

# R8 Property Presentasjon Q1 2020





Q1-20

- Økonomiske nøkkeltall
- Operasjonell utvikling
- Utviklingsportefølje
- Regnskap og balanse

# Økonomiske nøkkeltall

# Økonomiske nøkkeltall Q1 2020

Tall i mNOK

Leieinntekter	28,3
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning	12,0
Markedsverdi på eiendomsportefølje	2 387
Resultat før skatt	-91,2

# Operasjonell portefølje

# Operasjonell utvikling

- *Utvikling Q1-20*

- God utvikling på underliggende operativ drift med økning i leieinntekter.
- Første del av oppkjøpet av co-working selskapet Evolve Business Space ble gjennomført i januar 2020, selskapet er inkludert i Q1 regnskapet.
- Corona pandemien gir negativt verdiendring på investeringseiendommer på ca 2% av totalverdien (primært hotell og handel som rammes). Dette slår hardt på regnskapet, samtidig som nedgangen viser god substansverdi i porteføljen i en ekstraordinær situasjon.
- Rentesikringer (som føres til virkelig verdi i regnskapet) gir et solid negativt resultatbidrag i Q1. Fallet i rentemarkedet slår betydelig ut i kvartalet, samtidig som det vil gi lavere renter på flytende finansiering fremover.

# Operasjonell utvikling

## **NYE LEIEFORHOLD Q1:**

*I dagens situasjon med mye usikkerhet er det veldig positivt å trekke frem at vi i Q1 har flere nye 10- års leiekontrakter med statlige og kommunale leietakere:*

- NAV Skien har flyttet i januar inn i Eeks Gård i Skien på en 10 års leiekontrakt
- Vi har signert en 10 års kontrakt med Statsbygg på 2. etasjen i næringsbygget på Kammerherreløkka. Oppstart leieforhold er i august.
- Nordre Fokserød, Sandefjord: Skatteetaten har signert utvidelse av leieforholdet i 3. etasje på en 10 års leiekontrakt. Oppstart leieforhold estimert til august.
- Vi har signert en 10-års leiekontrakt med Telemark Vestfold IKS i hoveddelen av 5. etasje i Arkaden.

# Operasjonell utvikling

- *Utsikter 2020*

- Corona pandemien vil prege hele 2020, både Q2 og spesielt Q3 forventes påvirket. Eiendomsporteføljens sammensetning, med en klar majoritet innenfor kontor, samt mye statlige og solide private leietakere er en stor fordel selskapet er fornøyd med.
- Vår satsing på bærekraft og teknologi fortsetter som tidligere, produktet Orbit Technology hadde første lansering i april – med forventet full lansering i september 2020. Orbit Technology adresserer behovet for fleksibilitet innen næringseiendom med bedre utnyttelse av eksisterende arealer og en sømløs brukeropplevelse.
- Selskapet vil ha en opportunistisk tilnærming til muligheter som åpner seg i pågående ekstraordinære situasjon – kombinert med å foredle og forvalte eksisterende verdier på best mulig måte.



# Eiendomsporteføljen

Pr 31.03.2020

CORPORATE LEGAL SEGMENTS Q1-20

31.03.2020	Area		Occupancy		No. of prop. (#)	Market value		Wault <sup>1)</sup>		Annual rent		Wault <sup>2)</sup>	Net direct yield (%)	Net yield (valuation) (%)	Market rent <sup>3)</sup>	
	(sqm)	(sqm)	(%)	(%)		(tNOK)	(NOK/sqm)	(yrs)	(tNOK)	(NOK/sqm)	(yrs)				(tNOK)	(NOK/sqm)
Office	59 235	52 653	88,9	17	1 099 500	18 562	3,3	71 736	1 362	3,4	5,9	6,4	85 590	1 445		
Urban Estate	30 068	24 877	82,7	7	565 500	18 807	8,4	39 219	1 576	8,4	5,3	6,9	52 527	1 747		
Hotels	9 097	8 501	93,4	2	270 000	29 680	12,2	19 820	2 332	12,2	6,5	6,9	21 393	2 352		
<b>Total management portfolio</b>	<b>98 400</b>	<b>86 031</b>	<b>87,4</b>	<b>26</b>	<b>1 935 000</b>	<b>19 665</b>	<b>6,0</b>	<b>130 775</b>	<b>1 520</b>	<b>6,2</b>	<b>5,8</b>	<b>6,6</b>	<b>159 510</b>	<b>1 621</b>		
Project Office	14 450	12 873	89,1	6	452 000	31 280	11,5									
<b>Total project portfolio</b>	<b>14 450</b>	<b>12 873</b>	<b>89,1</b>	<b>6</b>	<b>452 000</b>	<b>31 280</b>	<b>11,5</b>									
<b>Total property portfolio</b>	<b>112 850</b>	<b>98 904</b>	<b>87,6</b>	<b>32</b>	<b>2 387 000</b>	<b>21 152</b>	<b>7,1</b>									

The calculation of net yield is based on the valuers' assumption of ownership costs, which at 31 March 2020 corresponds to 10.0 per cent of market rent. The Group has no single external customers representing over 10% of the Group's revenue. Furthermore, the Group has around 94% of its estimated marked value of properties and 100% of its rental income geographically from the county of Vestfold Telemark, while the rest is located in the county of Oslo.

R8 Property has three ongoing projects; two in Porsgrunn and one in Oslo. The project on Eeks Gård in Skien was completed by end of January 2020. The project portfolio consists of two office buildings (Powerhouse Telemark and Henrik Ibsens Gate 40-42) and one research center (Polymer Exploration Center). This project is 50% owned by R8 Property. All are modern buildings with high focus on low energy consumption and sustainability. Furthermore, R8 Property are doing feasibility studies on additional three properties.

Parking areas (sqm) are not included in this overview.

Corporate legal segments in the table above follow the legal corporate structure of the group. Several of the properties are combined buildings and the actual rental conditions measured in square meters and rental income are presented in the table below.

OPERATING SEGMENTS Q1-20

31.03.2020	Occupancy		Wault <sup>2)</sup>		Annual rent	
	(sqm)	(%)	(yrs)	(tNOK)	(NOK/sqm)	(NOK/sqm)
Office	58 932	88,9	4,9	88 324	1 499	1 499
Retail	10 441	82,7	5,5	12 466	1 194	1 194
Hotels	5 551	93,4	13,9	11 614	2 092	2 092
Food and Beverage	4 929	93,4	9,8	11 590	2 351	2 351
Healthcare	6 178	93,4	5,4	6 781	1 098	1 098
<b>Total management portfolio</b>	<b>86 031</b>	<b>87,4</b>	<b>6,2</b>	<b>130 775</b>	<b>1 520</b>	<b>1 520</b>

# Utviklingsportefølje

# Utviklingsportefølje

*Ferdigstilte prosjekter i Q1-20:*

## **Rådhusgaten 2 Skien (Eeks Gård):**

- BTA 3 338 m<sup>2</sup>
- Totalrehabilitert eiendom ved Handelstorget i Skien
- Hovedleietaker NAV Skien



## **Henrik Ibsens Gate 40-42 Oslo:**

- BTA 1 595 m<sup>2</sup>
- Totalrehabilitert eiendom ved slottet / Solli Plass
- Hovedleietaker Evolve Business Space



# Utviklingsportefølje

Pr 31.03.2020

## Næringseiendom

Powerhouse Telemark

*BTA 8 358*

*Ferdigstillelse estimert august 2020*

- Polymer Exploration Center

*BTA 4 450*

*Byggestart medio Q2-20*

## Boligeiendom

- Utsikten Terrasse (bolig)

*Ca 11 boliger*

*Forprosjekt pågår*

- Utsikten Terrasse (bolig)

*Ca 11 boliger*

*Forprosjekt pågår*

- Polymer Exploration Center

*BTA 4 450*

*Byggestart medio Q2-20*

# Regnskap og balanse

# Nøkkeltall

All amounts in NOK thousand	Q1-20	Q1-19	2019	2018
Rental income	28 257	20 870	99 755	70 149
Change period-on-period	35 %	47 %	42 %	26 %
Net income from property management	12 045	11 620	41 717	40 927
Change period-on-period	4 %	15 %	2 %	-1 %
Profit before tax	-91 241	25 657	76 635	70 465
Change period-on-period	-456 %	141 %	9 %	17 %
Profit after tax	-78 919	20 013	59 177	60 733
Change period-on-period	-494 %	144 %	-3 %	27 %
Market value of the property portfolio	2 387 000	1 858 050	2 409 000	1 731 500
Net nominal interest-bearing debt	1 648 096	1 210 090	1 581 274	1 123 762
Loan to value	69,0 %	65,2 %	65,6 %	64,9 %
Interest coverage ratio	0,7	1,4	0,6	1,3
Number of shares	1 972	1 518	1 972	1 365
All amounts in NOK per share	Q1-20	Q1-19	2019	2018
EPRA NAV	389,9	388,3	406,7	377,4
Change period-on-period	0,4 %	19 %	8 %	16 %
EPRA NNNNAV	348,2	357,0	377,9	346,7
Change period-on-period	-2 %	21 %	9 %	21 %
EPRA Earnings	-1,2	1,3	4,0	8,3
Change period-on-period	-192 %	-61%	-52 %	-39 %

\* EPRA NAV or EPRA NNNNAV does not reflect any added value from the Group's investment and development of Evolve (co-working) and Orbit Technology.

# Resultat

All amounts in NOK thousand

	Note	Q1-20	Q1-19	2019
Rental income	2	28 257	20 870	99 755
Other operating revenue		14 341	3 692	13 636
<b>Total operating income</b>		<b>42 598</b>	<b>24 562</b>	<b>113 391</b>
Maintenance and other operating expenses		20 537	6 592	34 443
Other property-related expenses		297	119	1 088
Administrative expenses		9 719	6 230	36 143
<b>Total operating costs</b>		<b>30 553</b>	<b>12 941</b>	<b>71 674</b>
<b>Net income from property management</b>		<b>12 045</b>	<b>11 621</b>	<b>41 717</b>
Changes in fair value from investment properties	3, 4	-53 295	27 113	78 664
<b>Operating profit</b>		<b>-41 250</b>	<b>38 734</b>	<b>120 381</b>
Interest and other finance income		488	378	3 105
Interest and other finance expense		-16 565	-9 764	-47 360
<b>Net realised financials</b>		<b>-16 077</b>	<b>-9 386</b>	<b>-44 255</b>
Unrealised changes in fair value of financial instruments	3	-33 914	-3 691	509
<b>Net financial items</b>		<b>-49 991</b>	<b>-13 077</b>	<b>-43 746</b>
<b>Profit before tax</b>		<b>-91 241</b>	<b>25 657</b>	<b>76 635</b>
Tax expense		12 322	-5 643	-17 458
<b>Profit for year</b>		<b>-78 919</b>	<b>20 014</b>	<b>59 177</b>
<b>Total comprehensive income for the year</b>		<b>-78 919</b>	<b>20 014</b>	<b>59 177</b>

# Resultat

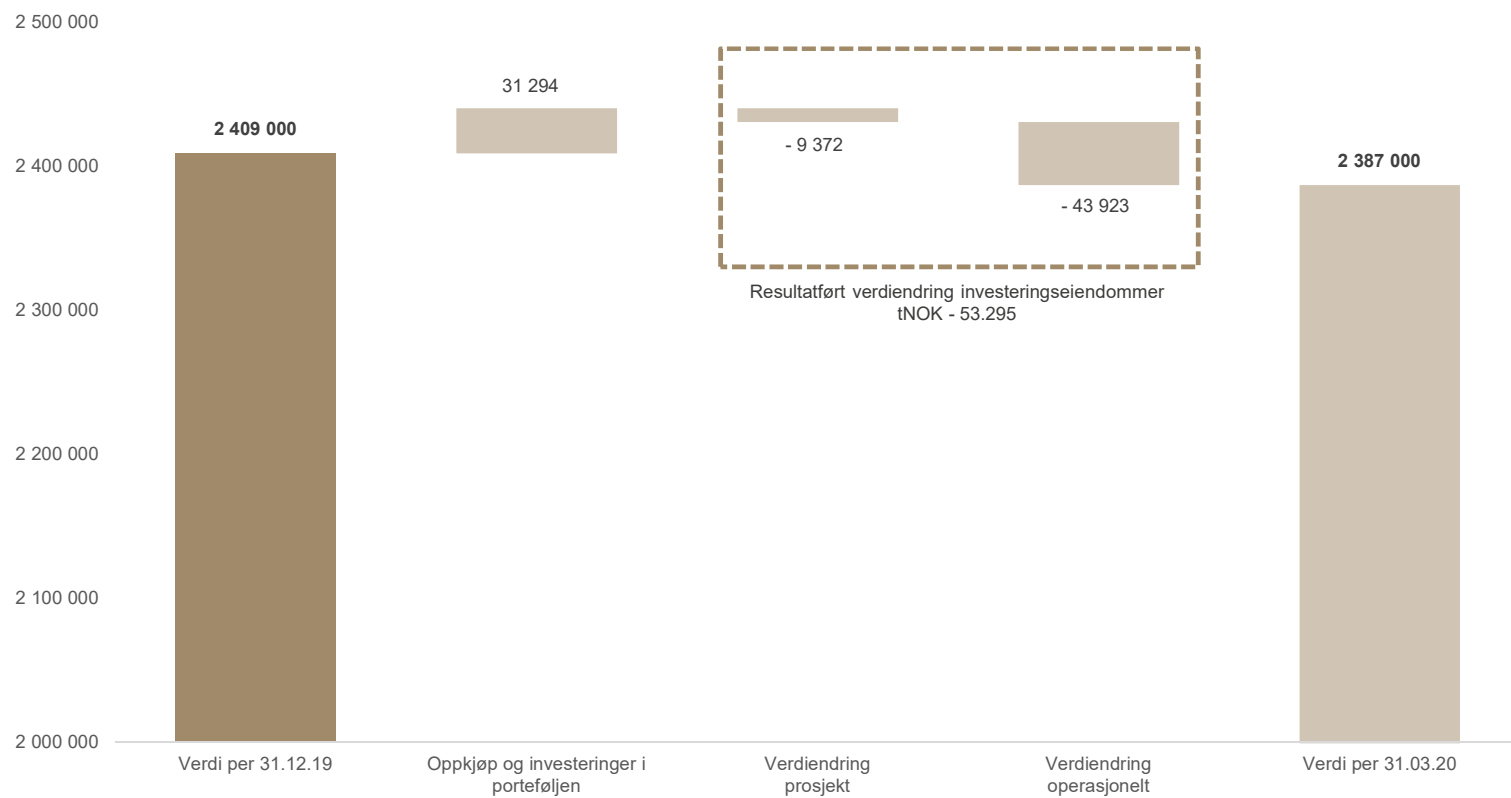
- *Kommentar til resultat Q1*

- Evolve Business Space er inkludert i resultatregnskapet for Q1 med både inntekter og kostnader. Inntekter føres under 'Other operating revenue' mens kostnader ligger under 'Maintenance and other operating expences' – noe som forklarer den økningen mot Q1-19.
- Den negative endringen i verdien på eiendomsporteføljen er skyldes hovedsakelig Kammerherreløkka som står for majoriteten av den negative verdiendringen.
- R8 Property er ikke i brudd med noen låne- covenant pr 31.03 etter avslutning av kvartalsregnskapet.



# Verdiendringer

(tNOK)



# Balanse - eiendeler

	Note	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>				
Deferred tax asset		-	2 671	-
Other intangible assets		59 568	7 504	7 630
<b>Total intangible assets</b>		<b>59 568</b>	<b>10 175</b>	<b>7 630</b>
Investment property	3, 4	1 918 000	1 856 050	2 409 000
Owner-occupied property	3, 4	469 000	-	-
Other operating assets		4 791	5 571	1 238
Right-of-use assets		66 963	-	-
<b>Total property, plant &amp; equipment</b>		<b>2 458 753</b>	<b>1 861 621</b>	<b>2 410 238</b>
Investment in associates and jointly controlled entities		3 496	496	496
Loans to related parties		-	9 959	-
Other long-term receivables		4 041	3 032	3 211
<b>Total financial assets</b>		<b>7 538</b>	<b>13 487</b>	<b>3 707</b>
<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>2 525 859</b>	<b>1 885 283</b>	<b>2 421 575</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>				
Inventory properties		19 797	-	7 805
Trade receivables		20 682	14 519	12 607
Other receivables		17 124	2 685	27 166
Other receivables to related parties		36 032	-	30 585
<b>Total current receivables</b>		<b>93 635</b>	<b>17 204</b>	<b>78 163</b>
Cash and bank deposits		19 595	17 842	51 040
<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>		<b>113 230</b>	<b>35 046</b>	<b>129 203</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>2 639 089</b>	<b>1 920 329</b>	<b>2 550 778</b>

# Balanse – egenkapital og gjeld

All amounts in NOK thousand

	Note	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
<b>EQUITY</b>				
Shareholders equity		657 974	513 045	713 469
Non-controlling interest		43 695	50 008	64 663
<b>TOTAL EQUITY</b>		<b>701 669</b>	<b>563 053</b>	<b>778 131</b>
<b>LIABILITIES</b>				
Interest-bearing debt		695 785	982 844	649 543
Deferred tax liability		72 978	74 502	84 591
Financial derivatives	3	45 703	15 086	11 789
Other non-current liabilities		10 000	-	-
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>824 466</b>	<b>1 072 432</b>	<b>745 923</b>
Trade payables and other payables		69 307	57 598	74 125
Interest-bearing debt		1 019 746	227 246	931 732
Debt to related parties		23 901	-	20 868
<b>Total current liabilities</b>		<b>1 112 954</b>	<b>284 844</b>	<b>1 026 724</b>
<b>TOTAL LIABILITIES</b>		<b>1 937 420</b>	<b>1 357 276</b>	<b>1 772 647</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<b>2 639 089</b>	<b>1 920 329</b>	<b>2 550 778</b>

