



Q1
Quarterly report 2018

- Økonomiske nøkkeltall
- Daglig drift og utvikling
- Strukturelle endringer
- Økonomi

Økonomiske nøkkeltall

Økonomiske nøkkeltall Q1 2018

Leieinntekter	14,2	mNOK
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning	10,1	mNOK
Markedsverdi på eiendomsportefølje	986,6	mNOK
Resultat før skatt	8,2	mNOK



Daglig drift og utvikling

Daglig drift

- Få endringer på utleiesiden i Q1
- 89,1 % av arealene utleid:
 - 35 % av ledige lokaler knyttes til strategisk ledighet i Tønsberg.
 - En større leietaker flytter fra bygg 1 (eiendomsporteføljen) til bygg 2 (prosjektporteføljen) på Nordre Fokserød 14.
 - Skien har tilnærmet 100 % utleiegrad, med unntak av Grønlikroken 5
 - Forventes at utleiegraden øker i andre kvartal.

Eiendomsporteføljen

Eiendomsporteføljen per 31.03.2018

OPERATING SEGMENTS Q1-18

31.03.2018	Area	Occupancy	No. Of	Wault	Market value		12 month rolling rent		Net yield	Market rent	
	(sqm)	(%)	properties	(yrs)	(tNOK)	(NOK/sqm)	(tNOK)	(NOK/sqm)	(%)	(tNOK)	(NOK/sqm)
Porsgrunn	14 687	98,6	4	4,1	274 500	18 690	19 699	1 353	6,7	19 745	1 344
Skien	8 618	87,2	3	3,6	126 500	14 679	8 128	1 014	5,8	10 535	1 222
Tønsberg	16 743	92,3	3	3,9	428 500	25 593	26 178	1 589	5,6	31 243	1 866
Sandefjord	2 869	78,4	1	6,9	60 500	21 087	2 672	931	3,9	4 696	1 637
Total management portfolio	42 917	89,1	11	4,6	890 000	20 738	56 677	1 349	5,9	66 219	1 543
Project portfolio	10 616		2		96 550	9 095					
Total property portfolio	53 533		13	4,6	986 550	29 832					

The calculation of net yield is based on the valuers' assumption of ownership costs, which at 31.03.18 corresponds to 7.1 per cent of market rent.

R8 Property has one on-going project, one new building (Powerhouse Telemark) in Porsgrunn.

• Prosjektporteføljen

- Byggetrinn 2 for Nordre Fokserød 14 er nær ferdigstillelse. Forventet overtakelse er 10.april 2018
- Powerhouse Telemark: Forventet byggestart i tredje kvartal 2018
- Project development as of March 31, 2018:

	Ow nership (%)	Location	Project area (sqm)	Occupancy (%)	Est. total project cost ¹⁾ (tNOK)	Of w hich accrued (tNOK)	Yield on cost ²⁾
Pow erhouse Telemark	100	Porsgrunn	8 313	72	237 367	14 301	6,3
Nordre Fokserød, building 2	100	Sandefjord	2 370	41	53 026	23 710	6,0
Total			10 683		290 392	38 011	

¹⁾Total project cost (Including book value at date of investment decision/cost of land)

²⁾Estimated net rent (fully let) at completion/total project cost (including cost of land)

Strukturelle endringer



Strukturelle endringer

- I desember 2017 ble R8 Office 100% datter av R8 Property AS
- R8 Management ble kjøpt fra R8 Consulting Group 1. januar 2018 og eies nå 100 % av R8 Property
- R8 Retail ble etablert 15. januar og er 95 % eid av R8 Property
- Per 31.03.18 var det 13 aksjonærer i R8 Property



Økonomi

Nøkkeltall

All amounts in NOK thousand	Q1-18	Q1-17	2017
Rental income	14 151	14 048	55 574
Net income from property management	10 117	11 943	41 090
Profit before tax	10 657	29 704	60 048
Profit after tax	8 206	22 575	47 944
Equity	282 615	254 042	231 467
Market value of the property portfolio	986 550	916 500	888 500
Net nominal interest-bearing debt	622 064	604 179	618 564
Loan to value	63,1 %	65,9 %	69,6 %
Interest coverage ratio	1,8	2,3	1,7
Number of shares (in thousand)	1 000	1 000	1 000
All amounts in NOK per share	Q1-18	Q1-17	2017
EPRA Earnings	3,4	5,3	13,5
EPRA NAV	327,0	300,2	324,1
EPRA NNNAV	294,5	264,2	287,7
Cash Earnings	10,1	11,9	41,1

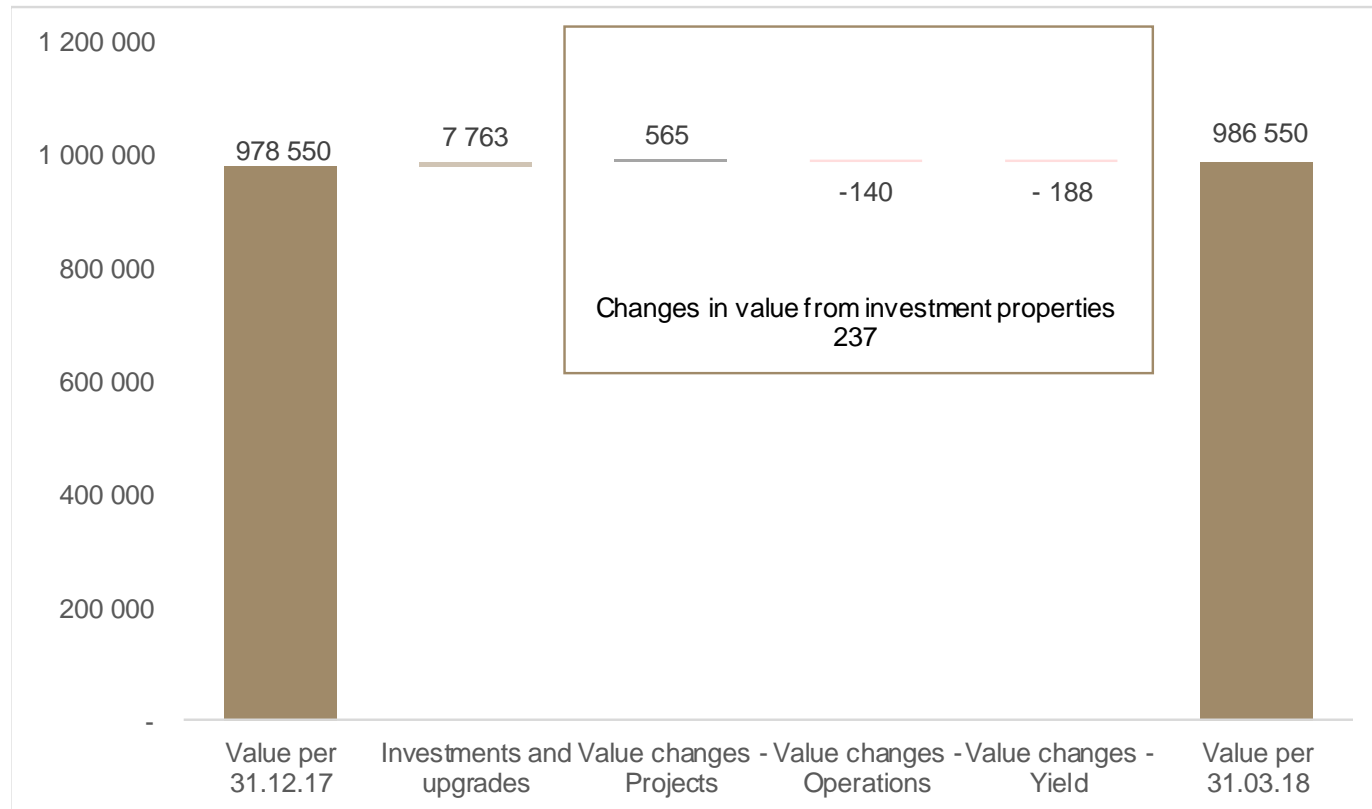
Resultat

All amounts in NOK thousand

	Q1-18	Q1-17	2017
Rental income	14 151	14 048	55 574
Other operating revenue	3 781	260	476
Total operating income	17 931	14 308	56 050
Maintenance and other operating expenses	2 978	1 553	10 507
Other property-related expenses	56	438	488
Administrative expenses	4 780	375	3 966
Total operating costs	7 814	2 365	14 961
Net income from property management	10 117	11 943	41 090
Changes in value from investment properties	237	22 476	40 670
Operating profit	10 355	34 419	81 760
Interest and other finance income	215	292	1 025
Interest and other finance expense	-5 895	-5 314	-24 309
Net realised financials	-5 679	-5 022	-23 285
Unrealised changes in value of financial instruments	5 982	306	1 573
Net financial items	302	-4 715	-21 712
Profit before tax	10 657	29 704	60 048
Tax expense	-2 451	-7 129	-12 105
Profit for period/year	8 206	22 575	47 944

Verdiendringer

Investment property value development



Balance

All amounts in NOK thousand

	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Intangible assets	209	168	161
Investment property	986 550	916 500	978 550
Other operating assets	2 056	1 180	1 665
Loans to associates	11 368	16 109	13 445
Total non-current assets	1 000 184	933 956	993 821
Trade receivables	5 554	2 043	2 157
Other receivables	5 349	7 609	1 570
Cash and bank deposits	2 128	233	1 564
Total current assets	13 031	9 884	5 291
TOTAL ASSETS	1 013 215	943 840	999 112
Shareholders equity	282 614	254 042	274 409
Non-controlling interest	1	-	-
Total equity	282 615	254 042	274 409
Interest-bearing debt	562 433	293 650	568 314
Deferred tax liability	52 264	46 308	51 330
Financial derivatives	12 006	19 255	17 988
Debt to group companies	22 246	865	16 318
Other liabilities	-	-	257
Total non-current liabilities	648 949	360 079	654 207
Interest-bearing debt	59 631	310 529	50 250
Trade payables and other payables	21 750	19 191	19 957
Debt to group companies	270	-	289
Total current liabilities	81 651	329 720	70 496
Total liabilities	730 600	689 799	724 703
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES	1 013 215	943 840	999 112

Finans

Finance composition

3M Nibor + margin (DNB)	335 898
Fixed rate / sw ap (DNB)	283 125

