

Skýrsla stjórnar Heimavalla hf.

á aðalfundi 14. mars 2019

Fundarstjóri, hluthafar og aðrir fundarmenn:

Eftir nokkur ár mikillar og hraðrar uppbyggingar eignasafns, var liðið ár fyrsta starfsár Heimavalla þar sem áherslan var fyrst og fremst á daglegan rekstur og hagræðingu. Þetta var líka árið þar sem hlutabréf félagsins voru skráð til viðskipta hjá NASDAQ Iceland, en nú á nýju ári er fram komin tillaga um að skrá hlutabréfin úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland, og verður vikið að þeirri tillögu síðar.

Starfsemi félagsins

Eins og fram kemur í kynningu framkvæmdastjóra félagsins á helstu tölum úr ársreikningi hér á eftir, nam hagnaður Heimavalla á síðasta ári 47,8 milljónum króna.

Mestu skiptir að rekstrarhagnaður, þ.e. hagnaður fyrir áhrif af sölu eigna, matsbreytinga og fjármagnsliði var 2.250 milljónir og jókst um 39% milli ára. Rekstrarbatann má rekja til hækkunar leigutekna um 19% sem að mestu má rekja til breytinga á samsetningu eigna samfara hóflegri hækkun húsaleigu. Hækkun mánaðarleigu einstakra íbúða frá upphafi til loka árs 2018 var 3,2% umfram verðlag, sem er ívið lægri hækkun en breyting á vísitölu húsaleigu. Meðalleiga á íbúð í desember var 174 þús. kr. Rekstrarkostnaður fasteigna, að frátöldum fasteignagjöldum, lækkaði um rúmlega 9% milli ára og kostnaður við yfirstjórn um rúmlega 11%. Fasteignagjöld hækkðu hins vegar um tæplega 28% milli ára.

Nýting eigna var góð. Tekjuvegin nýting fasteigna var 96,1% yfir árið, en á 4. ársfjórðungi var hún komin upp í 97,2%.

Í upphafi árs 2018 átti félagið 1.968 íbúðir. Félagið keypti 133 íbúðir á árinu og seldi 209 íbúðir. Eignastaðan í lok árs var því 1.892 íbúðir. Fjármagn bundið í fasteignum, þ.m.t. fasteignum í byggingu, í lok árs var 54,4 ma. kr. og lækkaði um tæpan 1,1 ma. kr. frá upphafi árs.

Ákveðið var að herða eignasölu er leið á árið, einkum til að ná fram hagkvæmari samsetningu eigna. Nam andvirði eignasölu á árinu tæplega 6,2 ma. kr. og var söluverð fasteigna að jafnaði 8% yfir bókfærðu virði þeirra.

Þrátt fyrir hátt nýtingarhlutfall eigna og verulegan rekstrarbata, þá er arðsemi félagsins enn ófullnægjandi.

Endurfjármögnun lána

Segja má að tekist hafa að ná öllum helstu markmiðum um hagræðingu í rekstri og breytingar á eignasafni á liðnu starfsári, þó svo að því verkefni sé enn ekki lokið. Það voru hins vegar vonbrigði að ná ekki öllum markmiðum um endurfjármögnun lána. Mikilvægustu markmiðin náðust á því sviði, þ.e. að tryggja fjármögnun skuldbindinga vegna fasteigna í byggingu, draga verulega úr skammtímafjármögnun og dreifa endurgreiðslum langtímalána og þannig draga úr endurfjármögnunaráhættu félagsins.

Á árinu tóku Heimavellir samtals ný lán til fjárfestinga og endurfjármögnunar eldri lána fyrir um 12,9 ma. kr., þar af voru 4,1 ma. kr. í formi bankalána og 8,8 ma. kr. með útgáfu skuldabréfa. Vaxtaberandi skuldir félagsins drógust saman um 0,6% frá upphafi árs og námu 34,7 ma. kr. í lok árs 2018 og voru 87% þeirra verðtryggð. Vegnir meðalvextir verðtryggðra lána í lok árs 2018 voru 4,28% og höfðu lækkað um 10 punkta frá því í upphafi árs, en vegnir meðalvextir óverðtryggðra lána voru 7,57% og höfðu lækkað um 39 punkta á sama tíma. Til samanburðar voru vaxtakjör verðtryggðra skuldabréfaflokka sem Heimavellir gáfu út síðla árs 2018 3,65% á skuldabréf með 30 ára endurgreiðsluferli og 3,2% á skuldabréf með 7 ára endurgreiðsluferli.

Það er afar mikilvægt og stjórn félagsins hefur fulla trú á að það takist að lækka vaxtakostnað félagsins allverulega á næstu misserum. Kemur þar marga til:

- Ávöxtunarkrafa verðtryggðra ríkisskuldabréfa hefur lækkað mikið síðustu misserin og er nú í sögulegu lágmarki.
- Nýlegt afnám bindisskyldu á skuldabréfafjárfestingar erlendra fjárfesta mun hjálpa félaginu að ná til stærri hóps fjárfesta.

- Vaxtaálag skuldabréfa Heimavalla hefur verið óeðlilega hátt í samanburði við skuldabréf fasteignafélaga sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis, sem almennt er áhættusamari rekstur en útleiga íbúðarhúsnæðis. Ásæða er til að ætla að markaðurinn muni leiðrétta sig, enda hefur félagið fundið fyrir auknum áhuga fjárfesta á skuldabréfum þess á síðustu vikum.
- Söluandvirði eigna verður nýtt m.a. til þess að hraða uppgreiðslu óhagstæðustu skuldabréfa og lána félagsins.
- Breytt samsetning fasteignasafnsins mun bæta arðsemi fjárfestingaeigna og styrkja greiðslugetu og lánshæfi.
- Lánsfjárförf félagsins á þessu ári er afar hófleg sem gefur félaginu mun meira svigrúm til þess að velja og hafna tilboðum í tengslum við útgáfur nýrra skuldabréfa.

Samfélagsstaða Heimavalla og verðmyndun húsaleigu

Viðskiptavinir Heimavalla eru almennt nokkuð sáttir við þjónustu félagsins, en samkvæmt könnunum eru 88% þeirra annað hvort ánægðir eða hlutlausir í mati á þjónustu félagsins. Almenningsálitið hefur á hinn bóginn ekki verið félaginu hagstætt, en samkvæmt könnunum eru um 31% almennings neikvæður gagnvart félaginu og hið sama á við um annað stærsta félagið á almennum íbúðarleigumarkaði. Traust til félagsins mælist jafnvel enn minna.

Þetta er miður, því félagið hefur talið sig bjóða gott húsnæði, lipra þjónustu og sanngjarna leigu. Félagið hefur hins vegar mátt þola óvægna og oftár en ekki óverðskuldaða umfjöllun í opinberri umræðu, sem augljóslega hefur mótað afstöðu stórs hluta almennings. Við því er ekkert annað að gera en að halda áfram að veita leigjendum góða þjónustu og sanngjarna leigu, og tala máli félagsins af yfirvegun.

Stórkarlalegar yfirlýsingar um leigumarkaðinn hafa verið gefnar af ýmsum sem hafa þóst bera hag leigjenda fyrir brjósti. Því hefur jafnvel verið haldið fram að húsaleigufélög eins og Heimavallir geti ráðið verðmyndun á húsaleigumarkaði, þrátt fyrir afar takmarkaða markaðshlutdeild. Slíkt er hreinasta fjarstæða.

Svo því sé haldið til haga, þá ræðst húsaleiga af fórnarkostnaði af að eiga og reka íbúðarhúsnæði. Þeir þættir sem skipta mestu eru markaðsvirði fasteigna og fjármagnskostnaður – auk þess sem rekstrarkostnaður og opinber gjöld skipta verulegu máli, en þar veга fasteignagjöld þyngst hérlendis; í tilfelli Heimavalla voru þau rúmlega 37% af rekstrarkostnaði fasteigna á liðnu ári.

Það getur enginn haldið því fram með neinni sanngirni að ávöxtunarkrafa Heimavalla við útleigu fasteigna sé óeðlilega há. Telji menn húsaleigu hérlendis of háa, þá verða menn að horfa til þeirra hagrænu þátta sem hafa leitt til herra húsnæðisverðs á síðustu árum, þ.e. lítið framboð á ódýru byggingarlandi á höfuðborgarsvæðinu sem hefur takmarkað framboð hagkvæmra fasteigna, samhliða aukinni eftirspurn sem hefur komið til vegna mikils innflutnings á vinnuafli sem hefur þurft á húsnæði að halda, hækkun ráðstöfunartekna alls almennings, en þær eru nú með þeim hæstu í heimi, og lækkun vaxtastigs fasteignaveðlána.

Út frá þróun efnahagsmála er ólíklegt að ráðstöfunartekjur muni hækka mikið að raungildi á þessu ári og næsta, óháð því hvaða nafnlaunahækkanir verður samið um milli aðila á vinnumarkaði og ýmislegt bendir til að atvinnuleysi kunní að aukast síðar á árinu, sem mun halda aftur af frekari hækkun fasteignaverðs. Hins vegar hafa verðtryggðir langtímavextir lækkað verulega á síðustu misserum, eins og áður var getið, sem mun styðja við fasteignaverð til lengri tíma lítið.

Skráning hlutabréfa á markaði og verðmyndun hlutabréfa

Meðal mikilvægari atburða liðins árs var skráning hlutabréfa Heimavalla á aðalmarkað NASDAQ Iceland samhliða útgáfu nýs hlutafjár fyrir um 1.161m kr. í maí 2018. Framkvæmd skráningarferilsins tókst vel, en árangurinn af útgáfunni og verðþróun hlutabréfa á markaði eftir skráningu var ekki hagstæð félaginu eða hluthöfum þess.

Verðmyndun hlutabréfa á markaði er flóknari en svo að sá sem hér stendur hætti sér út í greiningu á henni. Það verður þó að teljast líklegt að lítill áhugi stórs hluta lífeyrissjóða landsins á að fjárfesta í hlutabréfum og skuldabréfum Heimavalla hafi haft neikvæð áhrif á verðmyndun þessara verðbréfa. Verður áhugaleysi þessara leiðandi fagfjárfesta að teljast nokkuð sérstakt, þar sem alþjóðlega eru verðbréf íbúðaleigufélaga almennt talin æskileg í vel samsettu og áhættudreifðu eignasafni langtímafjárfesta.

Meðan að markaðsverð hlutabréfa félagsins er lægra en bókfært virði þeirra, þá gefur það augaleið að það borgar sig engan veginn að stækka eignasafn félagsins og fjölga leiguíbúðum; slíkt myndi einungis rýra verðmæti hluthafa. Þvert á móti hvetur núverandi markaðsverð hlutabréfa félagið til að losa sig við allar eignir sem ekki skila viðunandi ávöxtun og nota söluandvirðið til að lækka fjármagnskostnað og til kaupa á eigin hlutum.

Fyrir fundinum liggur tillaga um heimild til stjórnar til kaupa á allt að 10% eigin hlutafjár á næstu 18 mánuðum og að því gefnu að hluthafar samþykki þessa tillögu og viðeigandi breytingar nái fram að ganga á lánsfjármögnun félagsins, má fastlega gera ráð fyrir að félagið muni nýta þessa heimild.

Tillaga um afskráningu hlutabréfa

Eins og kunnugt er liggur fyrir þessum fundi tillaga um að hlutabréf Heimavalla hf. verði tekin úr viðskiptum á aðalmarkaði NASDAQ Iceland. Því tengt hefur verið lagt fram valfrjálst tilboð til hluthafa Heimavalla í hluti þeirra í félaginu á verðinu kr. 1,30 á hvern hlut; en tilboðið er m.a. skilyrt því að hlutabréf Heimavalla verði skráð úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland.

Stjórn Heimavalla hefur í samræmi við ákvæði 5. mgr. 104 gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti birt opinberlega greinargerð með rökstuddu áliti stjórnar á tilboðinu og skilmálum þess – var greinargerðin gerð opinber 11. mars sl.

Í greinargerðinni er m.a. bent á að skuldabréfið HEIMA 18.1 útgefið í apríl 2018 er með kvöð sem leiðir til gjaldfellingar skuldabréfsins séu hlutabréf Heimavalla tekin úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland án fyrirfram samþykkis eigenda skuldabréfsins. Þann 8. mars sl. veittu eigendur skuldabréfsins Heimavöllum skilyrt samþykki fyrir afskráningu hlutabréfa gegn greiðslu gjalds sem nemur 1% af höfuðstólsupphæð skuldabréfsins, þ.e. 30m kr. Stjórn Heimavalla hefur ákveðið að greiða slíkt gjald samþykki þessi fundur afskráningu hlutabréfa félagsins, sem og NASDAQ Iceland, og kemur gjaldið til greiðslu innan 3ja daga eftir að NASDAQ Iceland hefur samþykkt afskráningu hlutabréfanna.

Stjórn Heimavalla vekur einnig athygli á að seljanleiki óskráðra hlutabréfa er mun minni en skráðra og verðmyndun hlutabréfa ekki jafn gagnsæ. Einnig er upplýsingaskylda óskráðra félaga ekki jafn skýrt skilgreind, en það breytir því ekki að stjórn félagsins ber eftir sem áður skylda lögum samkvæmt að halda öllum hluthöfum upplýstum á jafnréttisgrunni og er með öllu óheimilt að mismuna hluthöfum í viðskiptum eða upplýsingagjöf. Einnig mun félagið eftir sem áður birta upplýsingar í Kauphöllinni vegna skuldabréfa sem skráð eru á markaði, og því tengt mun félagið birta ársreikning og hálfárs uppgjör sitt opinberlega.

Það er niðurstaða stjórnar Heimavalla að valfrjálsa tilboðið gefi ekki tilefni til að ætla að það hafi neikvæð áhrif á hagsmuni Heimavalla, störf stjórnenda og starfsmanna félagsins, að frátaldri 30m kr. greiðslunni vegna HEIMA 18.1 skuldabréfsins, sem áður er getið. Að öðru leyti tekur stjórn ekki afstöðu til tilboðsins. Stjórnin beinir þeim tilmælum til hluthafa að þeir leiti sérfræðiráðgjafar áður en þeir taka afstöðu til tilboðsins.

Framtíðarsýn

Í tilkynningu til Kauphallarinnar, 19. nóvember sl. kom fram að félagið hygðist auka eignasölu á árunum 2019 og 2020 og að ætlunin væri að heildar eignasala á tímabilinu yrði um 17 ma. kr. Á móti væri áætlað að félagið fjárfesti í nýjum fasteignum fyrir tæpa 9 ma. kr. á sama tímabili. Samkvæmt því myndu 1.645 íbúðir verða í eignasafninu í lok árs 2020.

Raunin er sú að eignasala hefur gengið betur og hraðar fyrir sig en ætlað var þegar þessi tilkynning var gefin út. Eins og áður var getið nam eignasala á öllu árinu 2018 tæplega 6,2 ma. kr. Á fyrstu 10 vikum þessa árs hefur félagið samþykkt kauptilboð eða selt 168 íbúðir fyrir tæplega 5,3 ma. kr. Í lok ársins er áætlað að fjöldi íbúða verði um 1.600 og að þeim fækki enn frekar á árinu 2020, þrátt fyrir að félagið taki við nýjum íbúðum í Hlíðarenda á sama tíma. Ætla má að heildarfjárbinding félagsins verði a.m.k. 20% lægri í lok árs 2020 í samanburði við lok árs 2018.

Markmið félagsins á nýju starfsári, alveg óháð því hvort hlutabréf félagsins verða skráð af markaði eður ei, er að:

- Selja eignir og nýta það fjármagn sem þannig losnar til að greiða upp óhagkvæm lán og minnka fjárbindingu hluthafa með endurkaupum hlutafjár;

- Endurfjármagna óhagkvæm lán með útgáfu skuldabréfa með lægri ávöxtunarkröfu og lækka þannig meðal vaxtakostnað;
- Lækka hlutfallslegan rekstrarkostnað fasteigna með breyttri samsetningu eignasafns; og
- Auka tekjur með sölu virðisaukandi þjónustu til leigjenda, svo sem húsaleigutryggingu, ljósleiðaratengingu, o.fl.

Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, eignasölu og matsbreytingar sem hlutfall af virði fjárfestingareigna var 4,4% á síðasta ársfjórðungi 2018. Markmið félagsins er að ná þessu hlutfalli yfir 5% fyrir lok árs 2020 með breyttri samsetningu eigna og aukinni hagræðingu.

Gangi ofangreindar áætlanir um bættar arðsemi fjárfestingareigna og lækkun vaxtakostnaðar eftir mun arðsemi eiginfjár styrkjast verulega á næstu 2 árum og félagið að sama skapi verða vel í stakk búið til að takast á við framtíðina.

Þakkir

Góðir fundarmenn. Ég vil að lokum þakka stjórnendum og starfsmönnum Heimavalla fyrir vel unnin störf í þágu félagsins á liðnu ári. Ég vil einnig þakka samstarfsmönnum mínum í stjórn félagsins ánægjulegt og gott samstarf. Í því samhengi vil ég þakka Önnu Þórðardóttur og Arthur Irving fyrir þeirra framlag í stjórn félagsins, en þau gefa ekki kost á sér til áframhaldandi stjórnarsetu og munu víkja úr stjórn á þessum fundi.

Ég vil sérstaklega þakka Guðbrandi Sigurðssyni fyrir mjög gott samstarf, en eins og kunnugt er óskaði Guðbrandur eftir því að láta af störfum framkvæmdastjóra hjá félaginu og mun hann ljúka störfum í lok þessa mánaðar. Guðbrandur hóf störf hjá félaginu í apríl 2016 og stýrði uppbyggingu þess farsællega og af mikilli festu. Við óskum honum velfarnaðar.

Ég þakka góða áheyrn.