



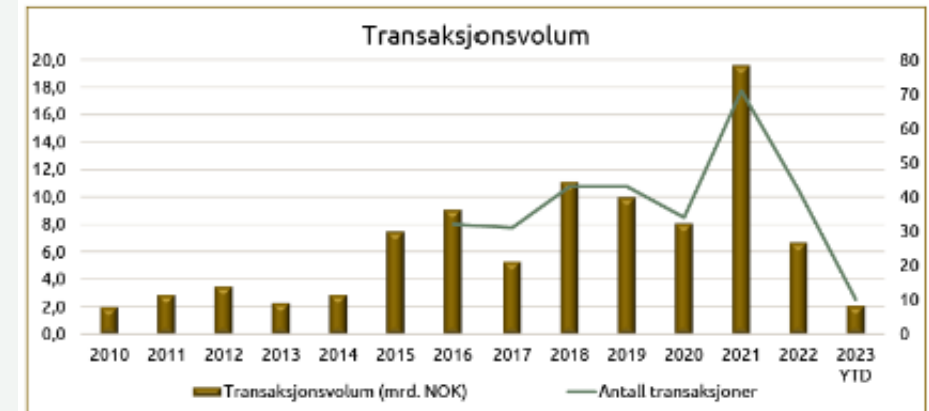
GC RIEBER

Delårsrapport 1. halvår 2023

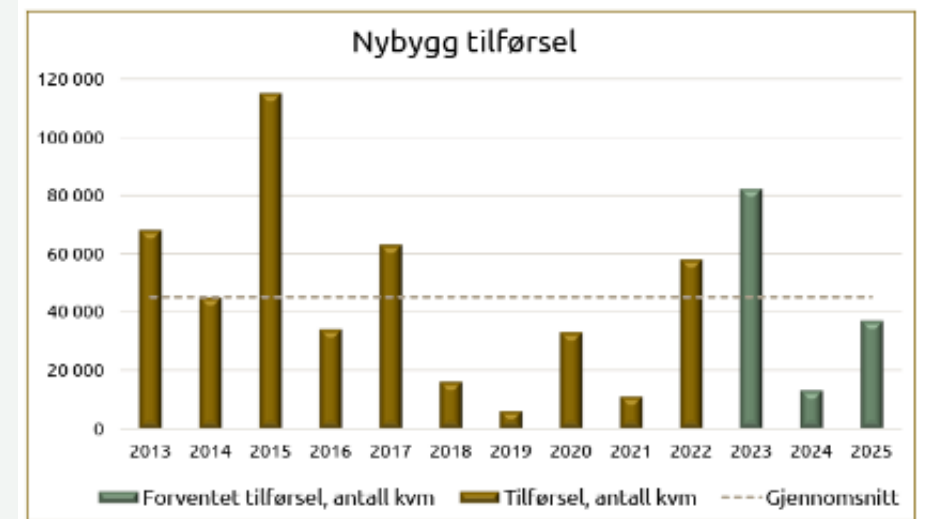
GC Rieber Eiendom

Eiendomsmarkedet i Bergen

- Det vedvarende usikre makrobildet har medført en sterk nedbremsing i transaksjonsvolumet også i Bergen – en halvering i forhold til 2022 (som også var relativt lav)
- Av notert kjøpsinteresse, så er det mest utviklingseiendom («value add»), både innenfor kontor og bolig
- Mangelen på referansetransaksjoner gir en økt usikkerhet om hvor mye eiendomsverdiene har falt. Prime yield i Bergen antas nå å ligge rundt 4,75% - 5,00%
- Leiemarkedet i Bergen har så langt vært relativt lite påvirket av rentehevingene, men den økonomiske usikkerheten vil trolig påvirke markedet negativt i tiden fremover
- Kontorledigheten i Bergen er på sitt høyeste nivå på flere år (mellom 8 – 9 %), men det ventes at denne fremover vil gå noe ned igjen i lys av begrenset nybyggaktivitet de kommende årene
- Den høyeste kontorledigheten i Bergen vurderes å være i Fyllingsdalen og i Bergen Sør



Kilde: WPS Næringsmegling



Kilde: WPS Næringsmegling



Fenderen

Sentrale hendelser, 1. halvår -23

Utbytte

- Utbetalt kr 35,00 per aksje

Prosjekt/utvikling

- Næringsbygget Krohnen bygges i Solheimsviken. Det har i 1. halvår oppnådd: Preliminær sertifisering for NollCO2, sertifikat for Breeam Outstanding i designfasen, og er p.t. 30 % utleid. Ferdigstilles: Q2/24
- Kontorbyggene «Fenderen» i Solheimsviken og «Markøren» på Marineholmen er ute i markedet
- Ny reguleringsplan på Marineholmen forventes vedtatt i løpet av høsten 2023
- Ny reguleringsplan på Birkeland forventes vedtatt i løpet av 2024
- Det pågår en stor rehabilitering i deler av Motorhallen der Statsforvalteren i Vestland flytter inn mot slutten av året. Her ventes det en del rehabiliteringskostnader i 2. halvår

Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Omsatt 224.829 aksjer siste halvår, til en samlet verdi på ca. kr 250 mill.
- Av disse har selskapet selv kjøpt netto 91.988 aksjer, og har nå en beholdning på 156.089 aksjer som tilsvarer en eierandel på 4,1 %
- Siste omsetningskurs per aksje er kr 1.110 (ned fra kr 1.250 ved utgangen av 2022). Med en VEK per aksje på kr 1.581 til nyttår, så ligger nå omsetningskursen ca. 30 % under den.



Krohnen

Bergens første næringsbygg med netto 0 CO2 utslipp!

- Sentral beliggenhet i Innovasjonsdistriktet i Solheimsviken
- Ferdigstilles i Q2/2024
- Nå 30 % utleid





Fenderen

Næringsbygg i hjertet av Solheimsviken.

- Byens beste takterrasse
- Planlagt ferdigstilt Q4 2025
- Høye miljøambisjoner, Paris proof og Breeam-NOR
- 7.565 kvm



Bolig på Marineholmen

Planlegges når ny reguleringsplan vedtas

Ca. 260 fremtidige leiligheter



Markøren – Marineholmen

Første planlagte næringsbygg etter ny reguleringsplan på Marineholmen

- Bærekraft
- Gjenbruk
- Energieffektivitet
- Ca. 14.000 m2.



Operasjonelle nøkkeltall

Økonomisk ledighet (%)



Vektet gjenværende leietid (år)



Innovasjonsdistriktet med pulsernde aktivitet

Noen av aktivitetene 1. halvår:

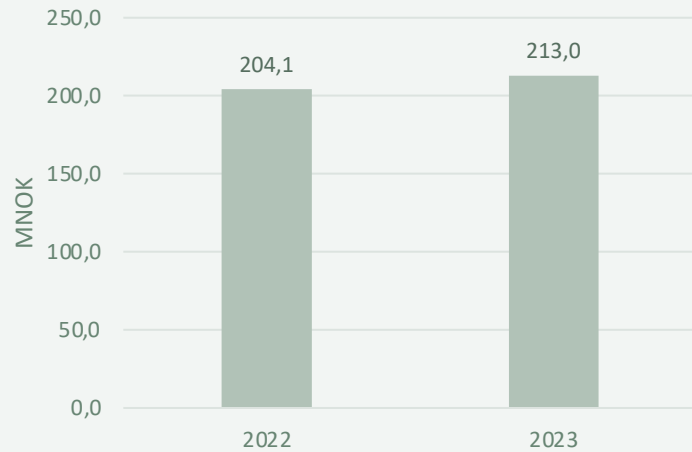
- Feilefest: Arrangement med fokus på feile historier, læring, nettverking og gaming.
- Månedlige HAVlunsjer på Vitensenteret på Marineholmen.
- +CODE: arrangement om viktighet rundt mangfold og inkludering i teknologibransjen.
- Spansk aften hos Søtt og Salt Lanteren.
- Sykle til Jobben-arrangement i Solheimsviken.
- Passion for Ocean-festival på Marineholmen.
- Kvinnedagen markert med frokosteminar «Kvinner i Ledelse».
- Kunst mot kreft-utstilling og auksjon i Marinehallen.
- Dra til Sjøsbåtmesse.
- Minnemonument for krigsseilerne ble reist den 6. mai.
- Ravina Pop-up gjenbruksmarked, og en ny runde med ella&il-vareprøvesalg i Solheimsviken.
- GC Rieber-gruppen ble hovedsamarbeidspartner med Bergen Næringsråd.
- Baker Brun åpnet på Marineholmen.



Leieinntekter og resultat

Leieinntekter

Per 1. halvår

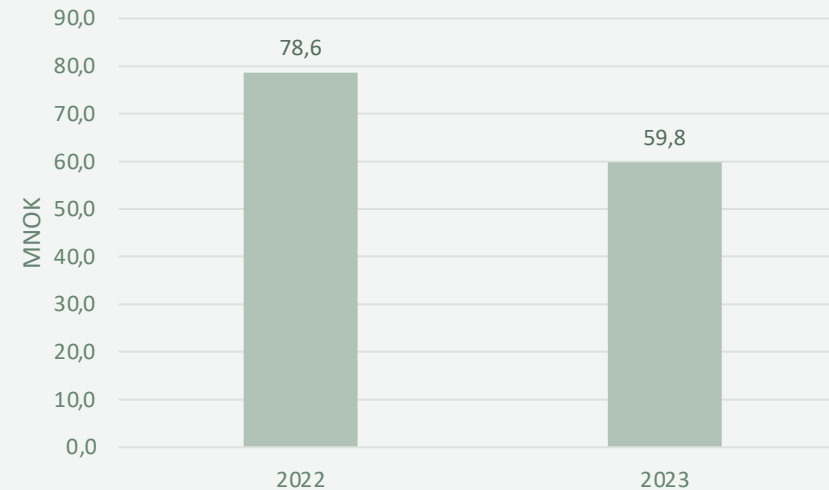


Netto økningen i leieinntekter (+ kr 9 mill.) i årets første halvår forklares i hovedsak av:

- KPI og andre leieøkninger
- Bortfall av leieinntekter i Motorhallen (bygges om), og på Havnelageret på Dokken som ble tilbakelevert til Bergen kommune i 2022

Resultat før skatt

Per 1. halvår



Reduksjonen i resultat (- kr 18,8 mill.) forklares i hovedsak av

- økte rentekostnader
- positiv verdiendring på renteswapper foregående år

Resultatregnskap

Tall i kr 1.000

	1. halvår 2023	1. halvår 2022	2022
Leieinntekter	213 041	204 143	411 583
Eiendomstjenester	46 742	41 774	93 535
Annenn ikke eiendomsrelatert inntekt	3 220	6 273	12 172
Sum inntekter	263 003	252 190	517 290
Driftskostnad eiendom og prosjekter	20 370	21 578	41 889
Driftskostnad eiendomstjenester	39 361	35 924	79 106
Ikke eiendomsrelaterte kostnader	4 627	4 836	10 968
Brutto driftsresultat	198 645	189 851	385 327
Salgsgevinst/tap	0	-117	-117
Rehabiliteringskostnad	11 840	9 719	29 557
Administrativ lønn	15 032	13 484	27 659
Andre administrative kostnader	11 122	11 391	22 545
Driftsresultat før avskrivning	160 652	155 374	305 683
Avskrivninger	60 478	57 491	117 618
Nedskrivning av eiendom	0	0	155 177
Driftsresultat	100 174	97 884	32 888
Inntekt/(tap) på investering i TS	0	-130	-130
Urealisert verdiendring av finansielle instrumenter	0	7 371	7 371
Eksterne finansinntekter	4 551	1 195	4 897
Eksterne finanskostnader	-44 950	-27 712	-63 908
Resultat før skattekostnad	59 775	78 608	-18 882
Skattekostnad	-13 151	-15 657	3 974
Periodens resultat	46 625	62 951	-14 908

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 30.06.23 utgjør samlede lån kr 2.121 mill., kr 10 mill. er nedbetalt i perioden, og kr 100 mill. er trukket opp
- Selskapet er i prosess med reforhandling av to lån, totalt kr 800 mill. Nye lån etableres som bærekraftslinkede lån, og selskapet vil etter dette ha en andel grønn finansiering på 61 %
- Samtidig vil selskapet etablere ytterligere kredittramme på kr 200 mill.
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.06.23 er 4,6 % (opp fra 4,1 % per 31.12.22)
- Konsernet har inngått to nye renteswaper siste halvår, og har økt sikringsgraden fra 47% per 31.12.22 til 61 % per 30.06.23
- Gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 6,3 år
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene

Likviditet

- Selskapets likviditetsreserve består av kontanter og kredittfasilitet på til sammen kr 131 mill., denne økes ved refinansieringen som p.t. er i prosess
- I tillegg har selskapet god lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Aksjonærer per 24.08.23

Aksjonær	Antall aksjer	Antall i %
1 GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
2 Viben AS	230 045	6,1 %
3 Celsius AS	224 570	5,9 %
4 DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
5 SIVA Eiendom Holding AS	185 063	4,9 %
6 GC Rieber Eiendom AS	156 089	4,1 %
7 Livsforsikringselskapet Nordea	96 556	2,5 %
8 DNB Eiendomsfond Core Plus AS	70 608	1,9 %
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 Johanne Marie Rieber Martens	18 293	0,5 %
17 L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
18 Rieber, Christian Gottlieb	16 345	0,4 %
19 Hensør AS	16 300	0,4 %
20 Arnesen, Dag Fredrik Jebsen	16 000	0,4 %
Øvrige aksjonærer (138)	497 355	13,1 %
Sum	3 795 216	100,0 %

GC Rieber Eiendom AS

Solheimsgaten 15
5058 Bergen

55 60 67 00 | eiendom@gcrieber.com

