

R8 PROPERTY PRESENTASJON

Q1 2021



Foto: Ivar Kvaal

Agenda

I	ØKONOMISKE NØKKELTALL
II	Utvikling i kvartalet
III	Utviklingsportefølje
IV	Regnskap og balanse



Økonomiske nøkkeltall Q1 2021

Tall i mNOK

Leieinntekter	30,1
Netto inntekter fra eiendomsforvaltning	11,2
Markedsverdi på eiendomsportefølje	2 740
Resultat før skatt	38,5

Agenda

I	Økonomiske nøkkeltall
II	UTVIKLING I KVARTALET
III	Utviklingsportefølje
IV	Regnskap og balanse

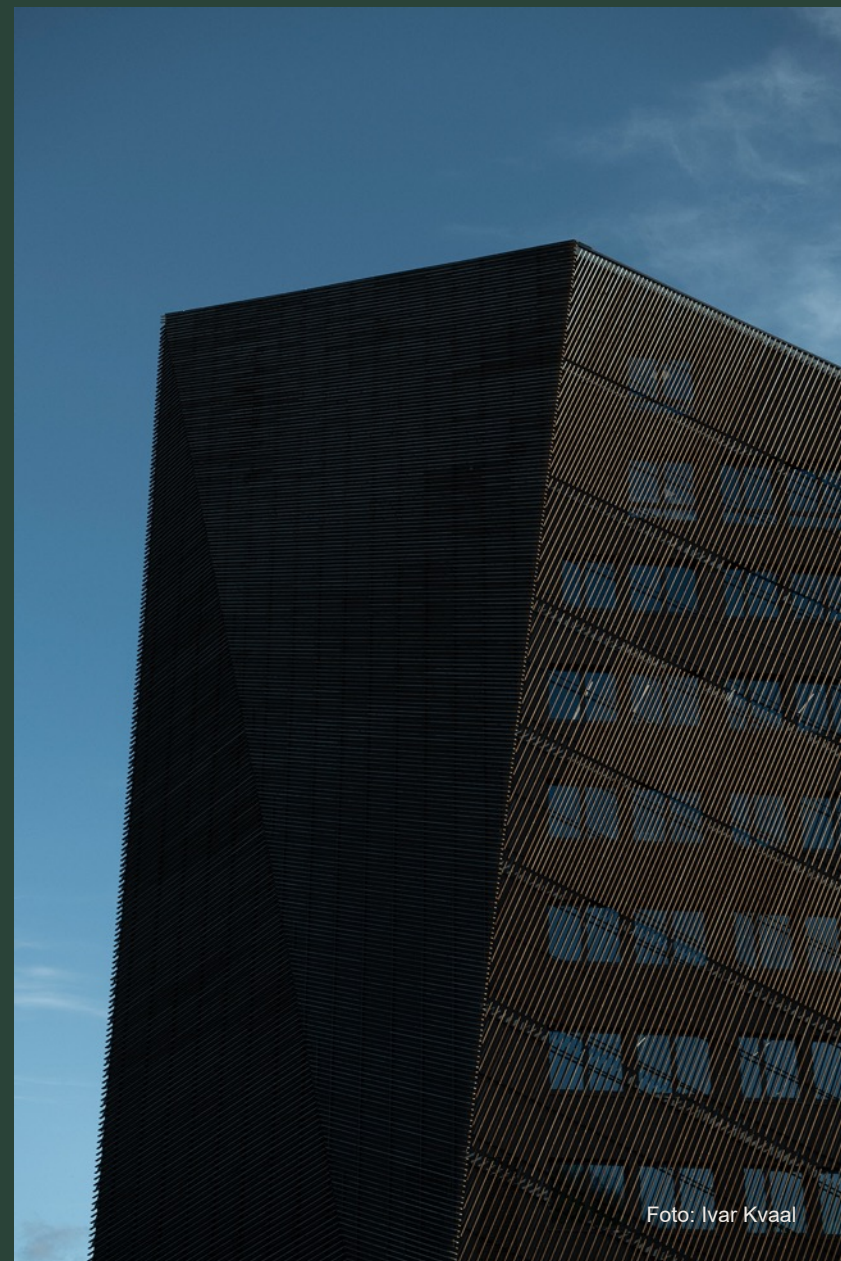
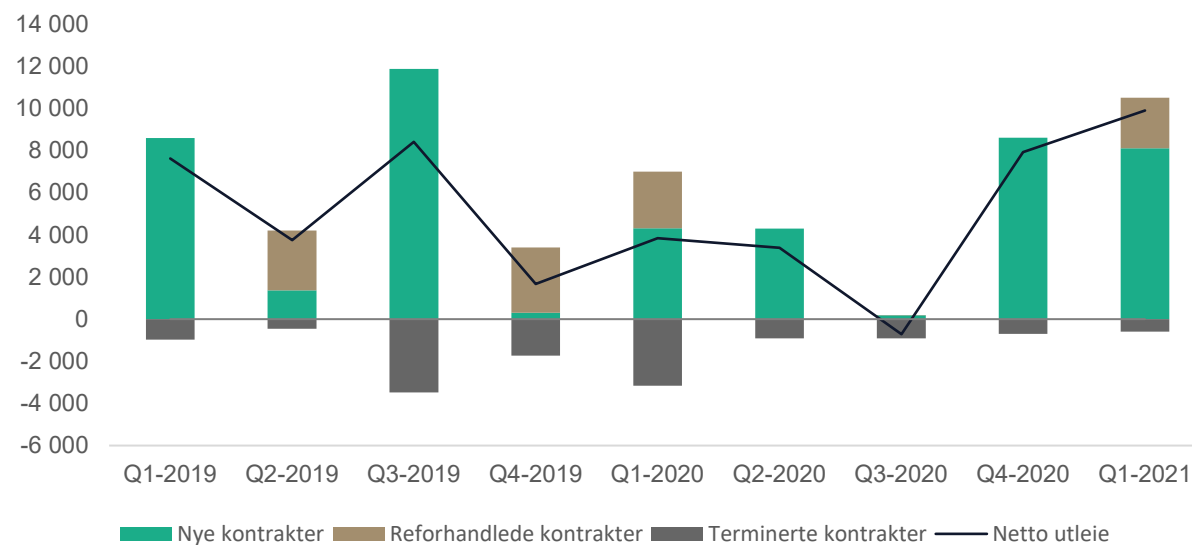


Foto: Ivar Kvaal

UTLEIE OG LEDIGHET Q1-21

- Netto utleie på 9,9 mNOK i kvartalet
- Ny leiekontrakter på 8,1 mNOK
- Reforhandlede kontrakter på 2,4 mNOK
- Avsluttede kontrakter på -0,6 mNOK
- Begrenset effekt på utleie knyttet til Covid-19



Utleiegrad – Q1

85.8

%

Årlige leieinntekter– Q1

153.8

mNOK

WAULT– Q1

7.0

years

UTVIKLING Q1-21

- God utvikling på underliggende operativ drift med økning i leieinntekter og god fremdrift på leieprosesser.
- Kjøp av to eiendommer i kvartalet, Fornebuveien 1-3 i Oslo og Slottsfjell Park i Tønsberg, har bidratt til økte leieinntekter og tilhørende kostnader.
- Nye leietakere på flere eiendommer har vært med på å gi en positiv verdiendring i kvartalet. Totalt er det resultatført en verdiendring på 24,3 mNOK.
- Rentesikringer (som føres til virkelig verdi i regnskapet) har i første kvartal gitt et positivt resultatbidrag på 15,6 mNOK grunnet økning i NIBOR. Urealisert opsjonsgevinst og verdiendring tilhørende investering i Inkognito Park gir en negativ resultateffekt på 3,4 mNOK i kvartalet.
- Redusert eierandel i Orbit Technology AS har ført til en gevinst på 15,5 mNOK fra salg av aksjer.
- R8 Evolve AS og Orbit Technology AS er ikke konsolidert inn i regnskapet for kvartalet med bakgrunn i eierandeler og tilknyttet avtaler vedrørende kontrollerende innflytelse.

Sentrale hendelser etter 31.03.21

- Salg av to eiendommer er utført i april 2021, hhv Henrik Ibsensgate 40-42 og Rådhusgata 2. Salgsverdi for begge eiendommene tilsvarer bokført verdi etter IFRS pr 31.03.2021.

CORPORATE UNITS Q1-21

31.03.2021	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)
Green Office	32 390	28 414	87,7	5	942 000	29 083	5,2	54 536	1 919	4,9	4,7	5,7	62 599	1 933
City Office	44 383	38 832	87,5	16	883 180	19 899	5,8	49 386	1 272	5,1	5,1	5,8	66 659	1 502
Commercial Prop.	33 016	26 219	79,4	7	669 000	20 263	9,5	49 891	1 903	9,6	5,1	7,1	61 868	1 874
Total management portfolio	109 789	93 465	85,1	28	2 494 180	22 718	6,6	153 813	1 646	6,5	5,0	6,1	191 127	1 741
Project Office	4 900	4 900	100,0	6	236 500	48 265	11,2							
Total project portfolio	4 900	4 900	100,0	6	236 500	48 265	11,2							
Total property portfolio	114 689	98 365	85,8	34	2 730 680	23 809	7,0							

The calculation of net yield is based on the valuers' assumption of ownership costs, which at 31 March 2021 corresponds to 9.7% of market rent. The Group has no single external customers representing over 10% of the Group's revenue. Furthermore, the Group has around 87% of its estimated marked value of properties and 91% 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 four properties.

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

Corporate segments in the table above follow the 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 .

TENANT INDUSTRY Q1-21

31.03.2021	Occupancy	Wault ²⁾	Annual rent	
	(sqm)	(yrs)	(tNOK)	(NOK/sqm)
Office	69 504	5,5	113 273	1 630
Retail	7 244	5,6	10 443	1 442
Hotels	6 237	12,9	11 877	1 904
Healthcare	5 573	5,1	6 871	1 233
Food and Beverage	4 907	11,0	11 349	2 313
Total management portfolio	93 465	6,5	153 813	1 646

1) Wault weighted on property market value

2) Wault weighted on annual rent

3) includes market rent from available areas

Agenda

I Økonomiske nøkkeltall

II Utvikling i kvartalet

III UTVIKLINGSPORTEFØLJE

IV Regnskap og balanse



POLYMER EXPLORATION CENTER



- BTA 4 900
- Ferdig Q4-21

INKOGNITO PARK



- Rehabilitering
- Byggestart Q1-21

SKIEN BRYGGE



- Ny bydel med bolig og næring
- Byggestart medio H2-21

UTSIKTEN TERRASSE (BOLIG)



- Ca 11 boliger
- Forprosjekt pågår

VESTSIDEN TERRASSE (BOLIG)



- Ca 45 boliger
- Forprosjekt pågår

Pågående byggeprosjekt								
Prosjekt	Eierandel	Kommune	Segment	Utleibart areal	Byggestart	Planlagt ferdigstillelse	Utleiegrad	Total prosjektkostnad (tNOK)
Polymer Exploration Centre	50 %	Porsgrunn	Kontor	4900	Q4 2019	Q4 2021	100 %	167 243
Inkognitogaten 33	15,5 %	Oslo	Kontor	3266	Q1 2021	Q1 2022	100 %	300 181
Sum pågående byggeprosjekt				8 166				467 424

Ferdig regulerte prosjekter								
Prosjekt	Eierandel	Kommune	Segment	Utleibart areal	Detaljregulering foreligger	Godkjent rammesøknad	Investeringsbeslutning foreligger	Signert entreprisekontrakt
Skien Brygge - Fase 1	25 %	Skien	Bolig / Næring	14 825	•			
Skien Brygge - Fase 2	25 %	Skien	Bolig / Næring	23 925	•			
Skien Brygge - Fase 3	25 %	Skien	Bolig / Næring	19 525	•			
Utsikten	100 %	Skien	Bolig	1 496	•	•		
Vestsiden Terrasse	50 %	Porsgrunn	Bolig	4 257	•			
Arkaden - Fase 3	100 %	Skien	Parkering / Kontor	8 651	•			
Sum ferdig regulerte prosjekter				72 679				

Ikke regulerte prosjekter				
Prosjekt	Eierandel	Kommune	Segment	Utleibart areal
Slottsfjell Park	100 %	Tønsberg	Kontor	28 000
Porsgrunn Næringspark	100 %	Porsgrunn	Kontor	18 400
Kammerherreløkka	50 %	Porsgrunn	Kontor	2 800
Sum ferdig ikke regulerte prosjekter				49 200

Agenda

I	Økonomiske nøkkeltall
II	Utvikling i kvartalet
III	Utviklingsportefølje
IV	REGNSKAP OG BALANSE



All amounts in NOK thousand	Q1-21	Q1-20	2020	2019
Rental income	30 067	28 619	114 153	99 755
Change period-on-period	5 %	37 %	14 %	42 %
Net income from property management	11 192	13 017	46 457	41 717
Change period-on-period	-14 %	12 %	11 %	2 %
Profit before tax	38 501	-90 184	-45 109	76 635
Change period-on-period	-143 %	-451 %	-159 %	9 %
Profit after tax	32 397	-78 244	-26 771	59 177
Change period-on-period	-141 %	-491 %	-145 %	-3 %
Market value of property portfolio	2 740 242	2 406 797	2 445 360	2 416 805
Market value of property portfolio and other investments*	2 858 551	2 459 618	2 569 952	2 417 302
Net nominal interest-bearing debt	1 994 354	1 643 084	1 724 414	1 576 757
Loan to value of property portfolio	72,8 %	68,3 %	70,5 %	65,2 %
Loan to value of property portfolio and other investments*	69,8 %	66,8 %	67,1 %	65,2 %
Interest coverage ratio	1,3	0,8	0,6	0,6
Number of shares**	19 720	19 720	19 720	19 720
All amounts in NOK per share	Q1-21	Q1-20	2020	2019
EPRA NAV	46,0	39,0	42,6	40,7
Change period-on-period	18 %	0 %	5 %	78 %
EPRA NNNNAV	41,9	34,8	40,8	37,8
Change period-on-period	20 %	-2 %	8 %	9 %
EPRA Earnings	-0,4	-0,1	-0,8	0,4
Change period-on-period	157 %	-192 %	-300 %	30 %

* Investments in jointly controlled entities, associates and shares.

** The number of outstanding shares increased from 1 972 064 to 19 720 640 in Q4-20 as a result of a share split.

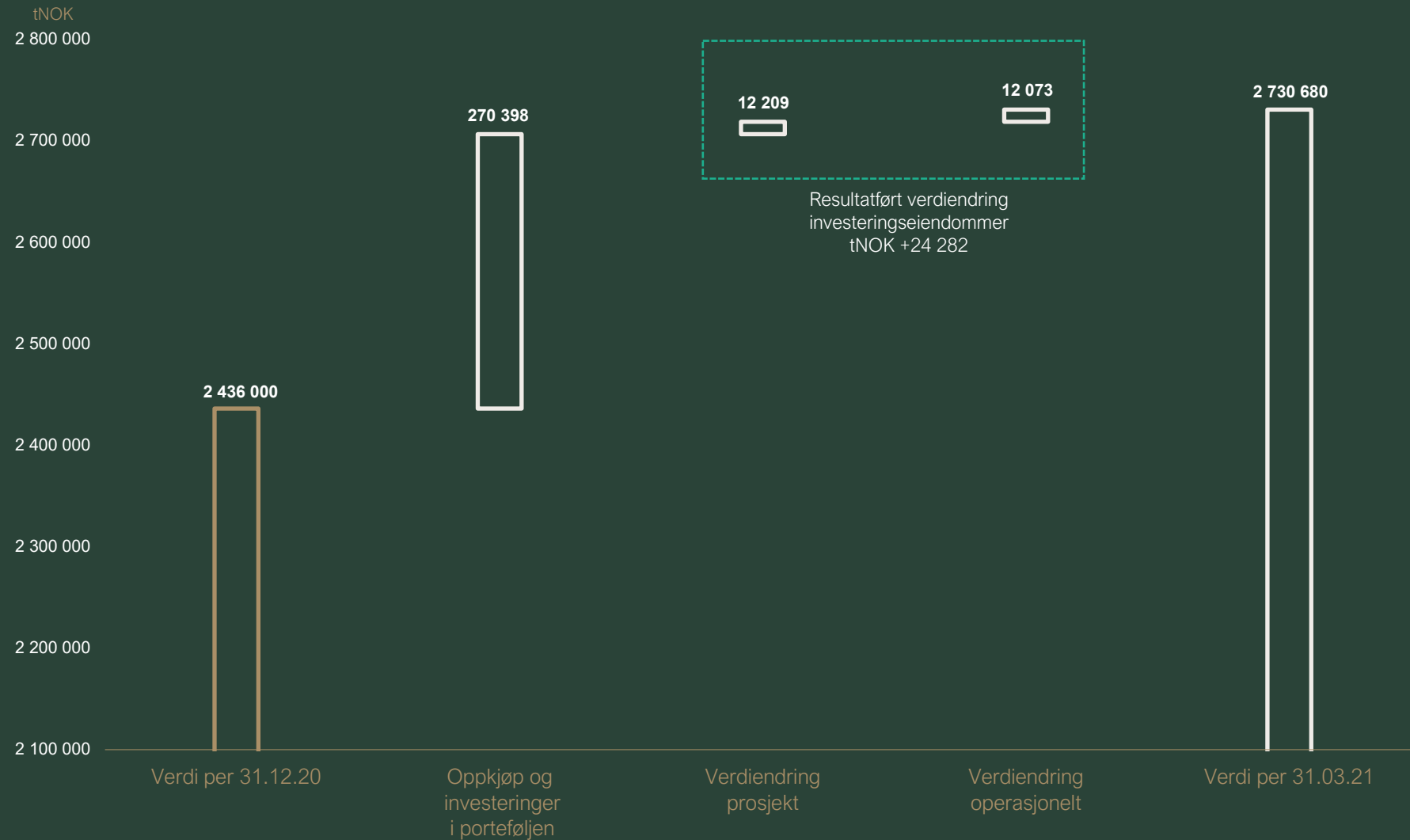
From Q4-20 and going forward R8 Evolve is not treated as a subsidiary due to lack of control. Consequently, comparative figures for Q1 2020 have been restated.

Statement of total comprehensive income

All amounts in NOK thousand

	Note	Q1-21	Q1-20	2020
Rental income	2	30 067	28 619	114 153
Other operating revenue	2	6 065	3 292	18 338
Total operating income		36 132	31 911	132 491
Maintenance and other operating expenses		15 937	9 619	53 208
Other property-related expenses		727	224	2 196
Administrative expenses		8 275	9 052	30 630
Total operating costs		24 939	18 894	86 034
Net income from property management		11 192	13 017	46 457
Changes in fair value from investment properties	3,4,5	24 282	-53 295	-46 726
Operating profit		35 474	-40 278	-269
Gains from investment in shares		15 479	-	-
Interest and other finance income		322	488	2 053
Share of profit (loss) from associates and joint ventures		-4 099	-676	-6 882
Losses from investment in shares		-	-	-496
Interest and other finance expense		-20 887	-15 805	-66 142
Changes in fair value of financial instruments	4	12 213	-33 914	26 628
Net financial items		3 027	-49 906	-44 840
Profit before tax		38 501	-90 184	-45 109
Tax expense		-6 103	11 940	18 338
Profit for year		32 397	-78 244	-26 771

Verdiendringer*



* Verdiendringer for Investment Property

All amounts in NOK thousand

	Note	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
NON-CURRENT ASSETS				
Deferred tax asset		10 244	2 426	10 169
Other intangible assets		7 566	9 081	7 605
Total intangible assets		17 810	11 506	17 773
Investment property	4,5	2 730 680	2 387 000	2 436 000
Other operating assets		874	846	765
Right-of-use assets		92	234	127
Total non-current tangible assets		2 731 646	2 388 080	2 436 892
Investment in associates and jointly controlled entities	4	118 310	52 821	124 592
Financial derivatives	4	43 415	-	46 618
Other long-term receivables		12 472	3 180	9 554
Total financial assets		174 196	56 000	180 764
TOTAL NON-CURRENT ASSETS		2 923 652	2 455 587	2 635 429
CURRENT ASSETS				
Inventory property		9 562	19 797	9 360
Trade receivables		15 663	16 451	14 155
Other receivables		14 130	15 979	12 625
Other receivables to related parties		26 278	30 573	14 370
Total current receivables		65 634	82 801	50 510
Cash and bank deposits		31 029	16 249	35 679
TOTAL CURRENT ASSETS		96 663	99 050	86 188
TOTAL ASSETS		3 020 315	2 554 637	2 721 617

All amounts in NOK thousand

	Note	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020
EQUITY				
Shareholders equity		731 339	657 974	708 382
Non-controlling interest		62 754	44 857	52 919
TOTAL EQUITY		794 093	702 832	761 300
LIABILITIES				
Interest-bearing debt		1 518 409	636 033	1 347 535
Deferred tax liability		82 092	76 380	79 110
Financial derivatives	4	20 068	45 703	35 646
Lease liabilities, non-current portion		3 224	4 155	3 567
Total non-current liabilities		1 623 793	762 271	1 465 858
Trade payables		34 314	23 520	40 926
Interest-bearing debt		475 945	1 007 051	376 879
Debt to related parties		6 905	23 901	6 633
Lease liabilities, current portion		1 216	1 100	1 258
Other current liabilities		84 050	33 962	68 764
Total current liabilities		602 429	1 089 534	494 459
TOTAL LIABILITIES		2 226 222	1 851 805	1 960 317
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		3 020 315	2 554 637	2 721 617

Notes 1 through to 9 form an integral part of the consolidated financial statements.

