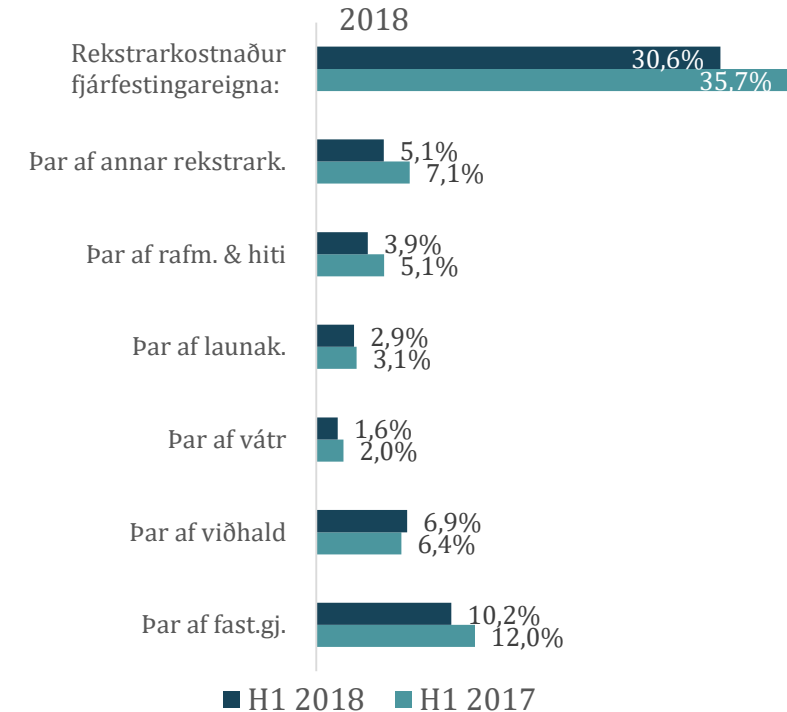
- Leigutekjur hækka um 29% milli ára.
- Leigutekjur hækka um 2,2% frá 1. ársfjórðungi 2018.
- Nýtingarhlutfall á 2. ársfjórðungi er 96,3% sem er í samræmi við áætlanir og vel ásættanlegt.



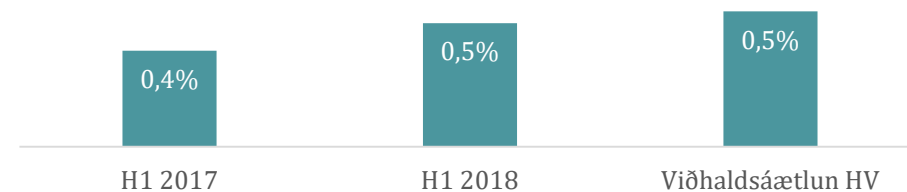
1. Rekstrarkostnaður eigna

	H1 2018	H1 2017	% br.
Leigutekjur	1.832.893	1.423.079	29%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(560.067)	(508.051)	10%
Hreinar leigutekjur	1.272.826	915.028	
Annar rekstrarkostnaður	(216.907)	(242.769)	-11%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskr.	1.055.919	672.259	57%
Söluhagnaður (tap) fjárf.eigna	110.523	97.217	
Matsbreyting fjárf.eigna	3.255	1.755.107	
Rekstrarhagnaður	1.169.697	2.524.583	-54%
Fjármunatekjur	5.877	7.653	
Fjármagnsgjöld	(1.345.923)	(1.033.261)	
Hrein fjármagnsgjöld	(1.340.046)	(1.025.608)	31%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(170.349)	1.498.975	
Tekjuskattur	34.070	(432.912)	
Hagnaður (tap) tímabilsins	(136.279)	1.066.063	-113%

Rekstrark. fjárf.eigna á móti tekjum á fyrri ársþelmingi



Gjaldfært viðhald sem hlutfall af brunabótamati



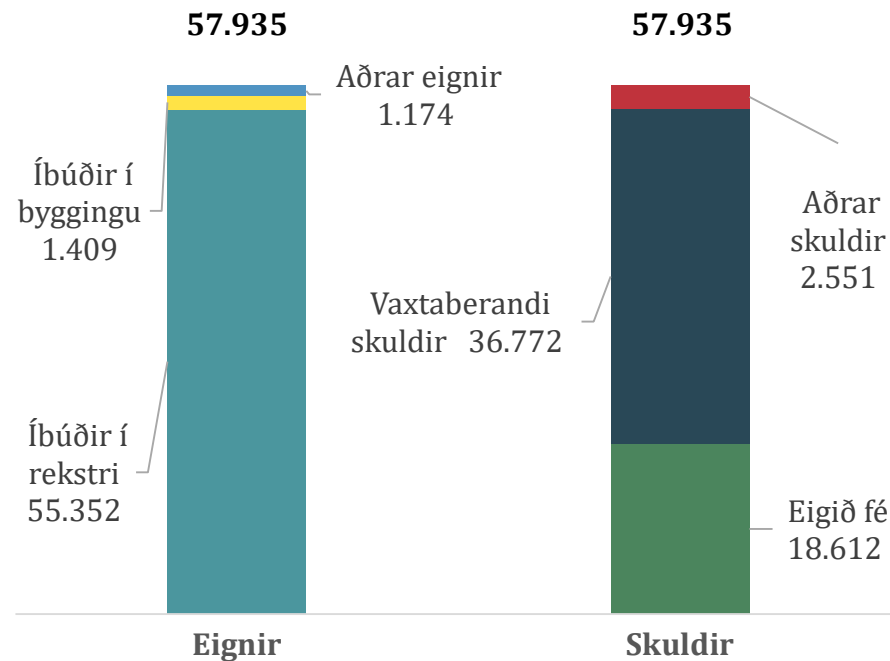
1. Annar rekstrarkostnaður lækkar

	H1 2018	H1 2017	% br.
Leigutekjur	1.832.893	1.423.079	29%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(560.067)	(508.051)	10%
Hreinar leigutekjur	1.272.826	915.028	
Annar rekstrarkostnaður	(216.907)	(242.769)	-11%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskr.	1.055.919	672.259	57%
Söluhagnaður (tap) fjárf.eigna	110.523	97.217	
Matsbreyting fjárf.eigna	3.255	1.755.107	
Rekstrarhagnaður	1.169.697	2.524.583	-54%
Fjármunatekjur	5.877	7.653	
Fjármagnsgjöld	(1.345.923)	(1.033.261)	
Hrein fjármagnsgjöld	(1.340.046)	(1.025.608)	31%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	(170.349)	1.498.975	
Tekjuskattur	34.070	(432.912)	
Hagnaður (tap) tímabilsins	(136.279)	1.066.063	-113%

- Annar rekstrarkostnaður lækkar milli ára um 11% og er í takt við áætlanir
- Launakostnaður hækkar en skrifstofukostnaður lækkar.



2. Jákvæð framþróun efnahags

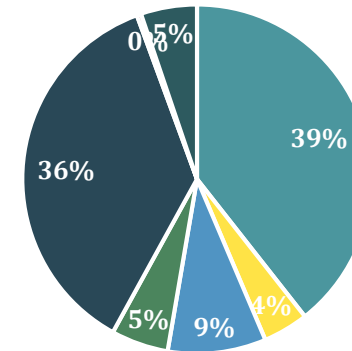


- Íbúðir metnar á gangvirði við lok H1 skv. sjóðstreymismati og taldi safnið 1.978 íbúðir.
- Hækkun á fasteignamati 2019 hefur í för með sér neikvæða matsbreytingu á eignasafninu.
- Skuldir við ÍLS hafa lækkað með endurfjármögnun og uppgreiðslum lána um ríflega 2.000 m.kr. frá áramótum og standa í um 16.600 m.kr.
- Skammtímaskuldir lækka um 1.000 m.kr. frá áramótum.
- Stefnt er að frekari uppgreiðslum skammtímaskulda á þessu og næstu ári.
- Vaxtaberandi skuldir nema 66% af virði íbúða í rekstri og 61% af fasteignamati ársins 2019.

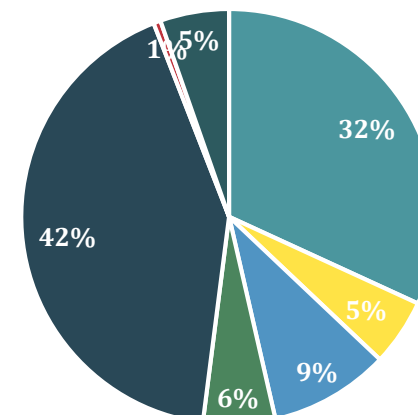
2. Eignasafnið við lok 2F 18

Fjöldi íbúða	1.978
Fjöldi fermetra	187.683 m ²
Meðalaldur Þ.a. 10 ára og yngri	17 ár 39%
Útleiguhlutfall	96,3%
Leigutekjur 2018 2F	927 m.kr.
Fasteignamat 2018	46.060 m.kr.
Bókfært virði 30.6.2018 og eignir í byggingu	55.352 m.kr. 1.408 m.kr.
- pr. m ²	295 þús.kr.
Íbúðir í byggingu	243
86% tekna koma frá eignum sem staðsettar eru innan 45 mínútna akstursfjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu	

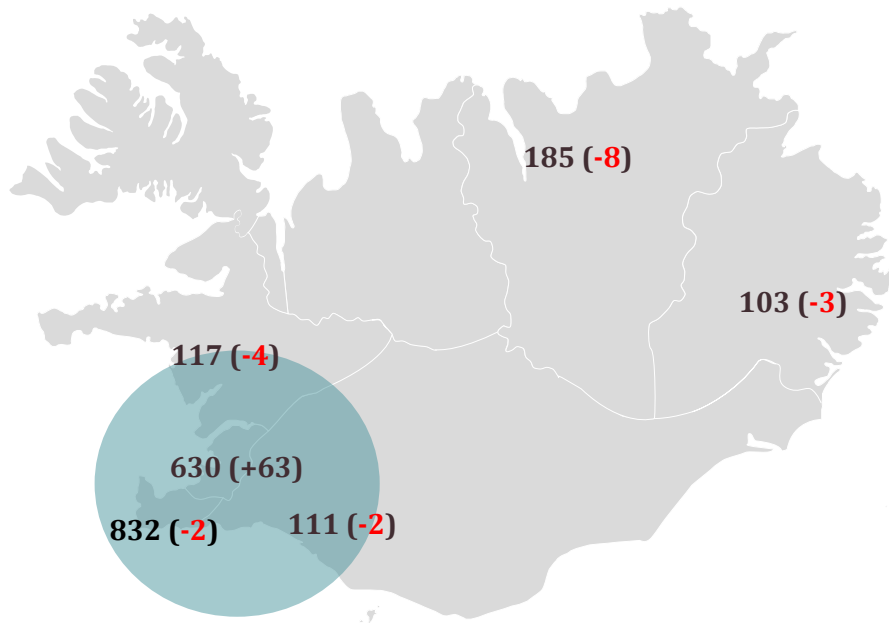
Skipting leigutekna 2. ársfj. 2018



Fjöldi íbúða eftir landshlutum 30. júní 2018



Breytingar á eignasafni á 2F 18



Fjöldi eigna eftir landssvæðum og breyting á fjölda þeirra á ársfjórðungi

- 44 íbúðir bætast í safn félagsins á tímabilinu
- 19 íbúðir seldar á landsbyggðinni
- 63 íbúðir bætast í safnið á höfuðborgarsvæðinu, þar af eru 18 í Jaðarleiti 8 í Reykjavík og 36 í Boðarþingi 18-20 í Kópavogi.
- Á fyrra hluta ársins seldi félagið eignir fyrir 1.537 m.kr.
- Það sem af er 3F hefur félagið samþykkt kauptilboð í íbúðir að andvirði 1.490 m.kr. eða samtals ríflega 3.000 m.kr.

2. Eignasafnið eftir landshlutum 30/6

	Höfuðborgars væðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland	Alls
Fjöldi íbúða	630	832	111	117	185	103	1.978
Fjöldi fermetra	53.918	88.175	9.825	11.410	15.044	9.311	187.683
Meðalstærð íbúða (m ²)	86	106	89	98	81	90	95
Meðalaldur (ár)	8	26	16	12	9	11	17
*Útleiguhlutfall 1H 2018 %	97,5	95,7	97,3	96,5	97,3	86,4	96,3
Leigutekjur (% af heild)	39,4%	36,4%	5,3%	5,6%	9,1%	4,2%	
Fasteignamat 2018 (m.kr.)	21.203	13.086	2.463	2.791	4.626	1.890	46.060
Fasteignamat 2019 (m.kr.)	22.878	23.631	2.963	3.388	5.586	2.029	60.475
Bókfært virði (m.kr.)	25.994	18.599	2.430	2.641	4.813	1.745	56.224
- pr m ² (þús.kr.)	482	202	243	230	318	187	295
- hlutfall af heild	47,0%	32,2	4,3%	4,7%	8,6%	3,1%	

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

3. Sjóðstreymið styrkist milli ára

	H1 2018	H1 2017
Handbært frá rekstri án vaxta	1.031.666	644.527
Innborgaðar vaxtatekjur	5.877	7.653
Greidd vaxtagjöld	(965.164)	(789.436)
Handbært fé frá (til) rekstrar	72.379	(137.256)
Fjárfestingarhreyfingar		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(2.818.816)	(3.984.407)
Söluverð fjárfestingareigna	1.309.735	1.205.132
Kaupverð rekstrarfjármuna	(7.801)	(21.147)
Skuldabréfaeign, breyting	(16.974)	(9.470)
Fjárfestingarhreyfingar	(1.533.856)	(2.809.892)
Fjármögnunarhreyfingar		
Innborgað hlutafé	1.161.049	0
Tekin ný langtímalán	7.164.042	5.030.872
Afborganir langtímalána	(5.568.805)	(2.711.897)
Skammtímalán, breyting	(770.656)	(26.145)
Staða við tengd félög, breyting	(149.994)	1.066.454
Fjármögnunarhreyfingar	1.835.636	3.359.284
Hækkun á handbæru fé	374.159	412.136
Handbært fé í årsbyrjun	155.932	204.372
Handbært fé í lok tímabils	530.091	616.508

- Bættur rekstur skilar sér í sterkara sjóðstreymi
- Fimmti ársfjórðungur félagsins í röð þar sem handbært fé frá rekstri er jákvætt
- Aðrar færslur tengjast fyrst og fremst endurfjármögnun félagsins, kaupum á nýjum íbúðum sem voru afhentar á fyrri árshelmingi og sölu á óhagkvæmum íbúðum í samræmi við áætlun félagsins um endurskipulagningu á eignasafninu

4. Starfsemi & horfur

Arðsemi eignasafns

Unnið verður áfram að því að auka arðsemi eignasafns félagsins

- Óhentugar leigugeiningar seldar á næstu misserum og betri leiguíbúðum 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

Horfur 2018-2020

Félagið uppfærir áætlun sína fyrir 2018-2020 í kjölfar eignasölu umfram fyrri væntingar

- Tekjur 2018 áætlaðar 3.697 m.kr. og 2019 3.880 m.kr. og 2020 4.020 m.kr.
- Áætluð EBITDA framlegð óbreytt, eða 2018 59%, 2019 63,5%-64,8% og 2020 66,6%-67,8%
- Fjöldi íbúða í lok árs um 1.900 íbúðir.

4. Hluthafar – 30.06.2018

	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	Landsbankinn hf.	6,6%	30,3%
5	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	4,8%	35,1%
6	Vátryggingafélag Íslands hf.	3,9%	39,0%
7	Klasi ehf.	3,9%	42,8%
8	M75 ehf	3,8%	46,6%
9	Birta lífeyrissjóður	3,6%	50,2%
10	Arion banki hf.	3,3%	53,4%
11	Lífswerk lífeyrissjóður	2,4%	55,8%
12	Brimgarðar ehf.	2,4%	58,2%
13	Kvika banki hf.	2,3%	60,4%
14	Orbis Invest ehf.	2,0%	62,4%
15	Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	2,0%	64,3%
16	TM fé ehf.	1,9%	66,3%
17	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%	68,1%
18	IS Hlutabréfasjóðurinn	1,7%	69,8%
19	Efniviður ehf.	1,7%	71,5%
20	Fjallatindar ehf	1,3%	72,8%
	Aðrir hluthafar (739)	27,2%	100,0%

5. Fyrirspurnir



Frekari upplýsingar:
fjarfestar@heimavellir.is

Tillaga um uppbyggingu hagkvæmra íbúða á Veðurstofureitnum.