



# **2. halvår 2022** **GC Rieber Eiendom**

22.02.2023







## Eiendomsmarkedet i Bergen

- Arbeidsledigheten på Vestlandet er lav og påvirker etterspørselen etter kontorlokaler i Bergen positivt. Det forventes imidlertid noe økt arbeidsledighet fremover
- Aktiviteten i leiemarkedet er høy, og det er svært sterk etterspørsel etter nye høykvalitetslokaler i markedet
- Sentrumsnære og bybanetilknyttede kontorbygg, med bredt servicetilbud, er i følge næringsmeglerne ettertraktede
- Kontorledigheten i Bergen har vært stabil over flere år, og utgjør ca 8%. Det er store forskjeller mellom ulike områder i byen. Det forventes litt høyere ledighet fremover
- Makrobildet har også i Bergen resultert i avventende investorer og en sterk nedbremsing i transaksjonsvolumet i siste halvår
- Prime yield har økt med ca 0,5%-poeng siste halvår, og prime yield i Bergen ligger nå trolig rundt 4,25% - 4,5%





# Solheimsviken/Marineholmen

## Fra industri til innovasjonsdistrikt

Etter at verftsvirksomheten ble avvirket i 1991 har Solheimsviken gradvis blitt omdannet fra industriområde til moderne bebyggelse preget av allsidig forretningsvirksomhet.

Hele området er totalt transformert med nye leilighetskomplekser, kaipromenade, butikker, restauranter, hotell og mange nye arbeidsplasser.

I dag er Solheimsviken/Marineholmen et moderne innovasjonsdistrikt, hvor store virksomheter innen finans, teknologi, maritime næringer, utdanning og energi holder til.

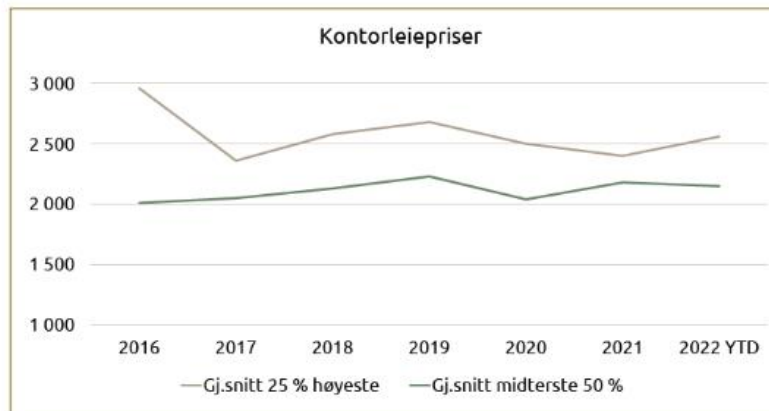
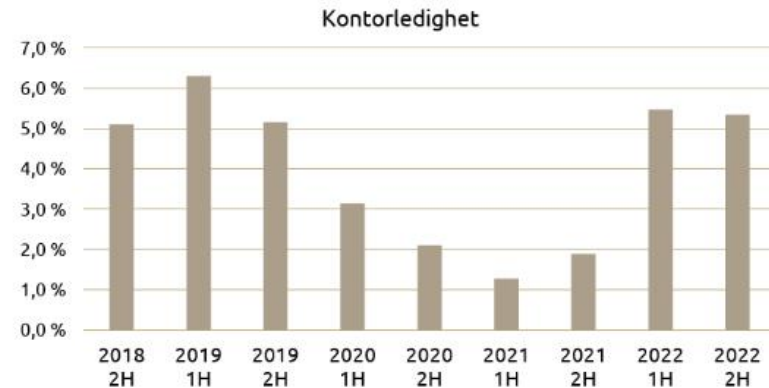
## Kontorledighet

Ledige kontorlokaler i Solheimsviken/Marineholmen har vært vanskelig å oppdrive de siste fire årene, og dette er området med den laveste gjennomsnittsledigheten i perioden. På det laveste har ledigheten utgjort kun 1 %, mens den på sitt høyeste har vært ca. 6 %. Toppene i ledigheten må sees i sammenheng med at det tar noe tid å fylle nybyggene med leietakere.

## Kontorleiepriser

Leieprisene i området har vært på et jevnt nivå i flere år, hvor leienivået for de 25 % beste kontraktene er NOK 2 600. Imidlertid er det inngått leiekontrakter på høyere nivå enn dette de siste årene, og toppleien i området estimeres til NOK 2 900. I takt med

den videre utviklingen av området forventer vi at toppleien øker i årene fremover. Normalleien ligger på NOK 2 200.



Kilde: Arealstatistikk



# Solheimsviken/Marineholmen

## Videre utvikling

De siste byggene som er oppført i området er Skipet, et kontorbygg på ca. 14 000 m<sup>2</sup>, og Viken Brygge, som er et hotell med 199 rom. Begge disse er utviklet av GC Rieber Eiendom, som også har utviklet innovasjonsdistriktet Solheimsviken/Marineholmen de siste 25 årene. Bygningsarbeidene for det neste nybygget i Solheimsviken, Krohnen, er allerede i gang, og forventet ferdigstillelse er 1. kvartal 2024. Krohnen er et bærekraftig miljøbygg i massivtre på ca. 6 200 m<sup>2</sup>. Det er også planlagt et nytt kontorbygg mellom Skipet og Viken Brygge, Fenderen, som skal oppføres om ett til to år.

Utviklingen av området er imidlertid langt fra ferdig. På Marineholmen er GC Rieber Eiendom i slutfasen med en reguleringsplan som omfatter 55 000 m<sup>2</sup> næringsbygg og 25 000 m<sup>2</sup> bolig.





# Sentrale hendelser i 2. halvår

## Utbytte

- Utbytte for 2022 foreslås til kr 35,00 per aksje

## Prosjekt/utvikling

- Bygging av Krohnen, kontorbygg på 6.056 kvm i Solheimsviken, pågår. Ferdigstilles i 2. kvartal 2024
- Kontorbygget "Fenderen" i Solheimsviken er ute i markedet
- Ny reguleringsplan på Marineholmen forventes vedtatt i løpet av 2023
- Ny reguleringsplan på Birkeland forventes vedtatt 2023/2024

## Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

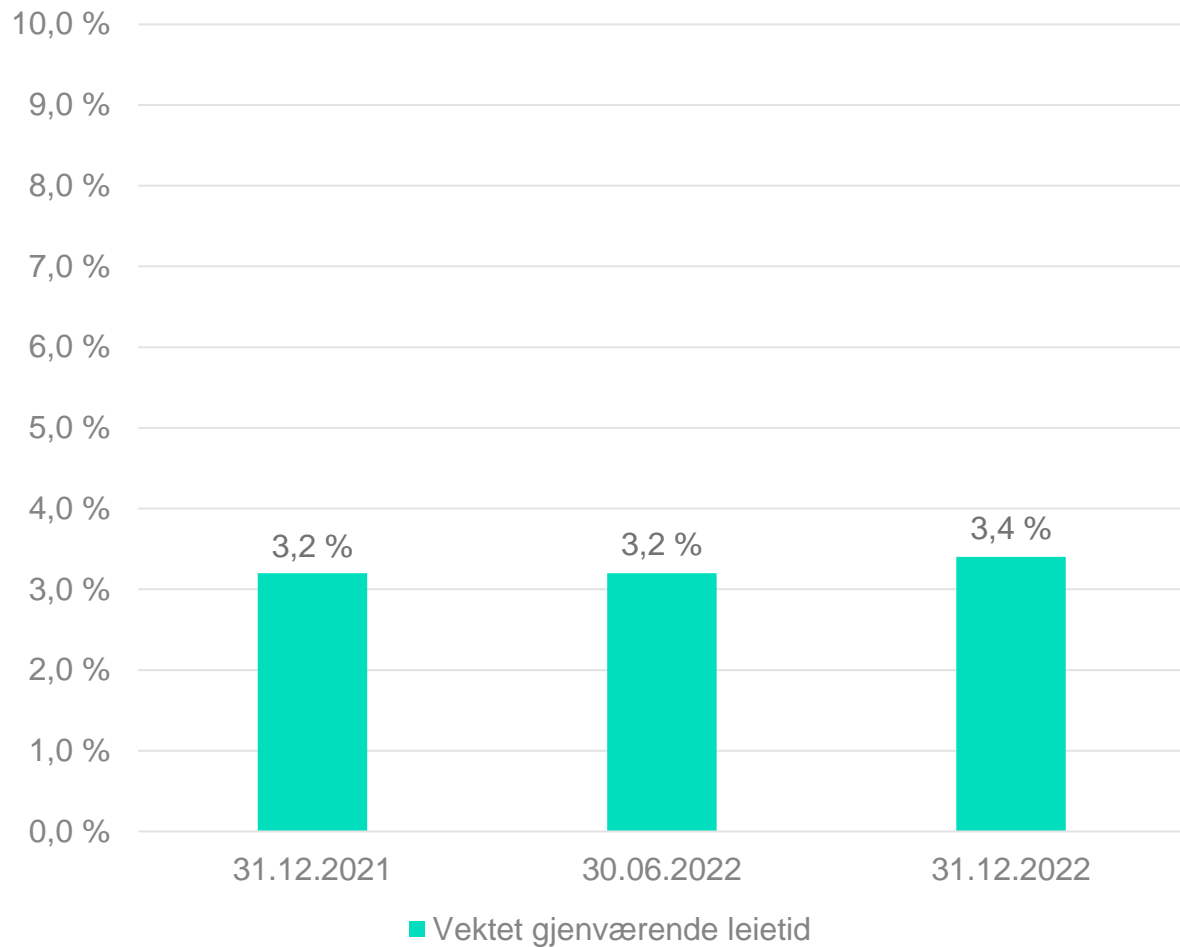
- I samsvar med både eiendomsmarkedet og aksjemarkedet generelt har det også i GC Rieber Eiendom aksjen vært færre transaksjoner i 2. halvår 2022 enn i 1. halvår. Det er omsatt 142.179 aksjer siste halvår (mot 489.728 i første halvår)
- Av disse var 62.976 aksjer knyttet til GC Rieber AS sitt tilbud til sine eksisterende aksjonærer om å «bytte» aksjer fra GC Rieber AS til GC Rieber Eiendom AS (mot 400.896 i første halvår). Transaksjonen er nå avsluttet
- Selskapet gav i desember 2022 et tilbud til alle aksjonærer om å kjøpe inntil 40.000 egne aksjer til en pris på kr 1.250 per aksje. Hele rammen ble kjøpt (disse er inkludert i tallet over). Selskapets beholdning av egne aksjer er etter dette 65.759 (tilsvarende en eierandel på 1,7%)
- Siste omsetningskurs per aksje er kr 1.250

## Annet

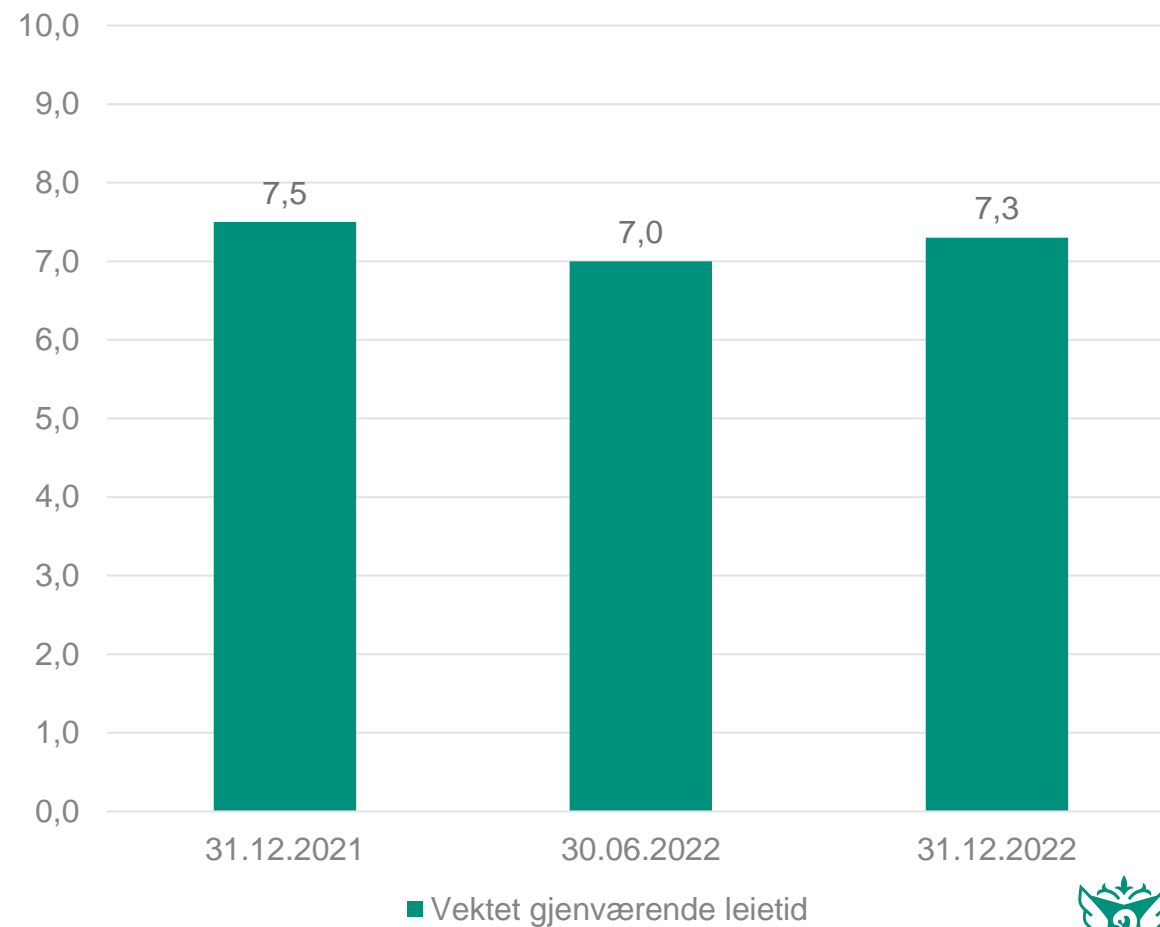
- Kontorbygget Skipet ble kåret til Årets trebygg 2021 av Tenk Tre, i konkurranse med 11 andre finalister. Tenk Tre er et felles bransjeinitiativ fra skog- og trenæringen i Norge, som ønsker å vise hvordan skog og tre kan bidra i klimakampen
- Havnelageret på Dokken ble levert tilbake til Bergen kommune 1.10.2022 etter 60 års leie. En epoke i GC Rieber Eiendoms historie er dermed over

# Operasjonelle nøkkeltall

## Økonomisk ledighet (%)



## Vektet gjenværende leietid (år)



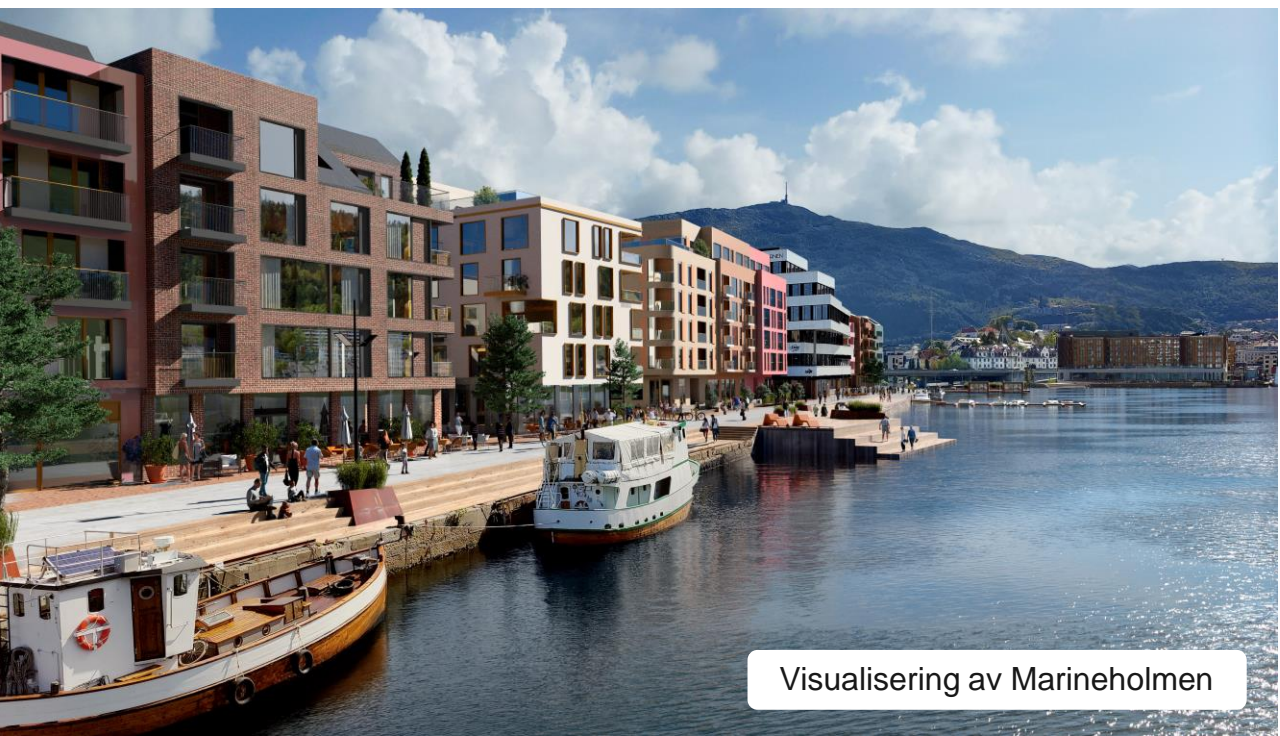


## Områdeutvikling i Innovasjonsdistriktet

I august gikk Bystrandfestivalen på Marineholmen av stabelen for andre gang med artister som deLillos, Postgirobygget og Timbuktu.

Å skape tilgjengelige byrom og aktiviteter, og å åpne opp områder for allmennheten, er sentrale prinsipper når GC Rieber Eiendom utvikler Marineholmen og Solheimsviken. Vi utvikler ikke bare området for i dag, men vi må sikre attraktivitet for fremtidens bedrifter og innbyggere.

Vi sikter mot at den nye reguleringsplanen for Marineholmen blir fastsatt ila. 2023, og at det første næringsbygget og de første boligene trolig kan stå ferdige i 2026 eller 2027. Dette vil blant annet bidra til videreutvikling av Norges ledende marine klynge, i tillegg til at den vitale og fremtidsrettede innovasjonsbydelen blir enda mer pulserende og attraktiv.



Visualisering av Marineholmen







## Innovation Challenge

Innovation Challenge er en årlig, intern, innovasjonskonkurranse i GC Rieber der nyskapning og gründertenkning er i forsetet.

Konkurransen går ut på at ulike lag kommer opp med bærekraftige og innovative løsninger knyttet opp mot viktige temaer innenfor GC Rieber sin bærekraftstrategi.

Laget fra GC Rieber Eiendom, **GCRENergi**, kom på 3. plass, med idéen om at de skal produsere og forvalte fornybar energi til eiendomsporteføljen til GC Rieber Eiendom, på veien mot en klimanøytral fremtid. *Vi er imponert og spent på veien videre!*



## Fang Energityven

Som et ledd i vårt miljøarbeid gjennomfører vi årlig et prosjekt som heter "[Fang energityven](#)". Dette er et initiativ fra Grønn Byggallianse, der eiendomsbransjen har som mål å redusere energiforbruket.

Gjennom tiltakene vi gjør, har vi et mål om å redusere klimagassutslippet knyttet til byggenes energiforbruk, og samtidig redusere belastning på et allerede overbelastet strømnnett, og igjen kunne tilby leietaker de beste tjenester – både på pris og energimiks.







# Statsforvalteren i Vestland flytter til Solheimsviken

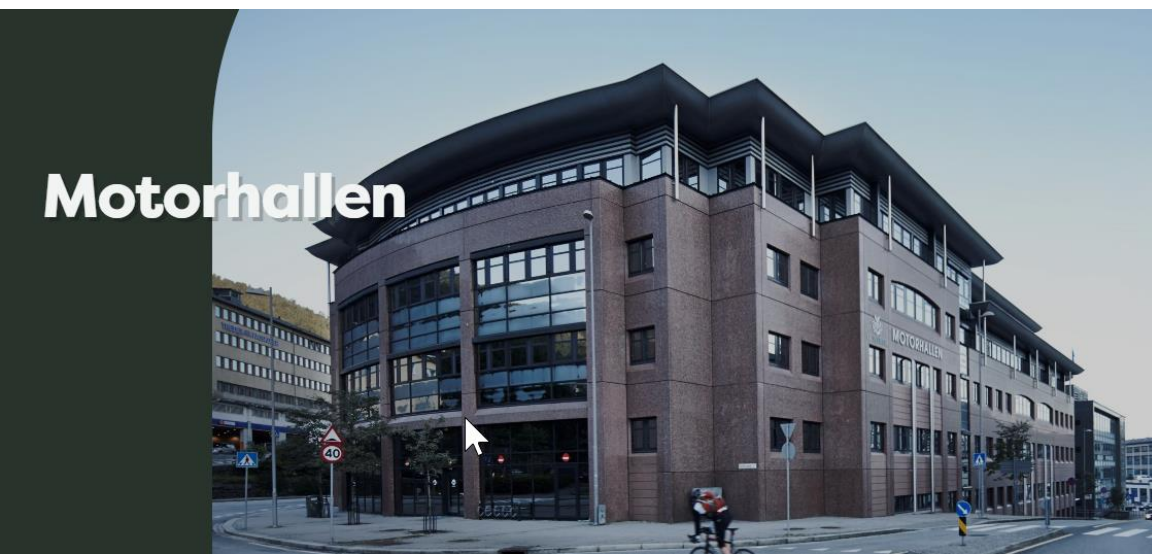
Ved årsskiftet flyttar dei rundt 200 medarbeidarane i Bergen inn i rehabiliterte og moderne lokale i Motorhallen.

Partane signerte leigekontrakten like før jul, og rehabiliteringa av areala på i underkant av 4000 kvadratmeter er i full gang.

GC Rieber Eiendom AS eig Motorhallen og står for rehabiliteringa. Bygget frå 2001 er allereie bygd om, og har fått fleire nye leigetakarar dei siste åra. Tolletaten overtok nye lokale i femte etasje i 2021. Bygget har fått nytt inngangsparti, ny kantine, oppgraderte garderober og nytt treningsrom.

- Etter ein god anbudsprosess ser vi fram til å flytte til Solheimsviken, seier statsforvaltar Liv Signe Navarsete. Det har vore viktig for oss å finne eigna lokale når vi no skal gå over til å arbeide i kontorlandskap. Vi har òg lagt vekt på at vi treng eigen inngang for besøkjande og gode tilleggstenester for alle tilsette. Vi er trygge på at dette skal bli ein god arbeidsstad. Gjennom kontraktsforhandlingane har vi lært GC Rieber Eiendom å kjenne som ein profesjonell og løysingsorientert aktør, og vi ser fram til eit godt samarbeid framover.

- Solheimsviken er ein del av Bergens innovasjonsdistrikt. Vi ser det som ein viktig del av vårt samfunnsoppdrag å samle aktørar frå offentlig sektor, akademien, næringsklynger og oppstartsbedrifter, og skape gode arbeidsvilkår for deira tilsette. Offentleg forvaltning er ein viktig premissleverandør for innovasjon og samfunnsutvikling. Vi trur dei tilsette hos Statsforvaltaren vil trivast i dette miljøet, seier administrerande direktør Tor Instanes i GC Rieber Eiendom.



GC RIEBER

# Resultatregnskap per 31.12.2022

- Konsernet har hatt et godt driftsmessig resultat i 2022, med et driftsresultat på kr 304 mill.
- Av posten *Av- og nedskrivninger*, så utgjør nedskrivninger kr 155 mill. Dette tallet gir ikke det fulle bildet av selskapets nedskrivninger, ref. kommende bilder. Konsernet benytter NGAAP som regnskapsprinsipp og har betydelige merverdier i sin *bokførte* balanse. Nedskrivningen på kr 155 mill. følger av teknisk nedskrivning av enkeltbygg hvor kostpris i konsernet var høyere en dagens nedjusterte eiendomsverdi.
- Konsernets finansielle posisjon er god, med en verdijustert egenkapitalandel på 69% (mot 70% i fjor) og høy likviditetsreserve.
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2022 med kr 35,00 per aksje (kr 25,00 i fjor)

Tall i kr 1.000

	Proforma *) 2021	Foreløpig 2022
Leieinntekter	365 386	411 583
Eiendomstjenester	71 758	93 535
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt	15 137	10 942
<b>Sum inntekter</b>	<b>452 281</b>	<b>516 060</b>
Driftskostnad eiendom og prosjekter	54 290	41 889
Driftskostnad eiendomstjenester	66 896	79 106
Ikke eiendomsrelaterte kostnader	7 830	10 968
<b>Brutto driftsresultat</b>	<b>323 266</b>	<b>384 098</b>
Salgsgevinst/tap	206	-117
Rehabiliteringskostnad	77 932	29 557
Administrativ lønn	37 421	27 659
Andre administrative kostnader	13 782	22 545
<b>Driftsresultat før av- og nedskrivning</b>	<b>193 925</b>	<b>304 453</b>
Avskrivning på varige driftsmidler		117 618
Nedskrivning av varige driftsmidler		155 177
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 658</b>
Inntekt/(tap) på investering i TS		-130
Urealisert verdiendring av fin. instrumenter		7 371
Eksterne finansinntekter		4 897
Eksterne finanskostnader		-63 908
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 111</b>
Skattekostnad		3 385
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 726</b>
<b>Tilordnet:</b>		
Aksjonærer		-14 765
Minoriteter		-1 962

\*) 2021 tallene er proforma. Dette i lys av at GC Rieber Eiendom AS, Marineholmen Forskningspark AS og Solheimsviken Næringspark AS ble slått sammen i løpet av 2021. Tallene illustrerer hvordan resultatet for 2021 ca ville sett ut dersom selskapene var slått sammen hele året.



GC RIEBER



# Verdijustert balanse per 31.12.22

Tall i NOK mill.

	31.12.21	31.12.22
Eiendommer	8 486	8 194
Øvrige eiendeler	510	482
<b>Sum eiendeler</b>	<b>8 996</b>	<b>8 676</b>

## Endring:

Verdijustert egenkapital	6 332	6 000	-332	+ Kjøp egne aksjer	87
Utsatt skatt	431	399		+ Avsatt utbytte	131
Rentebærende gjeld	2 012	1 992		<b>= Brutto VEK reduksjon 2022</b>	<b>-115</b>
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	221	285			
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b>8 996</b>	<b>8 676</b>			<b>-1,8 %</b>

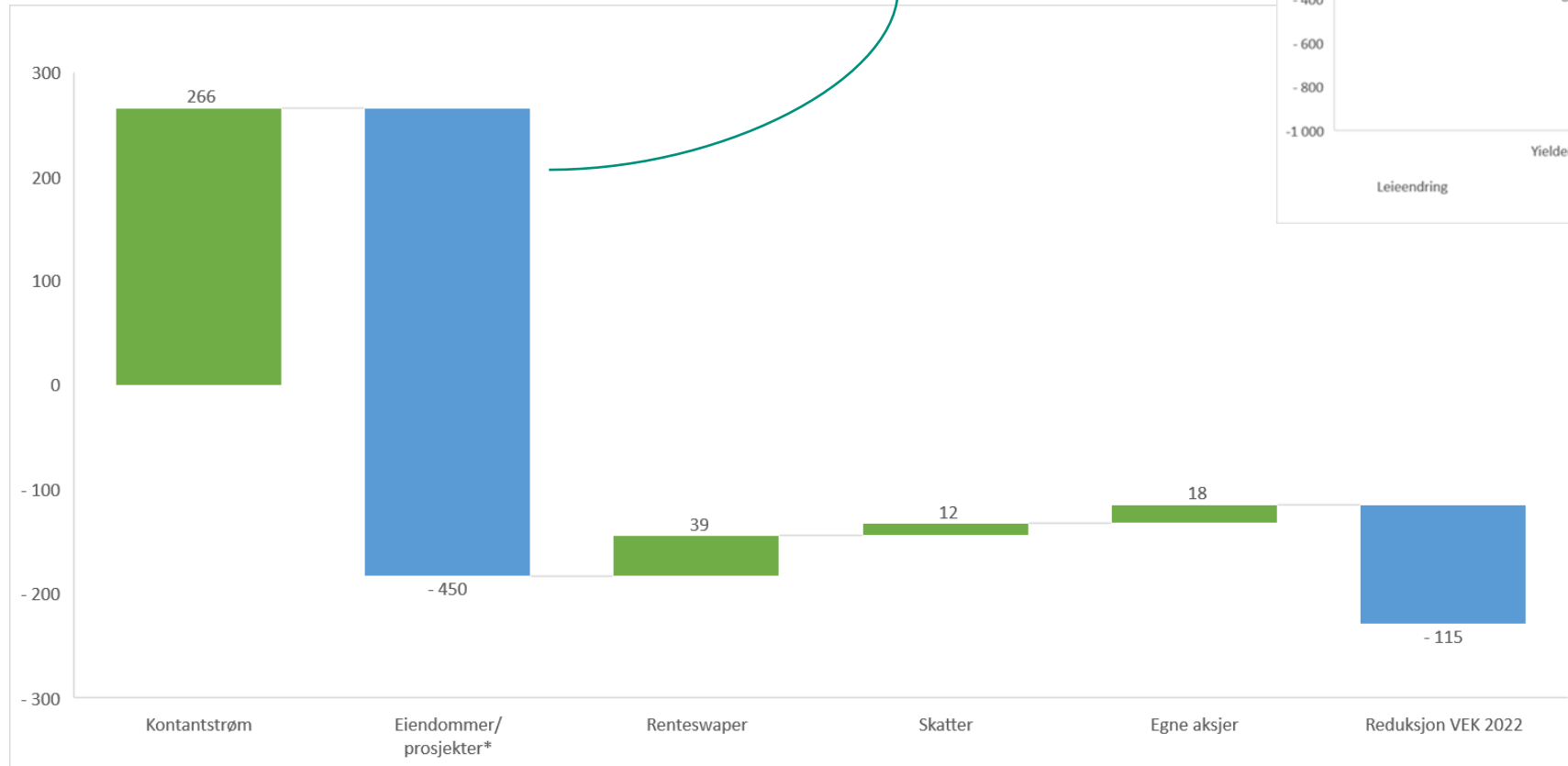
Egenkapitalandel	70 %	69 %
Belåningsgrad eiendom	24 %	24 %

Konsernets verdjusterte egenkapital (VEK) går ned med kr 115 mill. i 2022, dette er en reduksjon på 1,8% i forhold til fjoråret.

Med totalt 3.795.216 aksjer gir dette en VEK per aksje på kr 1.581 (etter avsatt utbytte på kr 35 per aksje).

Siste omsetningskurs er kr 1.250 per aksje, og denne ligger således 21% under VEK per aksje.

# Spesifisert verdiutvikling i 2022





# Sensitivitetsanalyse per 31.12.2022

Under følger verdjustert egenkapital (VEK) for GC Rieber Eiendom gitt ulike forutsetninger knyttet til snitt yield ved verdsettelse av eiendomsporteføljen og ulike KPI tall.

Selskapets utgangspunkt er en VEK på kr 1.581 per aksje (etter avsatt utbytte), og en snitt yield på 5,0%

(Eksempel: Dersom yield øker fra 5,0% til 5,5% og leienivå øker med 10,0% så vil VEK endre seg fra kr 1.581 til kr 1.580)

$\Delta$ VEK		% -poeng $\Delta$ yield							
		0,125 %	0,25 %	0,375 %	0,50 %	0,75 %	1,00 %	1,25 %	
% $\Delta$ leienivå	2,5 %	1 581	1 537	1 495	1 455	1 417	1 346	1 281	1 221
	5,0 %	1 626	1 581	1 538	1 497	1 458	1 385	1 318	1 256
	7,5 %	1 671	1 624	1 580	1 538	1 498	1 424	1 355	1 292
	10,0 %	1 715	1 668	1 623	1 580	1 539	1 463	1 392	1 328
	12,5 %	1 760	1 712	1 666	1 622	1 580	1 501	1 430	1 364
	15,0 %	1 805	1 755	1 708	1 663	1 620	1 540	1 467	1 399
	17,5 %	1 850	1 799	1 751	1 705	1 661	1 579	1 504	1 435

Merk: Denne simuleringen viser kun endring som følge av endret verdi på eksisterende eiendomsportefølje, og forutsetter at alt annet er uforandret

# Finansiering og likviditet

## Finansiering

- Per 31.12.22 utgjør samlede lån kr 2.031 mill., kr 16 mill. er nedbetalt siste halvår
- I 2. halvår har selskapet reforhandlet ett lån, og i tillegg etablert en kredittfasilitet på kr 200 mill.
- Selskapet har to låneforfall i 2. halvår 2023. Refinansieringen forventes å gå greit
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.2022 er 4,1 % (opp fra 3,1 % per 30.06.2022)
- Konsernet har inngått to nye renteswaper siste halvår, og har økt sikringsgraden fra 34% per 30.06.2022 til 47 % per 31.12.2022.
- Gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 5,8 år
- Selskapet har god lånekapasitet på sine eiendommer
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene

## Likviditet

- Selskapets likviditetsreserve består av kontanter og kredittfasilitet på til sammen kr 387 mill. per 31.12.2022





# Aksjonærer per 15.02.2023

GC Rieber Eiendom hadde 150 aksjonærer per 15.02.2023

Aksjonær	Antall aksjer	Antall i %
1 GC RIEBER AS	1 711 600	45,1 %
2 SIVA EIENDOM HOLDING AS	365 892	9,6 %
3 VIBEN AS	230 045	6,1 %
4 CELSIUS AS	224 570	5,9 %
5 DNB LIVSFORSIKRING AS	207 749	5,5 %
6 LIVSFORSIKRINGSSELSKAPET NORDEA	96 556	2,5 %
7 DNB EIENDOMSFOND CORE PLUS AS	70 608	1,9 %
8 GC RIEBER EIENDOM AS	65 759	1,7 %
9 GC RIEBER FONDET	60 640	1,6 %
10 MARTENS NES HOLDING AS	37 376	1,0 %
11 RAGNA SOFIE OG CHR RIEBERS ALLMENN	34 053	0,9 %
12 AS JANSI	25 933	0,7 %
13 GEP2 AS	25 600	0,7 %
14 ARNESEN, BJARTE	24 644	0,6 %
15 SOLOMIO AS	22 580	0,6 %
16 ARNESEN, FRODE	18 313	0,5 %
17 JOHANNE MARIE RIEBER MARTENS	18 293	0,5 %
18 L MELTZERS HØYSKOLEFOND	17 817	0,5 %
19 RIEBER, CHRISTIAN GOTTLIEB	16 345	0,4 %
20 ARNESEN, DAG FREDRIK JEBSEN	16 000	0,4 %
ØVRIGE	504 843	13,3 %
<b>Sum</b>	<b>3 795 216</b>	<b>100 %</b>



GC RIEBER



