



GC RIEBER

Delårsrapport 2. halvår 2023

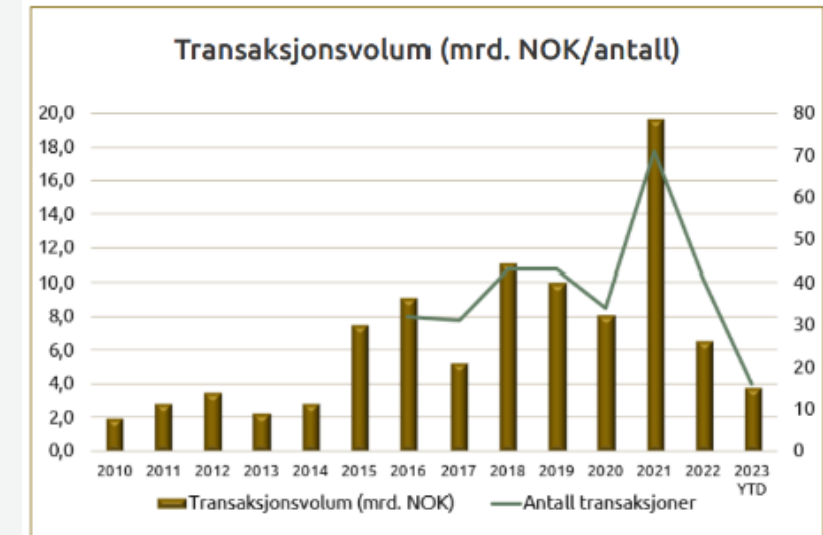
GC Rieber Eiendom

08.02.2024

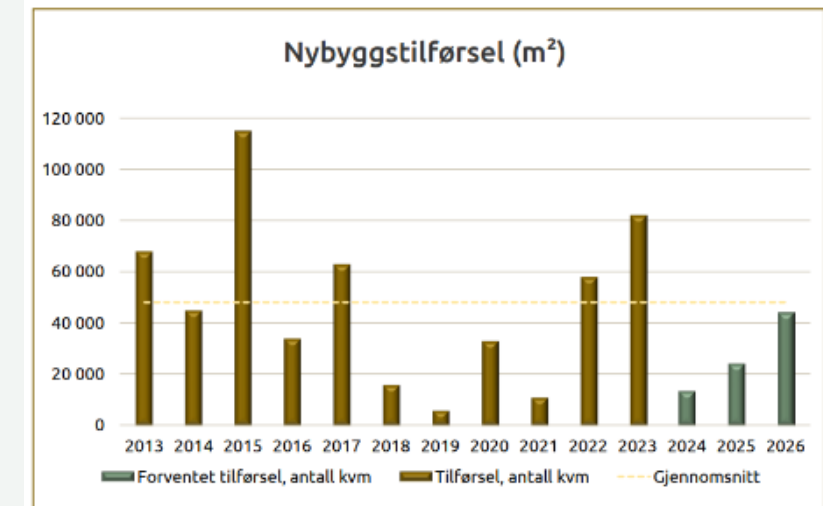


Eiendomsmarkedet i Bergen

- Det vedvarende usikre makrobildet har medført sterk nedbremsing i transaksjonsvolumet både nasjonalt og i Bergen. Det er notert en betydelig nedgang fra 2022 (som også var relativt lav)
- P.t. noteres det imidlertid en økt interesse for eiendom, også i Bergen, ettersom rentebildet synes å stabilisere seg, med signaler om utflating og etter hvert noe nedgang
- I samsvar med økende renter har yielden økt siste halvår. Prime yield i Bergen antas nå å ligge rundt 5,25% - 5,50%, og det ventes at den største yieldøkningen nå er tatt ut
- Leiemarkedet i Bergen oppleves fortsatt som relativt godt, og leieprisutviklingen gjennom 2023 rapporteres som ok
- Etterspørselen etter kontorlokaler er størst i sentrum og sentralt langs Bybanen. Leietakerne er meldes å være opptatt av høye kvaliteter og miljøsertifisering
- Kontorledigheten i Bergen ligger på ca. 7 – 9 %. Denne ventes å ligge relativt stabilt fremover. Den høyeste kontorledigheten i Bergen vurderes å være i Fyllingsdalen og i Bergen Sør



Kilde: WPS Næringsmegling



Kilde: WPS Næringsmegling

*Boliger på
Marineholmen*



Sentrale hendelser 2023

Utbytte

- Utbetalt ordinært utbytte på kr 35,00 per aksje. Utbytte for 2023 foreslås til kr 36,50 per aksje.

Prosjekt/utvikling

- Næringsbygget Krohnen bygges i Solheimsviken. Det er nå inngått leiekontrakter for 4. og 5. etasjen, samt for personalrestauranten i 1. etasje. Bygget ferdigstilles i 2. kvartal i år
- Kontorbyggene Fenderen i Solheimsviken og MK1 på Marineholmen er ute i markedet
- Ny reguleringsplan på Marineholmen forventes vedtatt i løpet av 1. kvartal i år
- Planleggingen av 1. og 2. boligblokk på Marineholmen er godt i gang

Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Omsetningen av aksjer falt betraktelig i 2. halvår 2023 i samsvar med et generelt avventende marked
- Oppsummert ble det omsatt 227.829 aksjer i 2023, til en samlet verdi på ca. kr 253 mill. Av disse har selskapet selv kjøpt netto 91.988 aksjer
- Siste registrerte omsetningskurs per aksje i 2023 var kr 1.100

Krohn

Første bygget i Norge som har oppnådd NOLLC02-sertifisering, og i følge Sweden Green Building Council (SGBC), det første internasjonale bygget utenfor Sverige

- Sentral beliggenhet i Innovasjonsdistriktet i Solheimsviken
- Ferdigstilles i Q2/Q3 2024
- Nå 50 % utleid





Fenderen

Næringsbygg i hjertet av Solheimsviken.

- Kanskje byens beste takterrasse
- Planlagt ferdigstilt Q1 2026
- Høye miljøambisjoner, Paris proof og Bream-NOR
- 7.565 kvm



Det kommer boliger på Marineholmen

Langs sjøfronten ved Damsgårdssundet planlegger vi å bygge ca. 260 boliger over flere utbyggingstrinn.



MK1 og MK2 på Marineholmen

Første planlagte næringsbygg etter ny reguleringsplan på Marineholmen

- Bærekraft
- Gjenbruk
- Energieffektivitet
- Ca. 23 000 m²
(fordelt på byggene)



Avkoblingszone
5. etg. i MK1



Eventhall
MK1



Innovasjonsdistriktet med pulserende aktivitet

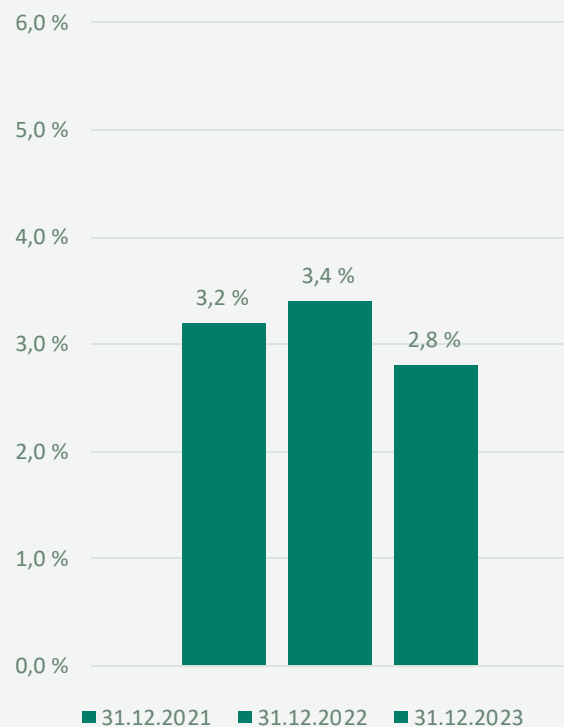
Noen av aktivitetene 2. halvår:

- Innovasjonsuken OPP
- Eget arrangement i samarbeid med Bergen Næringsråd: Det klimanøytrale næringsbygget Krohnen og innovasjon i byggenæringen
- Månedlige HAVlunsjer på Vitensenteret på Marineholmen.
- Bølgesus – AfterWork for for dem som er engasjert i havnæringene
- Join a Startup (Startuplab og VIS)
- Bergen Kaffebrenneri åpnet badstue på området.
- Legokveld for voksne på VilVite.
- Legofestival på Vilvite
- Runde 2. med Ravina pop-up marked.
- Strikkecafé hos Baker Brun på Marineholmen.
- Popup m/ Ardd Streetfood hos BKB – mat frå midtøsten!
- Yoga-aktiviteter hos Maei.
- Ut av hamsterhjulet: Arrang. m/ fokus på work/life balance.
- Godt Brød badeklubb (hver tisdag kl. 08-09)
- Og mye mye mer.



Operasjonelle nøkkeltall

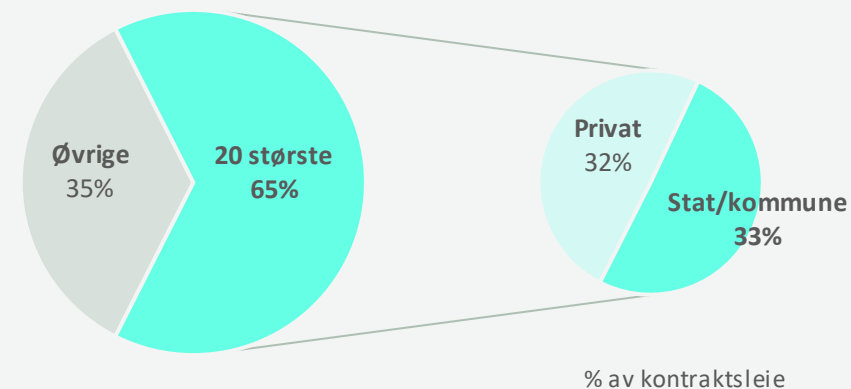
Økonomisk ledighet (%)



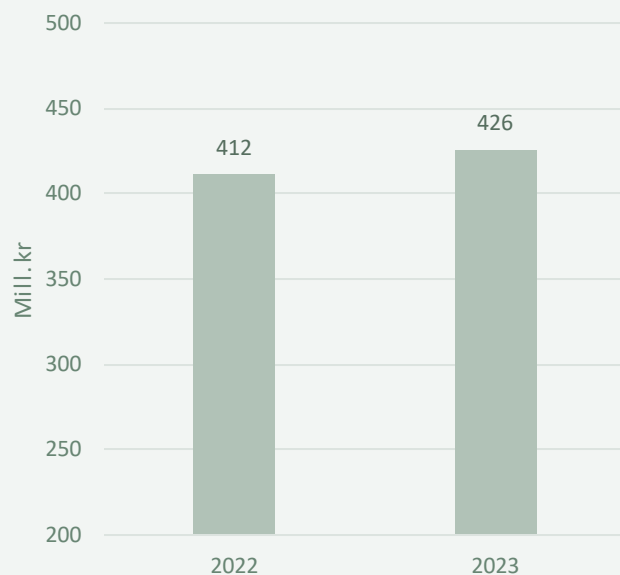
Vektet gjenværende leietid (år)



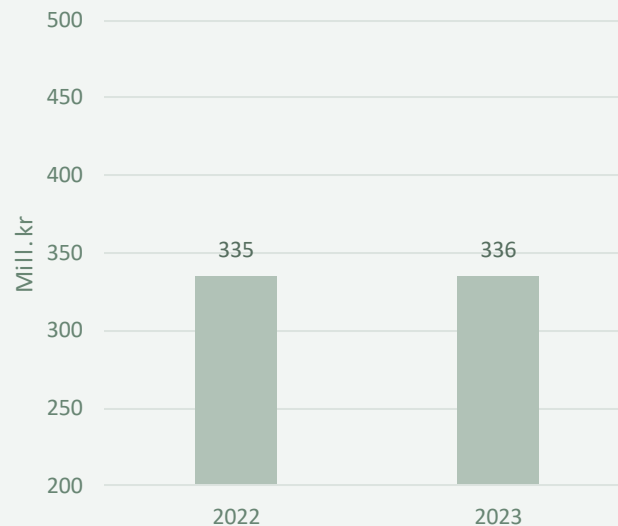
Solide leietakere



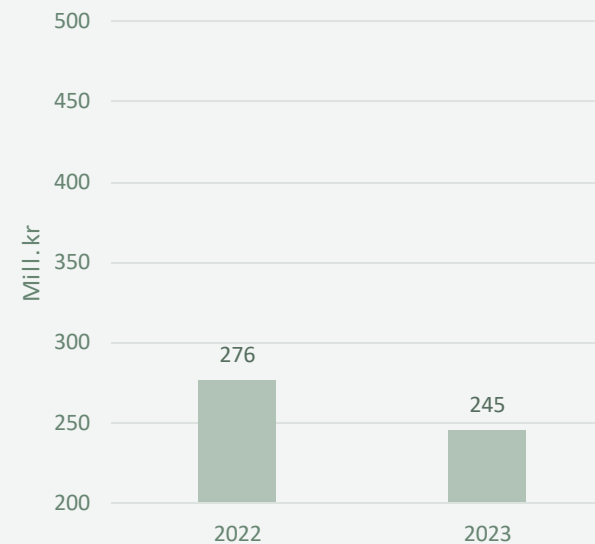
Leieinntekter



EBITDA før rehab. og gevinster/tap



Kontantstrøm før rehab. og skatt



Leieinntekter

Per 31.12.23

Økningen i leieinntekter (+ kr 14 mill.) siste året forklares i hovedsak av:

- KPI og annen leieøkning
- Bortfall av leieinntekter i Motorhallen (har blitt bygget om), og på Havnelageret på Dokken som ble tilbakelevert til Bergen kommune i 2022

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 31.12.23

Tilnærmet uendret siste året, i lys av at både inntekter, og administrative kostnader har økt

Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 31.12.23

Reduksjonen i kontantstrøm (- kr 31 mill.) forklares av økte rentekostnader siste år

Verdijustert balanse per 31.12.23

Tall i NOK mill.

	31.12.22	31.12.23
Eiendommer	8 194	7 613
Øvrige eiendeler	482	282
Sum eiendeler	8 676	7 896

Verdijustert egenkapital	6 000	5 196
Utsatt skatt	399	333
Rentebærende gjeld	1 992	2 072
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	285	295
Sum egenkapital og gjeld	8 676	7 896

Egenkapitalandel/VEK andel	69 %	66 %
Belåningsgrad eiendom	24 %	27 %

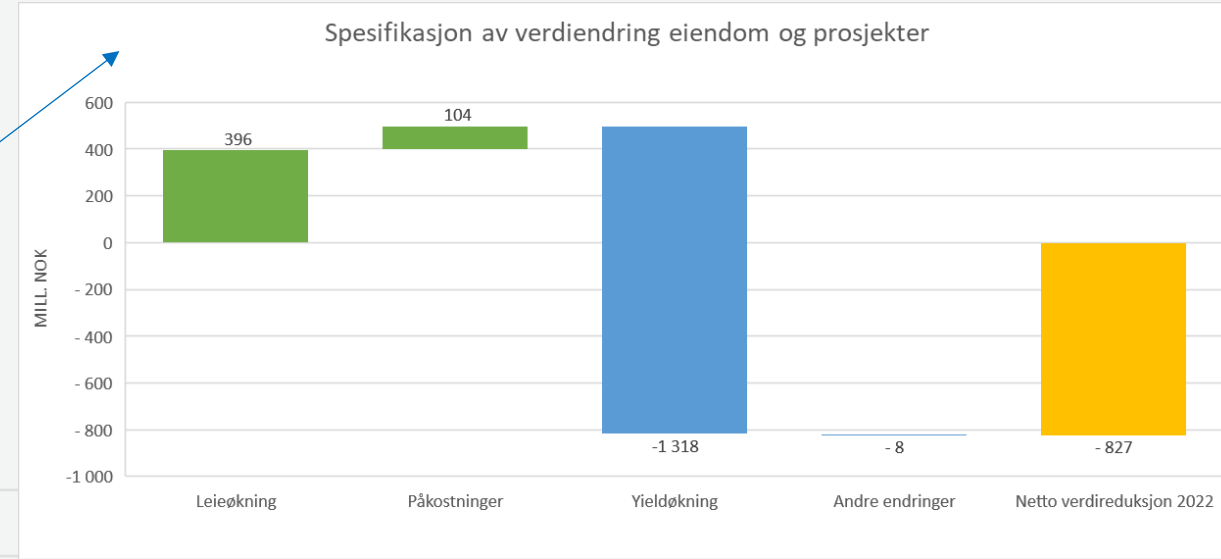
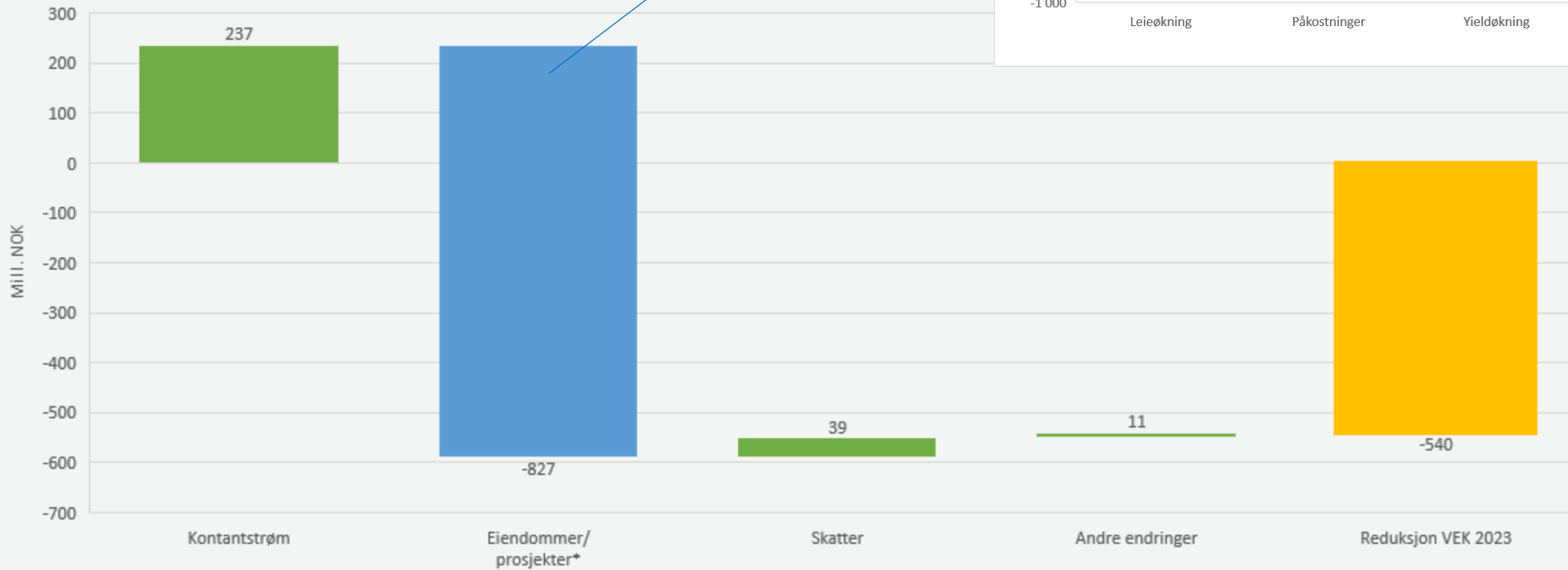
Endring:

-804	+ Netto kjøp/effekt av egne aksjer	132
	+ Avsatt utbytte	133
	= Brutto VEK reduksjon 2023	-540

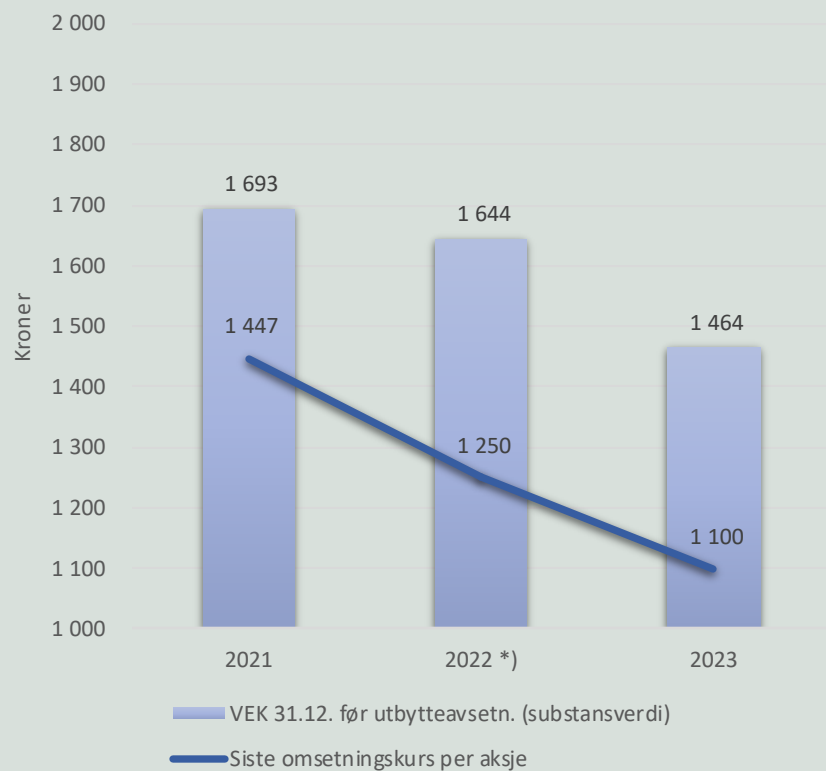
I prosent av brutto VEK i fjor -9 %

Konsernets verdjusterte egenkapital (VEK) går ned med ca. kr 540 mill. i 2023, hensyntatt kjøp av egne aksjer og avsatt utbytte. Dette gir en verdjustert avkastning for 2023 på -9%.

Spesifisert verdiutvikling i 2023



VEK og aksjekurs – per aksje



*) Merk at per 31.12.22 ble det rapportert en substansverdi på kr 1.616. Dette var litt for lavt, som følge av at verdien av selskapets egne aksjer ikke ble tilordnet de utestående aksjene.



Sensitivitetsanalyse per 31.12.2023

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 1.428 per aksje (etter avsatt utbytte), og en snitt yield på 5,9%

(Eksempel: Dersom snitt yield øker fra 5,9% til 6,4% og leienivået/KPI øker med 5,0% så vil VEK endre seg fra kr 1.428 til ca. kr 1.377)

	Δ VEK	%poeng Δ yield					
		-0,25 %	-0,125 %	0,00 %	0,125 %	0,25 %	0,50 %
% Δ leienivå		1 498	1 462	1 428	1 395	1 363	1 303
	2,5 %	1 540	1 503	1 468	1 434	1 402	1 340
	5,0 %	1 582	1 544	1 508	1 473	1 440	1 377
	7,5 %	1 624	1 585	1 548	1 513	1 479	1 414
	10,0 %	1 666	1 626	1 588	1 552	1 517	1 451
	12,5 %	1 708	1 667	1 628	1 591	1 555	1 488
	15,0 %	1 749	1 708	1 668	1 630	1 594	1 525

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

Resultatregnskap *bokført* per 31.12.2023

- Merk at tallene er foreløpige. De er ikke ferdig revidert og endringer kan dermed komme
- Brutto driftsresultat øker med ca. 10 mill. siste året
- Konsernets driftsresultat er imidlertid kr 12 mill. lavere enn i fjor, som følge av høyere rehabiliteringskostnader – i hovedsak i Motorhallen, samt noe høyere administrasjonskostnader
- Nedskrivningen av eiendom er større enn i fjor, ref. også omtale av verdiendring på foregående sider. Til tross for nedskrivningen i konsernregnskapet, er det fortsatt betydelige merverdier (ca. kr 3 mrd.) i konsernets *bokførte* balanse. Dette som følge av at NGAAP, med historiske kostpriser, benyttes som regnskapsspråk
- Også netto finanskostnader har økt betydelig det siste året (+39 mill.), i lys av økningen i renter i løpet av året
- Årets resultat preges i stor grad nedskrivninger, og ender på et underskudd på kr 168 mill. (- kr 15 mill. i fjor)
- For 2023 foreslås det et utbytte per aksje på kr 36,50 per aksje (kr 35,00 i fjor)

Tall i kr 1.000

	2023	2022
Leieinntekter	426 283	411 583
Eiendomstjenester	93 699	93 535
Annen ikke eiendomsrelatert inntekt	6 448	12 172
Sum inntekter	526 430	517 290
Driftskostnad eiendom og prosjekter	46 334	41 889
Driftskostnad eiendomstjenester	74 753	79 106
Ikke eiendomsrelaterte kostnader	9 721	10 968
Brutto driftsresultat	395 622	385 327
Salgsgevinst/tap	0	-117
Rehabiliteringskostnad	41 880	29 557
Lønn og andre administrative kostnader	59 895	50 204
Driftsresultat før av- og nedskrivning	293 847	305 683
Avskrivninger	121 427	117 618
Nedskrivning av eiendom	280 229	155 177
Driftsresultat	-107 809	32 888
Inntekt/(tap) på investering i DS/TS	-7 787	-130
Urealisert verdiendring av fin. instr.	0	7 371
Eksterne finansinntekter	7 601	4 897
Eksterne finanskostnader	-97 876	-63 908
Resultat før skattekostnad	-205 870	-18 882
Skattekostnad	38 312	3 974
Årets resultat	-167 559	-14 908
Majoritetens andel	-156 977	-13 802
Minoritetens andel	-7 759	-1 105

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 31.12.23 utgjør samlede lån kr 2,1 mrd., uendret i siste halvår
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier på 27% per 31.12.23
- Selskapet har i høst reforhandlet to lån, totalt kr 800 mill., samt økt pantesikrede lånerammer med kr 200 mill.
- De nye lånene og lånerammene er bærekraftslinkede, og er inngått med Handelsbanken. Konsernet har etter det 61% grønn finansiering
- Også i 2024 har konsernet betydelige låneforfall, ca. kr 0,9 mrd. forfaller høsten 2024. Dialogen rundt reforhandling er påbegynt, og denne ventes å gå greit
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.23 er 4,8 % (opp fra 4,6 % per 30.06.23)
- Konsernet har per 31.12.23 en sikringsgrad på 61%, og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 5,8 år
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene

Likviditet

- Selskapets likviditetsreserve består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen kr 250 mill.
- I tillegg har selskapet god lånekapasitet i ubelånte eiendommer

Aksjonærer per 31.01.24

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 Livsforsikringssselskapet 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 Jepsen	16 000	0,4 %
Øvrige aksjonærer (141)	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

