



Skuldabréfaútgáfa

Hagar hf. – september 2019

A / F

ARCTICAFINANCE



Almennur fyrirvari

Kynningu þessari er einvörðungu ætlað að aðstoða viðtakanda við að ákveða hvort að gera skuli frekari greiningu á því sem í henni er fjallað um. Kynningu þessari er einvörðungu ætlað að vera til upplýsinga og skal hvorki tekið sem tilboði eða hvatningu um áskrift, kaup eða sölu á fjármálagerningum af hvaða tagi sem er né vera grunnur að hvers konar ákvörðun um að fjármagna tækifæri það sem fjallað er um í kynningu þessari.

Upplýsingarnar í kynningu þessari hafa ekki verið sannreyndar af hálfu Arctica Finance hf. („Arctica“), viðskiptavina þess eða annarra aðila og geta því verið háðar breytingum, uppfærslu, lokaútgáfu eða endurútgáfu, sem allt getur falið í sér verulegar breytingar. Arctica, viðskiptavinir þess eða aðrir hvorki veita né munu veita tryggingu eða ábyrgð, beint eða óbeint, á því að upplýsingarnar eða skoðanir í kynningu þessari séu nákvæmar, áreiðanlegar, sanngjarnar eða tæmandi. Arctica, viðskiptavinir þess eða tengdir aðilar eru með engum hætti ábyrgir fyrir hvers konar tjóni eða tapi, af hvaða tagi sem er, beint eða óbeint, sem viðtakandi eða tengdir aðilar kunna að verða fyrir með því að notast við eða nýta sér með öðrum hætti kynningu þessa eða innihald.

Engin trygging eða ábyrgð er veitt á því að nokkrar af þeim spám eða fyrirætlunum sem lýst kann að vera gangi eftir. Sérhver viðtakandi verður að framkvæma eigin athuganir og greiningar á þeim upplýsingum, rekstri eða eignum sem fram koma í kynningu þessari og þeirri starfsemi sem í henni er lýst. Sérhver yfirlýsing í kynningu þessari sem vísar til sérgreinds félags eða aðila eða aðilum tengdum þeim, áætlaðrar eða væntrar framtíðarafkomu eða framtíðarstarfsemi, er yfirlýsing um framtíðina sem byggir á núverandi upplýsingum, gögnum og áætlunum. Framtíðarspár og fyrirætlanir eru ávallt háðar ýmsum áhættum og óvissupáttum sem gætu leitt til verulega breyttra niðurstaðna er aftur gæti leitt til umtalsverðra áhrifa á útkomu og fjárhagslega afkomu þeirra atriða sem tilgreind eru í kynningu þessari. Af þessum sökum er viðtakandi hvattur til að taka öllum framtíðarspám og fyrirætlunum með fyrirvara og þær skal á engan hátt skoða sem loforð um árangur í rekstri eða ávöxtun fjármuna af hálfu Arctica, viðskiptavina þess eða tengdra aðila.

Hvorki Arctica né viðskiptavinir þess eru skuldbundnir til að veita viðtakanda kynningar þessarar nokkrar frekari upplýsingar eða að uppfæra kynningu þessa eða leiðrétta villur í henni sem í ljós kunna að koma.

Dreifing kynningar þessarar eða upplýsinga sem í henni eru kann að vera takmörkunum háð lögum samkvæmt í öðrum löndum en á Íslandi og er viðtakanda skylt að kynna sér viðeigandi lög og takmarkanir sem gilda og framfylgja slíkum lögum og takmörkunum á notkun kynningarinnar sem í gildi kunna að vera.

Arctica er einvörðungu ráðgjafi þess eða þeirra aðila sem Arctica gerir skriflegan samning við þar að lútandi að því er varðar megin innihald kynningar þessarar. Af þeim völdum verður Arctica því ekki ábyrgt fyrir að veita neinum öðrum en þeim viðskiptavini (hvort sem að sá viðskiptavinur er viðtakandi kynningar þessarar eður ei) þá vernd sem í því felst að vera slíkur viðskiptavinur Arctica eða að veita öðrum ráðgjöf í tengslum við viðskipti þessu tengt. Sérhverjum viðtakanda kynningar þessarar er ráðlagt að leita sér sjálfstæðrar fjárfestingarráðgjafar.

- 1 **Um félagið**
- 2 Fjárhagsupplýsingar
- 3 Skuldabréfaútgáfa
- 4 Viðauki



Leiðandi verslunaryrirtæki á íslenskum matvöru-, sérvöru- og eldsneytismarkaði



- Hagar er leiðandi verslunaryrirtæki á íslenskum matvöru-, sérvöru- og eldsneytismarkaði
 - Félagið rekur 45 matvöru- og sérvöruverslanir, vöruhús, 28 Olísstöðvar og 40 ÓB – stöðvar
- Meginstarfsemi Haga er á sviði matvöru og tengdra vöruhúsa, auk eldsneytissölu. Innan Haga eru tvær af stærstu verslunarkeðjum landsins, Bónus og Hagkaup auk Ólíuverzlunar Íslands

Fjöldi verslana og stöðva:



Sjálfstæðar einingar

Sterk heild



- ✓ Leiðandi smásöluþyrirtæki á Íslandi
- ✓ Rótgróin vörumerki
- ✓ Reynslumiklir stjórnendur
- ✓ Mikil kostnaðarvitund
- ✓ Aðlögunarhæfni gagnvart breyttum þörfum viðskiptavina
- ✓ Sterkt sjóðstreymi sem gefur möguleika á arðgreiðslum, endurkaupum, fjárfestingum og niðurgreiðslu skulda

Sjálfstæðar einingar

Sterk heild



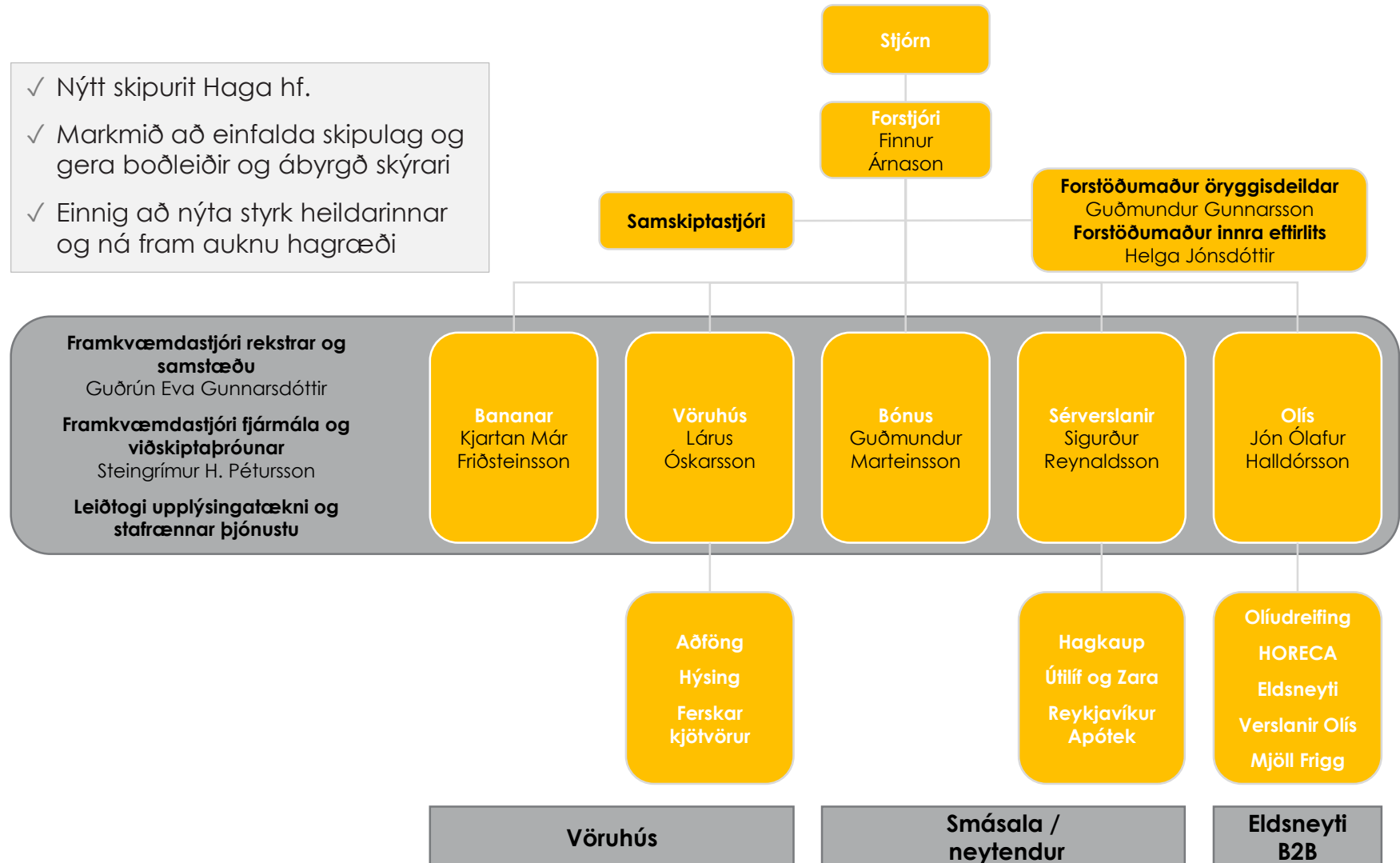
Allar verslanir Haga eru reknar af sérstökum dótturfélögum:

- ✓ **Hagar verslanir ehf.**
 - Bónus, Hagkaup, Aðföng, Útilíf og Hýsing-vöruhótel
- ✓ **Bananar ehf.**
- ✓ **Ferskar kjötvörur ehf.**
- ✓ **Noron ehf.**
 - Zara
- ✓ **Olíuverzlun Íslands ehf.**
- ✓ **DGV ehf.** – verður sameinað Högum

Hagar

Skipulag Haga hf.

- ✓ Nýtt skipurit Haga hf.
- ✓ Markmið að einfalda skipulag og gera boðleiðir og ábyrgð skýrari
- ✓ Einnig að nýta styrk heildarinnar og ná fram auknu hagræði



Stefna Haga

Byggir á traustum grunni



Sterk fyrirtæki

Helstu vörumerki



Rótgróin fyrirtæki

Reynsla og þekking



Stofnað 1989

HAGKAUP

Stofnað 1959



Stofnað 1927



Stofnað 1974



Stofnað 1955

Bónus

Hagar eiga tvær af stærstu verslunarkeðjum landsins



- ✓ Bónus var stofnað árið 1989 og fagnar því 30 ára afmæli fyrirtækisins um þessar mundir
- ✓ Markmið Bónus sem lágvöruverðsverslun hefur alla tíð verið að tryggja neytendum um land allt lægsta mögulega vöruverð
- ✓ Lykillinn að því hefur verið lágur rekstrarkostnaður, íburður í lágmarki, styttri opnunartími en gengur og gerist, takmarkað vöruúrval sem spannar þó allar þarfir heimilisins, stöðugt kostnaðaraðhald og mikill veltuhraði
- ✓ Bónus rekur 31 verslun, 19 á höfuðborgarsvæðinu og 12 á stærstu þéttbýlisstöðum á landsbyggðinni
- ✓ Stöðugildi í árslok voru 415 en fjöldi starfsmanna 926

Hagkaup

Hagar eiga tvær af stærstu verslunarkeðjum landsins

HAGKAUP



- ✓ Hagkaup var stofnað árið 1959 og fagnar því 60 ára afmæli á árinu
- ✓ Í upphafi var Hagkaup rekið sem póstverslun
- ✓ Fyrsti stórmarkaðurinn var svo opnaður í Skeifunni árið 1970, þar sem Hagkaup rekur enn verslun sína
- ✓ Hagkaup er smásöluverslun sem leggur megináherslu á að bjóða íslenskum neytendum góða þjónustu og breitt vöruúrval sem spannar allar daglegar þarfir heimilisins
- ✓ Þá starfrækir Hagkaup tvær MAC snyrtivöruverslanir
- ✓ Hagkaup rekur tíu verslanir, þar af sjö á höfuðborgarsvæðinu, og er sama verð í þeim öllum
- ✓ Ein af 10 verslunum sem Hagkaup rekur er Stórkaup, sem er birgðaverslun fyrir fyrirtæki, mótuneyti, skip, veitingastaði og söluturna. Fyrirtækjasvið Olís mun taka við rekstri Stórkaups
- ✓ Í árslok voru starfsmenn fyrirtækisins 886 í 431 stöðugildi

Olís

Rótgróið og öflugt verslunar- og þjónustufyrirtæki



- ✓ Olíuverzlun Íslands ehf. (Olís) var stofnað árið 1927 og er því elsta fyrirtækið í samstæðu Haga
- ✓ Olís sérhæfir sig í sölu og þjónustu með eldsneyti, auk skyndibita, ýmissa nauðsynjavara fyrir bílæigendur, vörum til útivistar og ferðalaga ásamt fjölbætri þjónustu við sjávarútvegs-, verktaka- og flutningafyrirtæki um land allt
- ✓ Olís rekur 28 þjónustustöðvar vítt og breitt um landið undir vörumerki Olís, þar af 10 á höfuðborgarsvæðinu
- ✓ Olís rekur einnig 40 ÓB sjálfsafgreiðslustöðvar um land allt, þar af 8 á höfuðborgarsvæðinu og 32 á landsbyggðinni
- ✓ Þá rekur Olís verslunina Rekstrarland
- ✓ Í árslok störfuðu 582 manns hjá fyrirtækinu í 427 stöðugildum

Vöruhús

Sterk aðfangakeðja



A ð F Ö N G

HYSING

FERSKAR  KJÖTVÖRUR

 **Bananar ehf.**

Vöruhúsastarfsemi fyrir matvöru og sérvöru hefur verið samræmd. Aðföng þjónusta Bónus, Hagkaup, Olís og sérvöruverlanir

Með skipulagsbreytingum er Ferskar kjötvörur komið undir Aðföng. Þar næst samlegð í stoðdeildum, innkaupum og vörudreifingu

Bananar ehf. er leiðandi í innflutningi á ávöxtum og grænmeti. Selja til verslana Haga og til þriðja aðila. Sjálfstætt fyrirtæki, sem starfar skv. sátt við Samkeppniseffirlitið

- 1 Um félagið
- 2 Fjárhagsupplýsingar**
- 3 Skuldabréfaútgáfa
- 4 Viðauki

Fjárhagsupplýsingar

Sögulegur rekstur Haga

Samantekt

- Vörusala fyrsta ársfjórðungs 19/20 nam 28.590 m.kr., samanborið við 18.592 m.kr. árið áður eða um 54%
 - Söluaukning tímabilsins milli ára skýrist að mestu leyti af áhrifum Olís. Án áhrifa Olís er söluaukning félagsins 4,5%
- Áhrif af rekstri Olís og DGV ehf. komu fyrst fram frá upphafi fjórða ársfjórðungs 2018/19, þann 1. desember 2018, en yfirtökudagur var 30. nóvember 2018
- Hér til hliðar er að finna pro forma rekstrarreikning 2018/19 þar sem Olís er innifalið allt rekstrarárið
- Áhrif IFRS 16 staðalsins á rekstrarreikning fyrsta ársfjórðungs er 511 m.kr. hækkun á EBITDA, 388 m.kr. hækkun á afskriftum og 121 m.kr. hækkun á vaxtagjöldum

Rekstrarreikningur

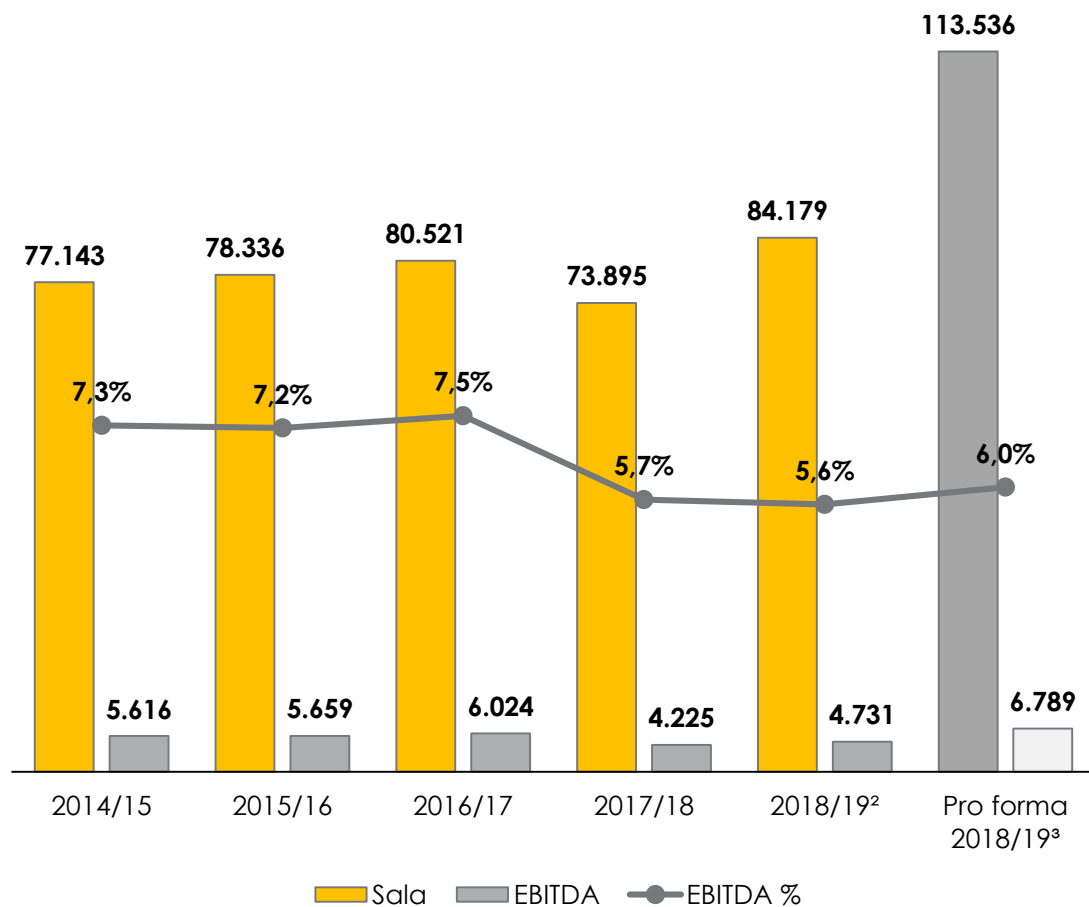
| | | Pro forma | | |
|--|---------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Fjárhæðir eru í milljónum króna | 17/18 | 18/19¹ | 18/19² | Q1 2019 |
| Vörusala | 73.895 | 84.179 | 113.536 | 28.590 |
| Kostnaðarverð seldra vara | (55.577) | (64.172) | (86.695) | (22.158) |
| Framlegð | 18.318 | 20.007 | 26.841 | 6.432 |
| Framlegð % | 24,8% | 23,8% | 23,6% | 22,5% |
| Aðrar rekstrartekjur | 294 | 340 | 457 | 108 |
| Laun og launatengd gjöld | (8.103) | (9.194) | (11.867) | (3.058) |
| Annar rekstrarkostnaður | (6.284) | (6.422) | (8.642) | (1.448) |
| Kostnaður vegna samruna | (86) | (241) | (241) | - |
| EBITDA | 4.139 | 4.490 | 6.548 | 2.034 |
| EBITDA % | 5,6% | 5,3% | 5,8% | 7,1% |
| Afskriftir | (1.122) | (1.300) | (1.920) | (933) |
| EBIT | 3.017 | 3.190 | 4.628 | 1.101 |
| EBIT % | 4,1% | 3,8% | 4,1% | 3,9% |
| Fjármunatekjur | 153 | 94 | 138 | 56 |
| Fjármagnsgjöld | (221) | (389) | (639) | (354) |
| Áhrif hlutdeildarféлага | 20 | (12) | 156 | 23 |
| EBT | 2.969 | 2.883 | 4.283 | 826 |
| EBT % | 4,0% | 3,4% | 3,8% | 2,9% |
| Tekjuskattur | (575) | (566) | (812) | (161) |
| Hagnaður | 2.394 | 2.317 | 3.471 | 665 |
| EBITDA / Framlegð | 22,6% | 22,4% | 24,4% | 31,6% |

1) Olís innifalið 1.12.2018 - 28.02.2019 2) Olís innifalið allt rekstrarárið

Fjárhagsupplýsingar

EBITDA áætlun stjórnenda fyrir rekstrarárið 19/20 er um 9.150-9.600 m.kr.

Vörusala og EBITDA (m.kr.)¹



Samantekt

- Áætlun stjórnenda fyrir rekstrarárið 2019/20, sem nú er hafið, gerir ráð fyrir að EBITDA félagsins verði 6.650-7.100 m.kr., að undanskildum áhrifum af IFRS 16
 - Áhrif IFRS 16 munu hækka EBITDA félagsins þar sem leigugjöld eru færð sem vaxtakostnaður í rekstrarreikningi
 - Ef tekið er tillit til áhrifa staðalsins er EBITDA áætlun 9.150-9.600 m.kr.
- Þá er áætluð hækkun afskrifta um 1.900 m.kr. og vaxtakostnaður mun aukast um 600 m.kr.

1) EBITDA að undanskildum kostnaði við kaup á Olís og DGV 2) Olís innifalið 1.12.2018 - 28.02.2019 3) Olís innifalið allt rekstrarárið

Fjárhagsupplýsingar

Sögulegur rekstur Olís

Samantekt

- Uppgjör Olís hafa verið góð undanfarin ár
- EBITDA félagsins hefur vaxið um 24% frá árinu 2015
- EBITDA sem hlutfall af veltu hefur verið á bilinu 5,5% – 7,3%
- Áhrif IFRS 16 eru óveruleg á rekstur og fjárhagsstöðu Olís þar sem félagið er með fáa og mjög stutta leigusamninga
- Betri mælikvarði á EBITDA hlutfall er EBITDA / Framlegð og hefur það hlutfall verið á bilinu 24,5% – 28,6%
 - Álagning á eldsneyti er krónutölu-álagning, ekki hlutfallsleg
 - Skattar og heimsmarkaðsverð á olíu hafa veruleg áhrif á veltu

Rekstrarreikningur¹

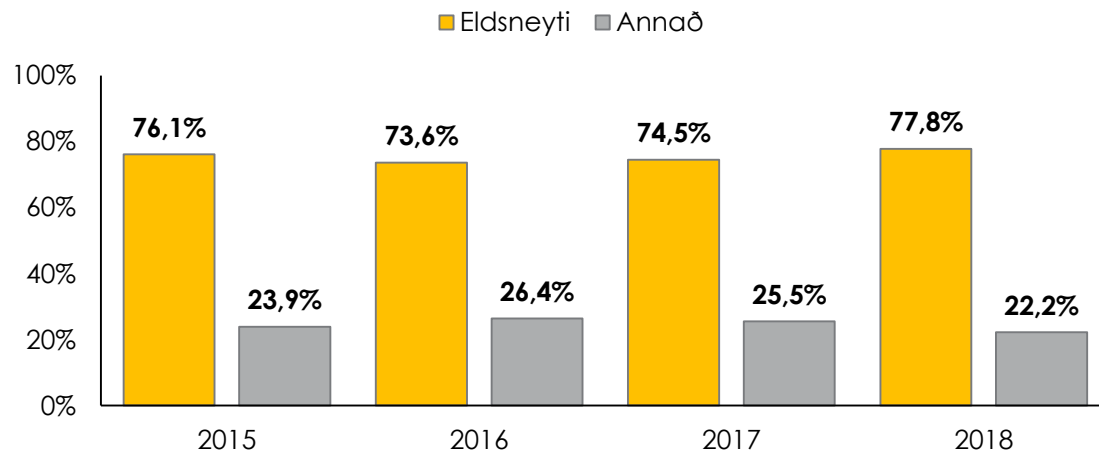
| Fjárhæðir eru í milljónum króna | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Vörusala | 32.992 | 30.973 | 31.456 | 36.233 |
| Kostnaðarverð seldra vara | (25.866) | (23.192) | (23.431) | (27.811) |
| Framlegð | 7.126 | 7.781 | 8.025 | 8.422 |
| Framlegð % | 21,6% | 25,1% | 25,5% | 23,2% |
| Aðrar rekstrartekjur | 58 | 72 | 249 | 126 |
| Laun og launatengd gjöld | (2.631) | (3.024) | (3.050) | (3.282) |
| Annar rekstrarkostnaður | (2.745) | (2.921) | (2.929) | (3.026) |
| EBITDA | 1.808 | 1.908 | 2.295 | 2.240 |
| EBITDA % | 5,5% | 6,2% | 7,3% | 6,2% |
| Afskriftir | (712) | (702) | (776) | (826) |
| EBIT | 1.096 | 1.206 | 1.519 | 1.414 |
| EBIT % | 3,3% | 3,9% | 4,8% | 3,9% |
| Fjármunatekjur | 51 | 49 | 66 | 63 |
| Fjármagnsgjöld | (667) | (508) | (347) | (355) |
| Áhrif hlutdeildarfélaganna | 68 | 166 | 214 | 149 |
| EBT | 548 | 913 | 1.452 | 1.271 |
| EBT% | 1,7% | 2,9% | 4,6% | 3,5% |
| Tekjuskattur | (92) | (150) | (244) | (224) |
| Hagnaður | 456 | 763 | 1.208 | 1.047 |
| EBITDA / Framlegð | 25,4% | 24,5% | 28,6% | 26,6% |

1) Rekstrarár Olís var almanaksárið

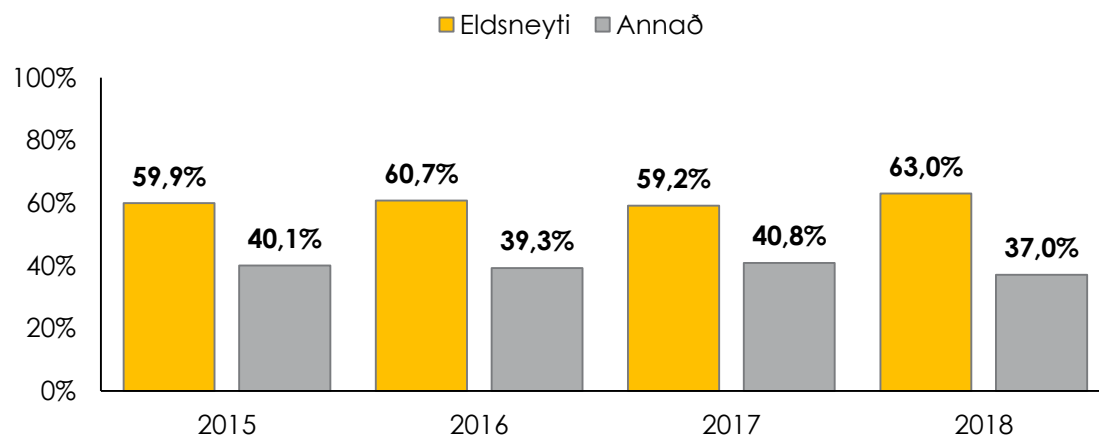
Fjárhagsupplýsingar

Sögulegur rekstur Olís

Samsetning sölu



Samsetning framlegðar



Samantekt

- Þrátt fyrir að sala á eldsneyti sé umsvifamesta tekjulind félagsins skilar sala annarra vara hærrí framlegð
- Sala á eldsneyti hefur verið á bilinu 73% til 78% af heildarsölu undanfarin ár
- Framlegð af öðrum vörum en eldsneyti hefur numið á bilinu 37% – 40% af heildarframlegð sama tímabili

Fjárhagsupplýsingar

Efnahagur Haga hefur meira en tvöfaldast frá rekstrarárinu 17/18

Samantekt

- Eignir Haga námu um 61,5 ma.kr. við lok fyrsta ársfjórðungs 2019/20
- Eigið fé félagsins var 24.391 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs og eiginfjárlutfall 39,7%
- Heildarskuldir voru 37.078 m.kr., þar af voru langtímaskuldir 15.544 m.kr.
- Nettó vaxtaberandi skuldir eru 8.522 m.kr. eða 1,2x EBITDA án IFRS áhrifa
- Nettó vaxtaberandi skuldir og leiguskuldir félagsins eru 18.617 m.kr. eða 2,0x EBITDA
- Daglegt uppgjör greiðslukorta hefur minnkað fjárbindingu Haga í veltufjármunum og má reikna með að sú fjárhæð nemi rúmum 3 milljörðum króna

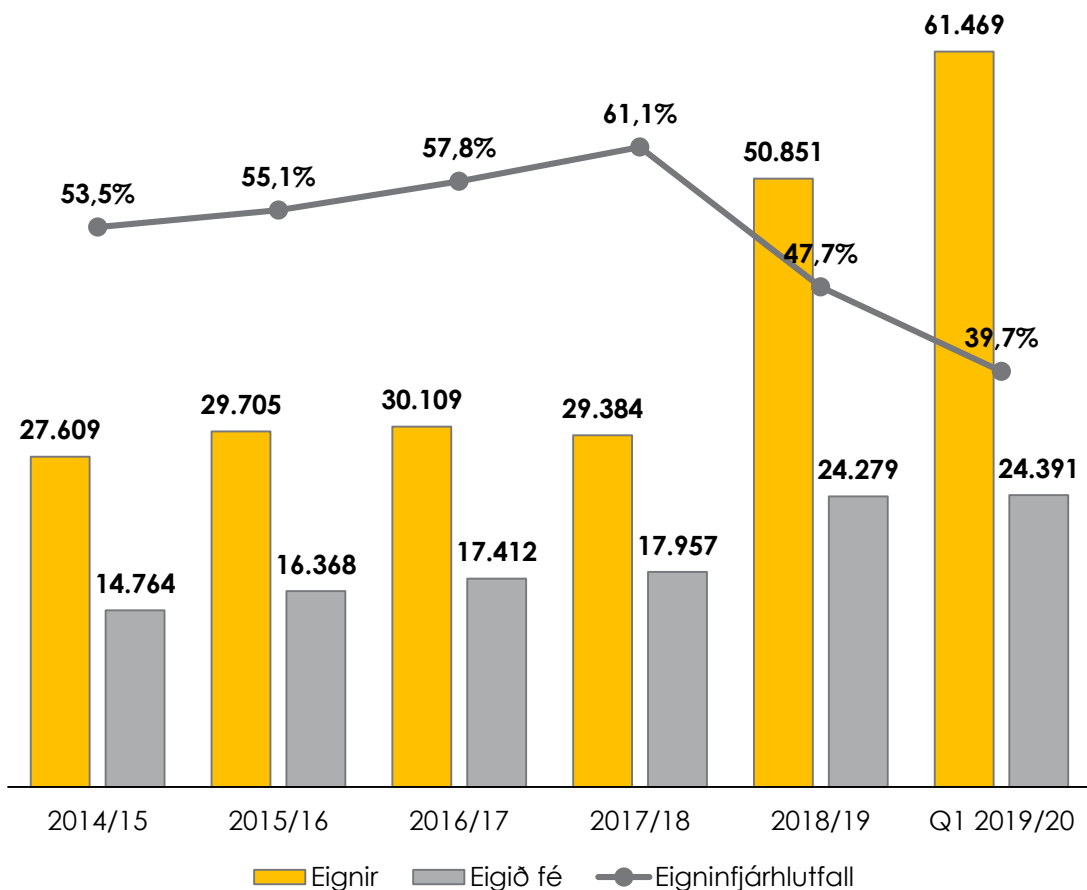
Efnahagsreikningur

| Fjárhæðir eru í milljónum króna | 17/18 | 18/19 | Q1 2019 |
|--|---------------|---------------|----------------|
| Rekstrarfjármunir | 10.733 | 19.430 | 19.680 |
| Fjárfestingarfasteignir | 1.530 | 3.863 | 3.910 |
| Öefnislegar eignir | 8.101 | 10.323 | 10.298 |
| Leigueignir | - | - | 9.405 |
| Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum | - | 1.171 | 916 |
| Eignarhlutir í öðrum félögum | - | 39 | 317 |
| Skuldabréfaeign | - | 70 | 87 |
| Fastafjármunir | 20.364 | 34.896 | 44.613 |
| Eignir til sölu | - | 430 | 119 |
| Vörubirgðir | 4.574 | 7.746 | 8.084 |
| Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur | 678 | 3.212 | 3.750 |
| Viðskiptakröfur - greiðslukortakröfur | 3.546 | 3.831 | 1.189 |
| Handbært fé | 222 | 736 | 3.714 |
| Veltufjármunir | 9.020 | 15.955 | 16.856 |
| Eignir | 29.384 | 50.851 | 61.469 |
| Eigið fé | 17.957 | 24.279 | 24.391 |
| Vaxtaberandi langtímaskuldir | 2.217 | 4.594 | 4.544 |
| Leiguskuldir | - | - | 8.534 |
| Tekjuskattsskuldbindingar | 718 | 2.283 | 2.466 |
| Langtímaskuldir | 2.935 | 6.877 | 15.544 |
| Vaxtaberandi skammtímaskuldir | 771 | 8.431 | 7.692 |
| Tekjuskattur til greiðslu | 379 | 653 | 658 |
| Leiguskuldir | - | - | 1.561 |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir | 6.897 | 10.309 | 11.366 |
| Skuldbindingar | 445 | 302 | 257 |
| Skammtímaskuldir | 8.492 | 19.695 | 21.534 |
| Eigið fé og skuldir | 29.384 | 50.851 | 61.469 |

Fjárhagsupplýsingar

Eiginfjárlutfall Haga um 40% á síðasta ársfjórðungi

Eignir og eigið fé Haga (m.kr.)



Samantekt

- Hækkun á eignum félagsins og lækkun á eiginfjárlutfalli liggur í tveimur meginþáttum:
 - Kaupum Haga á Olís og DGV sem kom til framkvæmda í lok árs 2018
 - Innleiðing á IFRS 16 staðlinum þar sem eign (réttur til að nota hina leigðu eign) og skuld vegna greiðslu leigu færð í efnahagsreikning

Fjárhagsupplýsingar

Sjóðstreymi Haga

Samantekt

- Handbært fé hækkaði um 3 ma.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2019/20
 - Það má að mestu rekja til nýs samnings um daglegt uppgjör debet- og kreditkorta
- Fjármögnunarhreyfingar voru jákvæðar um 3.881 m.kr. á síðasta rekstrarári:
 - Nýjar vaxtaberandi skuldir 5.831 m.kr. vegna kaupa félagsins á Olís og DGV
 - Greiddur arður að upphæð 1.129 m.kr.

Sjóðstreymi

| Fjárhæðir eru í milljónum króna | 17/18 | 18/19 ¹ | Pro forma 18/19 ² | Q1 2019 |
|--|----------------|--------------------|---------------------------------|----------------|
| Rekstrarhreyfingar | | | | |
| Hagnaður ársins | 2.394 | 2.317 | 3.471 | 665 |
| Reiknaðir liðir án sjóðsáhrifa | 1.655 | 2.144 | 2.456 | 1.362 |
| Veltufé frá rekstri | 4.049 | 4.461 | 5.927 | 2.027 |
| Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum | (172) | (935) | (1.405) | 3.388 |
| Handbært fé fyrir vexti og tekjuskatt | 3.877 | 3.526 | 4.522 | 5.415 |
| Hrein fjármagnsgjöld | (75) | (287) | (493) | (331) |
| Greiddur tekjuskattur | (864) | (357) | (357) | (117) |
| Handbært fé frá rekstri | 2.938 | 2.882 | 3.672 | 4.967 |
| Fjárfestingarhreyfingar | | | | |
| CAPEX | (2.649) | (1.552) | (1.905) | (787) |
| Kaup á dótturfélögum, að frádregnu yfirteknu hlutafé | - | (4.967) | (4.967) | - |
| Hlutafjárukning í hlutdeildarfélögum | - | - | (122) | - |
| Seld fasteign | - | 230 | 635 | - |
| Söluverð áhalda og innréttinga | 45 | 34 | 60 | 13 |
| Söluverð eignarhluta | 10 | - | - | - |
| Framlag frá hlutdeildarfélagi | 20 | - | 80 | - |
| Skuldabréfaeign, breyting | - | 6 | 2 | (36) |
| Fjárfestingahreyfingar | (2.574) | (6.249) | (6.217) | (810) |
| Fjármögnunarhreyfingar | | | | |
| Afborganir vaxtaberandi skulda | (767) | (821) | (1.733) | (239) |
| Greiddur arður | - | (1.129) | (1.129) | - |
| Nýjar vaxtaberandi skuldir | - | 5.831 | 5.831 | - |
| Keypt eigin bréf | (1.849) | - | - | - |
| Breyting á lánalínu | - | - | (100) | (550) |
| Leiguskuld afborganir | - | - | - | (390) |
| Fjármögnunarhreyfingar | (2.616) | 3.881 | 2.869 | (1.179) |
| Hækkun (lækkun) á handbæru fé | (2.252) | 514 | 324 | 2.978 |
| Handbært fé í ársbyrjun | 2.474 | 222 | 412 | 736 |
| Handbært fé í lok árs | 222 | 736 | 736 | 3.714 |

1) Olís innifalið 1.12.2018 - 28.02.2019 2) Olís innifalið allt rekstrarárið

Framtíðarhorfur

Áætlaðar fjárfestingar 2019/20 eru um 3.300 m.kr.

Fjárfestingar framundan

- Fjárfestingar á rekstrarárinu 2019/20 eru áætlaðar um 3.300 m.kr. Stærstu fjárfestingaverkefni ársins eru:
 - Nýtt vöruhús að Korngörðum 1, Kæli- og frystivöruhús
 - Samtals um 4.100 m²
 - Áætlaður kostnaður við byggingu 1.600 m.kr.
 - Samhliða flutningum í nýtt vöruhús mun skapast rými til að flytja lagerhald Olís í Skútuvog 5 sem er í eigu Haga og hýsir núverandi kæli- og frystigeymslu aðfanga
 - Ný Bónus verslun í Mosfellsbæ
 - Ný verslun Bónus á Garðatorgi í Garðabæ, sem opnuð var 30. mars 2019
 - Sjálfsafgreiðslustöð og þjónustuhús Olís í Vík í Mýrdal
 - Sjálfsafgreiðslustöð ÓB á Akureyri
- Unnið er að kaupum á 100% hluta í Mjöll Frigg hf.
 - Ekki háar fjárhæðir og málið er til meðferðar hjá samkeppnisyfirvöldum

Arðgreiðslustefna og endurkaupaáætlun

- Stjórn Haga 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, umfram nauðsynlegar fjárfestingar í rekstrarfjármunum
- Stefnt er að því að Hagar greiði hluthöfum sínum árlegan arð, sem nemi að lágmarki 50% hagnaðar næstliðins rekstrarárs
- Félagið stefnir að reglubundnum arðgreiðslum og kaupum á eigin hlutabréfum, skv. formlegri endurkaupaáætlun, í þeim tilgangi að lækka hlutafé félagsins, sé svigrúm til þess
 - Endurkaupin munu að hámarki nema 10% af útgefnu hlutafé í Högum

Endurfjármögnun eldri skulda Haga

Vaxtaberandi skuldir Haga eru um 12 ma.kr.

Samantekt

- Vaxtaberandi skuldir gagnvart lánastofnunum voru 12.236 m.kr. þann 31. maí 2019
 - Þar af voru skuldir Olís um 4.220 m.kr. og skuldir DGV um 788 m.kr.
- Skuldir Haga móðurfélags nema því um 7.229 m.kr.

Nýting fjármuna

- Söluandvirði skuldabréfa verður nýtt til uppgreiðslu allra núverandi lána móðurfélagsins
- Ekki er áætlað að greiða upp skuldir Olís eða DGV að öðru leyti en að lánalínur eru greiddar upp eins hratt og sjóðstreymi leyfir
- Handbært fé umfram uppgreiðslu lána verður nýtt í fjárfestingar samstæðunnar
- Vaxtaberandi skuldir Haga eftir skuldabréfaútböð munu því nema um 12.757 m.kr.

Samsetning skulda eftir skuldabréfaútböð

Bankafjármögnun Haga

- Hagar hafa að auki tryggt sér lánaheimildir í formi lánalína til 2 ára, allt að 6.050 m.kr.
- Lánalína í USD er hugsuð til fjármögnunar á eldsneytisbirgðum Olís

| Fjárhæðir eru í m.kr. | Langfíma- skuldir | Skammtíma- skuldir | Samtals |
|---|----------------------|-----------------------|---------------|
| Skuldabréfaútböð – VTR | 5.317 | 183 | 5.500 |
| Skuldabréfaútböð – ÓVT | 2.500 | - | 2.500 |
| Langfímalán – ÓVT | 4.544 | 213 | 4.757 |
| Samtals lán | 12.361 | 396 | 12.757 |
| Ónýttar heimildir | | | |
| Lánalínur – ISK | - | 4.500 | 4.500 |
| Lánalínur – USD | - | 1.550 | 1.550 |
| Samtals ónýttar heimild | - | 6.050 | 6.050 |
| Samtals lán og ónýttar heimildir | 12.361 | 6.446 | 18.807 |

- 1 Um félagið
- 2 Fjárhagsupplýsingar
- 3 Skuldabréfaútgáfa**
- 4 Viðauki

Skuldabréfaútgáfa Haga

Skuldabréfaútgáfa fyrir allt að 8 ma.kr.

- Hagar eru verslunarfyritæki á íslenskum matvöru-, sérvöru- og eldsneytismarkaði með öflugt tekjustreymi
- Hagar hyggjast endurfjármagna eldri skuldir félagsins með útgáfu tveggja nýrra veðtryggðra skuldabréfaflokka:
 - Verðtryggður skuldabréfaflokkur allt að 5,5 ma.kr.
 - Stækkanlegur í allt að 15 ma.kr.
 - Óverðtryggður skuldabréfaflokkur allt að 2,5 ma.kr.
- Verðtryggði skuldabréfaflokkurinn verður tryggður með veði í lykilsteignum Haga
- Óverðtryggði skuldabréfaflokkurinn verður tryggður með veði í fasteignapróunarverkefnum Haga



Verðtryggður skuldabréfaflokkur

Uppbygging skuldabréfanna

Samantekt

- Skuldabréfin eru til 10 ára með jöfnum afborgunum á 3 mánaða fresti, endurgreiðsluferli afborgana fylgir 30 ára greiðsluferli
 - Skuldabréfin bera 2,80% fasta ársvexti
 - Vextir og og afborganir greiðast fjórum sinnum á ári
- Skuldabréfin verða tryggð með veði í lykilmasteignum Haga
- Skuldabréfaflokkurinn er stækkanlegur í allt að 15. ma.kr.
- Nánari upplýsingar um skilmála skuldabréfaútgáfunnar er að finna í drögum að skilmálum sem afhendist með kynningu þessari

Verðtryggður skuldabréfaflokkur

| Auðkenni bréfs | HAGA 021029 |
|-------------------------------|--|
| Heildarútgáfuheimild | 15.000 m.kr. |
| Útgefið nú | Allt að 5.500 m.kr |
| Tegund bréfs | Verðtryggt bréf m. jöfnum afborgunum |
| Vextir | 2,80% fastir vextir |
| Lengd skuldabréfs | 10 ár |
| Lokagjalddagi | 02.10.2029 |
| Nafnverðseiningar | 10 m.kr. |
| Greiðslur vaxta og höfuðstóls | Vextir og 1/120 höfuðstóls greiðist á fyrstu 39 gjalddögum bréfsins. |
| Lokagreiðsla höfuðstóls | 81/120 hlutar höfuðstóls til endurgreiðslu á lokagjalddaga bréfsins |
| Fjöldi gjalddaga á ári | 4 |
| Uppgreiðsluheimild | Nei |
| Skráning í kauphöll | Já |
| Tryggingar | 1. veðréttur í tilteknu safni fasteigna í eigu útgefanda |
| Vaxtaþekja | ≥ 2,0 |
| Eiginfjárlutfall | ≥ 25% |

Verðtryggður skuldabréfaflokkur

Tryggingar

- Eigendur skuldabréfsins á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldabréfinu sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu¹
- Umsjón og eftirlit með tryggingum verður í höndum veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og staðfestingaraðila
- Óski félagið eftir því að nýta stækkunarheimild skuldabréfaflokksins eða skipta út veðum þarf að uppfylla skilyrði veðhafa- og veðgæslusamkomulagsins og skuldabréfanna:
 - LTV < 80%
 - Hlutfall fermetra á höfuðborgarsvæðinu skal að lágmarki vera 60%
 - Fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokksins uppfyllt
- Ef veðgæsluaðili eða umboðsmaður kröfuhafa hafa athugasemdir við breytingarnar skal þá þegar boða til veðhafafundar þar sem ákvörðun um breytinguna skal borin undir fundinn
- Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingabréfi og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við:
 - Fasteignir
 - Innstæður á bankareikningi
 - ríkisvísla, bankavísla, skuldabréf í íslenskum krónum með veði í fasteignum, á markaðsverði, sem skráð eru í Kauphöll eða sambærileg veð

Fasteignir

Fjöldi fasteigna
8

Fjöldi m²
22.559

Verðmat KPMG
7.156 m.kr.

Bókfært virði
5.260 m.kr.

¹) Ath. að nánari upplýsingar er að finna í drögum að veðhafa- og veðgæslusamkomulagi og tryggingabréfi

Verðtryggður skuldabréfaflokkur

Verðmatsútreikningar KPMG: Virði eignasafnsins metið á bilinu 7.050 - 7.250 m.kr.¹

Samantekt

- Verðmatsútreikningar KPMG gefa til kynna að verðmæti fasteignanna sé um 6.837 m.kr.
 - Jafngildir um 303 þús.kr. per m²
 - Þar að auki er virði byggingaréttar 320 m.kr. skv. mati fasteignasala
- Verðmatsútreikningar KPMG byggja á núvirtu framtíðarsjóðstreymi
- Verðmæti eignasafnsins er fólgið í því fjárflæði sem eignasafnið kann að skila á grundvelli leigusamninga og leigutekna
 - Við mat á leigutekjum er horft til metinnar markaðsleigu sem er í samræmi við þá meðalleigu sem Haga greiða til þriðja aðila
- Áætlað sjóðstreymi er núvirt með veginni ávöxtunarkröfu (WACC) sem tekur mið af markaðskröfu sambærilegra fasteigna

Niðurstöður úr verðmatsútreikningum KPMG

| Fasteign | Stærð | Verðmat KPMG (þ.kr.) | Verð per m ² (þ.kr.) |
|----------------------------------|---------------|----------------------|---------------------------------|
| Skipholt 11-13 (Reykjavík) | 1.019 | 428.794 | 421 |
| Skeifan 11 (Reykjavík) | 4.899 | 1.820.570 | 372 |
| Skútuvogur 5 (Reykjavík) | 4.450 | 1.337.999 | 301 |
| Korngarðar 1 (Reykjavík) | 5.478 | 1.571.749 | 287 |
| Smiðjuvellir 32 (Akranes) | 2.027 | 531.214 | 262 |
| Kjarnagata 2 (Akureyri) | 1.450 | 379.407 | 262 |
| Larsenstræti 5 (Árborg) | 2.236 | 575.444 | 257 |
| Túngata 1 (Reykjanesbær) | 1.001 | 191.349 | 191 |
| Samtals virði sjóðstreymi | 22.599 | 6.836.527 | 303 |
| - Korngarðar byggingarréttur | 4.000 | 320.000 | 80 |
| Samtals | 26.599 | 7.156.257 | 269 |

1) Ath. að nánari upplýsingar er að finna í verðmati KPMG sem afhendist með kynningu þessari

Óverðtryggður skuldabréfaflokkur

Uppbygging skuldabréfanna

Samantekt

- Skuldabréfin eru vaxtagreiðslubréf til 3 ára
- Eins mánaðar REIBOR vextir auk áætluðu 0,90% álags
 - 1M REIBOR er í dag 3,70%
- Skuldabréfin verða tryggð með veði í fasteignapróunarverkefnum Haga
- Útgefanda er heimilt að greiða upp eða umframgreiða skuldabréfin á gjalddögum frá og með 02.10.2020
- Nánari upplýsingar um skilmála skuldabréfaútgáfunnar er að finna í drögum að skilmálum sem afhendist með kynningu þessari

Óverðtryggður skuldabréfaflokkur

| Auðkenni bréfs | HAGA 021022 |
|----------------------|--|
| Heildarútgáfuheimild | 2.500 m.kr. |
| Útgefið | Allt að 2.500 m.kr |
| Tegund bréfs | Óverðtryggt vaxtagreiðslubréf |
| Vextir | 1M REIBOR auk áætl. 0,90% álagi |
| Lengd skuldabréfs | 3 ár |
| Lokagjalddagi | 02.10.2022 |
| Nafnverðseiningar | 10 m.kr. |
| Greiðslur höfuðstóls | Einn gjalddagi höfuðstóls í lok lánstíma |
| Greiðslur vaxta | Vextir greiðast á 1 mánaða fresti |
| Uppgreiðsluheimild | Frá og með 02.10.2020 (á sérhverjum vaxtagjalddaga) |
| Skráning í kauphöll | Já |
| Tryggingar | 1. veðréttur í tilteknu safni fasteigna í eigu útgefanda |
| Vaxtaþekja | ≥ 2,0 |
| Eiginfjárlutfall | ≥ 25% |

Óverðtryggður skuldabréfaflokkur

Tryggingar

- Eigendur skuldabréfsins á hverjum tíma gerast með kaupum á skuldabréfinu sjálfkrafa aðilar að veðhafasamkomulaginu og tryggingarbréfinu¹
- Umsjón og eftirlit með tryggingum verður í höndum veðgæsluaðila, umboðsmanns kröfuhafa og staðfestingaraðila
- Þær tegundir eigna sem hægt er að veðsetja undir tryggingarbréfi og veðsamningi á hverjum tíma skulu takmarkast við:
 - Fasteignir
 - Innstæður á bankareikningi
 - ríkisvísla, bankavísla, skuldabréf í íslenskum krónum með veði í fasteignum, á markaðsverði, sem skráð eru í Kauphöll eða sambærileg veð
- Selji félagið eign/eignir úr veðsafninu skal andvirðið annað hvort veðsett undir tryggingarbréfið eða notað til uppgreiðslu á skuldabréfinu að hluta til eða heild

Fasteignir

Fjöldi fasteigna

3

Fjöldi m²

30.372

p.m.t. byggingaréttur

Bókfært virði

1.706 m.kr.

1) Ath. að nánari upplýsingar er að finna í drögum að veðhafa- og veðgæslusamkomulagi og tryggingabréfi

Uppbygging skuldabréfanna

Helstu skilmálar skuldabréfaútgáfunnar

Fjárhagsleg skilyrði skuldabréfanna

- Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim fjárhagslegu skilyrðum sem tilgreind eru hér á eftir:
- **Vaxtaþekja (e. Interest Coverage Ratio):** skal ekki vera lægri en 2,0
 - Vaxtaþekja er skilgreind sem hagnaður útgefanda fyrir afskriftir, fjármagnsliði og skatta (e. EBITDA) deilt með summu allra vaxtagreiðslna útgefanda, þ.m.t. af skuldabréfum þessum auk vaxtagjalda af leigusamningum útgefanda
- **Eiginfjárhlutfall:** skal að lágmarki nema 25%
 - Eiginfjárhlutfall er skilgreint sem heildar eigið fé útgefanda deilt með heildareignum
- **Prófunardagar:** Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, eða strax í kjölfar birtingu ársreiknings og hálfársuppgjöra
- Efnahagsliðir skulu miðast við punktstöðu á uppgjörsdagi og rekstrarliðir við undangengna 12 (tölf) mánuði m.v. uppgjörsdag

| Fjárhagslegar kvaðir | Skilmálar bréfa | Staða 31.5.2019 |
|----------------------|-----------------|------------------|
| Vaxtaþekja | $\geq 2,0$ | 5,7 ¹ |
| Eiginfjárhlutfall | $\geq 25\%$ | 39,7% |

1) Vaxtaþekja m.v. Q1 2019/20

Uppbygging skuldabréfanna

Skilmálar¹

Vanefndartilvik

Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta þeim vanefndartilvikum sem tilgreind eru í skuldabréfunum:

- Greiðsludráttur – hafi útgefandi ekki greitt af hendi afborganir eða vexti skuldabréfanna innan 15 daga
- Brot á fjárhagslegum skilyrðum – hafi útgefandi ekki bætt úr vanefndinni innan 35 daga, nema ef um greiðslufall er að ræða þá innan 15 daga
- Brot á öðrum skilyrðum og skilmálum - hafi útgefandi ekki bætt úr vanefndinni innan 35 daga
- Brot á umboðssamningi, veðhafa- og veðgæslusamkomulagi eða samningi við staðfestingaraðila
- Brot á skilmálum veðsamnings-tryggingarbréfa
- Rangar yfirlýsingar
- Vanefndir annarra skuldbindinga
 - Sé samtala þeirra skulda sem gjaldfallin er eða heimilt er að gjaldfella, hærrí en 300 m.kr.
- Fullnustuaðgerðir
- Ógjaldfærni
- Starfsemi hætt
- Áritun með fyrirvara
- Hafi ekki skuldabréfin verið tekin til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland innan 6 mán. frá útgáfu
- Afskráning

Gjaldfellingarheimild

Ef vanefndartilvik hefur átt sér stað og ekki hefur verið bætt úr innan tilskilinna tímamarka, þá er umboðsmanni heimilt að boða til kröfuhafa- og veðhafafundar

- Eingöngu hægt að taka ákvörðun um gjaldfellingu á kröfuhafafundi
- Samþykki 1/3 ef tekin er ákvörðun um gjaldfellingu vegna vanefndar
- Samþykki 1/10 ef tekin er ákvörðun um gjaldfellingu vanefndar á greiðslu höfuðstóls eða vaxta

1) Ath. að nánari upplýsingar um skilmála skuldabréfaútgáfunnar er að finna í drögum að skilmálum sem afhendist með kynningu þessari

Uppbygging skuldabréfanna

Aðilar að tryggingarfyriřkomulaginu¹

Veđgæsluaðili

KPMG

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en veðhafar geta skipt honum út
- Óháður gagnvart útgefanda og er starfsskylda alfarið gagnvart veðhöfum
- Gætir hagsmuna allra veðhafa

Helstu hlutverk og skyldur

- Eftirlit með tryggingarsafninu
- Tekur á móti aðildaryfirlýsingum
- Umsjón með þinglýsingu veða og skjalavistun
- Skjalagerð vegna breytinga á veðsafni eða veðskuldum
- Annast fullnustu veða, móttækur fjármuni og greiðir til umboðsmanns kröfuhafa

Umboðsmaður kröfuhafa

KPMG

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en kröfuhafar geta skipt honum út
- Óháður gagnvart útgefanda og er starfsskylda alfarið gagnvart kröfuhöfum
- Gætir hagsmuna allra kröfuhafa

Helstu hlutverk og skyldur

- Kemur fram fyrir hönd kröfuhafa gagnvart útgefanda, veðsölum, staðfestingaraðila og veđgæsluaðila
- Móttækur fjármuni vegna fullnustu frá veđgæsluaðila og greiðir til kröfuhafa
- Gætir þess að allir kröfuhafar njóti hlutfallsega jafns réttar innbyrðis

Staðfestingaraðili

KPMG

- Í upphafi ráðinn af útgefanda en umboðsmaður kröfuhafa getur tekið ákvörðun á veðhafafundi að skipta honum út
- Óháður gagnvart útgefanda og er starfsskylda alfarið gagnvart veðhöfum

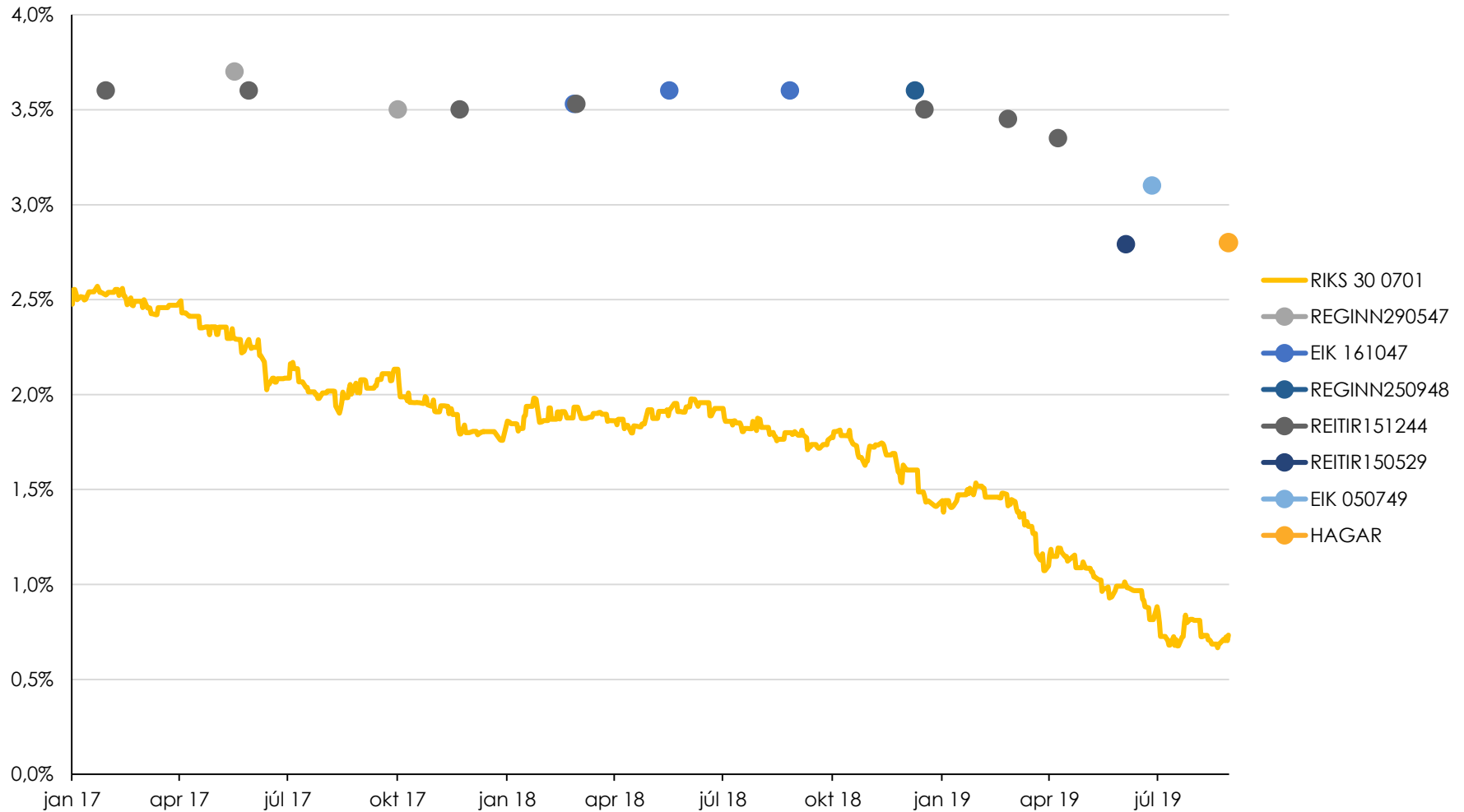
Helstu hlutverk og skyldur

- Fer yfir forsendur og útreikninga í skýrslum um fjárhagsleg og sérstök skilyrði, þ.m.t. varðandi verðmæti veðsettra eigna
- Fer yfir forsendur og útreikninga við breytingar á tryggingarbréfum og/eða veðsamningi
- Staðfestir reglulega útreikning fjárhagsleg skilyrði skuldabréfanna

1) Ath. að nánari upplýsingar er að finna í drögum að samningum við ofangreinda aðila

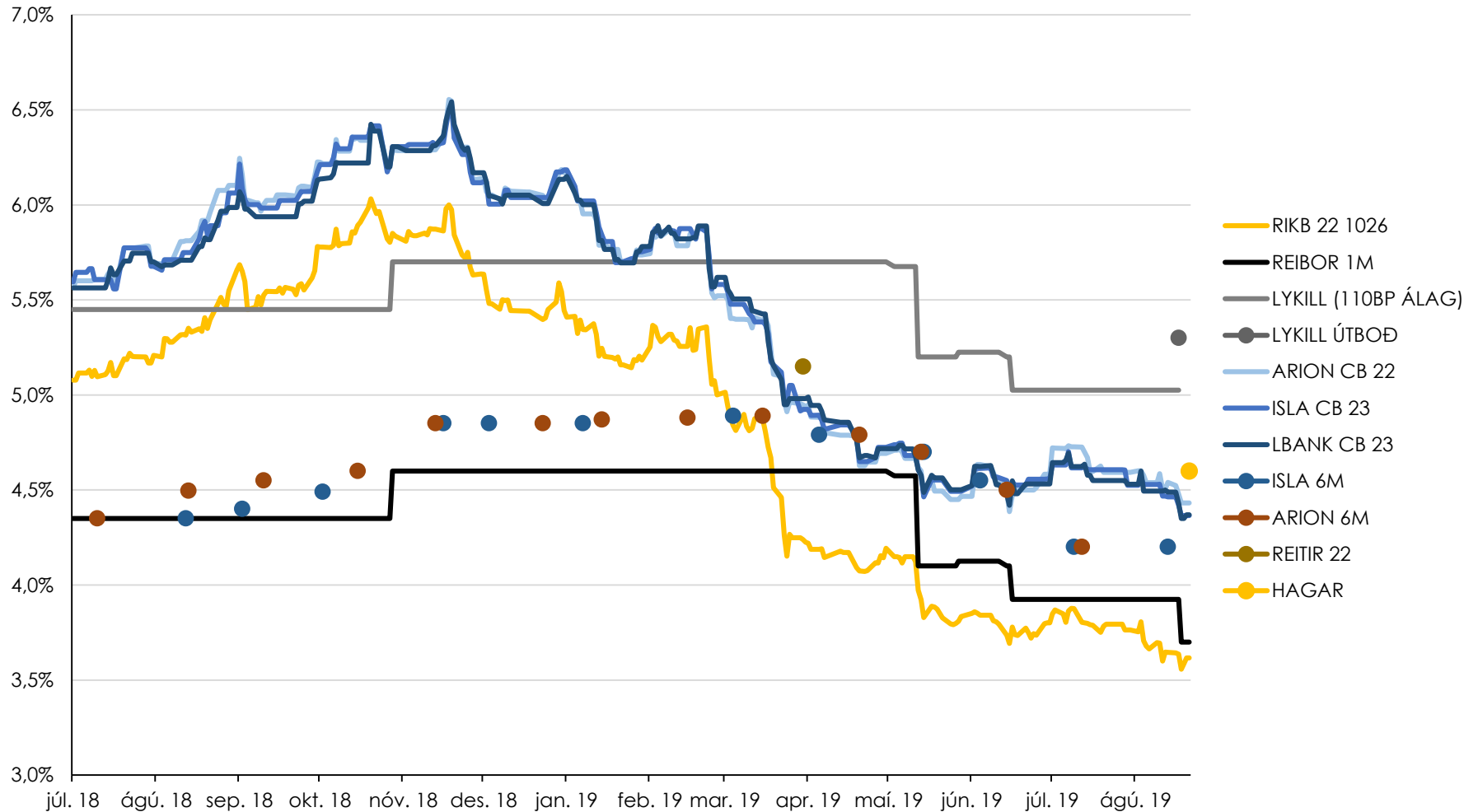
Samanburður á skuldabréfaútgáfum fasteignafélaga

Verðtryggðar skuldabréfaútgáfur frá ársbyrjun 2017



Samanburður á óverðtryggðum skuldabréfum

Óverðtryggð skuldabréf frá júlí 2018



Sala skuldabréfanna

Lokað útboð skuldabréfa

- Fjárfestar skulu skila inn áskriftum vegna fyrirhugaðrar þátttöku í útboðinu fyrir kl 16:00 miðvikudaginn 25. september 2019
 - Sérstök áskriftareyðublöð verða send út til fjárfesta á næstu dögum
 - Áskriftum skal skilað í gegnum netfangið hagar@arctica.is
 - Tilkynnt verður um niðurstöðu útboðs og úthlutun þátttakenda fimmtudaginn 26. september 2019
 - Gjaldlagi áskrifta og afhending bréfa er fyrirhuguð miðvikudaginn 2. október 2019
- Útboðið í verðtryggða flokkinn HAGA 021029 fer fram á föstu útboðsgengi
- Útboðið í óverðtryggða flokkinn HAGA 021022 fer fram með „hollensku fyrirkomulagi“, þ.e. hæsta samþykkta tilboð í álag á REIBOR ræður söluverðinu
- Hagar áskilja sér rétt til þess að samþykkja öll tilboð, hafna öllum tilboðum eða taka tilboðum að hluta
- Skuldabréfin verða tekin til viðskipta hjá Nasdaq Iceland innan 6 mánaða



- 1 Um félagið
- 2 Fjárhagsupplýsingar
- 3 Skuldabréfaútgáfa
- 4 Viðauki**

Verðtryggður skuldabréfaflokkur

Veðandlag: Nánari upplýsingar

Tryggingarsafn – Lykilfasteignir



- **Verðmat:** 429 m.kr.
- **Fjöldi m²:** 1.019
- **Sveitarfélag:** Reykjavík



- **Verðmat:** 1.821 m.kr.
- **Fjöldi m²:** 4.899
- **Sveitarfélag:** Reykjavík



- **Verðmat:** 1.338 m.kr.
- **Fjöldi m²:** 4.450
- **Sveitarfélag:** Reykjavík



- **Verðmat:** 1.892 m.kr. m. byggingarétti
- **Fjöldi m²:** 5.478
- **Sveitarfélag:** Reykjavík

Verðtryggður skuldabréfaflokkur

Veðandlag: Nánari upplýsingar

Tryggingarsafn – Lykilfasteignir

Smiðjuvellir 32



- **Verðmat:** 531 m.kr.
- **Fjöldi m²:** 2.027
- **Sveitarfélag:** Akranes

Kjarnagata 2



- **Verðmat:** 379 m.kr.
- **Fjöldi m²:** 1.450
- **Sveitarfélag:** Akureyri

Larsenstræti 5



- **Verðmat:** 575 m.kr.
- **Fjöldi m²:** 2.236
- **Sveitarfélag:** Árborg

Túngata 1



- **Verðmat:** 191 m.kr.
- **Fjöldi m²:** 1.001
- **Sveitarfélag:** Keflavík

Óverðtryggður skuldabréfaflokkur

Veðandlag: Nánari upplýsingar

Tryggingarsafn – Fasteignaþróunarverkefni

Klettagarðar 27



- Byggingaréttur m²: 22.490
- Sveitarfélag: Reykjavík

Stekkjاربakki 4-6



- Fjöldi m²: 5.235
- Sveitarfélag: Reykjavík

Tjarnarvellir 5



- Stærð lóðar m²: 2.648
- Sveitarfélag: Hafnarfjörður

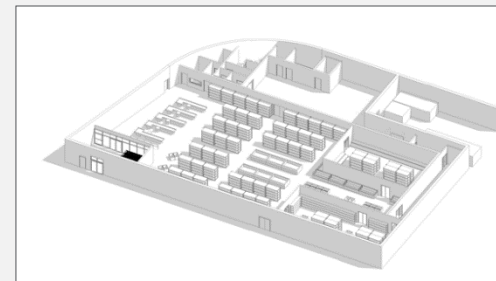
Þróunarhugmyndir



- Vörugeymslur, skrifstofur og þjónusta
- Bílageymsla



- Staðsetning við Borgarlínu
- Allt að 400 íbúðir
- Bónus verslun
- ÓB stöð



- Fyrirhugað er að byggja Bónus verslun á Tjarnarvöllum 5
- 1.550 m²



Nánari upplýsingar veita:

Fyrirtækjaráðgjöf



Jón Þór Sigurvinsson
jons@arctica.is
+354 895 9242



Andri Ingason
andri@arctica.is
+354 892 0190



Agnar Hansson
agnar@arctica.is
+354 840 4140



Birgir Haraldsson
birgir@arctica.is
+354 786 7275



Björn Ö. Ólason
bjorn@arctica.is
+354 867 5550



Guðmundur O. Eiríksson
gudmundur@arctica.is
+354 824 0594



Ægir Birgisson
aegir@arctica.is
+354 842 2222

Markaðsviðskipti

ARCTICAFINANCE