

R8 Property Presentasjon Q2 2020





Q2-20

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

Økonomiske nøkkeltall

Økonomiske nøkkeltall Q2 2020

Tall i mNOK

Leieinntekter	25,9
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning	14,9
Markedsverdi på eiendomsportefølje	2 424
Resultat før skatt	-31,7

Operasjonell portefølje

Operasjonell utvikling

- *Utvikling Q2-20*

- God utvikling på underliggende operativ drift med økning i leieinntekter. Reelle leieinntekter i kvartalet, alle leieforhold inkludert, er mNOK 27,9 mot rapporterte mNOK 25,9, forskjellen ligger i arealer som leies av parter tilhørende R8 Property som regnskapsmessig elimineres.
- Covid-19 med tilhørende generell usikkerhet gir negativ verdiendring på investeringseiendommer på ca 1% av totalverdien (segmentene hotell og handel er mest berørt).
- Rentesikringer (som føres til virkelig verdi i regnskapet) gir et negativt resultatbidrag i Q2. Lavere renter på flytende finansiering vil bidra positivt de kommende kvartalene.
- Ferdigstillelse av Powerhouse Telemark mm, gir selskapet et operativ portefølje med årsleie (annual rent) på mNOK 152,3 pr 30.06.2020.

Operasjonell utvikling

Investering i Inkognito Park:

R8 Property inngikk en avtale i juni 2020 om å gå inn på eiersiden i 'Inkognito Park':

- Historisk og ærverdig eiendom i Inkognitogaten 33 i Oslo rett ved Solli Plass.
- Eiendommen rommer ca 3300 kvm, med 65 parkeringsplasser i underjordisk parkeringsgarasje.
- Bygget er utvendig rehabilitert (fasade og tak), det planlegges innvendig totalrehabilitering med oppstart medio Q1-21.
- R8 Property har en opsjon på å kjøpe ut øvrige eiere.



Eiendomsporteføljen

Pr 30.06.2020

CORPORATE LEGAL SEGMENTS Q2-20

30.06.2020	Area		Occupancy		No. of prop.	Market value		Wault ¹⁾	Annual rent		Wault ²⁾	Net direct yield	Net yield (valuation)	Market rent ³⁾	
	(sqm)	(sqm)	(%)	(#)	(tNOK)	(NOK/sqm)	(yrs)	(tNOK)	(NOK/sqm)	(yrs)	(%)	(%)	(tNOK)	(NOK/sqm)	
Office	69 185	62 280	90,0	19	1 505 500	21 760	5,0	94 214	1 513	4,8	5,1	6,0	108 875	1 574	
Urban Estate	30 068	25 015	83,2	7	558 000	18 558	8,4	38 506	1 539	8,4	5,3	6,9	52 075	1 732	
Hotels	9 097	8 520	93,7	2	266 000	29 240	12,1	19 569	2 297	12,1	6,6	7,0	21 378	2 350	
Total management portfolio	108 350	95 815	88,4	28	2 329 500	21 500	6,6	152 290	1 589	6,6	5,3	6,3	182 328	1 683	
Project Office	4 500	4 500	100,0	5	94 000	20 889	9,5								
Total project portfolio	4 500	4 500	100,0	5	94 000	20 889	9,5								
Total property portfolio	112 850	100 315	88,9	33	2 423 500	21 475	6,7								

The calculation of net yield is based on the valuers' assumption of ownership costs, which at 30 June 2020 corresponds to 9.3 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 96% of its rental income geographically from the county of Vestfold Telemark, while the rest is located in the county of Oslo.

R8 Property has one ongoing projects in Porsgrunn (research center - Polymer Exploration Center). This project is 50% owned by R8 Property. Furthermore, R8 Property are doing feasibility studies on additional three properties. Powerhouse Telemark in Porsgrunn and Henrik Ibsens gate 40-42 in Oslo were completed in Q2.

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 Q2-20

30.06.2020	Occupancy	Wault ²⁾	Annual rent	
	(sqm)	(yrs)	(tNOK)	(NOK/sqm)
Office	68 355	5,7	109 532	1 602
Retail	10 463	6,0	11 702	1 118
Hotels	6 292	13,6	11 709	1 861
Healthcare	5 586	5,8	6 761	1 210
Food and Beverage	5 119	9,2	12 586	2 459
Total management portfolio	95 815	6,6	152 290	1 589

Utviklingsportefølje

Utviklingsportefølje

Ferdigstilte prosjekter i Q2-20:

Powerhouse Telemark

- BTA 8 407m²
- Nybygg i Porsgrunn
- Leietakere: Gassnova, Rambøll, EY, Schneider, Evolve m.fl
- Powerhouse // Breem Excellent // Energipositiv eiendom
- Arkitekt: Snøhetta
- CNN Style: Et av verdens 10 viktigste nye eiendomsprosjekter i 2020



Utviklingsportefølje

Pr 30.06.2020

- Polymer Exploration Center

BTA 4 450

Ferdig Q3-21



- Utsikten Terrasse (bolig)

Ca 11 boliger

Forprosjekt pågår



- Inkognito Park

Rehabilitering

Byggestart medio Q1-21



- Vestsiden Terrasse (bolig)

Ca 45 boliger

Forprosjekt pågår



- Skien Brygge

Ny bydel med bolig og næring

Byggestart medio H2-21



Regnskap og balanse

Nøkkeltall

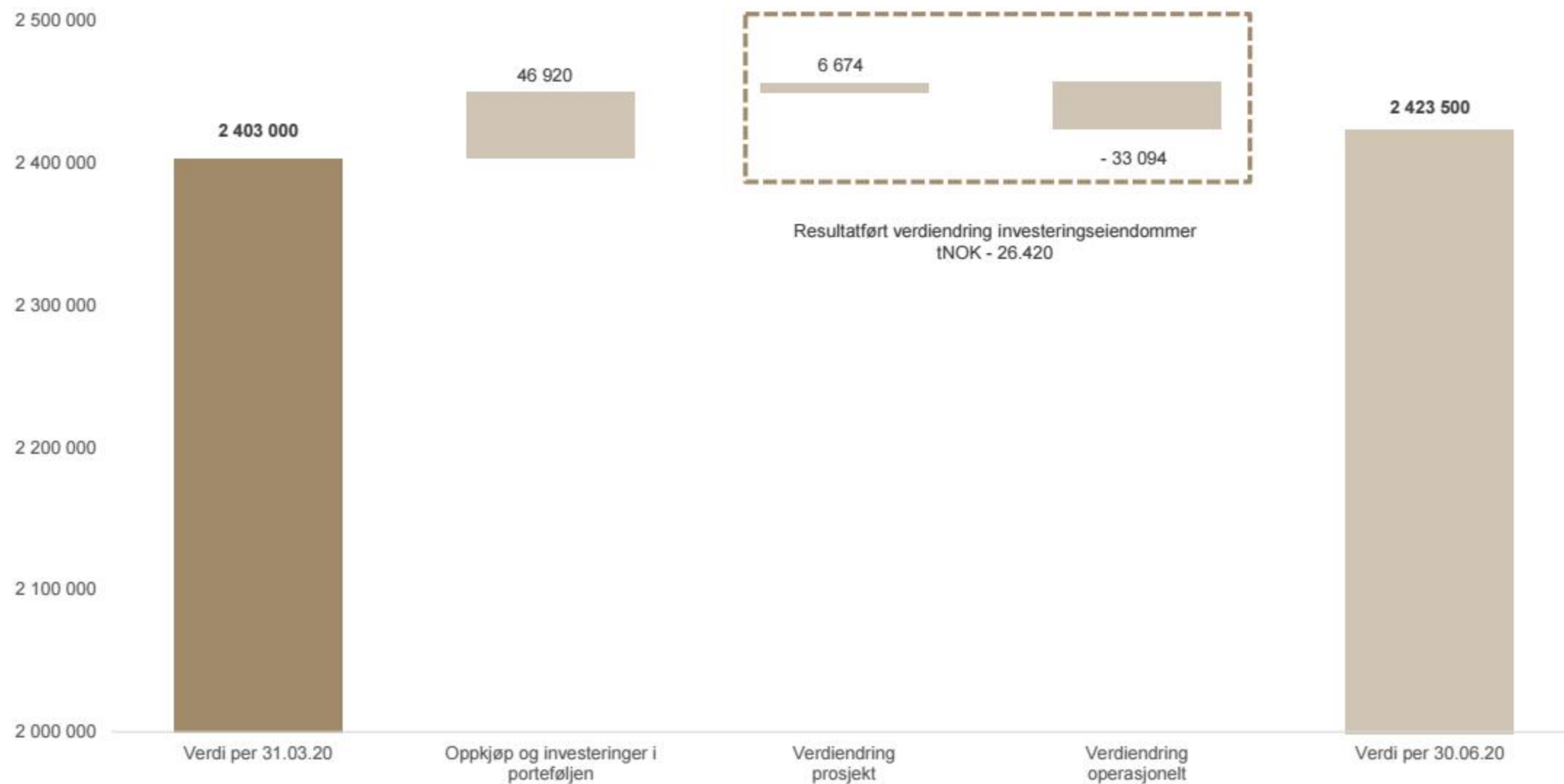
All amounts in NOK thousand	Q2 -20	Q2 - 19	2019	2018
Rental income	25 898	25 595	99 755	70 149
Change period-on-period	1 %	50 %	42 %	26 %
Net income from property management	14 931	12 662	41 717	40 927
Change period-on-period	18 %	24 %	2 %	-1 %
Profit before tax	-31 734	35 662	76 635	70 465
Change period-on-period	-189 %	50 %	9 %	17 %
Profit after tax	-26 949	27 790	59	60 733
Change period-on-period	-197 %	41 %	-3 %	27 %
Market value of the property portfolio	2 423 500	2 112 050	2 409 000	1 731 500
Net nominal interest-bearing debt	1 671 376	1 396 334	1 581 274	1 123 762
Loan to value	69,0 %	66,1 %	65,6 %	64,9 %
Interest coverage ratio	0,9	1,1	0,6	1,3
Number of shares	1 972	1 630	1 972	1 365
All amounts in NOK per share	Q2 -20	Q2 - 19	2019	2018
EPRA NAV	377,2	403,6	406,7	377,4
Change period-on-period	-7 %	12 %	8 %	16 %
EPRA NNNAV	333,8	367,5	377,9	346,7
Change period-on-period	-9 %	9 %	9 %	21 %
EPRA Earnings	5,0	35,9	4,0	8,3
Change period-on-period	-86 %	1228 %	-52 %	-39 %

Resultat

	Note	Q2-20	Q2-19	YTD Q2 - 20	YTD Q2 -19	2019
Rental income	2	25 898	25 595	54 155	46 465	99 755
Other operating revenue		15 409	1 881	29 750	5 573	13 636
Total operating income		41 308	27 476	83 906	52 038	113 391
Maintenance and other operating expenses		19 896	13 069	40 433	19 662	34 443
Other property-related expenses		481	344	778	462	1 088
Administrative expenses		6 000	1 401	15 719	7 632	36 143
Total operating costs		26 377	14 814	56 930	27 756	71 674
Net income from property management		14 931	12 662	26 976	24 282	41 717
Changes in fair value from investment properties	3, 4	-26 418	34 901	-79 713	62 014	78 664
Operating profit		-11 487	47 563	-52 737	86 297	120 381
Interest and other finance income		571	1 253	1 059	1 631	3 105
Interest and other finance expense		-16 397	-12 510	-32 962	-22 274	-47 360
Net realised financials		-15 826	-11 257	-31 903	-20 643	-44 255
Unrealised changes in fair value of financial instruments	3	-4 421	-644	-38 335	-4 336	509
Net financial items		-20 247	-11 902	-70 238	-24 979	-43 746
		-	-	-	-	-
Profit before tax		-31 734	35 661	-122 975	61 318	76 635
Tax expense		4 786	-7 871	17 108	-13 514	-17 458
Profit for year		-26 949	27 790	-105 868	47 804	59 177
Total comprehensive income for the year		-26 949	27 790	-105 868	47 804	59 177

Verdiendringer

(tNOK)



Balanse - eiendeler

All amounts in NOK thousand

	Note	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
NON-CURRENT ASSETS				
Deferred tax asset		-	1 085	-
Other intangible assets		63 579	7 838	7 630
Total intangible assets		63 579	8 923	7 630
Investment property	3, 4	1 954 500	2 112 050	2 409 000
Owner-occupied property	3, 4	469 000	-	-
Other operating assets		6 881	15 335	1 238
Right-of-use assets		67 111	-	-
Total property, plant & equipment		2 497 492	2 127 387	2 410 238
Investment in associates and jointly controlled entities		13 506	496	496
Loans to related parties		-	40 299	-
Other long-term receivables		9 430	32	3 211
Total financial assets		22 936	40 827	3 707
TOTAL NON-CURRENT ASSETS		2 584 007	2 177 137	2 421 575
CURRENT ASSETS				
Inventory properties		8 519	-	7 805
Trade receivables		13 181	22 251	12 607
Other receivables		9 569	9 621	27 166
Other receivables to related parties		16 443	-	30 585
Total current receivables		47 713	31 872	78 163
Cash and bank deposits		19 749	20 859	51 040
TOTAL CURRENT ASSETS		67 462	52 731	129 203
TOTAL ASSETS		2 651 469	2 229 868	2 550 778

Balanse – egenkapital og gjeld

All amounts in NOK thousand

	Note	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
EQUITY				
Shareholders equity		632 882	572 924	713 469
Non-controlling interest		41 839	49 917	64 663
TOTAL EQUITY		674 721	622 840	778 131
LIABILITIES				
Interest-bearing debt		627 989	1 160 494	649 543
Deferred tax liability		66 837	83 801	84 591
Financial derivatives	3	50 124	15 730	11 789
Debt to related parties		-	38 588	-
Lease liabilities, non-current portion			-	-
Other non-current liabilities		15 629	-	-
Total non-current liabilities		760 578	1 298 613	745 923
Trade payables and other payables		102 154	72 575	74 125
Interest-bearing debt		1 111 358	235 840	931 732
Debt to related parties		2 658	-	20 868
Total current liabilities		1 216 170	308 415	1 026 724
TOTAL LIABILITIES		1 976 748	1 607 028	1 772 647
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		2 651 469	2 229 868	2 550 778

