

Heimavellir hf.

Fjárfestakynning vegna útboðs og skráningar

Apríl 2018



HEIMA
VELLIR
ÖRUGGLEIGA

Fjárfestingartækifærið

Nýr eignaflokkur á markaði – fjárfesting í íslenskum íbúðamarkaði

Söluverð í útboðinu felur í sér hóflegt fermetraverð

Rekstrarhagræðing eftir hraða uppbyggingu

Traustur tekjugrunnur með fjölda viðskiptavina og verðtryggðum leigusamningum

Horfur á sterkri eftirspurn vegna fólksfjölgunar og fjölbreyttra þarfa fyrir húsnæði

Tækifæri í endurfjármögnun á skuldabréfamarkaði

Stöðugir arðgreiðslumöguleikar til framtíðar

Góð viðbót í eignasöfn



Efnisyfirlit

1. Um félagið
2. Stefna og framtíðarsýn
3. Íbúðaleigumarkaðurinn
4. Fjárhagsupplýsingar
5. Samantekt
6. Útboð



Tangabryggja, 110 Reykjavík

1. Um félagið

Stærsta íbúðaleigufélag landsins

Stærsta íbúðaleigufélag landsins	Tæplega 2.000 leiguíbúðir í rekstri	1.968 íbúðir	188.526 m ²
Hlutverk Heimavalla	Að eiga, reka og leigja út íbúðarhúsnæði á almennum markaði á Íslandi með áherslu á örugga langtímaleigu, hagkvæmt verð og góða þjónustu	95,8% útleiguhlutfall	Meðalstærð íbúða 95 m ²
Norræn fyrirmynd	Stuðlar að uppbyggingu leigumarkaðar á Íslandi eins og þekkist víða í Evrópu þar sem langtímaleiga hefur verið valkostur fyrir almenning um áratugaskeið	Tekjur 2017 3,1 ma.kr.	Bókfært virði fasteigna 53,6 ma.kr.
Dreift og fjölbreytt eignasafn	Á höfuðborgarsvæðinu, Akranesi, Borgarnesi, Ísafirði, Akureyri, Þórshöfn, Egilsstöðum, Reyðarfirði, Selfossi, Hveragerði, Þorlákshöfn, Grindavík og Reykjanesbæ	Mánaðarlegar tekjur 1.589 kr. /m ²	Bókfært virði 284 þús. / m ²

Staða félagsins í árslok 2017 og umsvif árið 2017
 Útleiguhlutfall er reiknað miðað við markaðsleigu á tónum íbúðum sem eru til leigu



Lykiltölur

<i>(fjárhæðir eru í þús.kr. nema annað sé tekið fram)</i>	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016	25.02.-31.12.2015
Útleiguhlutfall	95,8%	93,2%	97,7%
Leigutekjur	3.096.038	1.495.317	512.601
Leigutekjur (krónur pr. fm. m.v. árslok hvers árs)	1.589	1.329	1.562
Hlutfall hreinna rekstrartekna af heildarleigutekjum	67,7%	66,0%	73,6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.000.343	508.223	132.615
Hlutfall rekstrarkostnaðar af leigutekjum	32,3%	34,0%	25,9%
Annar kostnaður	473.321	331.934	260.796
Hlutfall annars kostnaðar af leigutekjum	15,3%	22,2%	50,9%
Fjöldi íbúða	1.968	1.772	445
Fjöldi leigutaka	1.806	1.656	422
Hlutfall tímabundinna samninga	78%	85%	84%
Bókfært virði fjárfestingareigna	53.618.702	40.704.471	10.150.943
Bókfært virði fjárfestingareigna pr. fm.	284	240	262
Hreinar vaxtaberandi skuldir*	34.781.678	27.280.899	7.397.794
Eiginfjárlutfall**	31,4%	26,9%	10,5%

* Hreinar vaxtaberandi skuldir eru vaxtaberandi skuldir að meðtöldum skuldum við tengd félög en að frádrögnum handbæru fé

** Ef tekið er tillit til skuldar við móðurfélagið Heimavelli leigufélag slhf. í árslok þá hækkar eiginfjárlutfallið í 31,7% 2017, 30,9% 2016 og 21,2% 2015



Saga og þróun félagsins

Upphaf félagsins: 2014*

Þrjú leigufélög sameinuð undir nafninu Heimavellir I

Ör vöxtur: 2015 - 2017

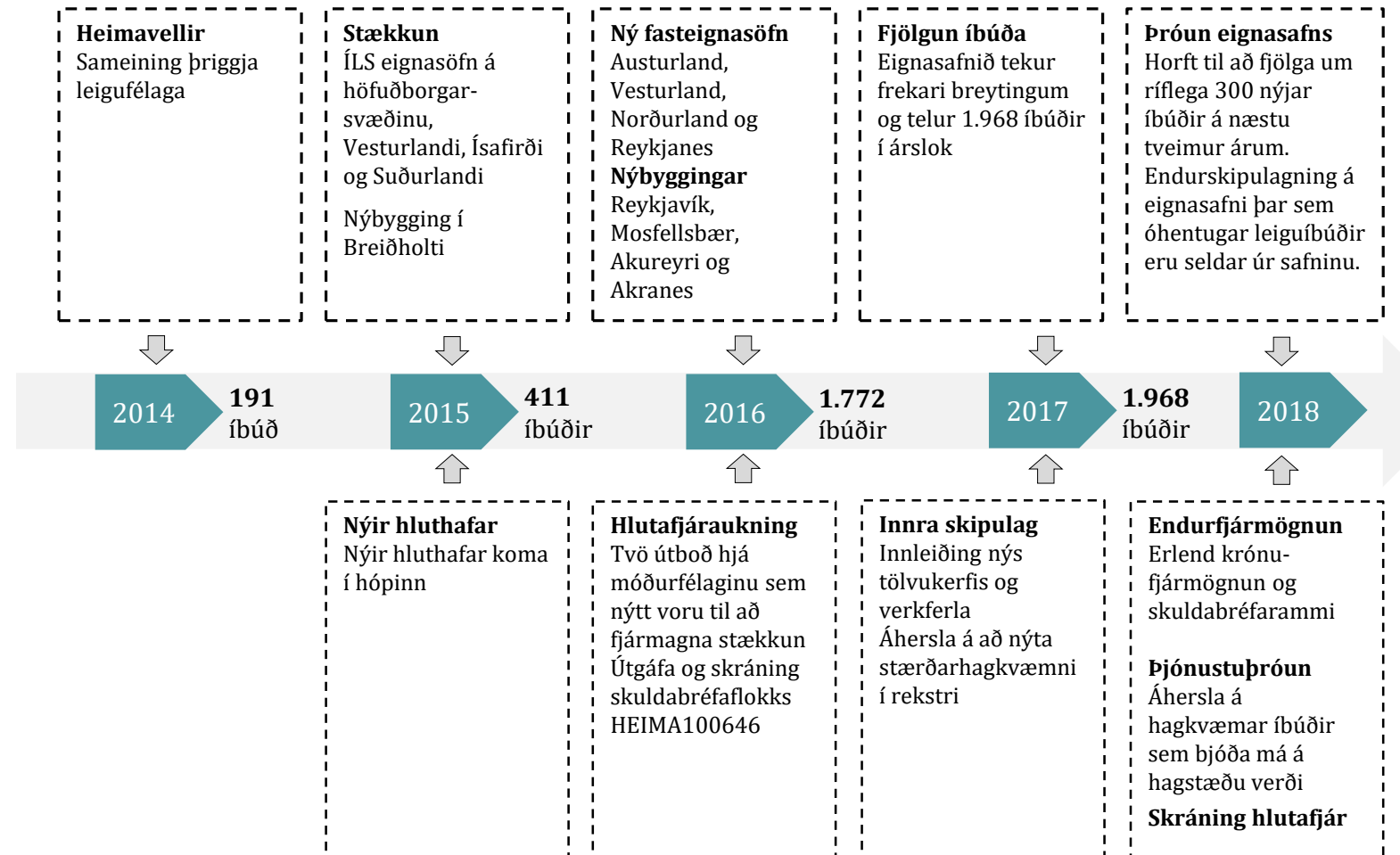
Drifinn áfram af kaupum á eignasöfnum af Íbúðalánasjóði og sameiningum við önnur leigufélög auk fjárfestingar í nýbyggingum

Breyting á eignasafni: 2018-2019

Fjárfestingar í nýbyggingum, koma til afhendingar 2018 og 2019, alls 300 íbúðir

- Hlíðarendi (101 Reykjavík)
- Ofanleiti (103 Reykjavík)
- Einivellir (221 Hafnarfjörður)
- Boðarþing (203 Kópavogur)

Endurskipulagning á eignasafni þar sem óhentugar leiguíbúðir eru seldar úr safninu. Fjöldi íbúða breytist ekki mikið.



* Skráður stofndagur er 25. febrúar 2015, þá sem einkahlutafélag undir nafninu AB 445 ehf.

Reynslumikið stjórnendateymi

Guðbrandur Sigurðsson

Framkvæmdastjóri



- Framkvæmdastjóri Heimavalla frá apríl 2016
- Framkvæmdastjóri PricewaterhouseCoopers ehf. 2013-2016, framkvæmdastjóri Plastprents ehf. 2010-2012, framkvæmdastjóri og stofnandi Nýlands ehf. 2008-2010, forstjóri Mjólkursamsölnunnar í Reykjavík svf. og Auðhumlu svf. 2005-2008, framkvæmdastjóri og stofnandi Gildis – þekkingar og þjónustu ehf. 2004-2005, framkvæmdastjóri Brims hf. 2003-2004, framkvæmdastjóri Útgerðarfélags Akureyringa hf. 1996-2003
- MBA frá Edinburgh University 1994, B.Sc. í matvælafræði frá Háskóla Íslands, 1985

María Ingvarsdóttir

Umsjónarmaður útleigu



- Verkefnastjóri hjá Íbúðalánasjóði 2012-2015, fulltrúi eignaumsýslu og rekstrarsviðs Íbúðalánasjóðs 2008-2012. Hefur starfað við húsnæðismál frá árinu 1997
- Löggiltur leigumiðlari

Arnar Gauti Reynisson

Fjármálastjóri



- Fjármálastjóri Heimavalla frá maí 2015
- Gjaldrysmiðlun og -stýring, verðbréfamiðlun og eigin viðskipti hjá Íslandsbanka 2008-2015
- M.Sc. Iðnaðarverkfræði frá University of Minnesota, 2008, B.Sc. í vélaverkfræði frá Háskóla Íslands, 2005, próf í verðbréfavíðskiptum, 2009

Erlendur Kristjánsson

Lögmaður og regluvörður



- Lögmaður Heimavalla hf. frá nóvember 2015
- Lögmaður hjá Íbúðalánasjóði 2013-2015, lögmaður hjá Íslandsbanka 2011-2013, lögmaður hjá Byr sparisjóði 2010-2011
- M.A. gráða í lögfræði frá Háskóla Íslands 2010, Hdl. réttindi 2011

Starfsemi og skipulag

Samstæðan

Heimavellir hf.
(móðurfélag)
17 dótturfélög
(öll í fullri eigu móðurfélags)

Öll dagleg starfsemi fer fram í Heimavellir rekstur ehf.

Fasteignir samstæðunnar eru í eigu annarra dótturfélaga

Heimavellir I, III og VI-XIX

Engin dagleg starfsemi í flestum þessara féлага, öll þjónusta keypt af Heimavöllum rekstri ehf.

Stefnt er að því að fækka dótturfélögum við fyrsta tækifæri.

20 starfsmenn í 19 stöðugildum

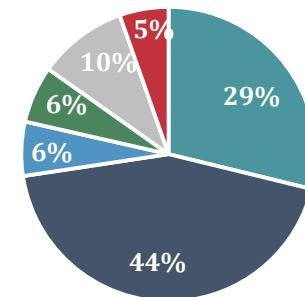
Starfsmenn samstæðunnar eru flestir starfsmenn Heimavalla reksturs ehf. (13.5 stöðugildi)



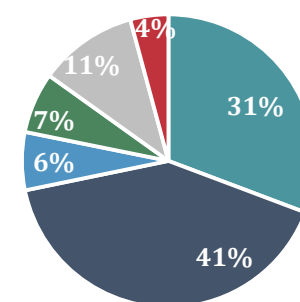
Eignasafnið: Samstæðan

Fjöldi íbúða	1.968
Fjöldi fermetra	188.526 m ²
Meðalaldur þ.a. 10 ára og yngri	17 ár 39%
Útleiguhlutfall	95,8%
Leigutekjur 2017	3.096 m.kr.
Fasteignamat	48.653 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017 og eignir í byggingu	53.619 m.kr. 1.844 m.kr.
- pr. m ²	284 þús.kr.
Nýbyggingar, íbúðir	301
78% tekna koma frá eignum sem staðsettar eru innan 45 mínútna akstursfjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu	

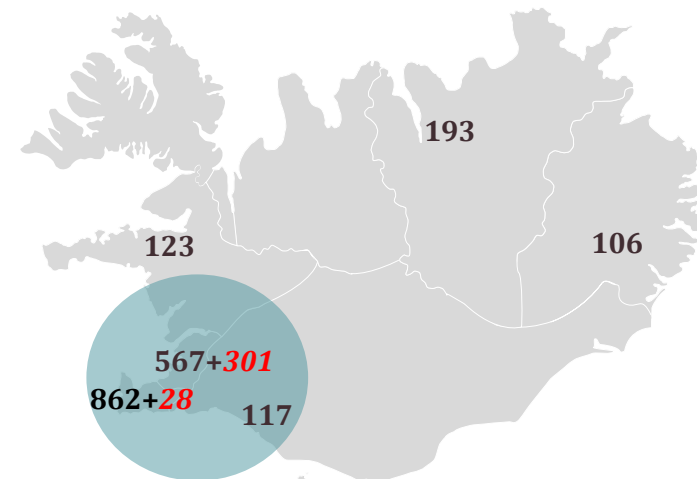
Fjöldi íbúða eftir landshlutum í árslok 2017



Tekjur 2017 eftir landshlutum



■ HBS ■ Suðurn. ■ Suðurl. ■ Vesturl. Vestf. ■ Norðurl. ■ Austurl.



Eignasafnið: Eftir landshlutum

	Höfuðborgar- svæðið	Suðurnes	Suðurland	Vesturland og Vestfirðir	Norðurland	Austurland
Fjöldi íbúða	567	862	117	123	193	106
Fjöldi fermetra	47.495 m ²	93.326 m ²	10.332 m ²	12.008 m ²	15.588 m ²	9.580 m ²
Meðalstærð íbúða	84 m ²	108 m ²	88 m ²	98 m ²	81 m ²	90 m ²
Meðalaldur	8,4 ár	26,7 ár	16,4 ár	12,6 ár	8,5 ár	10,8 ár
Útleiguhlutfall	97,7%	96,2%	98,4%	95,2%	95,8%	79,1%
Leigutekjur (% af heild)	30,7%	41,0%	6,4%	6,7%	10,9%	4,2%
Fasteignamat 2018	18.698 m.kr.	13.692 m.kr.	2.547 m.kr.	2.953 m.kr.	4.783 m.kr.	1.946 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017	22.515 m.kr.	19.139 m.kr.	2.493 m.kr.	2.741 m.kr.	4.963 m.kr.	1.767 m.kr.
- pr. m ²	474 þús. kr.	205 þús. kr.	241 þús. kr.	228 þús. kr.	318 þús. kr.	184 þús. kr.
- hlutfall af heild	42,0%	35,7%	4,6%	5,1%	9,3%	3,3%

Staða félagsins í árslok 2017

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



2. Stefna og framtíðarsýn

Stefnumarkandi áherslur

Framúrskarandi þjónusta

Örugg langtímaleiga og hagstætt verð

Skilvirk umsjón með viðhaldi og þjónustu við leigjendur

Sveigjanleiki – möguleiki að þróast með Heimavöllum

Lipur samskipti

Vinna markvisst með sveitarfélögum að uppbyggingu innviða og tryggja góða þjónustu þar sem félagið á margar íbúðir

Vöxtur og þróun nýrra úrræða

Áframhaldandi þróun hagkvæmra íbúða fyrir almenna markaðinn

Leiguíbúðir fyrir hratt vaxandi hóp eldri borgara

Þróun úrræða fyrir stúdenta og ýmsar aðrar sérlausnir

Leiguumsýsla fyrir þriðja aðila

Skilvirkni – einföld uppbygging

Nýta stærðarhagkvæmnina í rekstrinum

Öflug upplýsingatæknikerfi og notendavæn rafræn samskiptakerfi sem gera félaginu kleift að viðhalda einfaldri yfirbyggingu þó svo að félagið bæti við sig íbúðum

Áherslur Heimavalla á næstu árum



Almennur leigumarkaður

Áframhaldandi uppbygging á núverandi fasteignasafni

Áhersla lögð á að endurskipuleggja fasteignasafnið og bæta við fasteignum nær miðbænum



Íbúðir fyrir eldri borgara

Boðaðing í Kópavogi

Samstarf við Glámu-Kím um hönnun 90 íbúða kjarna fyrir eldri borgara



Hagkvæmar íbúðir

Litlar og ódýrar íbúðir

Íbúðir sem henta ungu og tekjulægra fólki

Byggir á einingahúsum



Fasteignarekstur

Leiguíbúðir, búsetuíbúðir eða annað sambærilegt

Nýta betur innviði félagsins með því að bjóða þjónustu á sviði leigumiðlunar og fasteignasjónar

Nýjar íbúðir fyrir almennan markað



Hlíðarendi 20-24 í Reykjavík.
164 íbúðir sem koma til afhendingar frá miðju ári 2019



Jaðarleiti 8
18 íbúða hús á horni Bústaðavegar og Háaleitisbrautar. Áætluð afhending í júní 2018



Einivellir 1-3.
47 íbúðir til afhendingar í maí 2018



Stúdíóíbúðir á Ásbrú.
24 íbúðir til afhendingar mar/ágú 2018

Nýjar íbúðir fyrir eldri borgara



Boðaping 14-20

72 íbúða hús í Kópavogi sem verða afhent Heimavöllum í maí 2018 og febrúar 2019

Sérhönnuð hús með þarfir eldri borgara í huga á reit þar sem eru þjónustuíbúðir, hjúkrunarheimili og þjónustumiðstöð aldraðra

Leiguíbúðir fyrir eldri borgara geta nýst vel þeim sem eru að selja stærri eignir og vilja losa fé og leigja af traustum aðila til lengri tíma

Framtíðarsýn: Íbúðakjarnar fyrir eldri borgara

Gláma-Kím hefur nýlega hannað hús fyrir eldri borgara sem ÞG er að byggja fyrir Grund í Mörkinni.

Verkefnið byggir á stöðluðum 90 íbúða kjörnum um 7000 fm. sem hægt væri að byggja á um 5000 fm. lóð. Húsin eru byggð í kringum miðlægan garð og er möguleiki að hafa kjallara undir garðinum og húsunum sem yrði nýttur sem bílakjallari og fyrir geymslur. Húsin eru stölluð auk þess sem margir stigagangar eru á húsinu sem brýtur það upp og gerir aðgengilegra fyrir bæði íbúa og umhverfi.

Niðurstöður rýnihópa á vegum Gallup leiddu í ljós almenna ánægju með skipulag íbúðakjarna af þessu tagi. Mestur áhugi er á litlum 3ja herbergja íbúðum um 70 fm. Næsta skref er að leita samstarfs við bæjarfélög á SV-horninu um áframhaldandi þróun þessa verkefnis.



GLÁMA · KÍM

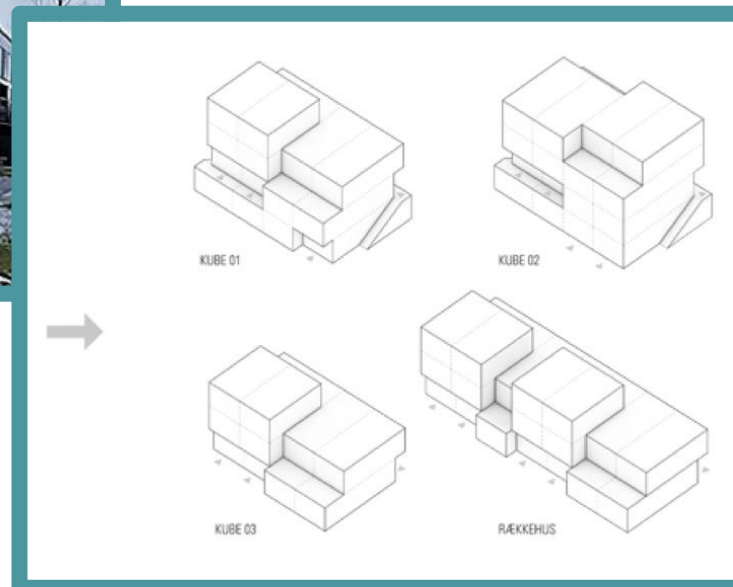
Framtíðarsýn: Hagkvæmar íbúðir fyrir almennan markað



ONV
arkitekter maa | da

GLÁMA·KÍM

Heimavellir hafa unnið með ONV arkitekter og GLÁMU-KÍM í þróun hagkvæmra íbúða fyrir almennan markað



Framtíðarsýn: Hagkvæmar íbúðir fyrir almennan markað

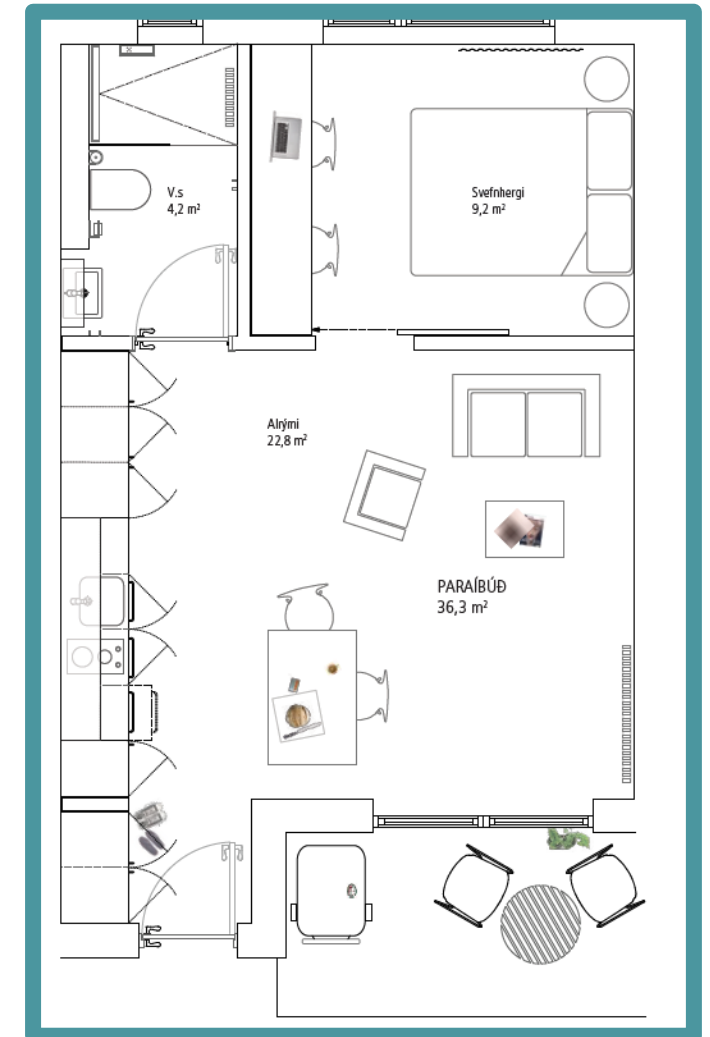


GLÁMA·KÍM

Framtíðarsýn: Hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk



GLÁMA · KÍM



3. Íbúðaleigumarkaðurinn

Íbúðaleigumarkaðurinn

138.000 íbúðir á Íslandi

Heildarstærð
markaðar
29.500 íbúðir

Hlutfall leigjenda
22-23%

Almennur
leigumarkaður
66%
19.500 íbúðir

Eldri borgarar
4%
1.200 íbúðir

Félagsleg úrræði
30%
8.850 íbúðir

**ALMENNA
LEIGUFÉLAGIÐ**
1.200 íbúðir

Fjármálafyrirtæki
800 íbúðir

Aðrir
~9.800 íbúðir

**HEIMA
VELLIR**
2.000 íbúðir

bÚMENN
540 íbúðir

Ferðabjónusta
4.000 íbúðir

BÚSETI
Öryggi til framtíðar, freisi þegar þú hentar

900 íbúðir

Búfesti
HÚSNÆÐISSAMVINNUFÉLAG
230 íbúðir

dás
380 íbúðir

ÉIR
200 íbúðir

**SAMTÖK
ALDRADRA**
440 íbúðir

GRUND
DVALAR- OG HJÓKRANARHEIMLI
136 íbúðir

Aðrir
~200 íbúðir

Sveitarfélögin
5.100 íbúðir

FS Félagstofnun
stúdentna
1.100 íbúðir

**Byggingafélag
námsmanna**
500 íbúðir

BRYNJA
HÓTELUR ÖRYGGISBANDS
800 íbúðir

Aðrir
~1.200 íbúðir

FÉSTA
160 íbúðir

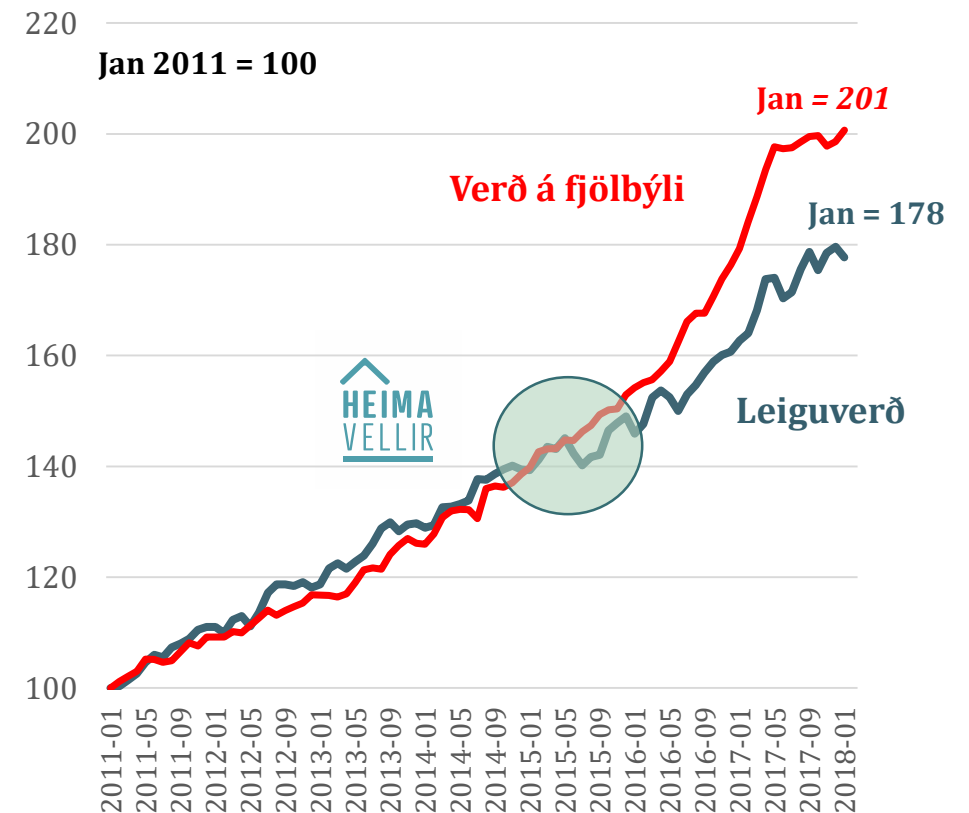
Almennir leigumarkaðurinn

Leigumarkaður á Íslandi hefur að mestu verið óskipulagður og leiguhúsnæði hefur þótt ótryggt búsetuúrræði

- Slíkar íbúðir eru oft seldar þegar markaðsverð hækkar
- Á undanförunum árum hafa margar þessara eigna verið settar í skammtímaleigu til ferðamanna

Ólíklegt að forsendur skapist fyrir þróun öflugss almenns leigumarkaðar og að langtímaleiga verði raunverulegur valkostur á meðan leigusalar íbúðarhúsnæðis samanstanda að stærstum hluta af sundurleitum hópi einstaklinga

Vísitala íbúða- og leiguverðs



Heimild: Þjóðskrá.

Almennur leigumarkaðurinn (frh.)

Hlutfall þeirra sem búa í leiguhúsnæði hefur aukist á undanförunum árum

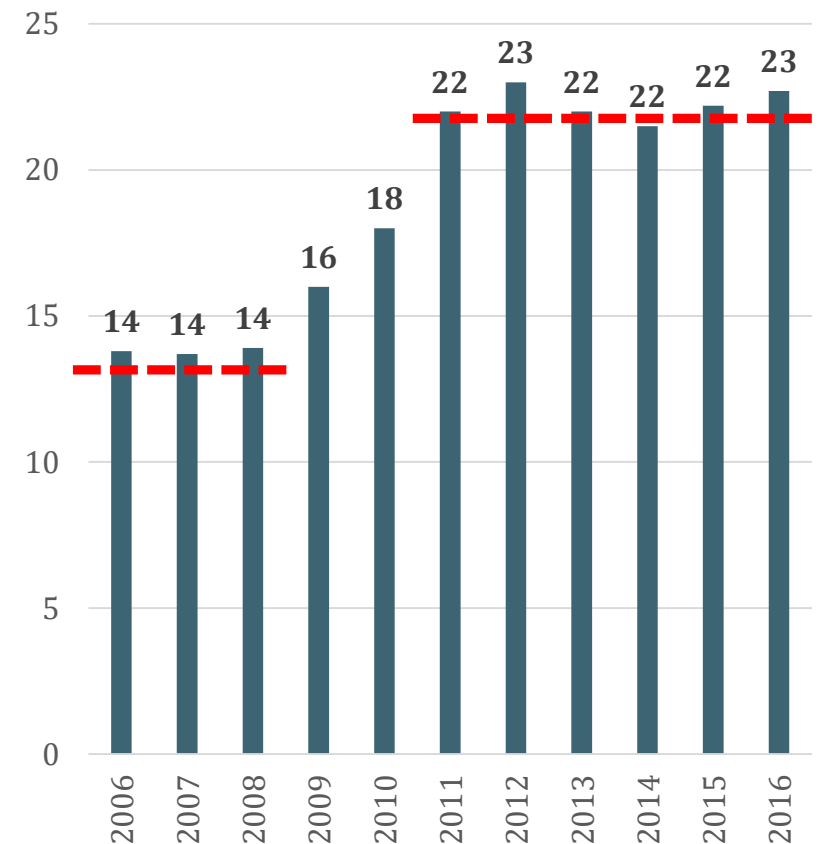
- Á árunum 2006-2008 er áætlað að 14% landsmanna hafi búið í leiguhúsnæði
- Frá árinu 2011 hefur þetta hlutfall verið stöðugt á bilinu 22-23%, að mati Heimavalla

Líklegt að aukningin sé komin til að vera

- Hlutfallið hefur ekki dregist saman undanfarin tvö ár þrátt fyrir mikinn hagvöxt, verulega kaupmáttaraukningu og lágt atvinnuleysi

Það að efnahagsbatinn nú hafi ekki fjölgað þeim sem búa í eigin húsnæði sýnir að mati Heimavalla að spurn sé eftir traustum almennum leigumarkaði

Hlutfall íbúa á leigumarkaði - %



Drifkraftar íbúða- og leiguverðs hækkana

Skortur á íbúðarhúsnæði

Uppsöfnuð þörf 6 - 8.000 íbúðir*

Árleg íbúafjölgun áætluð um 7.000 manns á næstu árum*

Áætluð byggingaþörf 4 - 6.000 íbúðir árlega á næstu 4-7 árum til að ná jafnvægi á markaði*

Lýðfræðilegar breytingar munu hafa áhrif á eftirspurn á húsnæðismarkaði

Hátt fasteignaverð hefur áhrif á leiguverð og getu fólks til kaupa á fasteignum

Uppgangur ferðaþjónustu

Hefur fest sig í sessi sem ein af grunnatvinnugreinum hagkerfisins

Hvert metið á fætur öðru slegið í komu erlendra ferðamanna til landsins frá árinu 2010

Áhrif þessa fyrir húsnæðismarkaðinn eru þrjúþætt:

1. Byggð hótél og aðrir gisti-möguleikar fremur en íbúðarhúsnæði
2. Aukning í skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis til ferðamanna
3. Veruleg aukning innflutts vinnuafls

Aukin eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði

Mikill vöxtur hefur verið í eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði vegna mikils efnahagsuppgangs á undanförunum árum sem endurspeglast í:

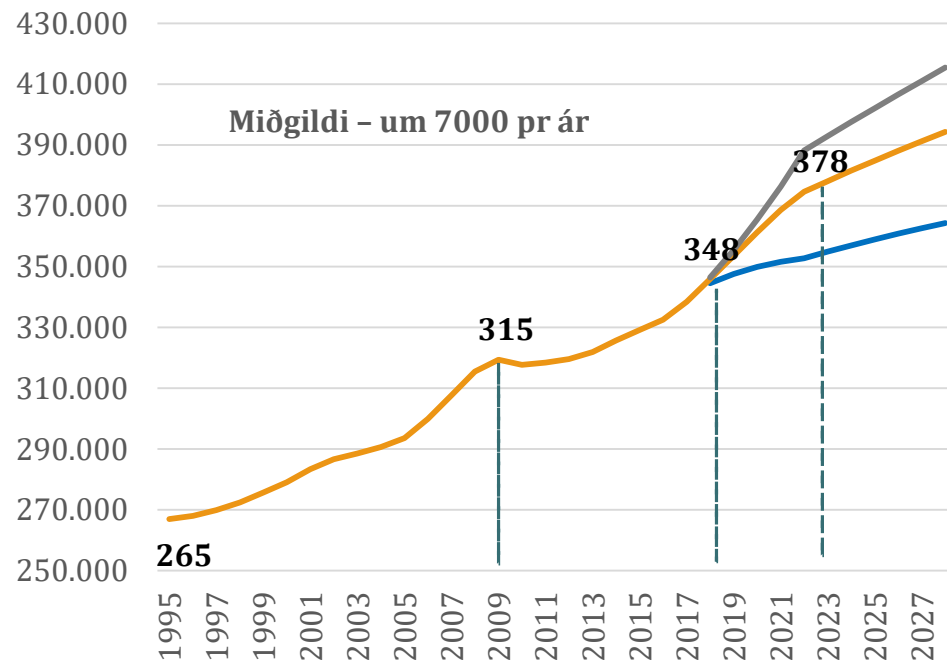
1. Fordæmalausri kaupmáttaraukningu
2. Lágri verðbólgu
3. Lækkandi vaxtastigi og bættu aðgengi að fjármagni
4. Lækkandi skuldsetningu heimila

* Heimild: Hagstofan og mat stjórnenda Heimavalla

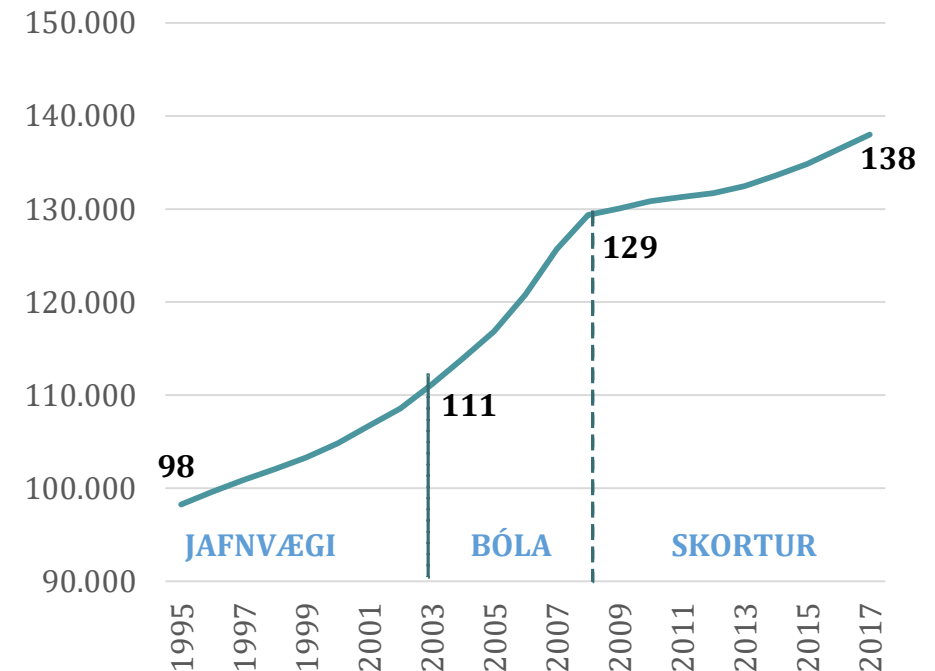
Misræmi eftirspurnar og framboðs

Íbúum fjölgar en íbúðum ekki að sama skapi

Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



* Heimild: Hagstofan, Þjóðskrá og mat stjórnenda Heimavalla



Þjóðfélagið er að breytast

Kynslóðir með aðrar hugmyndir

Breytt forgangs röðun hjá fólki

Kýs sveigjanleika

Lengur í námi og koma seint út á vinnumarkað

Er eldra þegar stofnað er til fjölskyldu

Aukinn fjöldi skilnaða og einstæðs fólks

Þjóðin eldist hratt

Fólki sem er 68 ára og eldra mun fjölga um 30.000 á næstu 20 árum

Aukin lífeyrisréttindi

Kynslóðir fæddar 1955-60 og síðar munu hafa verulega betri lífeyrisréttindi en þeir sem á undan komu

Erlent vinnuafli

Ríflega 24.000 erlendir starfsmenn eru á vinnumarkaði sem er um 10% hlutfall

Spá um mikla mannfjöldaaukningu

Allir þessir þættir leiða til minnkandi fjölskyldustærðar og aukinnar eftirspurnar eftir minna húsnæði

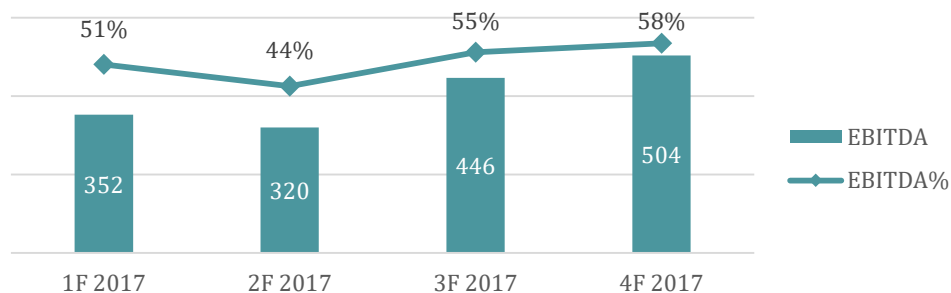
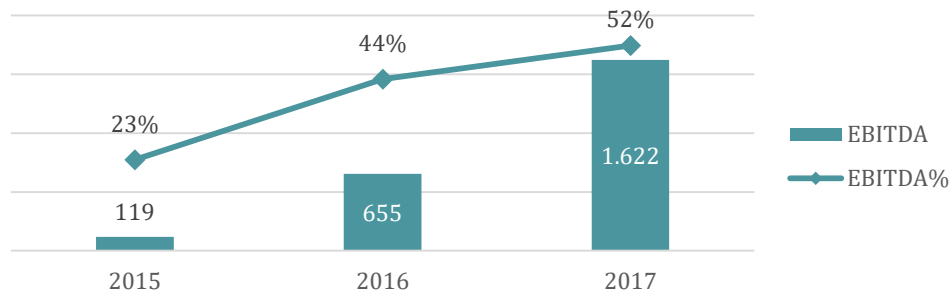
Heimavellir vel í stakk búið til að takast á við þessar breytingar

- Húsnæðissafn byggt upp með áherslu á minni og meðalstórar íbúðir í vinsælum og grónum hverfum þar sem öll þjónusta er innan seilingar
- Heimavellir telja að eldra fólk muni í auknum mæli sjá hagkvæmni þess að vera í öruggu leiguhúsnæði á eftirlaunaárum fremur en að binda fé í eigin húsnæði á sama tíma og tekjur dragast að öllu jöfnu saman

4. Fjárhagsupplýsingar

Lykiltölur úr rekstrarreikningi

- Eignasafn Heimavalla hefur stækkað mikið á undanförunum árum. Af þeirri ástæðu hafa allir liðir rekstrarreikningsins hækkað umtalsvert milli ára
- Hagnaður fyrir matsbreytingu (EBITDA) sem hlutfall af tekjum hefur farið hækkandi, var 52% árið 2017 og áætlað að fari hækkandi á komandi misserum



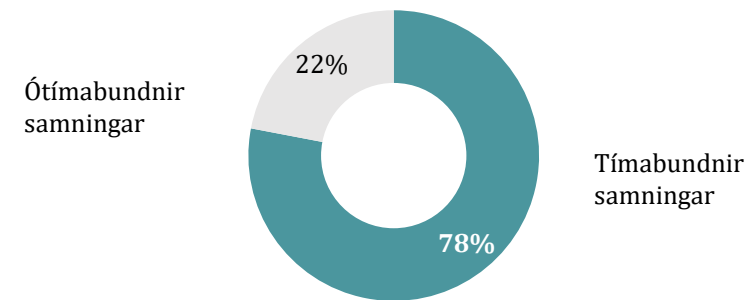
m. ISK	2015	2016	2017
Leigutekjur	513	1.495	3.096
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(133)	(508)	(1.000)
Hreinar leigutekjur	380	987	2.096
Annar rekstrarkostnaður	(261)	(332)	(473)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	119	655	1.622
Matsbreyting fjárfestingareigna	414	3.152	3.845
Rekstrarhagnaður	534	3.807	5.467
Fjármunatekjur	1	28	17
Fjármagnsgjöld	(465)	(1.026)	(1.959)
Hrein fjármagnsgjöld	(463)	(998)	(1.942)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	70	2.809	3.526
Tekjuskattur	(7)	(593)	(809)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins	63	2.217	2.716



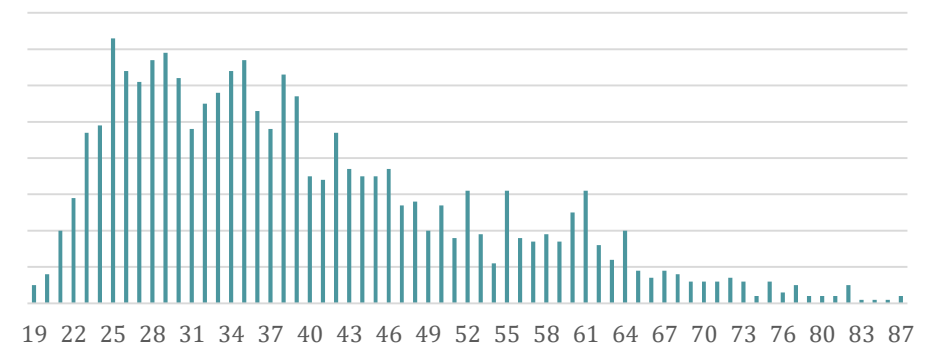
Leigusamningar

- Næstum því allir leigusamningar félagsins eru verðtryggðir, eða 98% og er stefna félagsins að vera eingöngu með verðtryggða samninga
- Algengast er að leigusamningar séu tímabundnir og leigutími 12 mánuðir í senn. Flestir eru endurnýjaðir og leiguverð kemur þá til skoðunar. Meðaltími tímabundinna samninga var 7 mánuðir um síðustu áramót
- Heimavellir bjóða einnig upp á ótímabundna samninga með sex mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Almennt eru endurskoðunarákvæði um leiguverð
- Meðalaldur leigutaka er 40 ár
- Konur eru heldur fleiri en karlar meðal leigutaka: konur 52%, karlar 44% og lögaðilar 4%

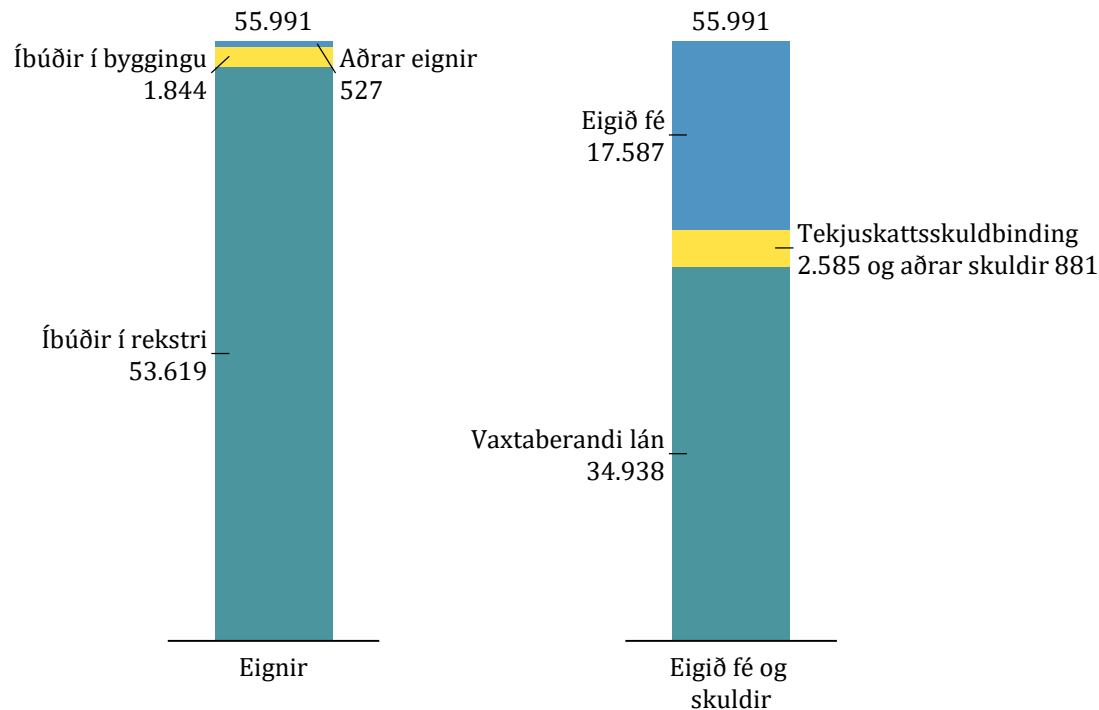
Tegund leigusamninga



Aldursdreifing leigutaka



Lykiltölur úr efnahagsreikningi



(Fjárhæðir í milljónum króna)

31.12.2015 31.12.2016 31.12.2017

Eignir

Fjárfestingareignir	10.151	40.704	53.619
Fjárfestingareignir í byggingu	0	2.226	1.844
Aðrar eignir	19	41	49

Fastafjármunir

10.170 42.972 55.512

Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	80	106	322
Handbært fé	145	202	156

Veltufjármunir

225 308 478

Eignir samtals

10.396 43.280 55.991

Eigið fé

1.089 11.621 17.587

Skuldir

Tekjuskattsskuldbinding	226	1.655	2.585
Vaxtaberandi skuldir	4.346	25.224	32.093
Langtímaskuldir og skuldbindingar	4.572	26.880	34.678

Vaxtaberandi skuldir	3.197	2.258	2.845
Skuldir við tengd félög	1.115	1.769	150

Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímask.	423	752	731
Skammtímaskuldir	4.734	4.779	3.725

Skuldir samtals

9.307 31.659 38.403

Eigið fé og skuldir samtals

10.396 43.280 55.991

Mat fjárfestingareigna

- Fjárfestingareignir eru metnar á 53.619 m.kr. í árslok 2017. Þær eru metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IAS 40 Fjárfestingareignir* og alþjóðlegan reikningsskilastaðal *IFRS 13 Mat á gangvirði*
- Matslíkanið er byggt á áætluðu frjálsum sjóðstreymi til samstæðunnar á föstu verðlagi yfir 30 ára spátímabil með lokavirði á ári 31. Enginn vöxtur er skilgreindur í lokavirðinu en vöxtur er í leigutekjum, fasteignagjöldum og viðhaldskostnaði á þeim þrjátíu árum sem líkanið nær yfir. Notaðar eru forsendur sem endurspeglar markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Mikilvægustu forsendurnar eru áætlun um leigutekjur og veginn fjármagnskostnaður (e. weighted average cost of capital (WACC))
- Leigutekjur eru áætlaðar út frá gildandi leigusamningum og væntingum stjórnenda um markaðsleigu til framtíðar. Frá væntum leigutekjum er dreginn allur viðeigandi kostnaður, s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrar- og fjármagnskostnaður. Fasteignagjöld eru reiknuð samkvæmt gjaldskrá sveitarfélaga og tryggingar samkvæmt tilboði váttryggjanda. Viðhaldskostnaður er áætlaður út frá brunabótamati húsnæðis og annar rekstrarkostnaður sem hlutfall af leigutekjum
- Ekki er tekið tillit til skattspörunar við útreikning á vegnum fjármagnskostnaði í gangvirðismatinu

WACC 5,61-6,65%
breytilegt eftir staðsetningu
(Vegið meðaltal: 5,95%)

Fermetraverð meðaltal
284 þ.kr. / m²

Meðalleiguverð pr. m² pr. mánuð 2.058
kr.

Nýtingarhlutfall: 90-97% breytilegt
eftir staðsetningu
(Var 95,8% í heild árið 2017)

Fjárfestingar- og söluáætlun

Rekstraráætlun félagsins, sem nær yfir tímabilið 2018-2020, tekur mið af breytingum sem unnið er að á eignasafni félagsins

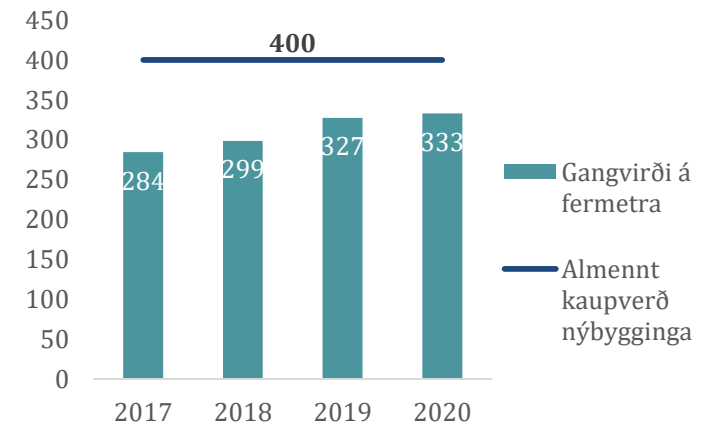
- Nýjar íbúðir í byggingu. Alls 6 hús koma í rekstur á þessu og næsta ári. Fjárfestingin nemur um 10,5 mö.kr. til viðbótar við 1,8 ma.kr. fjárfestingareignir í byggingu sem voru á efnahagsreikningi um síðustu áramót
- Sala eigna sem henta síður í rekstri félagsins. Það eru íbúðir sem standa verr undir leiguverði eða íbúðir sem eru dýrari í rekstri og utanumhaldi en aðrar íbúðir. Áformað er að selja um 10 ma.kr. af eignum yfir tímabilið og er söluverð metið með hliðsjón af nýlegum viðskiptum og fasteignamati. Hlutfall eigna á Höfuðborgarsvæðinu mun aukast við breytingarnar
- Stærð efnahags breytist lítið. Hrein fjárfesting nemur samkvæmt þessu um 0,5 ma.kr. Áætlað er að íbúðum fækki nokkuð því á móti nýbyggingum fara eldri og ódýrari íbúðir út
- Hentugri íbúðir koma í rekstur, sem stuðlar að rekstrarhagræði og hækkandi framlegð

	2017	2018	2019	2020
Íbúðir í ársbyrjun	1.772	1.968	2.026	1.944
Seldar íbúðir	-129	-107	-246	-40
Nýbyggðar, keyptar íbúðir	325	165	164	0
Íbúðir í árslok	1.968	2.026	1.944	1.904
Fermetrar í lok árs	188.526	191.338	176.888	170.659
Þróun gangvirðis (m.kr.)	53.619	57.121	57.903	56.816
Gangvirði á fermetra (þ.kr.)	284	299	327	333
Fjárfestingaeignir í byggingu (m.kr.)	1.844			

(Miðað er við engar virðisbreytingar)

Gangvirði á fermetra mun hækka við kaup á nýjum íbúðum í stað eldri íbúða

Fyrir safnið í heild verður gangvirðið þó áfram vel undir almenntu kaupverði nýbygginga, sem hér er varlega áætlað 400 þ.kr. á fermetra. Byggingarlykill Verkfræðistofunnar Hannarrs er þar hafður til hliðsjónar



Áætlun Heimavalla 2018 - 2020

- Eftir hraða uppbyggingu með uppkaupum á fasteignum og fasteignafélögum undanfarin ár er stefna félagsins að leggja áherslu á þær eignabreytingar sem áður voru raktar. Þær breytingar hafa áhrif á áætlaðar tekjur og gjöld.
 - Tekjur eru áætlaðar út frá núverandi leigusamningum, væntingum félagsins um þróun leiguverðs og áætluðu leiguverði á nýjum íbúðum. Áætlunin er gerð á föstu verðlagi.
 - Gjöld eru áætluð út frá reynslutölum. Félagið hyggst gjaldfæra 0,5% af brunabótamati fasteigna til viðhalds þeirra og er þar miðað við stuðla og reynslutölur að fenginni ráðgjöf utanaðkomandi verkfræðistofu.
- Áfram er unnið að rekstrarhagræðingu og samræmingu milli þeirra eignasafna sem í dag mynda félagið. Við það einfaldast utanumhald í rekstrinum frá því sem nú er. Þessi áhrif eiga eftir að koma að fullu fram.
- Fyrir vikið er mikil breyting á leigutekjum og EBITDA milli áranna 2017 og 2018 en rekstur er ekki samanburðarhæfur milli ára vegna þess að sumar eignir voru ekki í rekstri allt árið í fyrra.
- Á næstu árum er gert ráð fyrir að EBITDA framlegð aukist og Yield (EBITDA sem hlutfall af meðalstöðu fjárfestingareigna) hækki í 4,9% árið 2020.

(m.kr.)	2017	2018	2019	2020
Leigutekjur m.v. áætlaða þróun safns	3.232	3.972	4.105	4.336
Nýtingarhlutfall	95,8%	95,6%	96,2%	96,7%
Leigutekjur a.t.t. nýtingar	3.096	3.797	3.950	4.195
Breyting milli ára		23%	4%	6%
EBITDA	1.622	2.238	2500-2550	2800-2850
Miðgildi notað í útreikningum	1.622	2.238	2.525	2.825
Hlutfall af leigutekjum	52,4%	59,0%	63,9%	67,3%
Fjöldi íbúða í lok tímabils	1.968	2.026	1.944	1.904
Meðalstaða fjárfestingareigna	46.818	54.767	55.036	57.085
Yield (EBITDA / meðalstaða)	3,5%	4,1%	4,6%	4,9%

(Áætlunin er gerð á föstu verðlagi m.v. febrúar 2018)



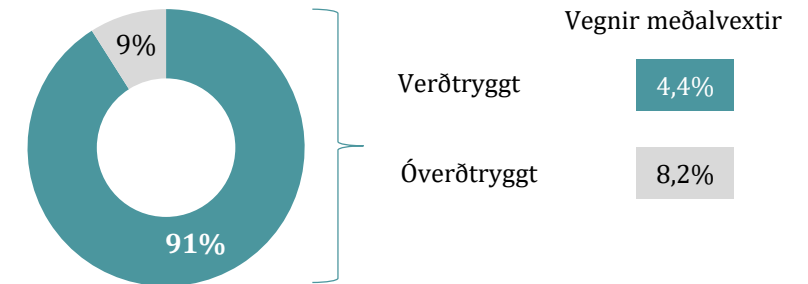
Fjármögnun

- Vaxtaberandi skuldir Heimavalla eru að stærstum hluta langtímalán hjá fjármálastofnunum. Að auki hefur félagið gefið út veðskuldabréf til fjárfesta og skuldabréfaflokkinn HEIMA100646 sem tekinn hefur verið til viðskipta á aðalmarkaði Kauphallarinnar
- Eitt mikilvægasta verkefnið framundan hjá félaginu er endurfjármögnun á hluta vaxtaberandi skulda samstæðunnar. Miðað er við að setja upp almennt tryggingafyrirkomulag, en ekki veð í sérgreindum söfnum. Það er mat stjórnenda að félagið geti náð mun betri fjármögnunarkjörum en það býr við sem stendur. Heimavellir hafa vaxið mikið frá stofnun og hefur félagið tekið yfir mishagstæða fjármögnun við kaup á eignasöfnum
- 10 bp lækkun á meðal vaxtakostnaði felur í sér um 35 m.kr. sparnað (sem er um 2,2% fjármagnskostnaðar). Nýlega hefur ný fjármögnun fasteignafélaga á skuldabréfamarkaði verið um 3,5-3,7% verðtryggt
- Þann 31.12.2017 voru leiguíbúðalán frá Íbúðalánasjóði 18,6 ma.kr. og er endurfjármögnun þeirra lána fyrirhuguð. Meðal annars er óheimilt að greiða arð út úr dótturfélögum þar sem eignir eru fjármagnaðar með leiguíbúðalánum
- Heimavellir telja töku hlutabréfa félagsins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mikilvægan áfanga í að gera félagið að enn áhugaverðari kosti fyrir skuldabréfafjárfesta og lánveitendur

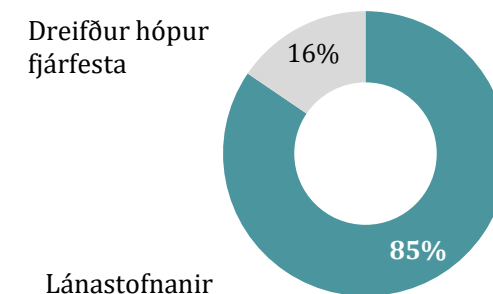
Arðgreiðslustefna:

- Stjórn Heimavalla hefur markað félaginu þá stefnu að lögð skuli áhersla á að félagið skili til hluthafa sinna, beint eða óbeint, þeim verðmætum sem skapast í rekstrinum á hverju ári, umfram nauðsynlegar fjárfestingar til að stækka eignasafn félagsins og bæta rekstur þess. Í því skyni stefnir félagið að reglubundnum arðgreiðslum þegar rekstur félagsins er kominn í jafnvægi. Félagið hyggst ekki kaupa eigin hlutabréf að sinni

Vaxtaberandi skuldir



Lánveitendur Heimavalla



5. Samantekt

Samantekt

Öruggur valkostur fyrir leigjendur

- Öruggt húsnæði í langtímaleigu
- Áhersla á minni og meðalstórar íbúðir í fjölbýlishúsum sem eru að fullu í eigu Heimavalla
- Býður upp á flutning fjölskyldna, eftir þörfum
- Mætir þörfum fólks sem þarfnast tímabundins húsnæðis

Hagkvæmni í rekstri

- Stærsta íbúðaleigufélag á Íslandi, sem býður upp á stærðarhagkvæmni í rekstri
- Fjölbreytt eignasafn sem má þróa eftir þörfum á markaði og áherslum í rekstri
- Dreifður hópur leigutaka
- Eigið rekstrar- og viðhaldsteymi tryggir góða þjónustu og viðhald

Í lykilstöðu til að nýta vaxtartækifæri

- Mikil fólksfölgun á komandi árum
- Breytingar í lýðfræðilegri þróun
- Aukin stærðarhagkvæmni með frekari stækkunum

Helstu verkefni framundan

Arðsemi eignasafns

Unnið verður áfram að því að auka arðsemi eignasafns félagsins

- Getur falið í sér kaup og sölu á íbúðarhúsnæði
- Áhersla á heilar íbúðablokkir/stigaganga frekar en einstakar íbúðir

Endurfjármögnun

Mikil tækifæri eru í endurfjármögnun lána félagsins

- Lækkun fjármagnskostnaðar
- Skilvirkara fyrirkomulag lánsfjármögnunar

Uppbygging

Heimavellir sjá tækifæri í frekara stærðarhagræði með aukinni uppbyggingu eignasafnsins með kaupum eða byggingu heilla íbúðarblokka með ódýrar, litlar og meðalstórar íbúðir fyrir:

- Almennan leigumarkað
- Ungt fólk og stúdenta
- Eldri borgara

6. Útböð

Fjárfestingartækifærið

Söluverð í útboðinu felur í sér hóflegt fermetraverð

- Heimavellir eru stærsta leigufélagið á almennum leigumarkaði, með um 2.000 íbúðir í útleigu
- Bókfært fermetraverð er lægra en áætlað markaðsvirði eigna og almennt kaupverð nýbygginga
- Söluverð í útboðinu er undir bókfærðu virði

Rekstrarhagræðing

- Mikill afkomubati er áætlaður yfir árið í ár og næstu tvö ár
- Samræming og hagræðing er að eiga sér stað eftir hraða uppbyggingu
- Einnig tækifæri í að taka að sér þjónustu fyrir aðra leigusala og ná þannig enn frekari stærðarhagkvæmni í rekstri

Traustur tekjugrunnur og horfur á sterkri eftirspurn

- Leigutekjur eru verðtryggðar, en í atvinnuhúsnæði er þróunin aukin tekjutenging
- Viðskiptavinir eru fjölmargir og mótaðilaáhætta því takmörkuð
- Forsendur fyrir háu útleiguhlutfalli því útleiguingar eru margar og eftirspurn stöðug
- Þessir þættir gætu með tíð og tíma skilað hærri verðlagningu hlutafjár en hjá öðrum fasteignafélögum

Tækifæri í endurfjármögnun

- Meðalvextir félagsins eru í dag töluvert yfir kjörum á skuldabréfamarkaði

Stöðugir arðgreiðslumöguleikar

- Rekstur sem skilar stöðugu sjóðstreymi
- Félagið hefur færi á að þróast og vaxa ásamt því að skila arðgreiðslum til eigenda

Góð viðbót í eignasöfn

- Eignasafn íbúðafélaga hefur forsendur til að standa vel af sér niðursveiflur í hagkerfinu
- Ólíkt atvinnuhúsnæði er eftirspurnin jafnari yfir hagsveifluna og íbúðaleigumarkaður þannig minna háður hagsveiflum en flestar aðrar atvinnugreinar



Hlutfjárútboð 7. og 8. maí 2018

- 750 milljónir nýrra hluta í Heimavöllum verða boðnir til sölu í almennum hlutfjárútboði. Heimilt er að stækka útboðið um 150 milljón hluti ef eftirspurn gefur tilefni til
- Hlutfjárukning í Heimavöllum nemur 6,7% - 7,9% af hlutfé að loknu útboði
- Heildarsöluandvirði útboðsins m.v. lágmarksgengi er 1.025 m.kr.
- Útboðið skiptist í þrjá hluta, tilboðsbækur A, B og C
- Tilboðsbækurnar eru ólíkar hvað varðar stærð áskrifta, verðlagningu og úthlutunarreglur
- Markmið útboðsins er að fjölga hluthöfum til að uppfylla skilyrði Aðalmarkaðar Kauphallarinnar varðandi dreifingu hlutfjár og fjölda hluthafa
- Sótt hefur verið um skráningu Heimavalla á Aðalmarkað Kauphallarinnar

APRÍL - MAÍ						
S	M	Þ	M	F	F	L
22	23	24	25	26	27	28
29	30	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26

24. apríl	Birting lýsingar
7.-8. maí	Almennt útboð
9. maí	Niðurstöður útboðs
18. maí	Gjalddagi og eindagi áskrifta
23. maí	Afhending hluta
24. maí	Fyrsti mögulegi viðskiptadagur

Þrjár mismunandi áskriftarleiðir

	<u>Tilboðsbók A</u>	<u>Tilboðsbók B</u>	<u>Tilboðsbók C</u>
Stærð tilboðsbókar*	150 - 180 milljónir hluta (20%)	225 - 270 milljónir hluta (30%)	375 - 450 milljónir hluta (50%)
Stærð áskrifta	100 þús.kr. – 500 þús.kr. að kaupverði	550 þús.kr. – 10 m.kr. að kaupverði	Yfir 10 m.kr. að kaupverði
Tilboðsverð	Á útboðsgengi tilboðsbókar A	Á verðbilinu 1,38 – 1,71 krónur á hlut / á útboðsgengi tilboðsbókar B	Að lágmarki á genginu 1,38 krónur á hlut
Útboðsgengi	Hollenskt útboð. 5% lægra en útboðsgengi tilboðsbókar B	Hollenskt útboð. Á verðbilinu 1,38 - 1,71 krónur á hlut þó ekki hærra en útboðsgengi tilboðsbókar C	Hollenskt útboð. Að lágmarki á genginu 1,38 krónur á hlut
Meginreglur varðandi úthlutun**	Leitast við að skerða ekki áskriftir undir 100.000 kr. að kaupverði	Á grundvelli tilboðsverðs, leitast við að skerða ekki áskriftir undir 550.000 kr. að kaupverði, annars hlutfallsleg	Á grundvelli tilboðsverðs, skerðing annars hlutfallsleg

* Félagið áskilur sér rétt til þess að breyta innbyrðis stærð tilboðsbóka reynist eftirspurn gefa tilefni til þess og að teknu tilliti til markmiða útboðsins.

** Félagið áskilur sér rétt til þess að víkja frá meginreglum varðandi úthlutun og skerða áskriftir og úthluta hlutum með þeim hætti sem hún telur æskilegt til að ná fram markmiðum útboðsins, þ.m.t. að hafna áskriftum í heild eða að hluta án sérstakrar tilkynningar eða rökstuðnings þar um.



Skráning áskrifta

Til að taka þátt í útboðinu verða fjárfestar að skrá sig í viðeigandi tilboðsbók á áskriftarvef

1. Með rafrænum skilríkjum í farsíma, eða
 2. með kennitölu og lykilorði sem fjárfestir óskar eftir á áskriftarvefnum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka, sem getur verið í hvaða íslenska viðskiptabanka sem er, eða
 3. með kennitölu og lykilorði sem fjárfestir getur nálgast hjá söluaðila útboðsins gegn undirritun vottaðrar umsóknar um lykilorð eða gegn annarri staðfestingu sem söluaðili útboðsins metur fullnægjandi
- Heimilt er að skrá áskriftir í fleiri en eina tilboðsbók og heimilt er að skrá fleiri en eina áskrift í tilboðsbækur B og C
 - Áskriftir eignastýringaraðila og viðskiptavaka eru gerðar í tilboðsbók B á sérstökum áskriftarformum sem nálgast má hjá söluaðila
 - Aðilar í eignastýringu geta skráð áskrift í eigin nafni auk áskriftar sem eignastýringaraðili skráir fyrir þeirra hönd

Hluthafar

- Við sölu á 750 milljón nýjum hlutum verður hlutafé Heimavalla 11.251 milljón hlutir. Það yrði 150 milljón hlutum hærra (þ.e. 11.401 milljón hlutir) við nýtingu heimildar til stækkunar í útboðinu
- Hér er sýndur áætlaður hluthafalisti að loknu útboði
- Verið er að slíta Heimavöllum leigufélag slhf. og mun hlutafé í þess eigu færast til annarra núverandi hluthafa að loknu útboði.
- Það á ekki við um erlenda fjárfestinn, sem kaupir nýja hluti útgefna af Heimavöllum hf.

Þróun hlutafjár, fyrir og eftir útboð

(milljón hlutir)	Hlutir	%
Útistandandi hlutir áramót	10.282	91,4%
Nýir hlutir, erlendum fjárfestir	219	1,9%
Nýir hlutir seldir í útboði	750	6,7%
Hlutir að loknu útboði	11.251	100,0%

Áætlaður hluthafalisti að loknu útboði	Fjöldi hluta	Hlutfall hlutafjár
Nýir hlutir seldir í útboði	750.000.000	6,7%
Heimavellir leigufélag slhf.	1.028.241.964	9,1%
Stálskip ehf.	835.070.488	7,4%
Gani ehf.	764.205.589	6,8%
Snæból ehf.	764.205.589	6,8%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	480.932.948	4,3%
Túnfljót ehf.	456.612.893	4,1%
Vátryggingafélag Íslands hf.	397.074.757	3,5%
Klasi ehf.	390.262.507	3,5%
Frostaskjól ehf.	387.245.318	3,4%
M75 ehf.	382.323.533	3,4%
Brimgarðar ehf.	237.958.103	2,1%
Lífsverk lífeyrissjóður	235.241.778	2,1%
Birta lífeyrissjóður	232.609.514	2,1%
Erlendum fjárfestir	218.978.102	1,9%
Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	201.800.962	1,8%
Orbis Invest ehf.	199.467.436	1,8%
TM fé ehf.	195.744.331	1,7%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	189.219.521	1,7%
Fjallatindar ehf.	177.755.412	1,6%
Laugavegur ehf.	175.649.311	1,6%
Efniviður ehf.	158.699.778	1,4%
	8.859.299.834	78,7%
Smærri hluthafar	2.392.097.912	21,3%
Hlutafé að loknu útboði	11.251.397.746	100,00%

Ef útboðið verður stækkað verða nýir hlutir 900 milljónir eða 7,9% hlutafjár að loknu útboði.

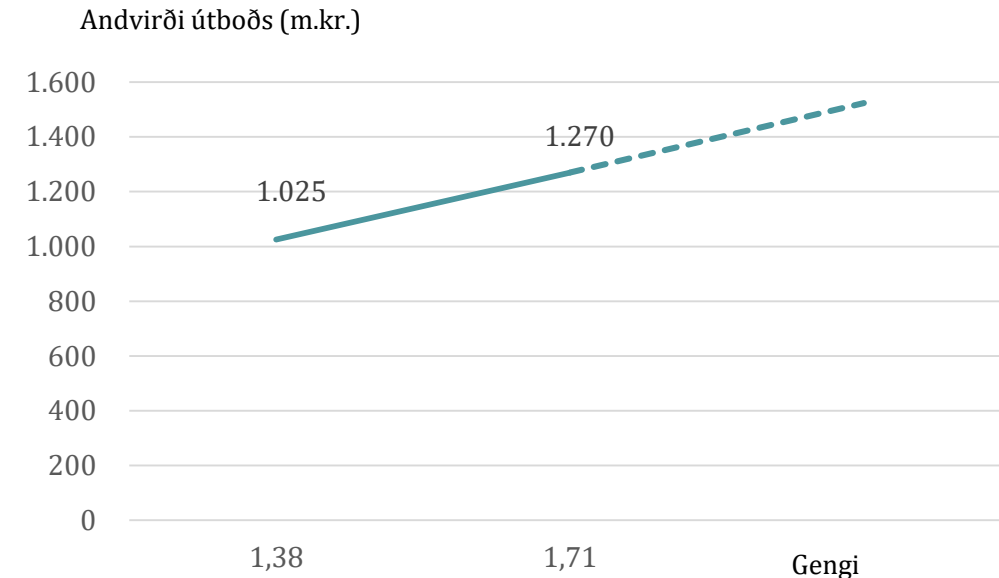
Hlutafé að loknu útboði yrði 11.401 milljónir ef útboðið verður stækkað

Heildarvirði á ólíku útboðsgengi

Taflan sýnir andvirði útboðsins, virði hlutafjár og heildarvirði félagsins á verðbilinu í tilboðsbók B. Hér er miðað við að útboðið verði ekki stækkað.

Andvirði útboðsins er 1.025 m.kr. á genginu 1,38 en 1.270 m.kr. á genginu 1,71. Ekkert hámarksgengi er í bók C og því getur meðalgengi útboðsins orðið hærra en 1,71

(fjárhæðir í m.kr.)	Neðri mörk verðbils í tilboðsbók B	Efri mörk verðbils í tilboðsbók B
Gengi	1,38	1,71
Fjöldi hluta til sölu (milljónir hluta)	750	750
Afsláttur í A-bók *	-10	-13
Andvirði útboðs	1.025	1.270
Virði hlutafjár að loknu útboði **	15.527	19.240
Hreinar vaxtaberandi skuldir ***	35.255	35.255
Handbært fé að loknu útboði	-1.325	-1.570
Heildarvirði (EV)	49.457	52.925



* Ef skiptingu milli tilboðsbóka yrði breytt myndi afsláttur í A-bók taka tilsvareandi breytingum

** Alls 11.251 milljón hlutir

*** Vaxtaberandi skuldir í árslok 2017, að meðtöldum skuldum við tengd félög, áföllnum vöxtum og áætluðum kostnaði við útboð og skráningu en að frádregnu handbæru fé

Verðkennitölur: EV/EBITDA

Á verðbili í tilboðsbók B er heildarvirðið (EV) áætlað
17,5-18,7 x EBITDA ársins 2020

Heildarvirðið (EV) samanborið
við EBITDA áætlun næstu ára

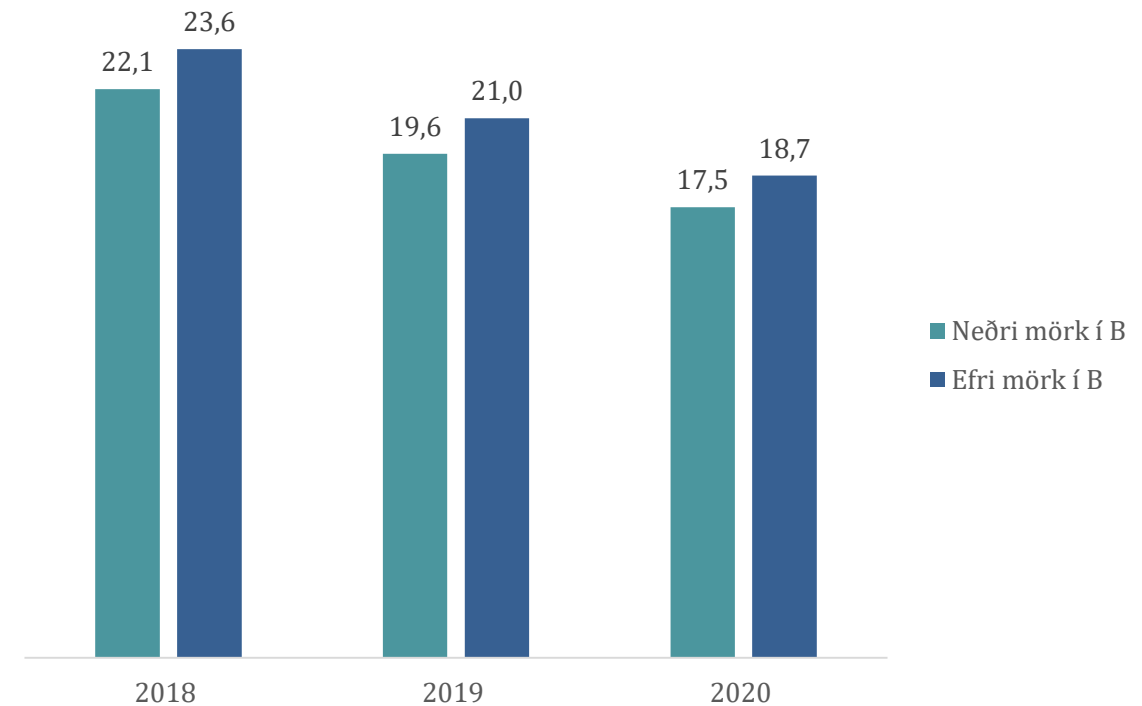
<i>(m.kr.)</i>	2018	2019	2020
EBITDA áætlun félagsins	2.238	2.525	2.825

Miðað við neðri mörk í B

EV/EBITDA	22,1	19,6	17,5
Yield (EBITDA/EV)	4,5%	5,1%	5,7%

Miðað við efri mörk í B

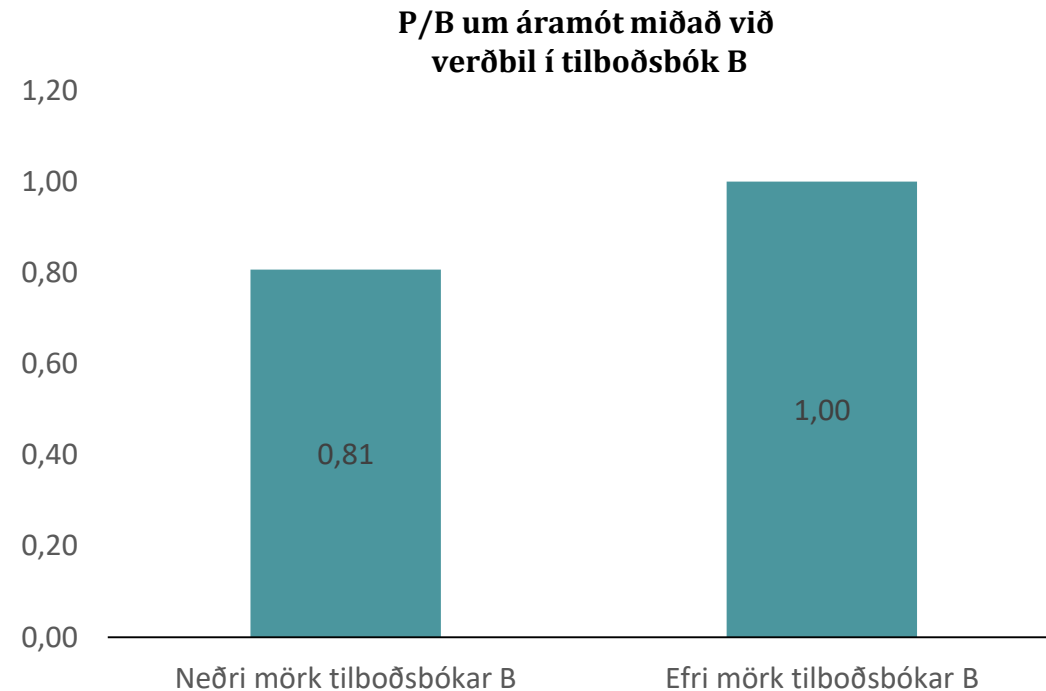
EV/EBITDA	23,6	21,0	18,7
Yield (EBITDA/EV)	4,2%	4,8%	5,3%



Verðkennitölur: Virði hlutafjár / bókfært eigið fé

Á verðbili í tilboðsbók B er hlutfallið milli virðis hlutafjár og eigin fjár um áramót (P/B) á bilinu 0,81-1,00

(m.kr.)	
Bókfært eigið fé um áramót	17.587
Verðmæti hlutafjár við neðri mörk í B	14.190
P/B	0,81
Verðmæti hlutafjár við efri mörk í B	17.583
P/B	1,00



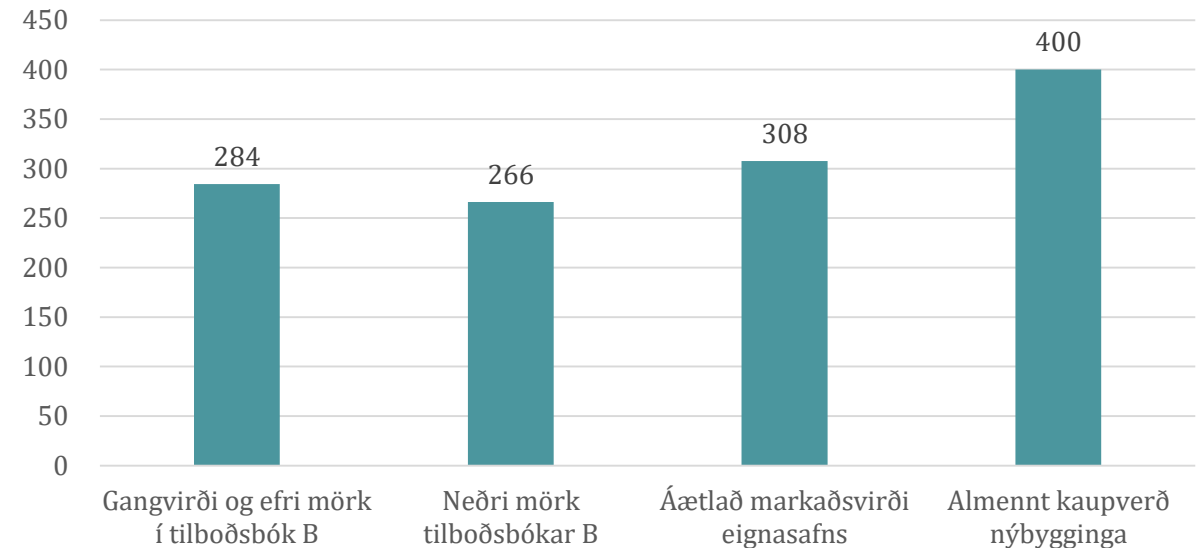
Eignasafnið er metið á hóflegu fermetraverði

- **Gangvirði 284 þ.kr. / fm:**
Í ársreikningi 2017 er 188,5 þús. fermetra eignasafn félagsins bókfært á 53,6 ma.kr.
- **Neðri mörk tilboðsbókar B er 266 þ.kr. / fm:**
Heildarvirði hlutfjár á því verði felur í sér 50,2 ma.kr. virði eignasafnsins
- **Áætlað markaðsvirði eignasafns a.m.k. 308 þ.kr. / fm:**
Áætlað markaðsvirði eignasafnsins, metið út frá þinglýstum kaupsamningum, er 58 ma.kr. *
- **Almennt kaupverð nýbygginga áætlað a.m.k. 400 þ.kr. / fm:**
Hér er almennt kaupverð nýbygginga varlega áætlað 400 þ.kr. á fermetra. Byggingarlykill Verkfræðistofunnar Hannarrs er þar hafður til hliðsjónar.** Á því fermetraverði væri virði eignasafnsins 75,4 ma.kr.
- Gangvirði, sem metið er út frá sjóðstreymi, er yfir fasteignamati (45 ma.kr.) og kemur þar sérstaklega til að eignir á Reykjanesi hafa lágt fasteignamat (en vaxandi) og eignir á höfuðborgarsvæðinu eru metnar nokkuð yfir fasteignamati
- **Hlutfjárvirði sem felst í áætluðu markaðsvirði eignasafnsins er 55% yfir hlutfjárvirði við neðri mörk tilboðsbókar B.**
Það er mat fyrir skattaáhrif.

* Miðað er við meðal kaupverð á 4. ársfjórðungi 2017 skv. þinglýstum kaupsamningum. Eftir svæðum eða sveitarfélögum, hvor sem lægra reyndist. Íbúðir á Ásbrú metnar út frá auglýstum verðum en með varúð.

** Byggingarlykill Verkfræðistofunnar Hannarrs yfir stöðluð hús. Sjá umfjöllun um fjárfestingar- og söluáætlun fyrr í kynningunni.

Fermetraverð (þ.kr.)



(m.kr.)	þ.kr. / fm	Heildarvirði	Hlutfjárvirði	Sbr. við neðri mörk í B
Gangvirði og efri mörk í B	284	53.619	17.587	24%
Neðri mörk tilboðsbókar B	266	50.221	14.190	0%
Áætlað markaðsvirði eignasafns	308	58.017	21.986	
Almennt kaupverð nýbygginga	400	75.410		

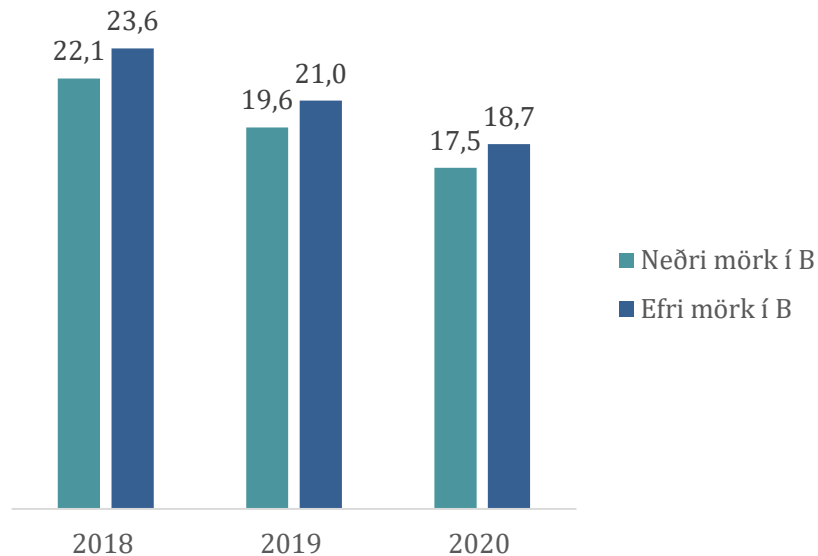
* Hlutfjárvirði og skuldastaða fyrir hlutfjárukningu.

* Fyrir skattaáhrif í markaðsvirði



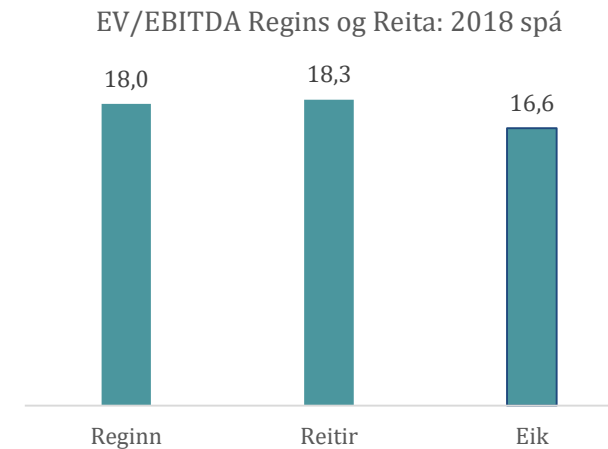
Samanburður við skráðu félögin

EV/EBITDA þróun Heimavalla



- Afkoma Heimavalla tekur töluverðum breytingum yfir þetta ár og tvö næstu. Heildarverð félagsins er borið saman við afkomu ársins 2020 og rekstur skráðu fasteignafélaganna er til samanburðar.
- Á verðbili í tilboðsbók B er heildarvirðið (EV) áætlað 17,5-18,7 x EBITDA ársins 2020
- Til viðbótar við afkomuáætlunina eru forsendur um aukna afkomu vegna frekari rekstrarbata, ásamt hagstæðari fjármögnun.

Reginn og Reitir eru verðlögð á EV/EBITDA 18,0-18,3 miðað við áætlaða EBITDA afkomu 2018.



Síður er litið til Eikar í þessum samanburði því þar blandast inn rekstur hótels. Þá er meðhöndlun viðhalds ólík milli félaganna.

	Reginn	Reitir	Eik
Markaðsvirði hlutafjár	38.883	63.431	34.441
Skuldir	56.173	72.801	53.350
EV	95.056	136.232	87.791
EBITDA (2018) rekstrarspá	5.285	7.425	5.300
EV/EBITDA (2018)	18,0	18,3	16,6
Yield (2018)	5,6%	5,5%	6,0%



Minni verðsveiflur á íbúðarhúsnæði

- Í nýjustu **úttekt Seðlabankans á fjármálastöðugleika** er sérstök umfjöllun um fasteignamarkaðinn. Úttekt Seðlabankans á verðbreytingum á fasteignamarkaði síðustu 25 ár leiðir í ljós að verðbreytingar íbúða eru mun minni en í atvinnuhúsnæði.

Í riti Seðlabankans* segir:

*„... markaður með atvinnuhúsnæði er sveiflukenndari en íbúðamarkaður. Þannig **var breytileiki raunverðs tvö- til fimmfalt meiri á atvinnuhúsnæði en íbúðum á höfuðborgarsvæðinu síðasta aldarfjórðunginn**, eftir mismunandi mælikvörðum. Frá toppi síðustu uppsveiflu að botni húsnæðiskreppunnar lækkaði raunverð atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu um 63% en verð íbúða um tæp 35%. Sömuleiðis er dreifni í veltutölum talsvert meiri þegar kemur að atvinnuhúsnæði en íbúðum og ljóst að seljanleiki fullnustueigna á formi atvinnuhúsnæðis getur verið verulega takmarkaður á þrengingatímum..”*

* Heimild: Ritið Fjármálastöðugleiki, 1. hefti 2018, bls. 11.

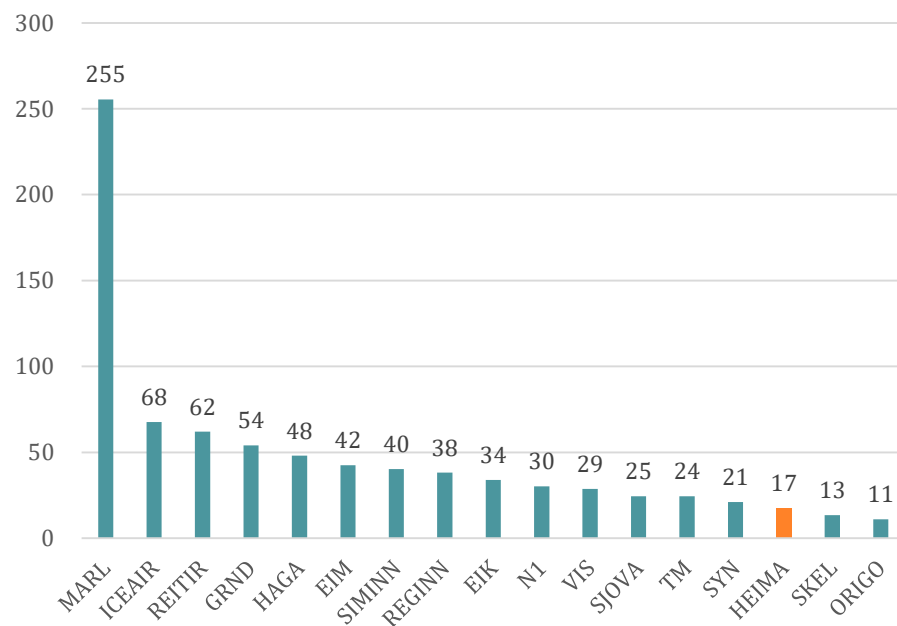
https://www.sedlabanki.is/utgefid-efni/frettir-og-tilkynningar/frettasafn/frett/2018/04/12/FS_2018-1/

Hlutfjárvirði samanborið við skráð félög

Á miðju verðbili tilboðsbókar B er hlutfjárvirði Heimavalla um 17,4 ma.kr.

(Hlutir í félaginu verða 11.251 milljónir að loknu útboði, miðað við 750 milljón hluta útboð. Miðja verðbilsins er gengið 1,55)

Markaðsvirði skráðra félaga



13. apríl 2018

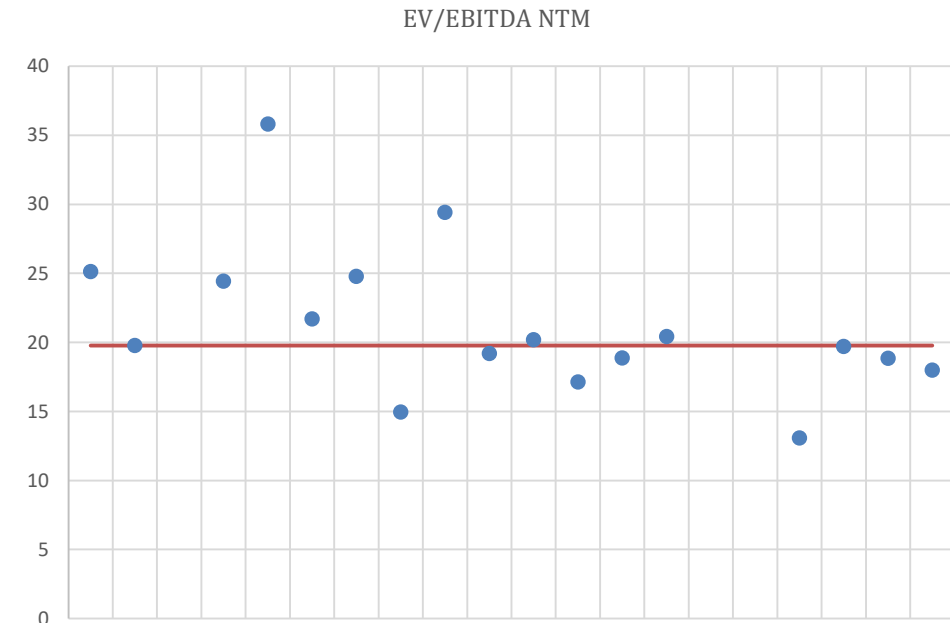
Úrvalsvisitalan OMXI8



Samanburður við norræn fasteignafélög

Fasteignafélög á Norðurlöndum eru verðlögð á EV/EBITDA um 20x vænt afkoma

- Á Norðurlöndunum eru fasteignafélögin mikilvægur hluti af hlutabréfamarkaði
- Miðgildi fyrir EV/EBITDA miðað við afkomuspár næstu 12 mánuði (NTM) er 19,8
- Fæst norrænu félaganna eru hrein íbúðaleigufélög
- Verðlagning norrænu félaganna veitir samanburð hér á landi



* Gögn frá 13. apríl 2018. Heimild: InFront Analytics. Sjá nánar á næstu síðu

Samanburður við norræn fasteignafélög

Norræn fasteignafélög	Markaðsvirði m.EUR	Heildarvirði m.EUR	V/H STM	V/H NTM	EV/EBITDA STM	EV/EBITDA NTM	P/B nýjast
Miðgildi			6,4	13,3	27,0	19,8	1,1
Fastighets Balder AB	3.717	10.287	5,4	13,7	20,8	25,1	1,2
FastPartner AB	838	1.953	6,0	12,8	30,6	19,8	1,2
Amasten Fastighets AB	56	261	12,7	18,2	12,5	N/A	0,6
Fastighets AB Trianon	188	444	6,1	15,7	18,6	24,4	1,1
Wallenstam AB	2.289	4.160	9,8	33,2	46,5	35,8	1,2
Atrium Ljungberg AB	1.675	3.490	6,8	15,0	29,8	21,7	1,0
Hufvudstaden AB	2.638	3.227	9,0	24,4	N/M	24,8	1,1
Catena AB	596	1.354	10,8	11,7	31,9	15,0	1,4
FABEGE AB	2.845	5.318	5,3	24,9	49,2	29,4	1,1
Wihlborgs Fastigheter AB	1.464	3.540	5,9	11,7	31,1	19,2	1,1
Castellum AB	3.534	7.388	6,3	13,8	29,4	20,2	1,1
Dios Fastigheter AB	743	1.870	7,5	8,4	22,9	17,1	1,1
Kungsleden AB	1.260	2.764	6,9	12,4	28,3	18,9	0,9
Norwegian Property ASA	580	1.277	4,1	19,7	38,6	20,4	0,7
Corem Property Group AB	162	965	1,8	N/A	9,5	N/A	0,5
HEBA Fastighets AB	433	759	12,2	N/A	27,0	N/A	1,1
Klovern AB	75	2.664	0,3	9,5	6,8	13,1	0,1
AB Sagax	1.875	3.255	6,6	11,7	23,2	19,7	1,7
Citycon Oyj	1.625	3.700	18,6	11,4	19,8	18,8	0,7
Hemfosa Fastigheter AB	1.757	4.148	5,8	10,7	25,9	18,0	1,0

Fimm fyrstu félögin á listanum reka bæði íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði. Hin eru fyrst og fremst í atvinnuhúsnæði

- Gögn frá 13. apríl 2018. Heimild: InFront Analytics
- Með STM er átt við síðustu 12 mánuði og með NTM er átt við næstu 12 mánuði



Frekari upplýsingar

Nánari upplýsingar um fyrirkomulag útboðsins er að finna í lýsingu Heimavalla sem stefnt er að birt verði 24. apríl 2018

Landsbankinn er söluaðili útboðsins

Upplýsingar og aðstoð vegna tilboðsbóka A og B

Verðbréfa- og lífeyrisráðgjöf Landsbankans hf.

fjarmalaradgjof@landsbankinn.is

sími: +354 410 4040

Upplýsingar og aðstoð vegna tilboðsbókar C

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf.

utbod@landsbankinn.is

sími: +354 410 4000

Fjárfestingartækifærið

Nýr eignaflokkur á markaði – fjárfesting í íslenskum íbúðamarkaði

Söluverð í útboðinu felur í sér hóflegt fermetraverð

Rekstrarhagræðing eftir hraða uppbyggingu

Traustur tekjugrunnur með fjölda viðskiptavina og verðtryggðum leigusamningum

Horfur á sterkri eftirspurn vegna fólksfjölgunar og fjölbreyttra þarfa fyrir húsnæði

Tækifæri í endurfjármögnun á skuldabréfamarkaði

Stöðugir arðgreiðslumöguleikar til framtíðar

Góð viðbót í eignasöfn



Fyrirvari

Kynning þessi er útbúin af Landsbankanum hf. (hér eftir „Landsbankinn“) og Heimavöllum hf. (hér eftir „Heimavellir“) í tengslum við fyrirhugað hlutafjárútbod í Heimavöllum 7. og 8. maí 2018 (hér eftir „útboðið“) og fyrirhugaða töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallar Íslands hf. Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga. Gögn, upplýsingar og annað efni er varða kynningu þessa eru alfarið í eigu Heimavalla hf. og Landsbankans hf. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari er varða Heimavelli byggja á gögnum frá Heimavöllum. Upplýsingarnar hafa ekki verið sannreynðar sérstaklega af Landsbankanum eða öðrum aðilum.

Upplýsingarnar geta verið háðar breytingum, uppfærslum, lokaútgáfu eða endurútgáfu, sem geta falið í sér verulegar breytingar frá þeim upplýsingum sem fram koma í kynningu þessari. Landsbankinn og/eða Heimavellir ábyrgjast hvorki beint eða óbeint, að upplýsingar eða skoðanir sem fram koma í kynningu þessari séu nákvæmar, áreiðanlegar eða tæmandi. Bent er á að með birtingu þessarar kynningar skuldbindur Landsbankinn og/eða Heimavellir sig ekki til þess að veita frekari upplýsingar um Heimavelli, uppfæra kynninguna og/eða leiðrétta ónákvæmni eða villur sem kunna að koma í ljós.

Kynning þessi felur ekki í sér tilboð um kaup eða sölu verðbréfa. Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingaráðgjöf í í skilningi laga nr. 108/2007, um verðbréfavíðskipti (hér eftir „vvl“) af hálfu Landsbankans og ber Landsbankanum ekki skylda til að meta hvort þátttaka í fyrirhuguðu hlutafjárútbodi í Heimavöllum 7. og 8. maí 2018] (hér eftir „útboðið“) sé viðeigandi fyrir fjárfesta og njóta fjárfestar ekki verndar skv. 16. gr. vvl, vegna þátttöku sinnar í útboðinu. Athygli er vakin á því að Heimavellir munu birta lýsingu í tengslum við útboðið og fyrirhugaða töku hlutabréfa í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallar Íslands hf. Lýsingin verður birt a.m.k. sex virkum dögum fyrir síðasta sölundag í útboðinu á vefsíðu félagsins, www.heimavellir.is

Viðtakanda er sérstaklega bent á hagsmuni Landsbankans í tengslum við útboðið. Landsbankinn er söluaðili útboðsins og þiggur fyrir það þóknun frá félaginu. Þá er mögulegt að Landsbankinn verði annar tveggja viðskiptavaka með hlutabréf í Heimavöllum þegar þau hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallar Íslands hf. og myndi þá þiggja fyrir það þóknun. Þá er Landsbankinn meðal lánveitanda félagsins. Í samræmi við 8. gr. vvl. hefur Landsbankinn sett sér reglur um hagsmunaárekstra. Fjárfestum er bent á að kynna sér reglurnar sem er að finna á vefslóðinni

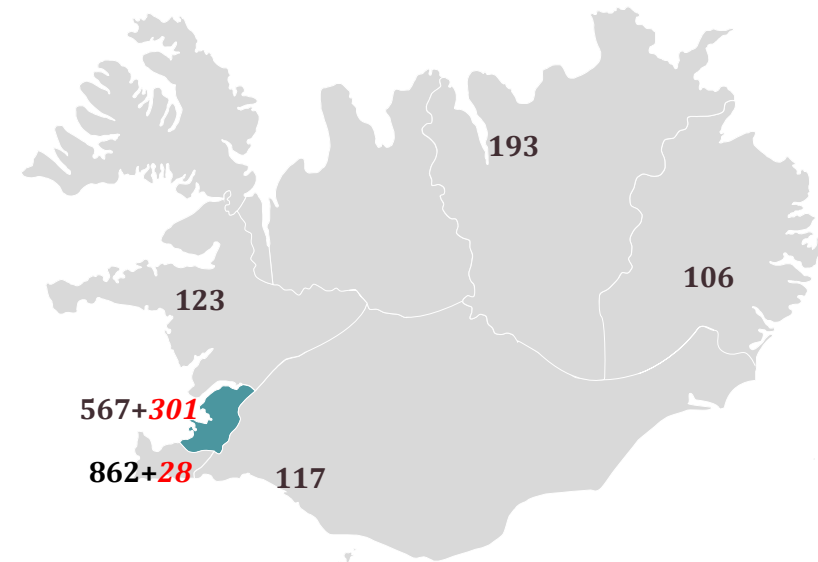
https://bankinn.landsbankinn.is/Uploads/documents/UmLandsbankann/MiFID/1226-04_Utdrattur_ur_stefnu_Landsbankans_um_hagsmunaarekstra.pdf



Viðauki

Eignasafnið: Höfuðborgarsvæðið

Fjöldi íbúða	567
Fjöldi fermetra	47.495 m ²
Meðalaldur	8,4 ár
Útleiguhlutfall 2017	97,7%
Leigutekjur (% af heild)	30,7%
Fasteignamat 2018	18.698 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017	22.515 m.kr.
- pr. m ²	474 þús. kr.
- hlutfall af heild	42,0%
Nýbyggingar, íbúðir	301

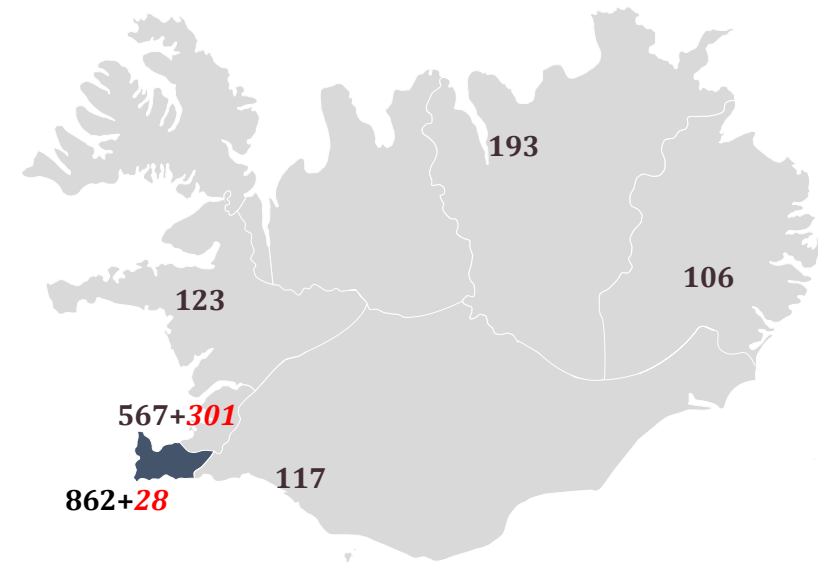


Félagið er með 301 íbúð í byggingu sem koma til afhendingar á árunum 2018 og 2019

- Boðaðing 14-20: 72 íbúðir
- Einivellir 1-3: 47 íbúðir
- Hlíðarendi 20-24: 164 íbúðir
- Jaðarleiti 8: 18 íbúðir

Eignasafnið: Suðurnes

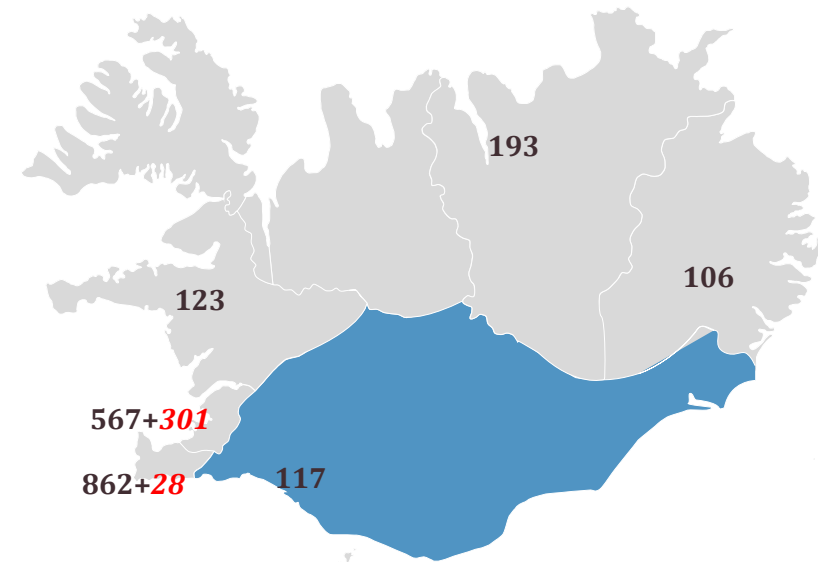
Fjöldi íbúða	862
Fjöldi fermetra	93.326 m ²
Meðalaldur	26,7 ár
Útleiguhlutfall 2017	96,2%
Leigutekjur (% af heild)	41,0%
Fasteignamat 2018	13.692 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017	19.139 m.kr.
- pr. m ²	205 þús. kr.
- hlutfall af heild	35,7%
Íbúðir í standsetningu	28



Félagið er að standsetja 28 stúdíóíbúðir í 900 hverfinu á Ásbrú sem gert er ráð fyrir að verði settar í leigu fyrir mitt árið 2018

Eignasafnið: Suðurland

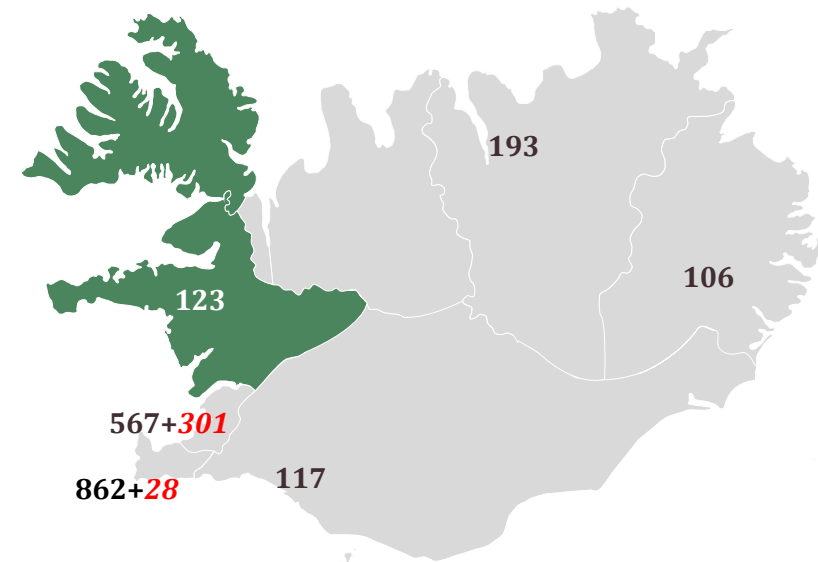
Fjöldi íbúða	117
Fjöldi fermetra	10.332 m ²
Meðalaldur	16,4 ár
Útleiguhlutfall 2017	98,4%
Leigutekjur (% af heild)	6,4%
Fasteignamat 2018	2.547 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017	2.493 m.kr.
- pr. m ²	241 þús. kr.
- hlutfall af heild	4,6%



Af 117 íbúðum í eignasafni Heimavalla á Suðurlandi eru 87 íbúðir á Selfossi, 14 íbúðir í Hveragerði, 15 í Þorlákshöfn og ein í Rangárþingi

Eignasafnið: Vesturland og Vestfirðir

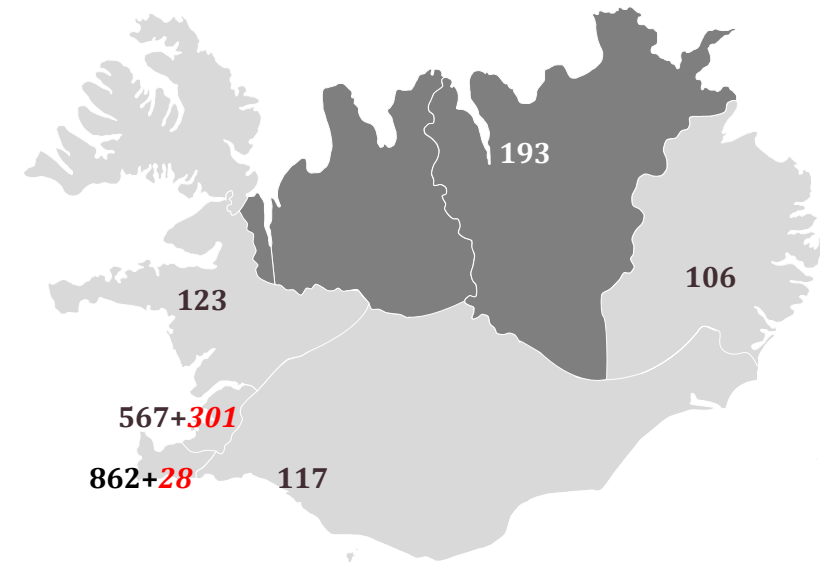
Fjöldi íbúða	123
Fjöldi fermetra	12.008 m ²
Meðalaldur	12,6 ár
Útleiguhlutfall 2017	95,2%
Leigutekjur (% af heild)	6,7%
Fasteignamat 2018	2.953 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017	2.741 m.kr.
- pr. m ²	228 þús. kr.
- hlutfall af heild	5,1%



Af 123 íbúðum á Vesturlandi og Vestfjörðum eru 92 íbúðir á Akranesi, 20 íbúðir í Borgarnesi, 10 íbúðir á Ísafirði og ein á Súðavík

Eignasafnið: Norðurland

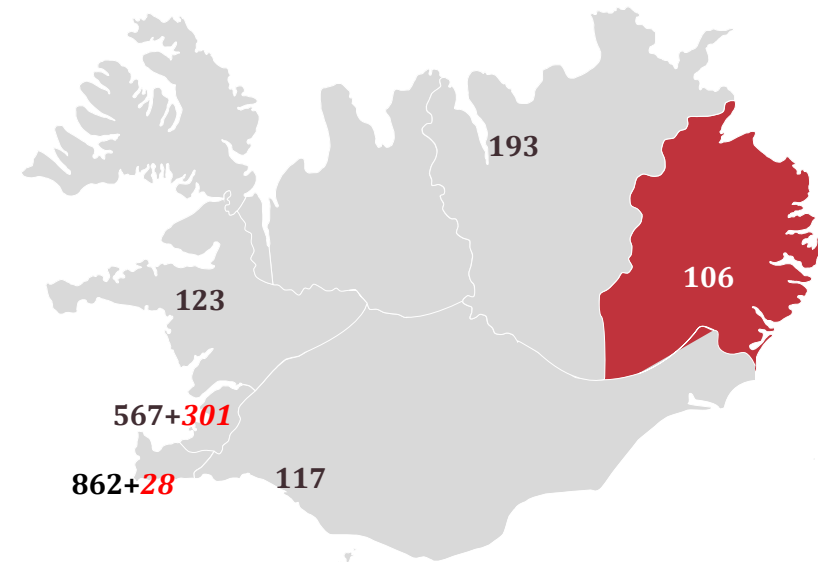
Fjöldi íbúða	193
Fjöldi fermetra	15.588 m ²
Meðalaldur	8,5 ár
Útleiguhlutfall 2017	95,8%
Leigutekjur (% af heild)	10,9%
Fasteignamat 2018	4.783 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017	4.963 m.kr.
- pr. m ²	318 þús. kr.
- hlutfall af heild	9,3%



Eignasafn Heimavalla á Norðurlandi samanstendur af 187 íbúðum á Akureyri og 6 íbúðum á Þórshöfn

Eignasafnið: Austurland

Fjöldi íbúða	106
Fjöldi fermetra	9.580 m ²
Meðalaldur	10,8 ár
Útleiguhlutfall 2017	79,1%
Leigutekjur (% af heild)	4,2%
Fasteignamat 2018	1.946 m.kr.
Bókfært virði 31.12.2017	1.767 m.kr.
- pr. m ²	184 þús. kr.
- hlutfall af heild	3,3%



Af 106 íbúðum á Austurlandi eru 40 íbúðir á Egilsstöðum og 66 íbúðir á Reyðarfirði