



GC RIEBER

Kvartalsrapport 2. kvartal 2026

GC Rieber Eiendom

Eiendomsmarkedet i Bergen

Kontor	Relativt god etterspørsel etter kontorlokaler. Økt fokus på kvalitet, fullservicekonsepter og tydelig fokus på energi- og arealeffektivitet. God konkurranse
Leiepriser	Relativt flat leieprisutvikling i 1. halvår
Hotell	Fin utvikling, godt belegg. Lav tilførsel av nytt
Bolig	Veldig sterkt boligmarked med høy omsetningstakt og høy prisvekst. Begrenset antall nybygg. Høye bygge kostnader
Inflasjon	2,7 % siste 12 mnd. (juli - juli). Krevende å få ned
Arbeidsledighet Vestland	Stabilt lav, 1,6% (juli 2026). Godt under landsgjennomsnittet på 2,1%
Kontorledighet Bergen	Stabil, ca. 8,5 %. Lav i sentrale områder. Ventes nokså uendret fremover
Tilbud av nye kontorbygg	Relativt lav. Krevende å få høy nok leie til å forsvare bygge kostnadene. Beliggenhet viktig
Markedets avkastningskrav (yield)	Prime yield i Bergen ca. 5,25% - 5,5%, flere meglere har justert med 0,25%-poeng siste kvartal. Renteøkning har over tid gitt et press oppover
Transaksjonsmarkedet Bergen	Ca. 8,5 mrd. Omsatt i 2025. Det ventes ett nivå litt under dette i 2026. Det meldes om kjøpsinteresse i Bergen
Verdiutvikling næringseiendom	Yieldøkningen gir verdireduksjon



Sentrale hendelser per 2. kvartal 2026

Utbytte

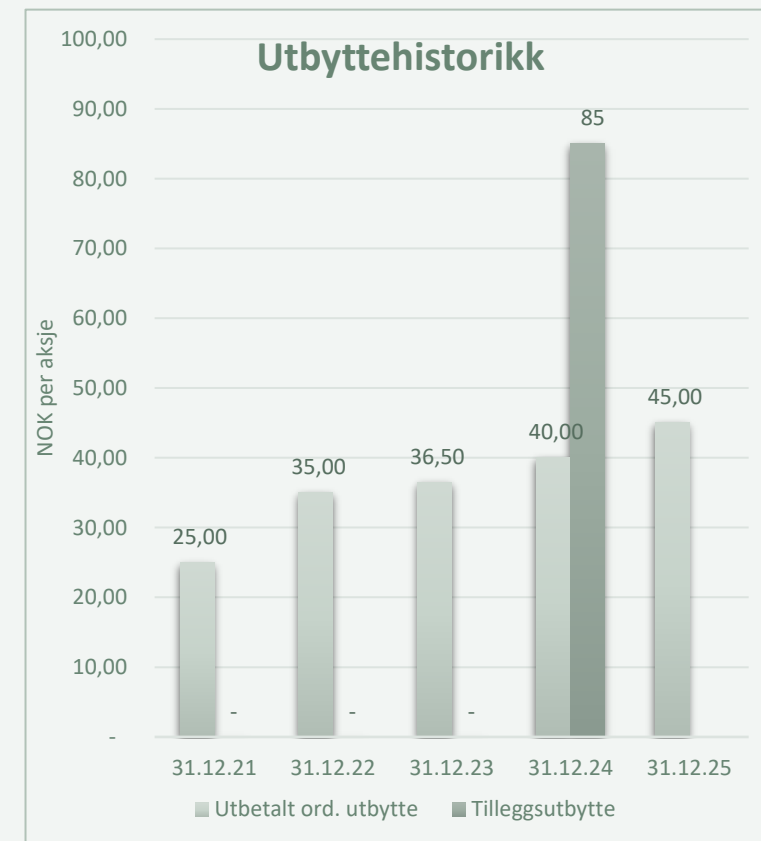
- Ordinært utbytte på kr 45,00 per aksje ble utbetalt i mai 2026

Prosjekt/utvikling

- Kontorbygget Fenderen er nå tatt i bruk av alle leietakerne. Bygget er 95% utleid
- Marineholmen Seniorboliger reiser seg. Prosjektet går i henhold til plan og ferdigstilles i rundt årsskiftet 2026/2027
- Sjø Marineholmen bygges. 30 av 31 leiligheter er solgt. Ferdigstilles sommeren 2027
- I reguleringsplanen for Marineholmen har selskapet flere kostbare rekkefølgekrav som ligger til grunn for videre utbygging av bolig og næring. Disse er alle i arbeid p.t. noe som gir store utlegg til «infrastruktur» nå i 2026. Disse hensyntas i selskapets prosjektkalkyler og er som kjent en forutsetning for videre utvikling av Marineholmen
- Kontorbygget Marinegaarden, neste næringsbygg på Marineholmen, er ute i markedet med god interesse
- Salgsmøte for første byggetrinn av Kvartalet Marineholmen – neste boligkvartal på Marineholmen – er avholdt med god interesse. Byggetrinnet består av 32 leiligheter. Forhåndssalget starter nå

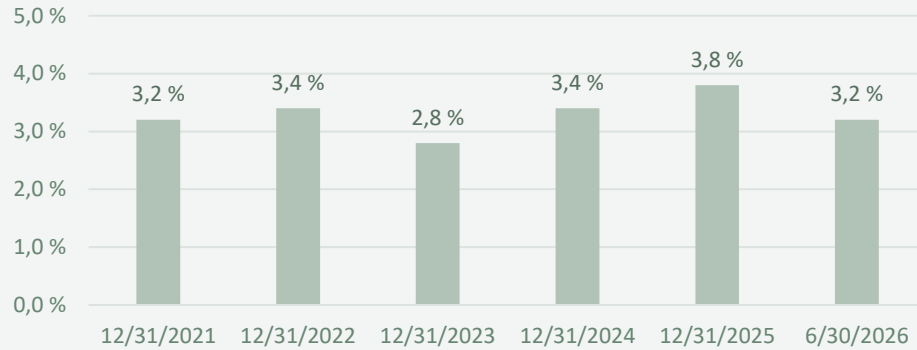
Omsetning av GC Rieber Eiendom aksjen

- I 2. kvartal har det vært omsatt 5.939 aksjer til en verdi av ca. kr 6,5 mill. Selskapet har kjøpt 5.265 egne aksjer til en pris per aksje på kr 1.100, og det har vært solgt 674 egne aksjer til ansatte. Hittil i år har det vært omsatt 7.939 aksjer
- Siste registrerte omsetningskurs per aksje er kr 1.100 (juni 2026)
- 20 ansatte i GC Rieber Eiendom eier aksjer i selskapet



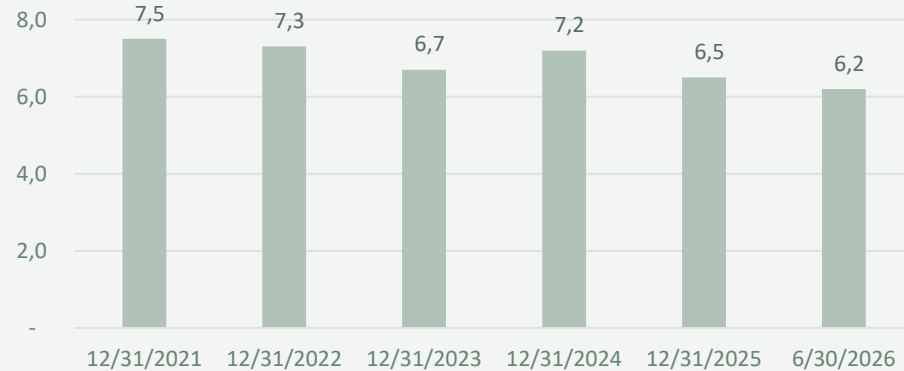
Operasjonelle nøkkeltall og leietakersammensetning

Økonomisk ledighet (%)



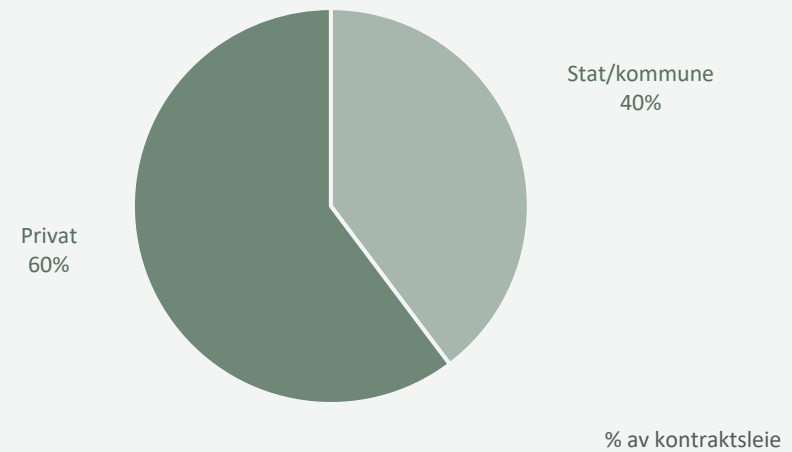
Den økonomiske ledigheten reduseres noe i 1. halvår som følge av økt utleie i Krohnen og Fenderen

Vektet gjenværende leietid (år)

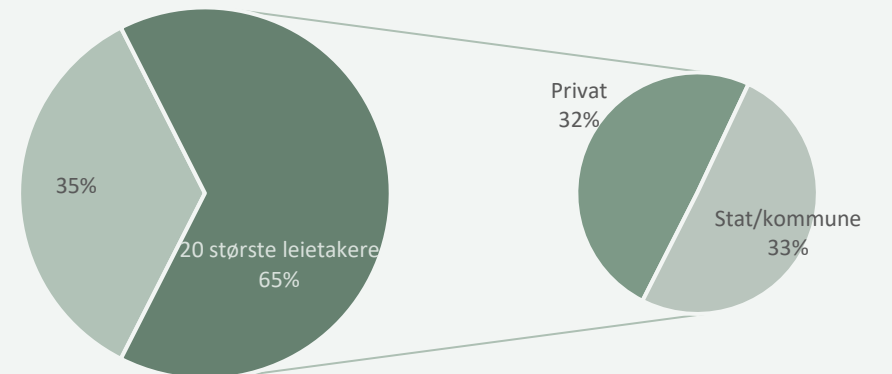


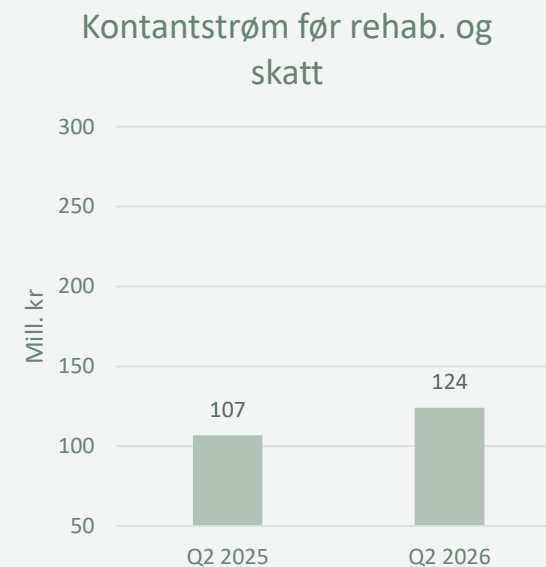
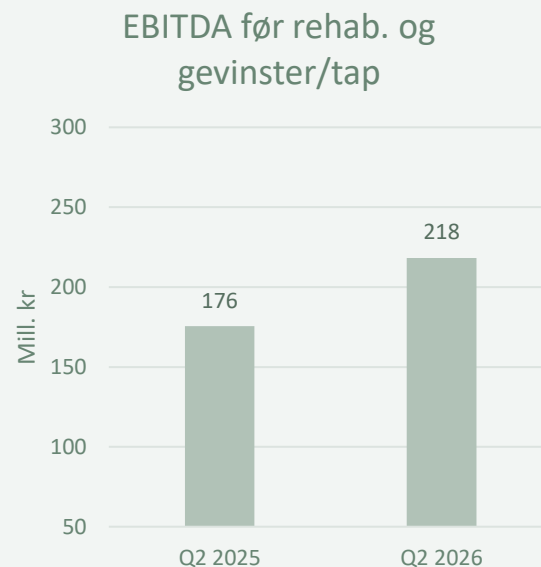
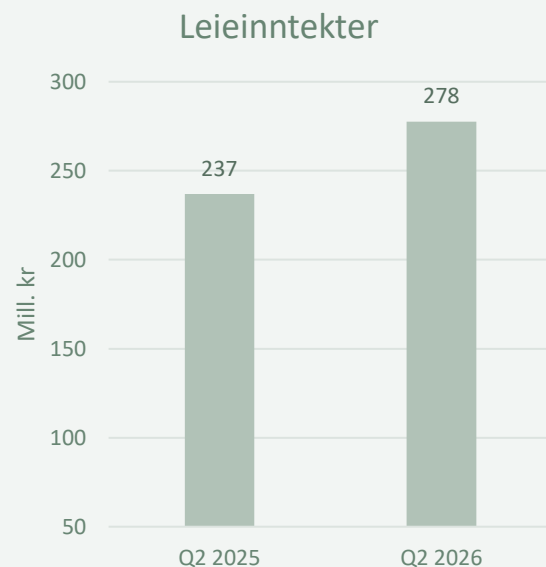
Gjenværende leietiden faller noe i 1. halvår

Leietakere pr sektor



Solide leietakere





Leieinntekter

Per 30.06.26

Økningen i leieinntekter (+ kr 41 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i hovedsak av:

- Nye inntekter fra felleseid virksomhet sammen med Linstow
- KPI økning
- Inntekter fra nybygget Fenderen fra og med mars 2026
- Økt parkeringsinntekt
- Økt inntekt på eiendomstjenester

EBITDA før rehab. og gevinster/tap

Per 30.06.26

Økningen i EBITDA (+ kr 43 mill.) i forhold til samme periode i fjor forklares i all hovedsak av inntektsøkningen

Kontantstrøm før rehab. og skatt

Per 30.06.26

Kontantstrømmen har økt (+ kr 17 mill.) i forhold til samme periode i fjor. Rentekostnadene har økt som følge av økt belåning. Nettoleien har imidlertid økt mer enn rentekostnadene

Verdijustert balanse per 30.06.25

Tall i NOK mill.

	31.12.2025	30.06.2026
Eiendommer	9 062	9 213
Øvrige eiendeler	345	295
Sum eiendeler	9 407	9 508

Endring:

Verdijustert egenkapital	4 986	5 057
Utsatt skatt	356	347
Rentebærende gjeld	3 711	3 924
Øvrig gjeld	354	181
Sum egenkapital og gjeld	9 407	9 508

71

+ Netto kjøp/effekt av egne aksjer 5

= Brutto VEK økning 1. halvår 2026 76

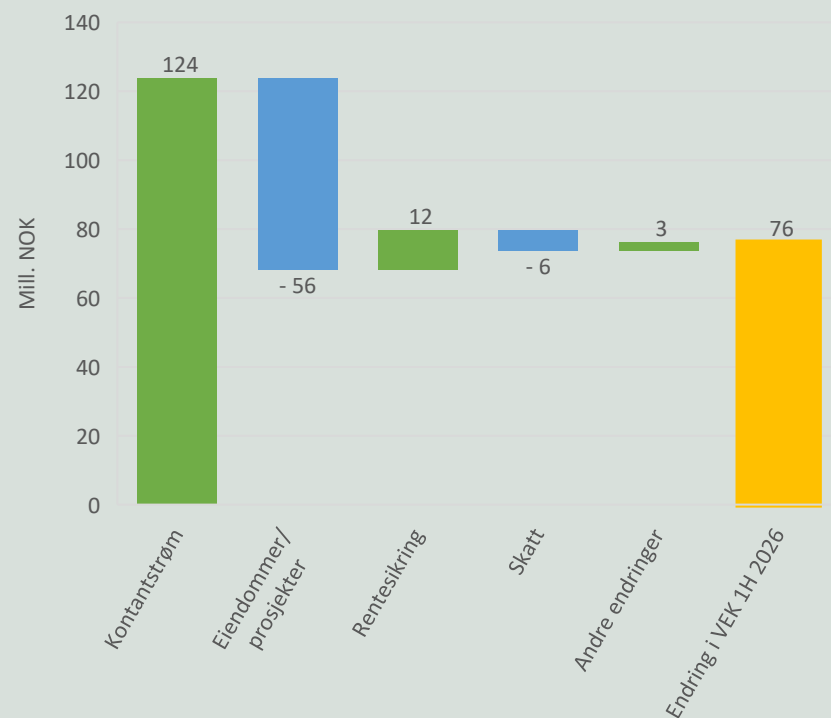
I prosent av brutto VEK 01.01.26 1,5 %

Egenkapitalandel/VEK andel	53 %	53 %
Belåningsgrad eiendom	41 %	43 %

Konsernets verdijusterte egenkapital (VEK) øker med ca. kr 76 mill. i 1. halvår 2026. Dette utgjør kr 22 per utestående aksje. Dette gir en verdijustert avkastning i første halvår på 1,5 %. Verdivurderingen per 30.06.26 er i all hovedsak beregnet internt, med avsjekk mot eksterne verdivurderinger på deler av eiendomsporteføljen.

Spesifikasjon av verdiutviklingen

1. halvår 2026



En netto verdireduksjon på eiendom dette halvåret skyldes at avkastningskravet er justert litt opp. Dette basert på input fra eksterne verdsetter. Opptjent utviklingsgevinst på bolig i henhold til ferdigstillelsesgrad trekker motsatt vei.



VEK og aksjekurs – per aksje



Resultatregnskap

Konsernet GC Rieber Eiendom

Tall i kr 1.000

	Q2 2026	Q2 2025	2025
Leieinntekter	277 552	236 888	491 833
Eiendomstjenester	53 121	46 418	96 422
Sum inntekter	330 673	283 305	588 255
Driftskostnad eiendom og prosjekter	31 080	32 208	67 457
Driftskostnad eiendomstjenester	43 508	39 482	76 790
Brutto driftsresultat	256 085	211 616	444 008
Salgsgevinst/tap	0	1 700	1 700
Rehabiliteringskostnad	6 337	17 165	42 040
Lønn og andre driftskostnader	37 901	38 632	76 136
Driftsresultat før av- og nedskrivning	211 847	154 120	324 132
Avskrivninger	79 337	62 817	133 044
Reversert nedskrivning av eiendom	0	0	-70 942
Driftsresultat	132 510	91 303	262 030
Eksterne finansinntekter	2 903	3 642	6 819
Eksterne finanskostnader	-97 012	-72 497	-159 800
Resultat før skattekostnad	38 401	22 448	109 049
Skattekostnad	-8 812	-5 399	-26 240
Periodens resultat	29 589	17 049	82 809



Balanse

Konsernet GC Rieber Eiendom

Alle tall i NOK 1 000

	30.06.2026	31.12.2025
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 087 536	5 958 483
Maskiner og anlegg	24 839	26 531
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	29 175	31 598
Sum varige driftsmidler	6 141 550	6 016 613
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
Andre fordringer	970	970
Sum finansielle anleggsmidler	970	970
Sum anleggsmidler	6 142 521	6 017 583
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	19 682	21 842
Kundefordringer på selskap i samme konsern	19	20
Andre fordringer	11 172	7 489
Sum fordringer	30 872	29 351
Bankinnskudd	13 288	61 368
Bankinnskudd konsernkonto	24 030	35 852
Sum omløpsmidler	68 191	126 570
Sum eiendeler	6 210 711	6 144 153

Alle tall i NOK 1 000

	30.06.2026	31.12.2025
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	113 856	113 856
Egne aksjer	-7 490	-7 352
Overkurs	1 485 092	1 460 963
Sum innskutt egenkapital	1 591 459	1 567 468
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	0	0
Sum opptjent egenkapital	0	0
Minoritetsinteresser	119	3 531
Sum egenkapital	1 591 579	1 570 999
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
Pensjonsforpliktelser	16 385	16 385
Utsatt skatt	404 158	409 112
Sum avsetning for forpliktelser	420 544	425 497
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 776 579	3 752 000
Øvrig langsiktig gjeld	263 425	65 605
Sum annen langsiktig gjeld	4 040 003	3 817 605
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	66 577	59 861
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	3 747	3 791
Betalbar skatt	15 532	17 428
Skyldige offentlige avgifter	-4 418	4 213
Utbytte	0	159 757
Annen kortsiktig gjeld	77 148	85 004
Sum kortsiktig gjeld	158 586	330 053
Sum gjeld	4 619 133	4 573 155
Sum egenkapital og gjeld	6 210 711	6 144 153

Finansiering og likviditet

Finansiering

- Per 30.06.26 utgjør samlede lån kr 4,0 mrd., økt med kr 0,1 mill. siste kvartal.
- Konsernet har en belåningsgrad på brutto eiendomsverdier (LTV) på 43 %
- Konsernet har p.t. 92 % grønn finansiering
- Gjennomsnittlig rente på lån per 30.06.26 er 5,1 % (uendret siste kvartal)
- Konsernet har inngått en ny sikringsavtale på kr 300 mill. i løpet av 2. kvartal, og har per 30.06.26 en sikringsgrad på 48 % (opp fra 43% forrige kvartal), og gjennomsnittlig løpetid på sikringsavtalene er 5,6 år (opp 0,6 siste kvartal)
- Selskapet er godt innenfor covenantskravene til bankene
- Selskapet har finansiell løfteevne

Likviditet

- Selskapets har per 30.06.26 en likviditetsreserve som består av kontanter og kredittfasiliteter på til sammen ca. kr 327 mill.
- I tillegg har selskapet en beholdning av egne aksjer til en verdi på ca. kr 275 mill. basert på sist omsatte aksjekurs på kr 1.100





Aksjonærer per 30.06.26

GC Rieber Eiendom har 153 aksjonærer per 30.06.2026

Aksjonær	Antall aksjer	Antall i %
1 GC Rieber AS	1 811 600	47,7 %
2 GC Rieber Eiendom AS	249 661	6,6 %
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 Reuter Dahl	15 979	0,4 %
19 Stiftelsen Universitetsforskning B	14 915	0,4 %
20 Arnesen, Randi Jebsen	14 600	0,4 %
Øvrige aksjonærer (133)	418 966	11,0 %
Sum	3 795 216	100,0 %

Fremtidsutsikter

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

- Relativt god fart i næringslivet i Bergen
- Solid sysselsetting i Vestland og forventet reallønnsøkning
- Selskapet har næringseiendom, bolig og utviklingstomter 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 belegg på hotellene i Bergen

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. Inflasjonen er fortsatt krevende å få ned og rentekurven løftes. Økte renter påvirker resultat og eiendomsverdier negativt, og vil også kunne påvirke boligkjøpere negativt.

Lav befolkningsvekst, samt effekter av hjemmekontor og kunstig intelligens kan påvirke etterspørselen negativt. Samtidig kan kunstig intelligens også være en driver for nye arbeidsformer, klyngeutvikling og arealbehov. Høye byggekostnader og tunge rekkefølgekrav er også en utfordring for bransjen, både i forhold til realisering av boliger 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 %.



Uttalelsene om selskapets fremtidsutsikter og finansielle mål er basert på selskapets nåværende vurderinger og er forbundet med usikkerhet. Faktiske resultater kan avvike vesentlig fra de forventningene som her er beskrevet, som følge av endringer i markedsmessige, økonomiske eller regulatoriske forhold, samt andre risikoer selskapet er eksponert for.

Creating Joint Futures

*Vår visjon og samfunnsoppgave er
å skape felles fremtider*