



GC RIEBER

Kvartalsrapport 4. kvartal 2025

GC Rieber Eiendom

Eiendomsmarkedet i Bergen

Kontor	Relativt god etterspørsel etter kontorlokaler. Økt fokus på kvalitet, fullservicekonsepter og tydelig fokus på energi- og arealeffektivitet. Stabil etterspørsel ventes
Leiepriser	God leieprisutvikling i 2. halvår 2025, etter en nokså flat utvikling i 1. halvår
Hotell	Positiv utvikling, godt belegg
Bolig	Sterkt boligmarked med høy omsetningstakt og kraftig prisvekst. Begrenset antall nybygg. Høye byggekostnader
Inflasjon	3,1 % siste 12 mnd. (des.- des.)
Arbeidsledighet Vestland	Stabilt lav, 1,8% (desember 2025). Godt under landsgjennomsnittet
Kontorledighet Bergen	Stabil, ca. 8,5 %. Lav i sentrale områder. Det ventes en marginal reduksjon fremover
Tilbud av nye kontorbygg	Relativt lav. Krevende å få høy nok leie til å forsvare byggekostnadene. Beliggenhet viktig
Markedets avkastningskrav (yield)	Prime yield i Bergen 5,2% - 5,3%, vurdert som stabil siste året, og ventes stabil fremover
Transaksjonsmarkedet Bergen	God vekst i transaksjoner i 2025. Ca. 8,5 mrd. omsatt siste året. Optimisme inn i 2026
Verdiutvikling næringseiendom	Relativt flat



Foto: Alex Coppo

Sentrale hendelser per 4. kvartal 2025

Utbytte

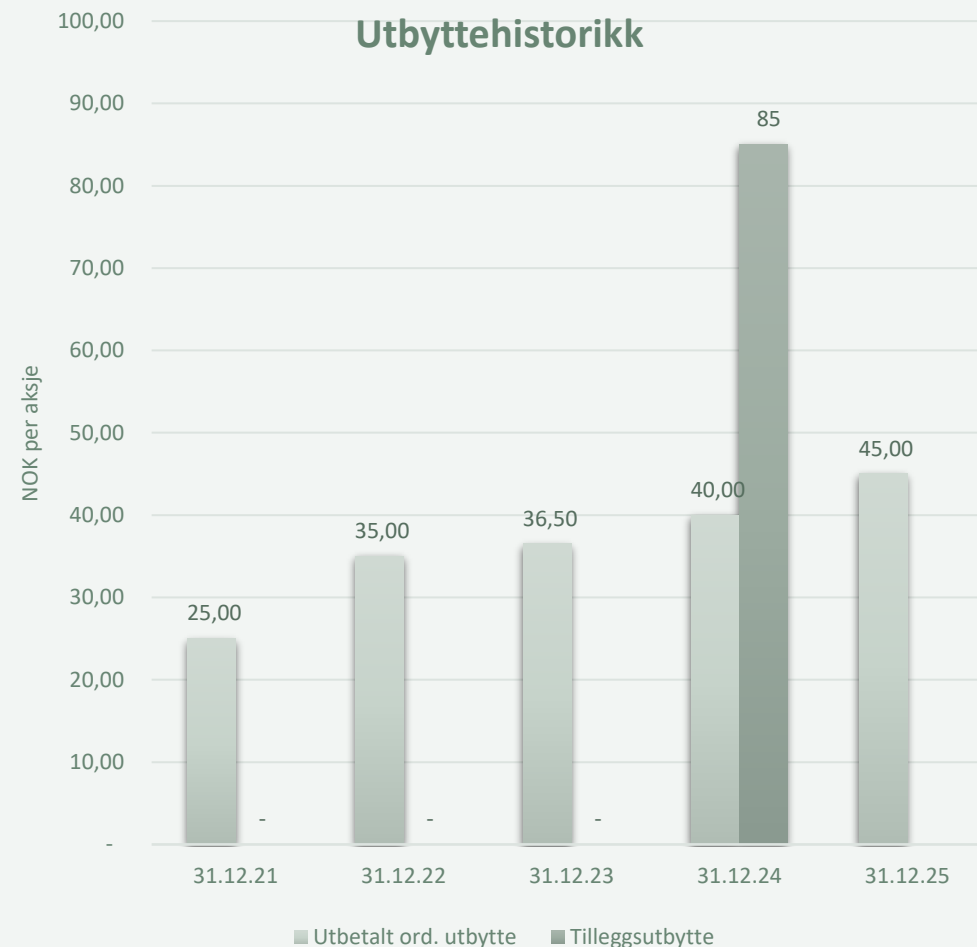
- Det er i 2025 utbetalt et ordinært utbytte for 2024 på kr 40,00 per aksje
- Ordinært utbytte for 2025 foreslås til kr 45,00 per aksje. Forventet utbetaling i mai 2026

Kjøp av eiendom

- Felles kontrollert virksomhet ble etablert sammen med Linstow AS den 30.09.25. GC Rieber Eiendom får ansvaret for å forvalte porteføljen bestående av ca. 40.000 kvm eiendom - en kontor-/industrieiendom på Damsgård, og to kontorbygg og ett hotell på Flesland. I tillegg består porteføljen av et større grøntområde på Storetvedt. Porteføljen har stort utviklingspotensial

Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- Det har vært omsatt 123.516 aksjer i selskapet i 4. kvartal 2025. Av disse har selskapet selv kjøpt netto 90.900 aksjer.
- Siste registrerte omsetningskurs per aksje er kr 1.100 (i desember 2025)
- Oppsummert ble det omsatt 167.745 aksjer, til en samlet verdi på ca. kr 182 mill. i 2025 (tilsvarende tall i 2024 var 23.372 aksjer til en verdi på ca. kr 26 mill.)
- 19 ansatte i GC Rieber Eiendom eier aksjer i selskapet



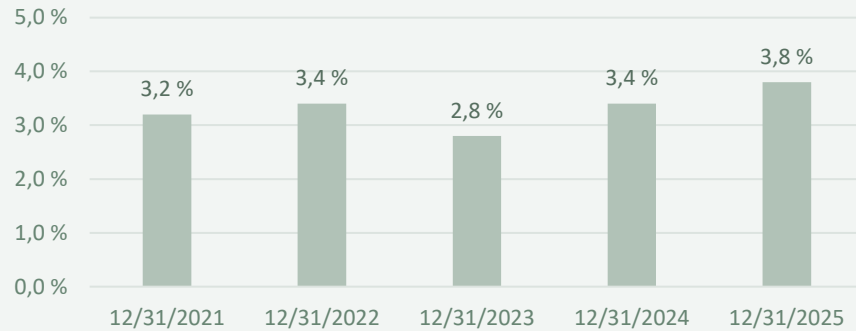
Prosjekter/utvikling per 4. kvartal 2025

- Kontorbygget Fenderen begynner å ta form i Solheimsviken. Bygget er nå ca. 95% utleid, med god interesse på resterende areal. Bygget ferdigstilles i første kvartal 2026
- Byggearbeidene på Marineholmen Seniorboliger er godt i gang. Blokken skal bestå av 52 leiligheter, hvorav 17 av dem også har en egen «studenthybel». Boligene skal overleveres til kjøper, GC Rieber Fondet, første halvdel av 2027
- Grunnarbeidet på boligblokken Sjø Marineholmen er ferdigstilt. 29 av 31 leiligheter i boligblokken ble solgt før sommeren 2025 og boligene overleveres til kjøperne i 2. kvartal 2027
- Kontorbygget Marinegaarden, neste næringsbygg på Marineholmen, er ute i markedet med god interesse
- Kvartalet Marineholmen – neste boligkvartal på Marineholmen – er nå publisert. Arkitektkonkurranse er gjennomført, og målsatt salgsstart for boligene er sommeren 2026
- Marinebroen bygges. Dette er Norges lengste bro i gjenbruks-aluminium og den skal stå ferdig i 2026. Broen tilgjengeliggjør sjøfronten for byens befolkning i enda større grad enn tidligere, og er en viktig brikke for å koble innovasjonsdistriktet i Solheimsviken og Marineholmen enda tettere sammen
- Bygget Stationen på Marineholmen (tidligere Nansensenterets lokaler) bygges om til barnehage. Både barnehagen og Marinebroen er rekkefølgekrav i reguleringsplanen, og de forutsettes ferdigstilt senest samtidig med innflytningsklare boliger.
- Rehabiliteringen av den gamle Årstadkaaien er igangsatt. Ferdigstillelse forventes i mai 2026



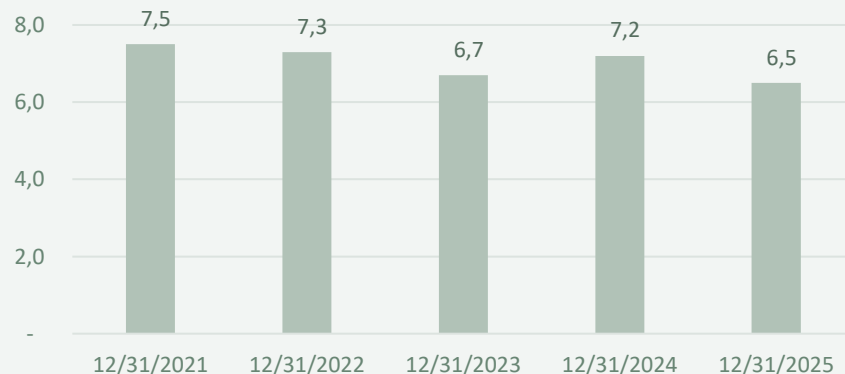
Operasjonelle nøkkeltall og leietakersammensetning

Økonomisk ledighet (%)



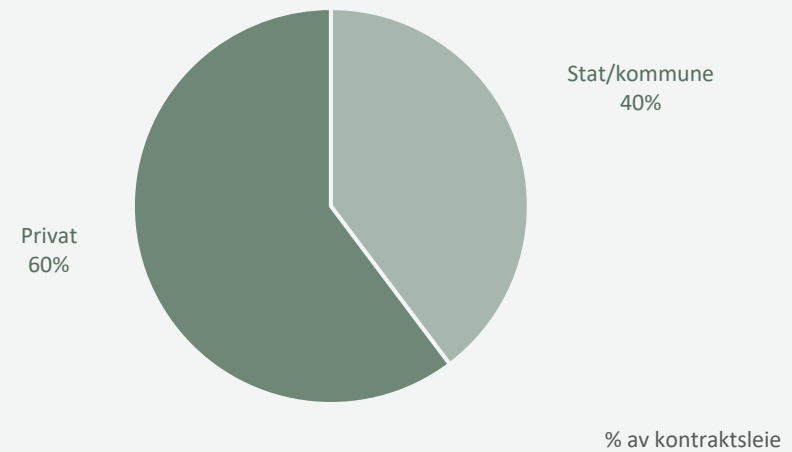
Den økonomiske ledigheten har økt noe i løpet av 2025 som følge av noe økt ledighet i Administrasjonsbyggene og i Skipsbyggerhallen. I tillegg er Fenderen tatt inn i beregningen med noe ledighet.

Vektet gjenværende leietid (år)

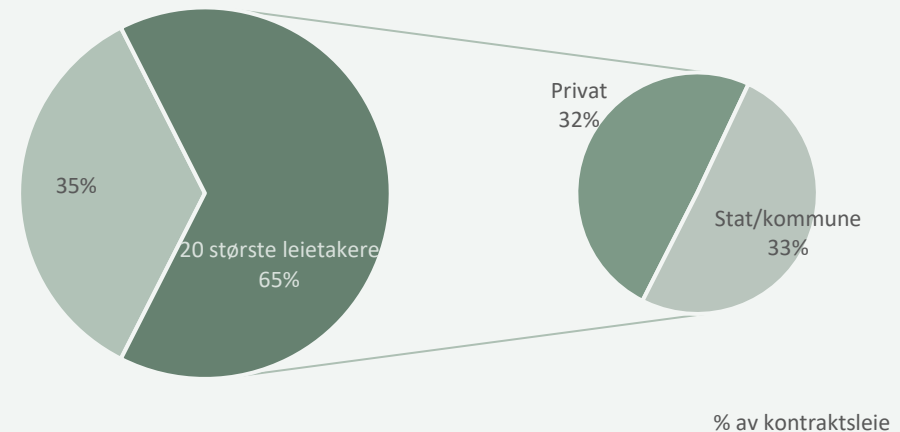


Gjenværende leietiden faller noe i løpet av 2025

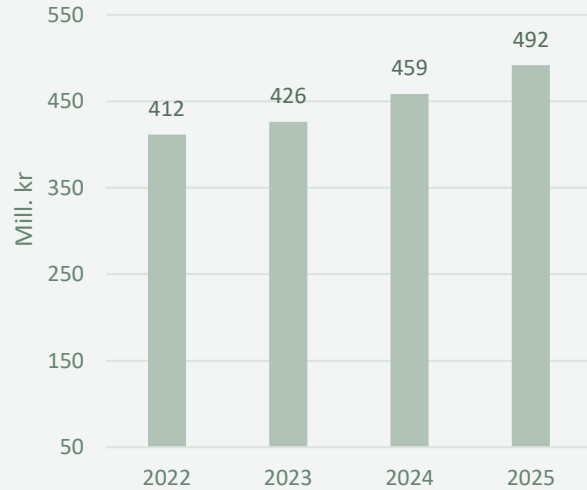
Leietakere pr sektor



Solide leietakere



Leieinntekter



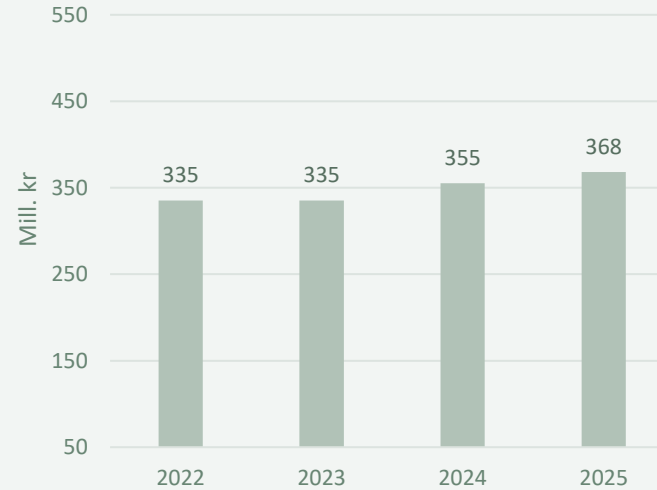
Leieinntekter

Per 31.12.25

Økningen i leieinntekter (+ kr 33 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av:

- KPI økning
- Nye inntekter i Krohnen
- Økte leieinntekter i Motorhallen og BI-bygget, samt økt parkeringsinntekt
- Redusert leie for bygg som rives/tømmes for nybygg trekker ned
- Leieinntekter i 4. kvartal for selskapets andel av den nye Linstow porteføljen

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

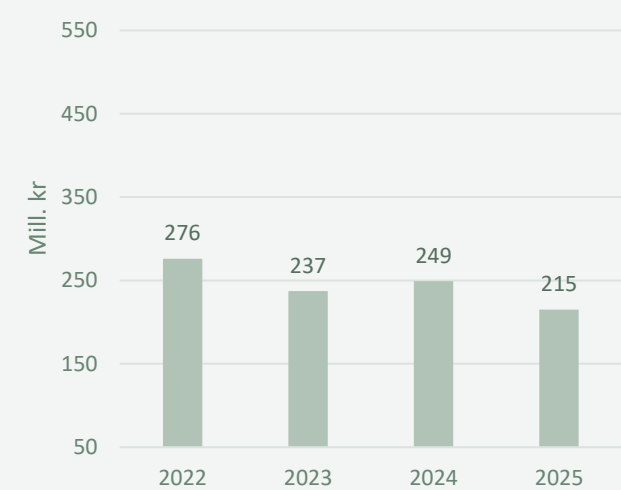


EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 31.12.25

Økningen i EBITDA (+ kr 13 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares av inntektsøkningen. Noe høyere vedlikeholdskostnader enn samme periode i fjor trekker i motsatt retning. Selskapet er inne i en betydelig vekstfase som har generert noen økte lønnskostnader, IT-kostnader, markedsføringskostnader og juridiske honorar.

Kontantstrøm før rehab. og skatt



Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 31.12.25

Reduksjon i kontantstrøm (- kr 31 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i all hovedsak av økt belåning og dermed høyere rentekostnader. I fjor hadde man også gevinst ved realisasjon av en rentesikring på ca. kr 14 mill. Selskapet har ikke hatt noen tilsvarende finansinntekt i år.



Verdijustert balanse per 31.12.25

Tall i NOK mill.

	31.12.2024	31.12.2025
Eiendommer	7 954	9 062
Øvrige eiendeler	335	342
Sum eiendeler	8 289	9 404

Endring:

Verdijustert egenkapital	5 032	4 988
Utsatt skatt	324	356
Rentebærende gjeld	2 647	3 711
Øvrig gjeld (inkl. avsatt utbytte)	286	348

Sum egenkapital og gjeld	8 289	9 404
---------------------------------	--------------	--------------

-44	+ Netto kjøp/effekt av egne aksjer	130
	+ Avsatt utbytte	160
	= Brutto VEK økning 2025	247

I prosent av brutto VEK 01.01.25	4,8 %
---	--------------

Egenkapitalandel/VEK andel	61 %	53 %
Belåningsgrad eiendom	33 %	41 %

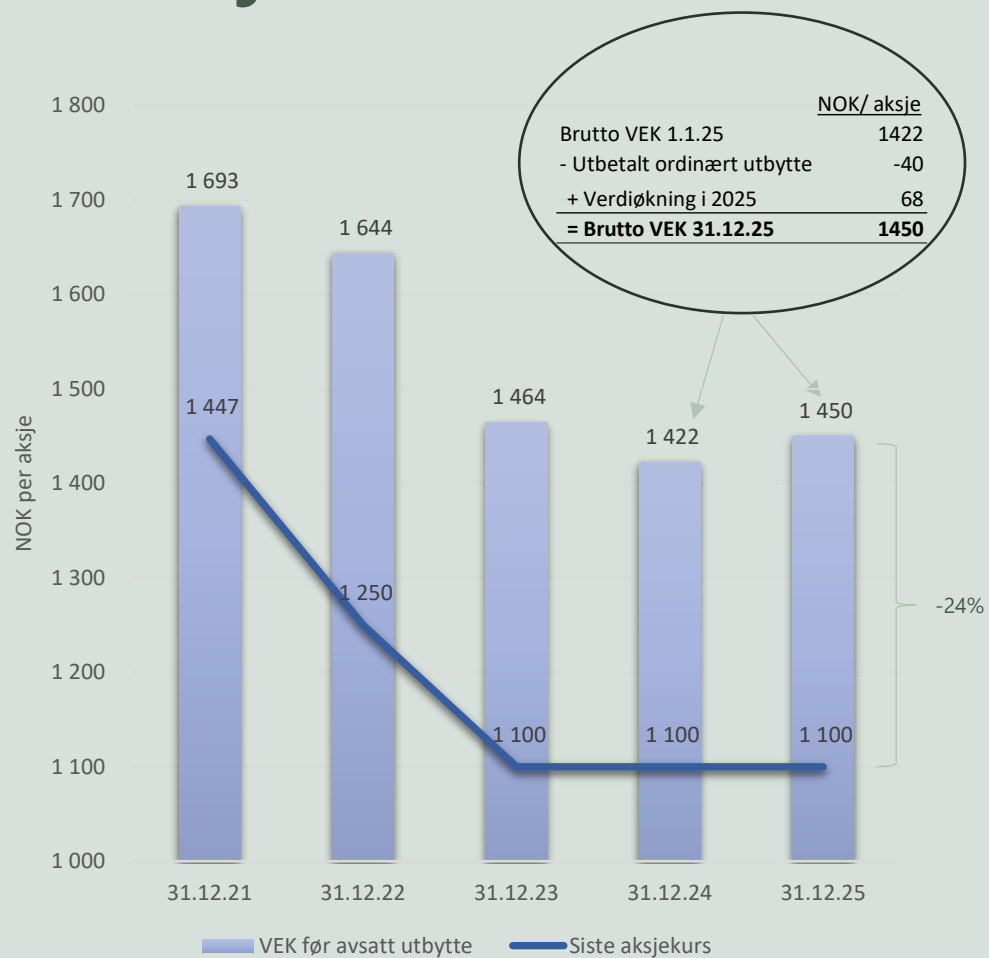
Konsernets verdijusterte egenkapital (VEK) øker med ca. kr 247 mill. i 2025. Dette utgjør kr 68 per utestående aksje. Dette gir en verdijustert avkastning i 2025 på 4,8 %. Selskapets eiendommer er per 31.12.25 vurdert av to eksterne verdivurderere. Avstanden mellom de vurderte verdiene utgjør i sum 3,8%. Foreløpig er selskapets boligprosjekter tidlig i byggefasene, så det er ingen gevinster/resultateffekter knyttet til bolig i tallene.

Spes. av verdiutviklingen i 2025

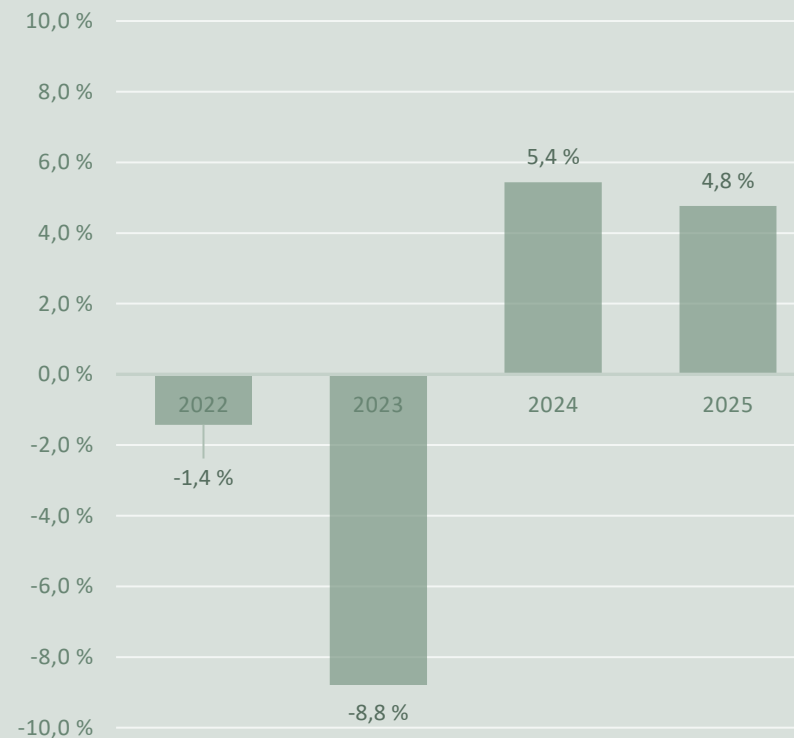


Foto: Alex Coppo

VEK og aksjekurs – per aksje



Årlig verdijustert avkastning



Resultatregnskap

Konsernet GC Rieber Eiendom

Tall i kr 1.000

	Foreløpig 2025	2024
Leieinntekter	491 687	458 659
Eiendomstjenester	96 569	90 362
Sum inntekter	588 255	549 022
Driftskostnad eiendom og prosjekter	67 309	58 978
Driftskostnad eiendomstjenester	76 791	72 328
Brutto driftsresultat	444 156	417 716
Salgsgevinst/tap	1 700	0
Rehabiliteringskostnad	42 040	71 330
Lønn og andre driftskostnader	76 111	62 331
Driftsresultat før av- og nedskrivning	324 305	284 055
Avskrivninger	133 044	124 160
Reversert nedskrivning av eiendom	-70 942	-71 417
Driftsresultat	262 203	231 312
Eksterne finansinntekter	6 820	18 783
Eksterne finanskostnader	-159 794	-124 889
Resultat før skattekostnad	109 229	125 207
Skattekostnad	-24 341	-27 581
Årets resultat	84 888	97 626

- Merk at 2025 tallene er foreløpige, både resultatregnskap og balanse. De er ikke revidert og endringer kan dermed komme
- Brutto driftsresultat øker med ca. kr 26 mill. siste året
- Til tross for noe økte kostnader siste året, er konsernets driftsresultat økt med kr 31 mill. siste året
- Også i 2025 har selskapet betydelig reverserte nedskrivninger, på nivå med fjoråret (kr 71 mill.) Etter denne justeringen har konsernet fortsatt tidligere nedskrivninger på i sum ca. kr 260 mill.
- Det er betydelige merverdier (ca. kr 3 mrd.) i konsernets balanse. Dette som følge av at NGAAP *), med historiske kostpriser, benyttes som regnskapsspråk. Se for øvrig oppsummering av verdiendring lenger fremme i denne presentasjonen
- Rentekostnadene har økt betydelig i 2025 som følge av høyere belåning (LTV har gått fra 34 % til 41 % siste året). Finansinntektene var relativt høye i 2024 som følge av realisert rentebytteavtale, tilsvarende har man ikke i 2025
- Årets resultat estimeres til et overskudd på kr 85 mill., mot et overskudd året før på kr 98 mill.

*) NGAAP = Norsk god regnskapsskikk
(Norwegian Generally Accepted Accounting Principles)

Balanse

Konsernet GC Rieber Eiendom

Alle tall i NOK 1 000

	31.12.2025	31.12.2024
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5 958 402	4 969 463
Maskiner og anlegg	26 531	24 046
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	31 598	33 714
Sum varige driftsmidler	6 016 531	5 027 223
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Andre fordringer	970	1 379
Sum finansielle anleggsmidler	970	1 379
Sum anleggsmidler	6 017 501	5 028 602
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	19 184	31 397
Andre fordringer	7 085	18 921
Sum fordringer	26 269	50 318
Bankinnskudd	61 374	11 648
Bankinnskudd konsernkonto	35 852	76 775
Sum omløpsmidler	123 494	138 741
Sum eiendeler	6 140 995	5 167 343

Alle tall i NOK 1 000

	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	113 856	113 856
Egne aksjer	-7 352	-4 651
Overkurs	1 462 922	1 681 749
Sum innskutt egenkapital	1 569 427	1 790 955
Minoritetsinteresser	3 531	6 991
Sum egenkapital	1 572 958	1 797 946
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
Pensjonsforpliktelser	16 385	17 122
Utsatt skatt	409 775	329 865
Sum avsetning for forpliktelser	426 161	346 987
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 752 000	2 698 550
Øvrig langsiktig gjeld	65 605	64 328
Sum annen langsiktig gjeld	3 817 605	2 762 878
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	60 736	67 840
Betalbar skatt	15 004	17 786
Skyldige offentlige avgifter	4 066	9 057
Utbytte	159 757	145 607
Annen kortsiktig gjeld	84 710	19 241
Sum kortsiktig gjeld	324 272	259 533
Sum gjeld	4 568 037	3 369 397
Sum egenkapital og gjeld	6 140 995	5 167 343

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 31.12.25 utgjør samlede lån kr 3,8 mrd., økt med kr 0,9 mrd. siste kvartal. Økningen knytter seg blant annet til selskapets andel av den nye Linstow porteføljen
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier (LTV) på 41 %
- Selskapet har 100 % grønn finansiering på 100 % eid portefølje, og 97 % på total portefølje
- Gjennomsnittlig rente på lån per 31.12.25 er 4,9 % (uendret siste kvartal)
- Konsernet har per 31.12.25 en sikringsgrad på 43 %, og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 5,3 år
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene
- Selskapet har finansiell løfteevne

Likviditet

- Selskapets har per 31.12.25 en likviditetsreserve som består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen ca. kr 337 mill.
- I tillegg har selskapet en beholdning av egne aksjer til en verdi på ca. kr 270 mill. basert på sist omsatte aksjekurs på kr 1.100



Foto: Alex Coppo



Aksjonærer per 01.01.26

GC Rieber Eiendom har 152 aksjonærer per 01.01.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Antall i %
1 GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
2 GC Rieber Eiendom AS	245 070	6,5 %
3 Viben AS	230 045	6,1 %
4 Celsius AS	224 570	5,9 %
5 DNB Livsforsikring AS	207 749	5,5 %
6 SIVA Eiendom Holding AS	185 063	4,9 %
7 DNB Eiendomsfond Core Plus AS	103 764	2,7 %
8 Nordea Liv Forsikring AS	96 556	2,5 %
9 Martens Nes Holding AS	37 376	1,0 %
10 Ragna Sofie og Chr Riebers Allmenn	34 053	0,9 %
11 AS Jansi	25 933	0,7 %
12 GEP2 AS	25 600	0,7 %
13 Arnesen, Bjarte	24 644	0,6 %
14 Solomio AS	22 580	0,6 %
15 L Meltzers Høyskolefond	17 817	0,5 %
16 Hensør AS	17 400	0,5 %
17 Rieber, Christian Gottlieb	16 345	0,4 %
18 Mietle, Jan Lauritz Reuterdaahl	15 979	0,4 %
19 Stiftelsen Universitetsforskning B	14 915	0,4 %
20 Arnesen, Randi Jebsen	14 600	0,4 %
Øvrige aksjonærer (132)	423 557	11,2 %
Sum	3 795 216	100,0 %

Fremtidsutsikter

Utsiktene for GC Rieber Eiendom vurderes som relativt gode i lys av følgende faktorer:

- Forventning om flate eller svakt fallende renter
- God fart i næringslivet i Bergen
- Solid sysselsetting og forventet reallønnsøkning i Norge
- Selskapet har næringseiendom og bolig på gode beliggenheter og i etablerte næringsklynger
- Løpende kontantstrøm fra en diversifisert næringsportefølje med robust leietakermasse
- Bergen har relativt lavt tilbud av nybygg, både næring og bolig
- Godt belegget på hotellene i Bergen
- Selskapet har stor utviklingsportefølje, både bolig og næring

Det må likevel presiseres at det alltid er knyttet usikkerhet til fremtidige forhold, og det råder p.t. høy usikkerhet knyttet til det globale makrobildet. Dette gir risiko for svingninger i både aksje- og rentemarkeder med potensielt store konsekvenser også for norsk økonomi.

Lav befolkningsvekst, samt effekter av hjemmekontor og kunstig intelligens kan påvirke etterspørsel etter både kontor og bolig negativt. Høye byggekostnader er også en utfordring for bransjen, både i forhold til realisering av boligbygg og næringsbygg. Med sentrale og gode områder og bygg, samt diversifisert leietakermasse, så forventes det til tross for dette at selskapet fortsetter å være konkurransedyktig fremover.

Selskapet har en målsatt avkastning på egenkapitalen *over tid* på 10 %.



Creating Joint Futures

*Vår visjon og samfunnsoppgave er
å skape felles fremtider*