



Samandregnar niðurstöður verðmats

Ráðgjafarsvið

—

7. desember 2017



Fyrirvari

Tengiliður KPMG:

Helga Harðardóttir

Ráðgjafarsvið
Partner, Reykjavík
KPMG Ísland
hhardardottir@kpmg.is

Magnús G. Erlendsson

Ráðgjafarsvið
Partner, Reykjavík
KPMG Ísland
merlendsson@kpmg.is

Bjarni E. Friðriksson

Ráðgjafarsvið
Sérfræðingur, Reykjavík
KPMG Ísland
bfriðriksson@kpmg.is

Sími 545 6000

Ráðgjafarsvið KPMG hefur verið ráðið af Almenna leigufélaginu ehf. (AL/félagið/verkkaupi) til að yfirfara virðisútreikning á eignasafni félagsins í tengslum við eignvarða skuldabréfaútgáfu félagsins, þar sem allar fasteignir í eignasafni félagsins mynda veðandlag í tengslum við skuldabréfaútböð.

Virðisútreikningurinn byggir meðal annars á gögnum og upplýsingum frá félaginu og hefur KPMG hvorki staðfest áreiðanleika né sannreynt þau gögn og upplýsingar. Þann 16. nóvember 2017 barst staðfesting stjórnenda á að ekki vanti mikilvæg atriði eða upplýsingar sem skipta geta máli fyrir framtíðarrekstur fasteignasafnsins.

Vinna og verklag við gerð skýrslunnar fól í sér staðfestingavinnu sem getur þó ekki að nokkru leyti talist vera grundvöllur endurskoðunar. Vinnan fól ekki í sér úttektir á einstaka fasteignum eða greiðslugetu leigutaka.

Upplýsingarnar sem koma fram í þessari samantekt endurspeгла ekki niðurstöður áreiðanleikakönnunar en varað er við að niðurstaða slíkrar könnunar gæti haft áhrif á undirliggjandi gögn og þar af leiðandi niðurstöðu verðmatsins. Af þeim sökum getur KPMG ekki ábyrgst nákvæmni, áreiðanleika þeirra upplýsinga sem hér koma fram eða að þær séu tæmandi.

Niðurstöður yfirferðarinnar eru eingöngu ætlaðar fyrir Almenna leigufélagið og fjármögnunaraðila. Þær ályktanir sem þriðji aðili kann að daga af niðurstöðum eru á engan hátt á ábyrgð KPMG. Niðurstöður yfirferðarinnar ásamt staðfestingu á verðmati birtast í skráningarlýsingu skuldabréfaútböðsins.

KPMG er ekki háð árangurstengdri þóknun við vinnslu verkefnisins og eru starfsmenn KPMG sem að verkefninu koma á engan hátt fjárhagslega háðir niðurstöðu verkefnisins.

Yfirlit eigna og niðurstaða verðmats

Samantekt þessi inniheldur samandregnar niðurstöður á verðmati fasteignasafnsins. Verðmat var framkvæmt á öllu fasteignasafni félagsins. Um er að ræða eignir sem eru samtals 109 þús.m² og fjöldi langtímaleigusamninga er um 1.100. Samtals eru 1.214 fasteignir í eignasafninu þann 30.6.2017.

Stærstur hluti eignasafnsins er staðsett á höfuðborgarsvæðinu eða um 67% m.v. fasteignamat 2017.

Niðurstaða verðmatsins er að heildarvirði eignasafns félagsins er 39,1 ma.kr. miðað við 6,1% meðalávöxtunarkröfu (WACC) og hlutfall eigin fjár 30%. Fasteignamat eignasafnsins er 28,9 ma.kr. þann 30.6.2017 og mun hækka í 33,9 ma.kr. 2018.

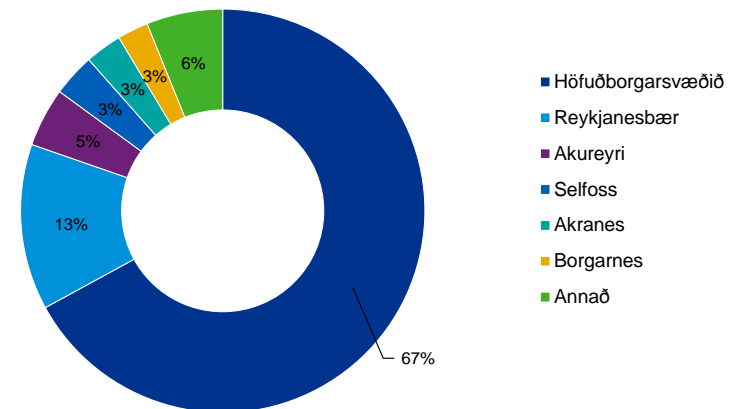
Á seinni helmingi ársins hefur félagið unnið í því að betrubæta eignasafnið og hefur það selt eignir sem bókfærðar voru á 373 m.kr. út úr safninu.

Félagið er með 12 íbúðir í byggingu á Hverfisgötu 61 sem verða tekjuberandi á Q1 2018. Bókfært virði eignanna er miðað við stöðu framkvæmda í lok júní 2017.

Samantekt verðmats	
m.kr.	
Bókfært verð eigna í rekstri 30.6.2017	38.575
Eignir í byggingu	544
Samtals bókfært verð 30.6.2017	39.119
Bókfært verð seldra eigna frá 30.6.2017	373
Bókfært verð eignasafns á útgáfudegi	38.746
Fasteignamat 2017	28.909
Brunabótamat nóv. 2017	31.313
Leigufermetrar (þús.m ²)	109
Útreiknað virði á fermetra (þ.kr.)	355
WACC	6,1%

Heimild: Þjóðskrá Íslands, Almenna leigufélagið og greining KPMG.

Skipting fasteignasafnsins eftir landsvæðum*



*Fasteignamat 2017

Heimild: Þjóðskrá Íslands og greining KPMG.

Helstu forsendur og aðferðafræði

Viðmiðunardagur verðmatsins er 30. júní 2017. Fasteignirnar eru færðar á gangvirði í efnahagsreikningi félagsins í samræmi við alþjóðlegu reikningsskilastaðlana IAS40 og IFRS 13. Stjórnendur meta gangvirði einstakra eigna í samræmi við IFRS 13.

Verðmatið byggir á frjálsu sjóðstreymi eignarinnar til framtíðar, núvirtu með ávöxtunarkröfu sem á að endurspeglar áhættu fjárfæðisins. Núvirt sjóðstreymi sýnir virði eigna byggt á væntu fjárfæði til framtíðar og er núvirðing fjárfæðisins ætlað að endurspeglar tímavirði peninga.

Notað er raunvaxtarlíkan sem gerir ráð fyrir að fjárhæðir séu á föstu verðlagi. Fjárhæðir verðmatslíkansins geta hins vegar tekið breytingum vegna hækkunar leigu eða breytinga á rekstrarkostnaði, s.s. viðhaldi.

Ekki er tekið tillit til skatta í mati á virði eignanna og ekki er gert ráð fyrir því að skattstofn myndist á líftíma þeirra.

Upplýsingar og gögn sem KPMG notaði við gerð skýrslunnar voru fengin frá AL og opinberum aðilum, sbr. Þjóðskrár Íslands.

Áætlanir eru gerðar af stjórnendum AL en leigutekjur verðmatsins byggja á gögnum frá félaginu um fyrirbyggjandi leigusamninga fasteignanna og gefnum forsendum um markaðsleigu þegar leigusamningum lýkur.

Fasteignagjöld og tryggingar byggja á gögnum frá félaginu.

Árlegt viðhald byggir á gögnum frá félaginu sem nemur um 0,7% af brunabótamati.

Árlegar nettó leigutekjur (e. Net Operating Income eða NOI) fasteigna eru metnar eins og sjá með í töflu að neðan.

Útleiðsla á nettó leigutekjum (NOI)

Heildar leigutekjur
- Áætluð vannýting
- Fasteignagjöld og tryggingar
- Viðhald og rekstur fasteigna
- Stjórnunarkostnaður
= Nettó leigutekjur (NOI)

Heimild: Almenna leigufélagið.



kpmg.com/socialmedia



kpmg.com/app

© 2017 KPMG ehf. á Íslandi er aðili að alþjóðlegu neti KPMG, samtökum sjálfstæðra fyrirtækja sem aðild eiga að KPMG International Cooperative, svissnesku samvinnufélagi. Allur réttur áskilinn.

Nafn og vörumerki KPMG eru skráð vörumerki KPMG International.