

Årsredovisning
för
CBRE GWS Sweden AB
556991-2628

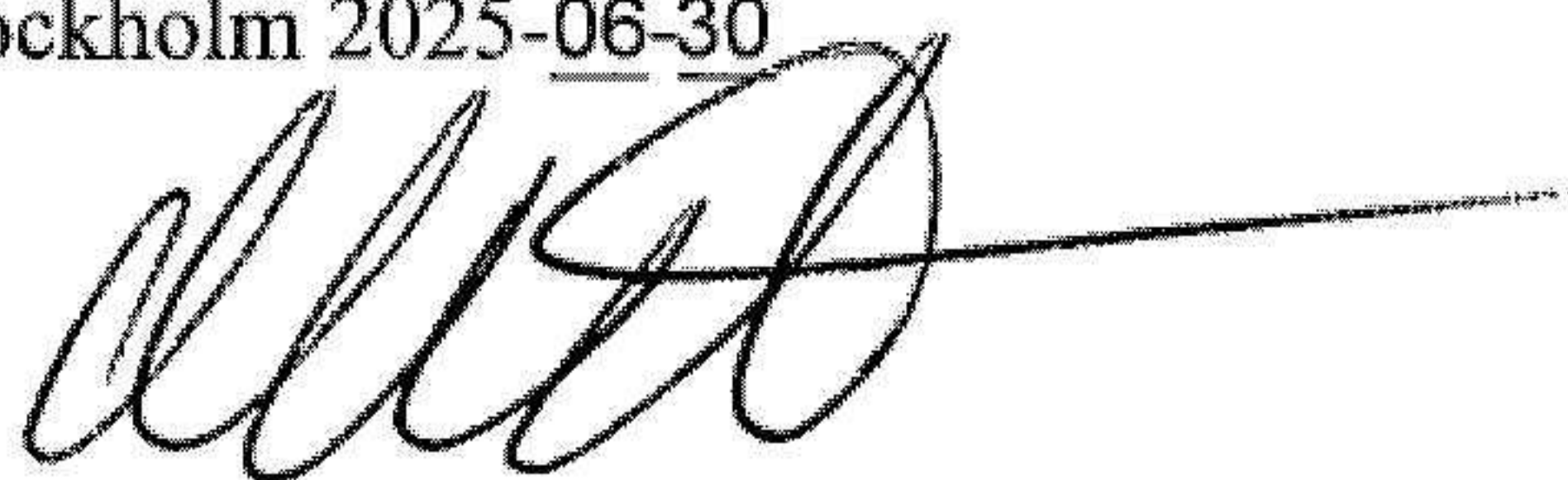
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CBRE GWS Sweden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-30



Mattias Wennberg

Årsredovisning

för

CBRE GWS Sweden AB

556991-2628

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7 |

Styrelsen för CBRE GWS Sweden AB har upprättat följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

CBRE GWS är en leverantör av integrerade lösningar inom fastighetsförvaltning och fastighetstjänster. CBRE hjälper globala och lokala företag att fokusera på kärnverksamheten och skapa säkra och effektiva arbetsplatser för sina anställda.

Bolaget har sitt säte i Stockholm och är ett helägt dotterbolag till holländska bolaget Relam Amsterdam Holdings B.V. orgnr - 801823869 med säte i Prinse Bernhardplein 200, 1097JB Amsterdam, Nederländskt bolag som ingår i en koncern där CBRE Group, Inc. orgnr 0777218 beläget i 2100 McKinney Avenue, Suite 1250, Dallas, TX 75201, USA är det slutliga moderbolaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Expansionen för Sverige löper på enligt plan.

Året har präglats av flertal större implementeringar och nya kunder som tillsammans ge oss en ännu starkare bas i Sverige med flertal nya etableringsorter.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget förväntar sig en omsättningstillväxt och rörelsevinst under 2025.

Bolagets marknad är fortfarande under tillväxt. Osäkerhetsfaktorerna som kan föreligga gäller i första hand förmågan att bibehålla befintliga kunder och förnyelse av avtal.

Fastighetsägare söker Facility Management-partners för att hjälpa dem att minska driftskostnaderna, förbättra energiprestanda och öka fastighetens värde. Därmed ser vi att marknaden för outsourcad anläggningsförvaltning växer. Avseende hyresgäster vill de ha Facility Management-tjänster som förbättrar komfort, flexibilitet och hållbarhet på sina arbetsplatser, vilket också outsourcas i större omfattning.

Hållbarhet

CBRE är engagerad i att förstå miljöpåverkan från affärsverksamheten och aktivt söka vägar till att mäta och mildra dessa effekter.

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11a§ andra stycket så upprättar Bolaget ingen hållbarhetsrapport då de omfattas av koncernens. Denna hållbarhetsrapport upprättas av CBRE Group Inc. (organisationsnummer 3358676) och finns tillgänglig via koncernens hemsida:

<https://www.cbre.com/about-us/corporate-responsibility/report>

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 015 232 | 678 806 | 628 108 | 602 741 | 507 122 |
| Resultat efter finansiella poster | 6 137 | 5 842 | 5 559 | 5 954 | 9 375 |
| Eget kapital | 203 928 | 199 249 | 68 794 | 64 541 | 59 903 |
| Balansomslutning | 628 419 | 497 199 | 260 154 | 233 770 | 245 682 |
| Antal anställda | 377 | 273 | 262 | 252 | 237 |
| Soliditet (%) | 32 | 41 | 26 | 28 | 24 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 2 | 3 | 6 | 7 | 12 |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 193 744 064 | 5 455 370 | 199 249 434 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | 5 455 370 | -5 455 370 | 0 |
| Årets resultat | | | 4 678 952 | 4 678 952 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 199 199 434 | 4 678 952 | 203 928 386 |

Ovillkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 30,2 (30,2) Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|--------------------|
| balanserad vinst | 199 199 434 |
| årets vinst | 4 678 952 |
| | 203 878 386 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 203 878 386 |
| | 203 878 386 |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|--------|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 015 232 331 | 678 806 323 |
| | | 1 015 232 331 | 678 806 323 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3, 4 | -680 731 770 | -427 475 088 |
| Personalkostnader | 5 | -322 682 428 | -244 852 165 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 10, 11 | -1 512 835 | -213 550 |
| Övriga rörelsekostnader | | -125 628 | -44 523 |
| | | -1 005 052 661 | -672 585 326 |
| Rörelseresultat | 6 | 10 179 670 | 6 220 997 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 7 | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -4 042 293 | -378 767 |
| | | -4 042 293 | -378 767 |
| Resultat efter finansiella poster | | 6 137 377 | 5 842 230 |
| Resultat före skatt | | 6 137 377 | 5 842 230 |
| Skatt på årets resultat | 9 | -1 458 425 | -386 860 |
| Årets resultat | | 4 678 952 | 5 455 370 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 4 063 276 | 847 579 |
| Förbättringsutgifter annans fastighet | 11 | 3 278 263 | 0 |
| | | 7 341 539 | 847 579 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 12, 13 | 122 888 341 | 122 888 341 |
| Uppskjuten skattefordran | 14 | 76 375 | 0 |
| | | 122 964 716 | 122 888 341 |
| Summa anläggningstillgångar | | 130 306 255 | 123 735 920 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 353 647 398 | 247 906 144 |
| Fordran mot beställare | | 56 888 308 | 46 881 960 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 3 510 915 | 4 025 569 |
| Aktuella skattefordringar | | 3 809 320 | 5 095 388 |
| Övriga fordringar | | 7 850 720 | 6 536 223 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 15 123 349 | 13 225 299 |
| | | 440 830 010 | 323 670 583 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 57 282 860 | 49 792 482 |
| Summa omsättningstillgångar | | 498 112 870 | 373 463 065 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 628 419 125 | 497 198 985 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 16, 20 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 199 199 434 | 193 744 065 |
| Årets resultat | | 4 678 952 | 5 455 370 |
| | | 203 878 386 | 199 199 435 |
| Summa eget kapital | | 203 928 386 | 199 249 435 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 193 443 197 | 66 927 754 |
| Leverantörsskulder | | 68 937 362 | 52 226 484 |
| Skulder till koncernföretag | | 18 291 261 | 24 634 624 |
| Övriga skulder | | 13 324 964 | 51 601 178 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 130 493 955 | 102 559 510 |
| Summa kortfristiga skulder | | 424 490 739 | 297 949 550 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 628 419 125 | 497 198 985 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före finansiella poster | | 10 179 670 | 6 220 997 |
| Erlagd ränta | | -4 042 293 | -378 767 |
| Betald skatt | | -248 732 | 1 973 548 |
| Avskrivningar | | 1 512 835 | 213 550 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 7 401 480 | 8 029 328 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -105 741 254 | -118 129 680 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -12 704 240 | 28 400 037 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 16 710 879 | 27 191 877 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -16 685 135 | 6 211 376 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -111 018 270 | -48 297 062 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -8 006 795 | -857 625 |
| Förvärv av koncernföretag | | 0 | -70 675 341 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -8 006 795 | -71 532 966 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 1 395 669 480 | 572 085 002 |
| Amortering av lån | | -1 269 154 037 | -551 111 742 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 0 | 125 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 126 515 443 | 145 973 260 |
| Årets kassaflöde | | 7 490 378 | 26 143 232 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 49 792 482 | 23 649 250 |
| Likvida medel vid årets slut | | 57 282 860 | 49 792 482 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

CBRE GWS Sweden ABs årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter innefattar värdet av sålda varor och tjänster exklusive mervärdesskatt och rabatter. Försäljning av tjänster intäktsredovisas i den redovisningsperiod då de utförs genom successiv vinstavräkning baserad på utförda tjänster per balansdagen i proportion till de totala tjänster som skall utföras.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs. Kursdifferenser på rörelsefordringar och skulder ingår i rörelseresultatet.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas i resultat- och balansräkningarna.

Leasing

Leasingavtal redovisas som operationell leasing. Det innebär att leasingavgiften kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut ersättning.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Möbler | 3 år |
| Maskiner | 3 år |
| Datorer | 3 år |
| Förbättringsutgifter annans fastighet | 20 år |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar som görs för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. Bolaget gör inga uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter skatt dividerat med eget kapital

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------------|--------------------|
| Nettoomsättningen per rörelsegren | | |
| Fastighetsförvaltning samt tillhörande tjänster | 829 185 999 | 537 838 156 |
| Projektledning | 186 046 332 | 140 968 167 |
| | 1 015 232 331 | 678 806 323 |
| Nettoomsättningen per geografisk marknad | | |
| Sverige | 1 011 880 563 | 673 072 986 |
| Övriga nordiska länder | 130 690 | 1 285 558 |
| Europa exklusive Norden | 3 221 078 | 4 447 779 |
| | 1 015 232 331 | 678 806 323 |

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 11 009 009 (6 701 771) kronor.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Inom ett år | 8 497 763 | 2 951 563 |
| Senare än ett år men inom fem år | 47 391 010 | 6 350 733 |
| | 55 888 773 | 9 302 296 |

Bolagets leasing består främst av bilar samt lokalhyra.

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

| | 2024 | 2023 |
|------------------|-----------------|-----------------|
| KPMG AB | | |
| Revisionsuppdrag | -608 891 | -492 550 |
| | -608 891 | -492 550 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------------|---------------------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 159 | 114 |
| Män | 218 | 159 |
| | 377 | 273 |
| Löner och andra ersättningar | | |
| Styrelse och verkställande direktör | -2 406 035 | -3 339 029 |
| Tantiem och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör | -588 185 | -2 419 377 |
| Övriga anställda | -215 170 863 | -160 529 491 |
| | -218 165 083 | -166 287 897 |
| Sociala kostnader | | |
| Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör | -390 557 | -478 182 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | -27 834 923 | -21 046 803 |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | -71 345 642 | -53 720 417 |
| | -99 571 122 | -75 245 402 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | -317 736 205 | -241 533 299 |
| Könsfördelning bland ledande befattningshavare | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 0 % | 33 % |
| Andel män i styrelsen | 100 % | 67 % |

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|--|---------|--------|
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen | 11,00 % | 4,00 % |
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 1,00 % | 1,00 % |

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

| | 2024 | 2023 |
|----------------|----------|-------------|
| Resultat | 0 | 98 462 341 |
| Nedskrivningar | 0 | -98 462 341 |
| | 0 | 0 |

I februari 2023 förvärvades H2M Sverige AB med fyra dotterbolag. H2M är ett ledande företag inom tekniskt underhåll och fastighetsförvaltning. I december 2023 genomfördes en omstrukturering genom ett internt förvärv där CBRE GWS Sweden AB förvärvade samtliga aktier i H2M Fastighetsteknik AB från H2M Sverige AB.

I början av 2025 har H2M Fastighetsteknik AB bytt namn till CBRE Fastighetsteknik AB

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Räntekostnader till koncernföretag | 0 | 0 |
| Övriga räntekostnader | -4 040 070 | -378 767 |
| Valutakursdifferenser | -2 223 | 0 |
| | -4 042 293 | -378 767 |

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -1 534 800 | -386 860 |
| Uppskjuten skatt | 76 375 | |
| Totalt redovisad skatt | -1 458 425 | -386 860 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024 | | 2023 | |
|---|--------------|-------------------|-------------|-----------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | 6 137 377 | | 5 842 230 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | -1 264 300 | 20,60 | -1 203 499 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 3,40 | -210 997 | 5,50 | -323 567 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -0,30 | 16 872 | -2,90 | 167 835 |
| Justering avseende skatter för tidigare år | 0,00 | 0 | 1,70 | -99 495 |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag | 0,00 | 0 | -18,30 | 1 071 866 |
| Redovisad effektiv skatt | 23,76 | -1 458 425 | 6,62 | -386 860 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 064 578 | 206 953 |
| Inköp | 4 237 894 | 857 625 |
| Försäljningar/utrangeringar | -204 415 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 098 057 | 1 064 578 |
| Ingående avskrivningar | -216 999 | -3 449 |
| Försäljningar/utrangeringar | 204 415 | 0 |
| Årets avskrivningar | -1 022 197 | -213 550 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 034 781 | -216 999 |
| Utgående redovisat värde | 4 063 276 | 847 579 |

Not 11 Förbättringsutgifter annans fastighet

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|----------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 3 768 901 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 768 901 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -490 638 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -490 638 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 3 278 263 | 0 |

Not 12 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 122 888 341 | 0 |
| Förvärv | 0 | 122 888 341 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 122 888 341 | 122 888 341 |
| Utgående redovisat värde | 122 888 341 | 122 888 341 |

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

| | Kapitalandel | Antal andelar | Bokfört värde 2024 | Bokfört värde 2023 |
|---|--------------|---------------|--------------------|--------------------|
| CBRE Fastighetsteknik AB, 556639-8003, Stockholm | 100% | 5 000 | 110 675 341 | 110 675 341 |
| H2M Sverige AB, 559035-8411, Stockholm | 100% | 1 061 | 12 213 000 | 12 213 000 |
| | | | 122 888 341 | 122 888 341 |

Not 14 Uppskjuten skattefordran

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Tillkommande fordringar | 76 375 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 76 375 | 0 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyreskostnader | 843 468 | 500 670 |
| Förutbetalda kostnader för kunds räkning | 14 257 912 | 12 704 082 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 21 969 | 20 547 |
| | 15 123 349 | 13 225 299 |

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

| Namn | Antal aktier | Kvotvärde |
|--------------|--------------|-----------|
| Antal aktier | 500 | 100 |
| | 500 | |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Upplupen lön inklusive sociala avgifter | 23 325 534 | 19 429 693 |
| Semesterlöner inklusive sociala avgifter | 30 575 906 | 25 459 368 |
| Övriga upplupna kostnader för kunds räkning | 7 278 161 | 6 433 912 |
| Övriga upplupna kostnader | 68 266 065 | 51 236 537 |
| Hyresrabatter | 1 048 288 | 0 |
| | 130 493 954 | 102 559 510 |

Not 18 Uppgifter om moderföretag

Företaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till ÅRL kap. 7, 2 § då företaget och dess dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av överordnat moderföretag, CBRE Group Inc.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är CBRE Group Inc. med organisationsnummer 3358676 med säte i Dallas, Texas, USA.

Koncernredovisningen för CBRE Group Inc. finns på
<https://ir.cbre.com/financials/annual-reports/default.aspx>

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

CBRE förvärvade 60 % ägarandel i Turner & Townsend i november 2021. I slutet av 2024 äger CBRE 70 % av den sammanslagna verksamheten. I juni 2025 överför CBRE GWS Sweden AB all verksamhet inom delområde Projekt Management som ingår i segmentet Projektledning till Turner & Townsend. Verksamhetsområdet som övergår innefattar ca 5 heltids anställda och förväntas få en oväsentlig påverkan på CBRE GWS Sweden AB

Efter räkenskapsårets utgång har en likvidation av dotterbolag H2M Sverige AB inletts och beräknas vara genomförd under 2025. Se mer i not 12 & 13.

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

| | 2024-12-31 |
|--|--------------------|
| Förslag till vinstdisposition | |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: | |
| balanserad vinst | 199 199 434 |
| årets vinst | 4 678 952 |
| | 203 878 386 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 203 878 386 |
| | 203 878 386 |

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Paul Chun Kit Wan
Ordförande

Mattias Wennberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Mattias Lötbom
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK MATTIAS WENBERG

Undertecknare

På uppdrag av: Mattias Lötbörn

Serienummer: 1e6f476376ecaa[...]f0d2a587c9c78

IP: 185.69.xxx.xxx

2025-06-26 10:41:34 UTC



Paul Chun Kit Wan

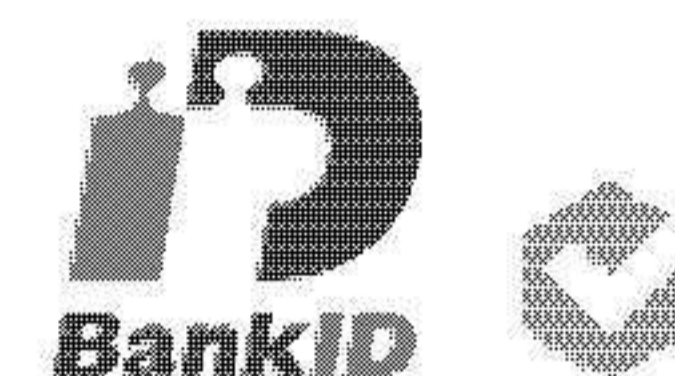
Undertecknare

På uppdrag av: Mattias Weenberg

Serienummer: f011a545fd3cfb[...]fd9bd3c29ea25

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-06-26 10:50:46 UTC



MATTIAS LÖTBORN

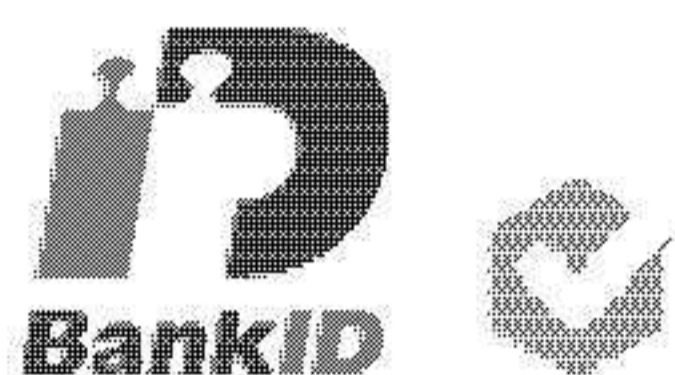
Undertecknare

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: b2466e69b84f6d[...]05f580af125fc

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-26 13:36:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CBRE GWS Sweden AB, org. nr 556991-2628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för CBRE GWS Sweden AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av CBRE GWS Sweden ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till CBRE GWS Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för CBRE GWS Sweden AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till CBRE GWS Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Lötbörn

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATTIAS LÖTBORN

Undertecknare

På uppdrag av: KPMG AB

Serienummer: b2466e69b84f6d[...]05f580af125fc

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-06-26 13:36:55 UTC



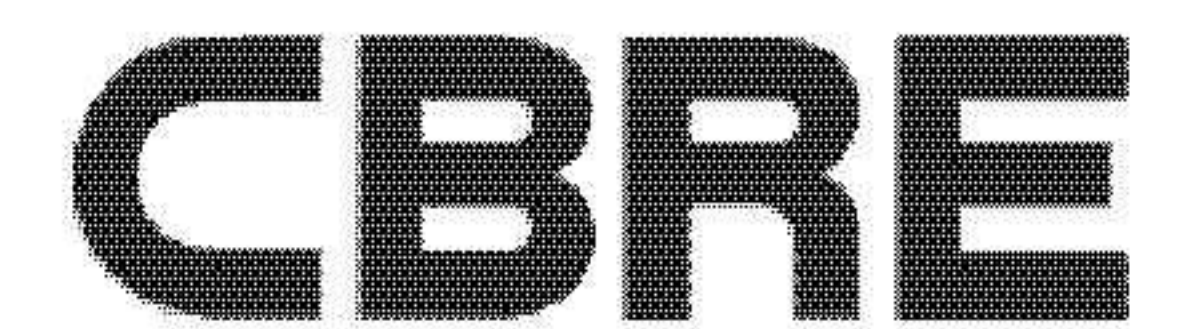
Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Press Release

FOR IMMEDIATE RELEASE

For further information:

Chandni Luthra - Investors

212.984.8113

Chandni.Luthra@cbre.com

Steve Iaco - Media

212.984.6535

Steven.Iaco@cbre.com

CBRE GROUP, INC. REPORTS FINANCIAL RESULTS FOR Q4 AND FULL YEAR 2024

Dallas, TX – February 13, 2025 — CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE) today reported financial results for the fourth quarter and year ended December 31, 2024.

Key Highlights:

- Q4 GAAP EPS of \$1.58; Core EPS of \$2.32 and 2024 GAAP EPS of \$3.14; Core EPS of \$5.10
- Revenue up 16% for Q4 and 12% for 2024; net revenue up 18% for Q4 and 14% for 2024
- Resilient Business ⁽¹⁾ net revenue increased 16% for Q4 and 14% for 2024
- \$1.7 billion net cash flow from operations and \$1.5 billion free cash flow for all of 2024
- Repurchased more than \$800 million worth of shares since the end of third-quarter 2024
- Expect to achieve 2025 Core EPS of \$5.80 to \$6.10 - reflecting mid-teens growth at the midpoint

“The fourth quarter was CBRE’s best quarter ever for core earnings and free cash flow with broad strength across our business,” said Bob Sulentic, CBRE’s chair and chief executive officer. “We also made significant progress in executing our strategy, positioning CBRE to continue delivering double-digit earnings growth on an enduring basis.”

“Our confidence in CBRE’s future has never been higher, as evidenced by the more than \$800 million worth of shares we repurchased since the end of the third quarter,” Mr. Sulentic added. “Despite the strong appreciation of our shares over the past year, we believe the market is undervaluing our business relative to both its growth profile and dramatically enhanced resiliency.”

Among the company’s notable strategic gains are integrating CBRE’s project management capabilities into Turner & Townsend, its subsidiary, and acquiring full ownership of Industrious, a provider of premium flexible workplace solutions. As a result of these moves, the company will establish new business segments this year: Building Operations & Experience, comprised of enterprise and local

facilities management and property management, which will include flexible workplace solutions, and Project Management, consisting of the combined Turner & Townsend/CBRE project management business. Historical non-GAAP financial information for the new segments is presented at the end of this press release. The company will provide historical quarterly financial information by lines of business based on the new segments prior to releasing Q1 2025 financial results.

Consolidated Financial Results Overview

The following table presents highlights of CBRE performance (dollars in millions, except per share data; totals may not add due to rounding):

| | Q4 2024 | Q4 2023 | % Change | | FY 2024 | FY 2023 | % Change | |
|---|-----------------|---------------|----------|-------------------|-----------------|---------------|----------|-------------------|
| | | | USD | LC ⁽²⁾ | | | USD | LC ⁽²⁾ |
| Operating Results | | | | | | | | |
| Revenue | \$ 10,404 | \$ 8,950 | 16.2 % | 15.5 % | \$ 35,767 | \$ 31,949 | 12.0 % | 12.0 % |
| Net revenue ⁽³⁾ | 6,134 | 5,187 | 18.3 % | 17.4 % | 20,868 | 18,276 | 14.2 % | 14.2 % |
| GAAP net income | 487 | 477 | 2.1 % | 2.1 % | 968 | 986 | (1.8)% | (0.2)% |
| GAAP EPS | 1.58 | 1.55 | 1.9 % | 1.9 % | 3.14 | 3.15 | (0.3)% | 1.3 % |
| Core adjusted net income ⁽⁴⁾ | 712 | 426 | 67.1 % | 67.1 % | 1,571 | 1,199 | 31.0 % | 32.3 % |
| Core EBITDA ⁽⁵⁾ | 1,086 | 737 | 47.4 % | 45.6 % | 2,704 | 2,209 | 22.4 % | 22.4 % |
| Core EPS ⁽⁴⁾ | 2.32 | 1.38 | 68.1 % | 68.1 % | 5.10 | 3.84 | 32.8 % | 34.1 % |
| Cash Flow Results | | | | | | | | |
| Cash flow provided by operations | \$ 1,340 | \$ 853 | 57.1 % | | \$ 1,708 | \$ 480 | | NM |
| Add: Gain on disposition of real estate | 130 | 10 | | NM | 142 | 27 | | NM |
| Less: Capital expenditures | 93 | 94 | | (1.1)% | 307 | 305 | | 0.7 % |
| Free cash flow ⁽⁶⁾ | <u>\$ 1,377</u> | <u>\$ 769</u> | | 79.1 % | <u>\$ 1,543</u> | <u>\$ 202</u> | | NM |

Advisory Services Segment

The following table presents highlights of the Advisory Services segment performance (dollars in millions; totals may not add due to rounding):

| | Q4 2024 | Q4 2023 | % Change | |
|---|----------|----------|----------|---------|
| | | | USD | LC |
| Revenue | \$ 3,088 | \$ 2,591 | 19.2 % | 18.8 % |
| Net revenue | 3,061 | 2,567 | 19.2 % | 18.8 % |
| Segment operating profit ⁽⁷⁾ | 674 | 502 | 34.3 % | 34.3 % |
| Segment operating profit on revenue margin ⁽⁸⁾ | 21.8 % | 19.4 % | 2.4 pts | 2.6 pts |
| Segment operating profit on net revenue margin ⁽⁸⁾ | 22.0 % | 19.5 % | 2.5 pts | 2.6 pts |

Note: all percent changes cited are vs. fourth-quarter 2023, except where noted.

Leasing

- Global leasing revenue increased 15% (same local currency), in line with expectations.
- The Americas was strong, with leasing revenue up 15% (same local currency), driven by an 18% increase in the United States.
- Growth was especially strong in Asia-Pacific (APAC), where leasing revenue surged 22% (21% local currency).
- Europe, the Middle East and Africa (EMEA) leasing revenue rose 9% (6% local currency).
- Office leasing revenue growth was strong in every global region, paced by a 28% gain in the United States. Occupiers are increasingly comfortable making long-term decisions given improved return-to-office momentum and a healthy economic outlook. While major gateway markets showed continued strength, other large markets like Dallas, Atlanta and Seattle grew even faster, and certain smaller Midwest markets picked up considerably.

Capital Markets

- Growth was very strong for both property sales and loan origination activity around the world.
- Global property sales revenue growth accelerated to 35% (34% local currency), above expectations.
- In the Americas, property sales revenue jumped 30% (31% local currency). The United States led the way with 37% growth, with strength across all major asset classes.
- Property sales revenue also increased strongly in both EMEA, up 53% (51% local currency), and APAC, up 29% (27% local currency).
- Mortgage origination revenue rose 37% (same local currency). Growth was fueled by a 76% increase in loan origination fees, partly offset by lower escrow income. This reflected a strong pickup in loan origination volume across financing sources, most notably from Government-Sponsored Enterprises and banks.

Other Advisory Business Lines

- Property management net revenue rose 16% (same local currency), driven by the United States, reflecting the addition of the Brookfield office portfolio.
- Loan servicing revenue increased 6% (5% local currency). The servicing portfolio ended 2024 at approximately \$433 billion, up 5% for the year.
- Valuations revenue increased 7% (6% local currency), led by the United States.

Global Workplace Solutions (GWS) Segment

The following table presents highlights of the GWS segment performance (dollars in millions; totals may not add due to rounding):

| | Q4 2024 | Q4 2023 | % Change | |
|--|----------|----------|----------|---------|
| | | | USD | LC |
| Revenue | \$ 7,042 | \$ 6,103 | 15.4% | 14.6% |
| Net revenue | 2,799 | 2,363 | 18.5% | 17.4% |
| Segment operating profit | 393 | 292 | 34.6% | 33.2% |
| Segment operating profit on revenue margin | 5.6% | 4.8% | 0.8 pts | 0.8 pts |
| Segment operating profit on net revenue margin | 14.0% | 12.4% | 1.6 pts | 1.6 pts |

Note: all percent changes cited are vs. fourth-quarter 2023, except where noted.

- Facilities management net revenue increased 24% (23% local currency), with strength across the enterprise and local businesses. Growth has been particularly strong in the technology, industrial, data center and healthcare sectors.
- Project management net revenue rose 9% (7% local currency). Turner & Townsend’s revenue rose 20% (17% local currency) with particular strength in North America and the UK, led by growth in Real Estate and Infrastructure.
- Margin on net revenue improved 160 basis points from fourth-quarter 2023 and 30 basis points for all of 2024, reflecting cost efforts and a focus on contract profitability.

Real Estate Investments (REI) Segment

The following table presents highlights of the REI segment performance (dollars in millions):

| | Q4 2024 | Q4 2023 | % Change | |
|--------------------------|---------|---------|----------|--------|
| | | | USD | LC |
| Revenue | \$ 275 | \$ 262 | 5.0% | 3.1% |
| Segment operating profit | 150 | 68 | 120.6% | 120.6% |

Note: all percent changes cited are vs. fourth-quarter 2023, except where noted.

Real Estate Development

- Global development operating profit ⁽⁹⁾ climbed to \$123 million from \$27 million in last year’s fourth quarter. The company monetized significant assets prior to year-end, most prominently several data center development sites.
- The in-process portfolio ended 2024 at \$18.8 billion, up \$3.0 billion for the year. The pipeline increased \$0.4 billion during 2024 to end the year at \$13.7 billion.

Investment Management

- Revenue edged up 1% (down 1% local currency).
- As expected, investment management operating profit ⁽⁹⁾ was down for the quarter, totaling approximately \$27 million. The decline was partly driven by a ramp up of costs in anticipation of increased capital raising.
- Assets Under Management (AUM) totaled \$146.2 billion, a decrease of \$1.3 billion for the year, mostly attributable to adverse foreign currency movement. Absent currency effects, AUM was up more than \$2 billion for the year.

Core Corporate Segment

- Core corporate operating loss increased by approximately \$7 million versus prior-year fourth quarter, driven by higher incentive compensation, reflecting improved business performance.

Capital Allocation Overview

- **Free Cash Flow** – During the fourth quarter, free cash flow improved significantly to \$1.4 billion. This reflected cash provided by operating activities of \$1.5 billion (including the gain on sale of real estate assets), adjusted for total capital expenditures of \$93 million. For all of 2024, free cash

flow totaled more than \$1.5 billion and free cash flow conversion improved to almost 100%, exceeding the target range of 75% to 85%.

- **Stock Repurchase Program** – The company has repurchased approximately 6.05 million shares for \$806 million (\$133.32 average price per share) since the end of third-quarter 2024. There was more than \$5.5 billion remaining under the company’s authorized stock repurchase program as of February 11, 2025.
- **Acquisitions and Investments** – The company did not make any material acquisitions during the fourth quarter.

Leverage and Financing Overview

- **Leverage** – CBRE’s net leverage ratio (net debt ⁽¹⁰⁾ to trailing twelve-month core EBITDA) was 0.93x as of December 31, 2024, which is substantially below the company’s primary debt covenant of 4.25x. The net leverage ratio is computed as follows (dollars in millions):

| | As of |
|---|--------------------------|
| | December 31, 2024 |
| Total debt | \$ 3,635 |
| Less: Cash ⁽¹¹⁾ | 1,114 |
| Net debt ⁽¹⁰⁾ | <u>\$ 2,521</u> |
| Divided by: Trailing twelve-month Core EBITDA | <u>\$ 2,704</u> |
| Net leverage ratio | <u>0.93x</u> |

- **Liquidity** – As of December 31, 2024, the company had approximately \$4.4 billion of total liquidity, consisting of \$1.1 billion in cash, plus the ability to borrow an aggregate of approximately \$3.3 billion under its revolving credit facilities and commercial paper program, net of any outstanding letters of credit.

Conference Call Details

The company’s fourth quarter earnings webcast and conference call will be held today, Thursday, February 13, 2025 at 8:30 a.m. Eastern Time. Investors are encouraged to access the webcast via [this link](#), or they can click [this link](#) beginning at 8:15 a.m. Eastern Time for automated access to the conference call.

Alternatively, investors may dial into the conference call using these operator-assisted phone numbers: 877.407.8037 (U.S.) or 201.689.8037 (International). A replay of the call will be available starting at 1:00 p.m. Eastern Time on February 13, 2025. The replay is accessible by dialing 877.660.6853 (U.S.) or 201.612.7415 (International) and using the access code: 13750845#. A transcript of the call will be available on the company’s Investor Relations website at <https://ir.cbre.com>.

About CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), a Fortune 500 and S&P 500 company headquartered in Dallas, is the world's largest commercial real estate services and investment firm (based on 2024 revenue). The company has more than 140,000 employees (including Turner & Townsend employees) serving clients in more than 100 countries. CBRE serves a diverse range of clients with an integrated suite of services, including facilities, transaction and project management; property management; investment management; appraisal and valuation; property leasing; strategic consulting; property sales; mortgage services and development services. Please visit our website at www.cbre.com. We routinely post important information on our website, including corporate and investor presentations and financial information. We intend to use our website as a means of disclosing material, non-public information and for complying with our disclosure obligations under Regulation FD. Such disclosures will be included in the Investor Relations section of our website at <https://ir.cbre.com>. Accordingly, investors should monitor such portion of our website, in addition to following our press releases, Securities and Exchange Commission filings and public conference calls and webcasts.

Safe Harbor and Footnotes

This press release contains forward-looking statements within the meaning of the "safe harbor" provisions of the Private Securities Litigation Reform Act of 1995, including statements regarding the economic outlook, the company's future growth momentum, operations and business outlook. These forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors that may cause the company's actual results and performance in future periods to be materially different from any future results or performance suggested in forward-looking statements in this press release. Any forward-looking statements speak only as of the date of this press release and, except to the extent required by applicable securities laws, the company expressly disclaims any obligation to update or revise any of them to reflect actual results, any changes in expectations or any change in events. If the company does update one or more forward-looking statements, no inference should be drawn that it will make additional updates with respect to those or other forward-looking statements. Factors that could cause results to differ materially include, but are not limited to: disruptions in general economic, political and regulatory conditions and significant public health events, particularly in geographies or industry sectors where our business may be concentrated; volatility or adverse developments in the securities, capital or credit markets, interest rate increases and conditions affecting the value of real estate assets, inside and outside the United States; poor performance of real estate investments or other conditions that negatively impact clients' willingness to make real estate or long-term contractual commitments and the cost and availability of capital for investment in real estate; foreign currency fluctuations and changes in currency restrictions, trade sanctions and import/export and transfer pricing rules; our ability to compete globally, or in specific geographic markets or business segments that are material to us; our ability to identify, acquire and integrate accretive businesses; costs and potential future capital requirements relating to businesses we may acquire; integration challenges arising out of companies we may acquire; increases in unemployment and general slowdowns in commercial activity; trends in pricing and risk assumption for commercial real estate services; the effect of significant changes in capitalization rates across different property types; a reduction by companies in their reliance on outsourcing for their commercial real estate needs, which would affect our revenues and operating performance; client actions to restrain project spending and reduce outsourced staffing levels; our ability to further diversify our revenue model to offset cyclical economic trends in the commercial real estate industry; our ability to attract new user and investor clients; our ability to retain major clients and renew related contracts; our ability to leverage our global services platform to maximize and sustain long-term cash flow; our ability to continue investing in our platform and client service offerings; our ability to maintain expense discipline; the emergence of disruptive business models and technologies; negative publicity or harm to our brand and reputation; the failure by third parties to comply with service level agreements or regulatory or legal requirements; the ability of our investment management business to maintain and grow assets under management and achieve desired investment returns for our investors, and any potential related litigation, liabilities or reputational harm possible if we fail to do so; our ability to manage fluctuations in net earnings and cash flow, which could result from poor performance in our investment programs, including our participation as a principal in real estate investments; the ability of our indirect wholly-owned subsidiary, CBRE Capital Markets, Inc. to periodically amend, or replace, on satisfactory terms, the agreements for its warehouse lines of credit; declines in lending activity of U.S. Government Sponsored Enterprises, regulatory oversight of such activity and our mortgage servicing revenue from the commercial real estate mortgage market; changes in U.S. and international law and regulatory environments (including relating to anti-corruption, anti-money laundering, trade sanctions, tariffs, currency controls and other trade control laws), particularly in Asia, Africa, Russia, Eastern Europe and the Middle East, due to the level of political instability in those regions; litigation and its financial and reputational risks to us; our exposure to liabilities in connection with real estate advisory and property management activities and our ability to procure sufficient insurance coverage on acceptable terms; our ability to retain, attract and incentivize key personnel; our ability to manage organizational challenges associated with our size; liabilities under guarantees, or for construction defects, that we incur in our development services business; our leverage under our debt instruments as well as the limited restrictions therein on our ability to incur additional debt, and the potential increased

borrowing costs to us from a credit-ratings downgrade; our and our employees' ability to execute on, and adapt to, information technology strategies and trends; cybersecurity threats or other threats to our information technology networks, including the potential misappropriation of assets or sensitive information, corruption of data or operational disruption; our ability to comply with laws and regulations related to our global operations, including real estate licensure, tax, labor and employment laws and regulations, fire and safety building requirements and regulations, as well as data privacy and protection regulations and sustainability matters, and the anti-corruption laws and trade sanctions of the U.S. and other countries; changes in applicable tax or accounting requirements; any inability for us to implement and maintain effective internal controls over financial reporting; the effect of implementation of new accounting rules and standards or the impairment of our goodwill and intangible assets; and the performance of our equity investments in companies we do not control.

Additional information concerning factors that may influence the company's financial information is discussed under "Risk Factors," "Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operations," "Quantitative and Qualitative Disclosures About Market Risk" and "Cautionary Note on Forward-Looking Statements" in our Annual Report on Form 10-K for the year ended December 31, 2023, our quarterly report on Form 10-Q for the quarterly period ended September 30, 2024, as well as in the company's press releases and other periodic filings with the Securities and Exchange Commission (SEC). Such filings are available publicly and may be obtained on the company's website at www.cbre.com or upon written request from CBRE's Investor Relations Department at investorrelations@cbre.com.

The terms "net revenue," "core adjusted net income," "core EBITDA," "core EPS," "business line operating profit (loss)," "segment operating profit on revenue margin," "segment operating profit on net revenue margin," "net debt" and "free cash flow," all of which CBRE uses in this press release, are non-GAAP financial measures under SEC guidelines, and you should refer to the footnotes below as well as the "Non-GAAP Financial Measures" section in this press release for a further explanation of these measures. We have also included in that section reconciliations of these measures in specific periods to their most directly comparable financial measure calculated and presented in accordance with GAAP for those periods.

Totals may not sum in tables in millions included in this release due to rounding.

Note: We have not reconciled the (non-GAAP) core earnings per share forward-looking guidance included in this release to the most directly comparable GAAP measure because this cannot be done without unreasonable effort due to the variability and low visibility with respect to costs related to acquisitions, carried interest incentive compensation and financing costs, which are potential adjustments to future earnings. We expect the variability of these items to have a potentially unpredictable, and a potentially significant, impact on our future GAAP financial results.

- (1) Resilient businesses include the facilities management, project management, loan servicing, valuation, property management, and recurring investment management fees.
- (2) Local currency percentage change is calculated by comparing current-period results at prior-period exchange rates versus prior-period results.
- (3) Net revenue is gross revenue less costs largely associated with subcontracted vendor work performed for clients. These costs are reimbursable by clients and generally have no margin.
- (4) Core adjusted net income and core earnings per diluted share (or core EPS) exclude the effect of select items from GAAP net income and GAAP earnings per diluted share as well as adjust the provision for income taxes and impact on non-controlling interest for such charges. Adjustments during the periods presented included non-cash depreciation and amortization expense related to certain assets attributable to acquisitions and restructuring activities, certain carried interest incentive compensation (reversal) expense to align with the timing of associated revenue, the impact of fair value adjustments to real estate assets acquired in the acquisition of Telford Homes plc in 2019 (the Telford acquisition) (purchase accounting) that were sold in the period, costs incurred related to legal entity restructuring, write-off of financing costs on extinguished debt, integration and other costs related to acquisitions, asset impairments, provision associated with Telford's fire safety remediation efforts, costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives, and a one-time gain associated with remeasuring an investment in an unconsolidated subsidiary to fair value as of the date the remaining controlling interest was acquired. It also removes the fair value changes and related tax impact of certain strategic non-core non-controlling equity investments that are not directly related to our business segments (including venture capital "VC" related investments).
- (5) Core EBITDA represents earnings, inclusive of non-controlling interest, before net interest expense, write-off of financing costs on extinguished debt, income taxes, depreciation and amortization, asset impairments, adjustments related to certain carried interest incentive compensation expense (reversal) to align with the timing of associated revenue, fair value adjustments to real estate assets acquired in the Telford acquisition (purchase accounting) that were sold in the period, costs incurred related to legal entity restructuring, integration and other costs related to acquisitions, provision associated with Telford's fire safety remediation efforts, costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives, and a one-time gain associated with remeasuring an investment in an unconsolidated

subsidiary to fair value as of the date the remaining controlling interest was acquired. It also removes the fair value changes, on a pre-tax basis, of certain strategic non-core non-controlling equity investments that are not directly related to our business segments (including venture capital “VC” related investments).

- (6) Free cash flow is calculated as cash flow provided by operations, plus gain on sale of real estate assets, less capital expenditures (reflected in the investing section of the consolidated statement of cash flows). We have adjusted the definition of free cash flow to include the gain on sale of real estate assets to reflect the net impact on the company’s cash flows related to real estate investment and development activities.
- (7) Segment operating profit is the measure reported to the chief operating decision maker (CODM) for purposes of making decisions about allocating resources to each segment and assessing performance of each segment. Segment operating profit represents earnings, inclusive of non-controlling interest, before net interest expense, write-off of financing costs on extinguished debt, income taxes, depreciation and amortization and asset impairments, as well as adjustments related to the following: certain carried interest incentive compensation expense (reversal) to align with the timing of associated revenue, fair value adjustments to real estate assets acquired in the Telford acquisition (purchase accounting) that were sold in the period, costs incurred related to legal entity restructuring, integration and other costs related to acquisitions, provision associated with Telford’s fire safety remediation efforts, costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives, and a one-time gain associated with remeasuring an investment in an unconsolidated subsidiary to fair value as of the date the remaining controlling interest was acquired.
- (8) Segment operating profit on revenue and net revenue margins represent segment operating profit divided by revenue and net revenue, respectively.
- (9) Represents line of business profitability/losses, as adjusted.
- (10) Net debt is calculated as total debt (excluding non-recourse debt) less cash and cash equivalents.
- (11) Cash represents cash and cash equivalents (excluding restricted cash).

CBRE GROUP, INC.
OPERATING RESULTS
FOR THE THREE AND TWELVE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2024 AND 2023
(in millions, except share and per share data)

(Unaudited)

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|--|---------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Revenue: | | | | |
| Net revenue | \$ 6,134 | \$ 5,187 | \$ 20,868 | \$ 18,276 |
| Pass-through costs also recognized as revenue | 4,270 | 3,763 | 14,899 | 13,673 |
| Total revenue | <u>10,404</u> | <u>8,950</u> | <u>35,767</u> | <u>31,949</u> |
| Costs and expenses: | | | | |
| Cost of revenue | 8,290 | 7,093 | 28,811 | 25,675 |
| Operating, administrative and other | 1,473 | 1,207 | 5,011 | 4,562 |
| Depreciation and amortization | 177 | 156 | 674 | 622 |
| Total costs and expenses | <u>9,940</u> | <u>8,456</u> | <u>34,496</u> | <u>30,859</u> |
| Gain on disposition of real estate | <u>130</u> | <u>10</u> | <u>142</u> | <u>27</u> |
| Operating income | 594 | 504 | 1,413 | 1,117 |
| Equity income (loss) from unconsolidated subsidiaries | 58 | 128 | (19) | 248 |
| Other income | 14 | 39 | 39 | 61 |
| Interest expense, net of interest income | 53 | 40 | 215 | 149 |
| Income before provision for income taxes | <u>613</u> | <u>631</u> | <u>1,218</u> | <u>1,277</u> |
| Provision for income taxes | 112 | 136 | 182 | 250 |
| Net income | <u>501</u> | <u>495</u> | <u>1,036</u> | <u>1,027</u> |
| Less: Net income attributable to non-controlling interests | 14 | 18 | 68 | 41 |
| Net income attributable to CBRE Group, Inc. | <u>\$ 487</u> | <u>\$ 477</u> | <u>\$ 968</u> | <u>\$ 986</u> |
| Basic income per share: | | | | |
| Net income per share attributable to CBRE Group, Inc. | <u>\$ 1.60</u> | <u>\$ 1.56</u> | <u>\$ 3.16</u> | <u>\$ 3.20</u> |
| Weighted average shares outstanding for basic income per share | <u>304,638,633</u> | <u>304,728,400</u> | <u>305,859,458</u> | <u>308,430,080</u> |
| Diluted income per share: | | | | |
| Net income per share attributable to CBRE Group, Inc. | <u>\$ 1.58</u> | <u>\$ 1.55</u> | <u>\$ 3.14</u> | <u>\$ 3.15</u> |
| Weighted average shares outstanding for diluted income per share | <u>307,299,709</u> | <u>308,526,651</u> | <u>308,033,612</u> | <u>312,550,942</u> |
| Core EBITDA | <u>\$ 1,086</u> | <u>\$ 737</u> | <u>\$ 2,704</u> | <u>\$ 2,209</u> |

CBRE GROUP, INC.
SEGMENT RESULTS
FOR THE THREE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2024
(in millions, totals may not add due to rounding)
(Unaudited)

| | Three Months Ended December 31, 2024 | | | | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------|---------|-----------------------|
| | Advisory Services | Global Workplace Solutions | Real Estate Investments | Corporate ⁽¹⁾ | Total Core | Other | Total Consolidated |
| Revenue: | | | | | | | |
| Net revenue | \$ 3,061 | \$ 2,799 | \$ 275 | \$ (1) | \$ 6,134 | \$ — | \$ 6,134 |
| Pass-through costs also recognized as revenue | 27 | 4,243 | — | — | 4,270 | — | 4,270 |
| Total revenue | 3,088 | 7,042 | 275 | (1) | 10,404 | — | 10,404 |
| Costs and expenses: | | | | | | | |
| Cost of revenue | 1,872 | 6,333 | 63 | 22 | 8,290 | — | 8,290 |
| Operating, administrative and other | 570 | 347 | 276 | 280 | 1,473 | — | 1,473 |
| Depreciation and amortization | 70 | 90 | 3 | 14 | 177 | — | 177 |
| Total costs and expenses | 2,512 | 6,770 | 342 | 316 | 9,940 | — | 9,940 |
| Gain on disposition of real estate | — | — | 130 | — | 130 | — | 130 |
| Operating income (loss) | 576 | 272 | 63 | (317) | 594 | — | 594 |
| Equity income (loss) from unconsolidated subsidiaries | — | 1 | 88 | — | 89 | (31) | 58 |
| Other income | 2 | 1 | — | 5 | 8 | 6 | 14 |
| Add-back: Depreciation and amortization | 70 | 90 | 3 | 14 | 177 | — | 177 |
| Adjustments: | | | | | | | |
| Carried interest incentive compensation reversal to align with the timing of associated revenue | — | — | (4) | — | (4) | — | (4) |
| Integration and other costs related to acquisitions | — | 4 | — | 59 | 63 | — | 63 |
| Costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives | 26 | 25 | — | 71 | 122 | — | 122 |
| Charges related to indirect tax audits and settlements | — | — | — | 37 | 37 | — | 37 |
| Total segment operating profit (loss) | \$ 674 | \$ 393 | \$ 150 | \$ (131) | | \$ (25) | \$ 1,061 |
| Core EBITDA | | | | | \$ 1,086 | | |

⁽¹⁾ Includes elimination of inter-segment revenue.

CBRE GROUP, INC.
SEGMENT RESULTS—(CONTINUED)
FOR THE THREE MONTHS ENDED DECEMBER 31, 2023
(in millions, totals may not add due to rounding)
(Unaudited)

| | Three Months Ended December 31, 2023 | | | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| | Advisory Services | Global Workplace Solutions | Real Estate Investments | Corporate ⁽¹⁾ | Total Core | Other | Total Consolidated |
| Revenue: | | | | | | | |
| Net revenue | \$ 2,567 | \$ 2,363 | \$ 262 | \$ (6) | \$ 5,187 | \$ — | \$ 5,187 |
| Pass-through costs also recognized as revenue | 23 | 3,740 | — | — | 3,763 | — | 3,763 |
| Total revenue | <u>2,591</u> | <u>6,103</u> | <u>262</u> | <u>(6)</u> | <u>8,950</u> | <u>—</u> | <u>8,950</u> |
| Costs and expenses: | | | | | | | |
| Cost of revenue | 1,533 | 5,503 | 53 | 4 | 7,093 | — | 7,093 |
| Operating, administrative and other | 560 | 310 | 202 | 135 | 1,207 | — | 1,207 |
| Depreciation and amortization | 73 | 65 | 3 | 15 | 156 | — | 156 |
| Total costs and expenses | <u>2,166</u> | <u>5,878</u> | <u>258</u> | <u>154</u> | <u>8,456</u> | <u>—</u> | <u>8,456</u> |
| Gain on disposition of real estate | — | — | 10 | — | 10 | — | 10 |
| Operating income (loss) | 425 | 225 | 14 | (160) | 504 | — | 504 |
| Equity income from unconsolidated subsidiaries | 1 | — | 56 | — | 57 | 71 | 128 |
| Other income | 31 | — | — | 3 | 34 | 5 | 39 |
| Add-back: Depreciation and amortization | 73 | 65 | 3 | 15 | 156 | — | 156 |
| Adjustments: | | | | | | | |
| Carried interest incentive compensation reversal to align with the timing of associated revenue | — | — | (5) | — | (5) | — | (5) |
| Integration and other costs related to acquisitions | — | 2 | — | — | 2 | — | 2 |
| Costs incurred related to legal entity restructuring | — | — | — | 9 | 9 | — | 9 |
| Costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives | 5 | — | — | 9 | 14 | — | 14 |
| One-time gain associated with remeasuring an investment in an unconsolidated subsidiary to fair value as of the date the remaining controlling interest was acquired | (34) | — | — | — | (34) | — | (34) |
| Total segment operating profit (loss) | <u>\$ 502</u> | <u>\$ 292</u> | <u>\$ 68</u> | <u>\$ (124)</u> | <u>\$ 737</u> | <u>\$ 76</u> | <u>\$ 813</u> |
| Core EBITDA | | | | | <u>\$ 737</u> | | |

⁽¹⁾ Includes elimination of inter-segment revenue.

CBRE GROUP, INC.
CONSOLIDATED BALANCE SHEETS
(in millions)

| | <u>December 31, 2024</u> | <u>December 31, 2023</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| ASSETS | | |
| Current Assets: | | |
| Cash and cash equivalents | \$ 1,114 | \$ 1,265 |
| Restricted cash | 107 | 106 |
| Receivables, net | 7,005 | 6,370 |
| Warehouse receivables ⁽¹⁾ | 561 | 675 |
| Contract assets | 400 | 443 |
| Prepaid expenses | 332 | 333 |
| Income taxes receivable | 130 | 159 |
| Other current assets | 321 | 315 |
| Total Current Assets | <u>9,970</u> | <u>9,666</u> |
| Property and equipment, net | 914 | 907 |
| Goodwill | 5,621 | 5,129 |
| Other intangible assets, net | 2,298 | 2,081 |
| Operating lease assets | 1,198 | 1,030 |
| Investments in unconsolidated subsidiaries | 1,295 | 1,374 |
| Non-current contract assets | 89 | 75 |
| Real estate under development | 505 | 300 |
| Non-current income taxes receivable | 75 | 78 |
| Deferred tax assets, net | 538 | 361 |
| Other assets, net | 1,880 | 1,547 |
| Total Assets | <u>\$ 24,383</u> | <u>\$ 22,548</u> |
| LIABILITIES AND EQUITY | | |
| Current Liabilities: | | |
| Accounts payable and accrued expenses | \$ 4,102 | \$ 3,562 |
| Compensation and employee benefits payable | 1,419 | 1,459 |
| Accrued bonus and profit sharing | 1,695 | 1,556 |
| Operating lease liabilities | 200 | 242 |
| Contract liabilities | 375 | 298 |
| Income taxes payable | 209 | 217 |
| Warehouse lines of credit (which fund loans that U.S. Government Sponsored Enterprises have committed to purchase) ⁽¹⁾ | 552 | 666 |
| Revolving credit facility | 132 | — |
| Other short-term borrowings | 222 | 16 |
| Current maturities of long-term debt | 36 | 9 |
| Other current liabilities | 345 | 218 |
| Total Current Liabilities | <u>9,287</u> | <u>8,243</u> |
| Long-term debt, net of current maturities | 3,245 | 2,804 |
| Non-current operating lease liabilities | 1,307 | 1,089 |
| Non-current income taxes payable | — | 30 |
| Non-current tax liabilities | 160 | 157 |
| Deferred tax liabilities, net | 247 | 255 |
| Other liabilities | 945 | 903 |
| Total Liabilities | <u>15,191</u> | <u>13,481</u> |
| Equity: | | |
| CBRE Group, Inc. Stockholders' Equity: | | |
| Class A common stock | 3 | 3 |
| Additional paid-in capital | — | — |
| Accumulated earnings | 9,567 | 9,188 |
| Accumulated other comprehensive loss | (1,159) | (924) |
| Total CBRE Group, Inc. Stockholders' Equity | <u>8,411</u> | <u>8,267</u> |
| Non-controlling interests | 781 | 800 |
| Total Equity | <u>9,192</u> | <u>9,067</u> |
| Total Liabilities and Equity | <u>\$ 24,383</u> | <u>\$ 22,548</u> |

⁽¹⁾ Represents loan receivables, the majority of which are offset by borrowings under related warehouse line of credit facilities.

CBRE GROUP, INC.
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS
(in millions)

| | Twelve Months Ended December 31, | |
|--|---|-----------------|
| | 2024 | 2023 |
| CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES: | | |
| Net income | \$ 1,036 | \$ 1,027 |
| Adjustments to reconcile net income to net cash provided by operating activities: | | |
| Depreciation and amortization | 674 | 622 |
| Gains related to mortgage servicing rights, premiums on loan sales and sales of other assets | (162) | (102) |
| Gain on disposition of real estate assets | (142) | (27) |
| Net compensation expense for equity awards | 146 | 96 |
| Equity loss (income) from unconsolidated subsidiaries | 19 | (248) |
| Other non-cash adjustments to net income | 8 | (18) |
| Distribution of earnings from unconsolidated subsidiaries | 132 | 256 |
| Proceeds from sale of mortgage loans | 12,817 | 9,714 |
| Origination of mortgage loans | (12,668) | (9,905) |
| (Decrease) increase in warehouse lines of credit | (114) | 218 |
| Purchase of equity securities | (51) | (15) |
| Proceeds from sale of equity securities | 76 | 14 |
| (Increase) decrease in real estate under development | (6) | 81 |
| Increase in receivables, prepaid expenses and other assets (including contract and lease assets) | (572) | (860) |
| Increase in accounts payable and accrued expenses and other liabilities (including contract and lease liabilities) | 538 | 22 |
| Increase (decrease) in compensation and employee benefits payable and accrued bonus and profit sharing | 206 | (173) |
| Increase in net income taxes receivable/payable | (8) | (97) |
| Other operating activities, net | (221) | (125) |
| Net cash provided by operating activities | <u>1,708</u> | <u>480</u> |
| CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES: | | |
| Capital expenditures | (307) | (305) |
| Acquisition of businesses, including net assets acquired, intangibles and goodwill, net of cash acquired | (1,067) | (203) |
| Contributions to unconsolidated subsidiaries | (136) | (127) |
| Distributions from unconsolidated subsidiaries | 91 | 54 |
| Acquisition and development of real estate assets | (389) | (171) |
| Proceeds from disposition of real estate assets | 235 | 77 |
| Other investing activities, net | 59 | (6) |
| Net cash used in investing activities | <u>(1,514)</u> | <u>(681)</u> |
| CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES: | | |
| Proceeds from revolving credit facility | 4,173 | 4,006 |
| Repayment of revolving credit facility | (4,041) | (4,184) |
| Proceeds from commercial paper | 175 | — |
| Proceeds from senior term loans | — | 748 |
| Repayment of senior term loans | (9) | (437) |
| Proceeds from issuance of senior notes | 495 | 975 |
| Repurchase of common stock | (627) | (665) |
| Acquisition of businesses (cash paid for acquisitions more than three months after purchase date) | (281) | (145) |
| Units repurchased for payment of taxes on equity awards | (105) | (72) |
| Other financing activities, net | (1) | (72) |
| Net cash (used in) provided by financing activities | <u>(221)</u> | <u>154</u> |
| Effect of currency exchange rate changes on cash and cash equivalents and restricted cash | (123) | 13 |
| NET DECREASE IN CASH AND CASH EQUIVALENTS AND RESTRICTED CASH | <u>(150)</u> | <u>(34)</u> |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AND RESTRICTED CASH, AT BEGINNING OF YEAR | <u>1,371</u> | <u>1,405</u> |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AND RESTRICTED CASH, AT END OF YEAR | <u>\$ 1,221</u> | <u>\$ 1,371</u> |
| SUPPLEMENTAL DISCLOSURES OF CASH FLOW INFORMATION: | | |
| Cash paid during the year for: | | |
| Interest | \$ 396 | \$ 191 |
| Income tax payments, net | \$ 467 | \$ 467 |
| Non-cash investing and financing activities: | | |
| Deferred and/or contingent consideration | \$ 19 | \$ 54 |

Non-GAAP Financial Measures

The following measures are considered “non-GAAP financial measures” under SEC guidelines:

- (i) Net revenue
- (ii) Core EBITDA
- (iii) Business line operating profit/loss
- (iv) Segment operating profit on revenue and net revenue margins
- (v) Free cash flow
- (vi) Net debt
- (vii) Core net income attributable to CBRE Group, Inc. stockholders, as adjusted (which we also refer to as “core adjusted net income”)
- (viii) Core EPS

These measures are not recognized measurements under United States generally accepted accounting principles (GAAP). When analyzing our operating performance, investors should use these measures in addition to, and not as an alternative for, their most directly comparable financial measure calculated and presented in accordance with GAAP. Because not all companies use identical calculations, our presentation of these measures may not be comparable to similarly titled measures of other companies.

Our management generally uses these non-GAAP financial measures to evaluate operating performance and for other discretionary purposes. The company believes these measures provide a more complete understanding of ongoing operations, enhance comparability of current results to prior periods and may be useful for investors to analyze our financial performance because they eliminate the impact of selected charges that may obscure trends in the underlying performance of our business. The company further uses certain of these measures, and believes that they are useful to investors, for purposes described below.

With respect to net revenue, net revenue is gross revenue less costs largely associated with subcontracted vendor work performed for clients. We believe that investors may find this measure useful to analyze the company’s overall financial performance because it excludes costs reimbursable by clients that generally have no margin, and as such provides greater visibility into the underlying performance of our business.

With respect to Core EBITDA, business line operating profit/loss, and segment operating profit on revenue and net revenue margins, the company believes that investors may find these measures useful in evaluating our operating performance compared to that of other companies in our industry because their calculations generally eliminate the accounting effects of acquisitions, which would include impairment charges of goodwill and intangibles created from acquisitions, the effects of financings and income tax and the accounting effects of capital spending. All of these measures may vary for different companies for reasons unrelated to overall operating performance. In the case of Core EBITDA, this measure is not intended to be a measure of free cash flow for our management’s discretionary use because it does not consider cash requirements such as tax and debt service payments. The Core EBITDA measure calculated herein may also differ from the amounts calculated under similarly titled definitions in our credit facilities and debt instruments, which amounts are further adjusted to reflect certain other cash and non-cash charges and are used by us to determine compliance with financial covenants therein and our ability to engage in certain activities, such as incurring additional debt. The company also uses segment operating profit and core EPS as significant components when measuring our operating performance under our employee incentive compensation programs.

With respect to free cash flow, the company believes that investors may find this measure useful to analyze the cash flow generated from operations and real estate investment and development activities after accounting for cash outflows to support

operations and capital expenditures. With respect to net debt, the company believes that investors use this measure when calculating the company's net leverage ratio.

With respect to core EBITDA, core EPS and core adjusted net income, the company believes that investors may find these measures useful to analyze the underlying performance of operations without the impact of strategic non-core equity investments (Altus Power, Inc. and certain other investments) that are not directly related to our business segments. These can be volatile and are often non-cash in nature.

Core net income attributable to CBRE Group, Inc. stockholders, as adjusted (or core adjusted net income), and core EPS, are calculated as follows (in millions, except share and per share data):

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|--|---------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Net income attributable to CBRE Group, Inc. | \$ 487 | \$ 477 | \$ 968 | \$ 986 |
| Adjustments: | | | | |
| Non-cash depreciation and amortization expense related to certain assets attributable to acquisitions | 54 | 38 | 199 | 167 |
| Interest expense related to indirect tax audits and settlements | 5 | — | 16 | — |
| Impact of adjustments on non-controlling interest | (6) | (6) | (18) | (33) |
| Net fair value adjustments on strategic non-core investments | 25 | (76) | 117 | (32) |
| Carried interest incentive compensation (reversal) expense to align with the timing of associated revenue | (4) | (5) | 8 | (7) |
| Integration and other costs related to acquisitions | 63 | 2 | 93 | 62 |
| Costs incurred related to legal entity restructuring | — | 9 | 2 | 13 |
| Costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives | 122 | 14 | 259 | 159 |
| Impact of fair value non-cash adjustments related to unconsolidated equity investments | — | — | 9 | — |
| Provision associated with Telford's fire safety remediation efforts | — | — | 33 | — |
| Charges related to indirect tax audits and settlements | 37 | — | 76 | — |
| One-time gain associated with remeasuring an investment in an unconsolidated subsidiary to fair value as of the date the remaining controlling interest was acquired | — | (34) | — | (34) |
| Tax impact of adjusted items, tax benefit attributable to legal entity restructuring, and strategic non-core investments | (71) | 7 | (191) | (82) |
| Core net income attributable to CBRE Group, Inc., as adjusted | \$ 712 | \$ 426 | \$ 1,571 | \$ 1,199 |
| Core diluted income per share attributable to CBRE Group, Inc., as adjusted | \$ 2.32 | \$ 1.38 | \$ 5.10 | \$ 3.84 |
| Weighted average shares outstanding for diluted income per share | 307,299,709 | 308,526,651 | 308,033,612 | 312,550,942 |

Core EBITDA is calculated as follows (in millions, totals may not add due to rounding):

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|--|---------------------------------|--------|----------------------------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Net income attributable to CBRE Group, Inc. | \$ 487 | \$ 477 | \$ 968 | \$ 986 |
| Net income attributable to non-controlling interests | 14 | 18 | 68 | 41 |
| Net income | 501 | 495 | 1,036 | 1,027 |
| Adjustments: | | | | |
| Depreciation and amortization | 177 | 156 | 674 | 622 |
| Interest expense, net of interest income | 53 | 40 | 215 | 149 |
| Provision for income taxes | 112 | 136 | 182 | 250 |
| Carried interest incentive compensation (reversal) expense to align with the timing of associated revenue | (4) | (5) | 8 | (7) |
| Integration and other costs related to acquisitions | 63 | 2 | 93 | 62 |
| Costs incurred related to legal entity restructuring | — | 9 | 2 | 13 |
| Costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives | 122 | 14 | 259 | 159 |
| Impact of fair value non-cash adjustments related to unconsolidated equity investments | — | — | 9 | — |
| Provision associated with Telford's fire safety remediation efforts | — | — | 33 | — |
| Charges related to indirect tax audits and settlements | 37 | — | 76 | — |
| One-time gain associated with remeasuring an investment in an unconsolidated subsidiary to fair value as of the date the remaining controlling interest was acquired | — | (34) | — | (34) |
| Net fair value adjustments on strategic non-core investments | 25 | (76) | 117 | (32) |
| Core EBITDA | \$ 1,086 | \$ 737 | \$ 2,704 | \$ 2,209 |

Revenue includes client reimbursed pass-through costs largely associated with employees that are dedicated to client facilities and subcontracted vendor work performed for clients. Reimbursement related to subcontracted vendor work generally has no margin and has been excluded from net revenue. Reconciliations are shown below (dollars in millions):

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|---|---------------------------------|----------|----------------------------------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Consolidated | | | | |
| Revenue | \$ 10,404 | \$ 8,950 | \$ 35,767 | \$ 31,949 |
| Less: Pass-through costs also recognized as revenue | 4,270 | 3,763 | 14,899 | 13,673 |
| Net revenue | \$ 6,134 | \$ 5,187 | \$ 20,868 | \$ 18,276 |

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|---|---------------------------------|--------|----------------------------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Property Management Revenue | | | | |
| Revenue | \$ 603 | \$ 519 | \$ 2,222 | \$ 1,928 |
| Less: Pass-through costs also recognized as revenue | 27 | 23 | 99 | 88 |
| Net revenue | \$ 576 | \$ 496 | \$ 2,123 | \$ 1,840 |

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|---|---------------------------------|----------|----------------------------------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| GWS Revenue | | | | |
| Revenue | \$ 7,042 | \$ 6,103 | \$ 25,140 | \$ 22,515 |
| Less: Pass-through costs also recognized as revenue | 4,243 | 3,740 | 14,800 | 13,585 |
| Net revenue | \$ 2,799 | \$ 2,363 | \$ 10,340 | \$ 8,930 |

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|---|---------------------------------|----------|----------------------------------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| <u>Facilities Management Revenue</u> | | | | |
| Revenue | \$ 4,664 | \$ 3,995 | \$ 17,227 | \$ 15,205 |
| Less: Pass-through costs also recognized as revenue | 2,786 | 2,479 | 10,320 | 9,399 |
| Net revenue | \$ 1,878 | \$ 1,516 | \$ 6,907 | \$ 5,806 |

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|---|---------------------------------|----------|----------------------------------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| <u>Project Management Revenue</u> | | | | |
| Revenue | \$ 2,378 | \$ 2,108 | \$ 7,913 | \$ 7,310 |
| Less: Pass-through costs also recognized as revenue | 1,457 | 1,261 | 4,480 | 4,186 |
| Net revenue | \$ 921 | \$ 847 | \$ 3,433 | \$ 3,124 |

| | Three Months Ended December 31, | | Twelve Months Ended December 31, | |
|---|---------------------------------|----------|----------------------------------|-----------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| <u>Net revenue from Resilient Business lines</u> | | | | |
| Revenue | \$ 8,089 | \$ 7,046 | \$ 28,981 | \$ 26,015 |
| Less: Pass-through costs also recognized as revenue | 4,270 | 3,763 | 14,899 | 13,673 |
| Net revenue | \$ 3,819 | \$ 3,283 | \$ 14,082 | \$ 12,342 |

Below represents a reconciliation of REI business line operating profitability/loss to REI segment operating profit (in millions):

| | Three Months Ended December 31, | |
|--|---------------------------------|-------|
| | 2024 | 2023 |
| <u>Real Estate Investments</u> | | |
| Investment management operating profit | \$ 27 | \$ 42 |
| Global real estate development operating profit | 123 | 27 |
| Segment overhead (and related adjustments) | — | (1) |
| Real estate investments segment operating profit | \$ 150 | \$ 68 |

Supplemental Non-GAAP Segment Financial Information

In early January 2025, we combined our project management business with our Turner & Townsend subsidiary and will publicly report financial results for a fourth business segment, Project Management, beginning in the first quarter of 2025. In early January 2025, we also acquired the remaining equity interest in Industrious, a provider of premium flexible workplace solutions, and will establish a new business segment, Building Operations & Experience, in 2025, comprised of enterprise and local facilities management and property management, which will include flexible workplace solutions. Our four business segments beginning in 2025 will be (1) Advisory Services; (2) Building Operations & Experience; (3) Project Management; and (4) Real Estate Investments.

The following tables have been presented as Supplemental Non-GAAP financial information to provide investors with a view of historical results based on the new reportable segment structure. These results are not considered to be prepared in accordance with GAAP, as our CEO continued to manage our business based on our historical segments through December 31, 2024. Management believes that this financial information is meaningful to investors as it reflects performance trends over time of the new four reportable segments. Beginning in the first quarter of 2025, comparative segment disclosures will be recast to reflect the new presentation. Accordingly, in addition to presenting our results of operations as reported in our Consolidated Financial Statements in accordance with GAAP, the tables below present results for years ended December 2024, 2023 and 2022 with the new reportable segments. The company will provide historical quarterly financial information by lines of business based on the new segments prior to releasing Q1 2025 financial results.

CBRE GROUP, INC.
SUPPLEMENTAL NON-GAAP FINANCIAL MEASURES
(in millions, totals may not add due to rounding)
(Unaudited)

The following tables highlight Non-GAAP Financial Information based on the new segments (dollars in millions; totals may not add due to rounding):

| Year Ended December 31, 2024 | Advisory Services | Building Operations & Experience | Project Managemen t | Real Estate Investments | Corporate, other and eliminations ⁽¹⁾ | Consolidate d |
|--|----------------------|---|---------------------------|----------------------------|--|------------------|
| Net revenue | \$ 7,668 | \$ 9,040 | \$ 3,139 | \$ 1,038 | \$ (17) | \$ 20,868 |
| Pass-through costs also recognized as revenue | 61 | 11,168 | 3,670 | — | — | 14,899 |
| Total revenue | 7,729 | 20,208 | 6,809 | 1,038 | (17) | 35,767 |
| Segment operating profit (loss) | 1,501 | 894 | 500 | 261 | (569) | 2,587 |
| Segment operating profit on net revenue margin | 19.6 % | 9.9 % | 15.9 % | 25.1 % | | |
| Net fair value adjustments on strategic non-core investments | | | | | 117 | 117 |
| Core EBITDA | | | | | | <u>\$ 2,704</u> |

| Year Ended December 31, 2023 | Advisory Services | Building Operations & Experience | Project Management | Real Estate Investments | Corporate, other and eliminations ⁽¹⁾ | Consolidated |
|--|--------------------------|---|---------------------------|--------------------------------|---|---------------------|
| Net revenue | \$ 6,856 | \$ 7,630 | \$ 2,855 | \$ 952 | \$ (17) | \$ 18,276 |
| Pass-through costs also recognized as revenue | 51 | 10,177 | 3,445 | — | — | 13,673 |
| Total revenue | 6,907 | 17,807 | 6,300 | 952 | (17) | 31,949 |
| Segment operating profit (loss) | 1,226 | 715 | 429 | 239 | (368) | 2,241 |
| Segment operating profit on net revenue margin | 17.9 % | 9.4 % | 15.0 % | 25.1 % | | |
| Net fair value adjustments on strategic non-core investments | | | | | (32) | (32) |
| Core EBITDA | | | | | | <u>\$ 2,209</u> |

| Year Ended December 31, 2022 | Advisory Services | Building Operations & Experience | Project Management | Real Estate Investments | Corporate, other and eliminations ⁽¹⁾ | Consolidated |
|--|--------------------------|---|---------------------------|--------------------------------|---|---------------------|
| Net revenue | \$ 8,382 | \$ 6,867 | \$ 2,434 | \$ 1,110 | \$ (16) | \$ 18,777 |
| Pass-through costs also recognized as revenue | 124 | 10,625 | 1,302 | — | — | 12,051 |
| Total revenue | 8,506 | 17,492 | 3,736 | 1,110 | (16) | 30,828 |
| Segment operating profit (loss) | 1,760 | 688 | 361 | 518 | (578) | 2,749 |
| Segment operating profit on net revenue margin | 21.0 % | 10.0 % | 14.8 % | 46.7 % | | |
| Net fair value adjustments on strategic non-core investments | | | | | 175 | 175 |
| Core EBITDA | | | | | | <u>\$ 2,924</u> |

⁽¹⁾ Includes elimination of inter-segment revenue.

Reconciliation of total reportable segment operating profit and Core EBITDA to net income is as follows (dollars in millions):

| | Year Ended December 31, | | |
|--|-------------------------|----------|----------|
| | 2024 | 2023 | 2022 |
| Net income attributable to CBRE Group, Inc. | \$ 968 | \$ 986 | \$ 1,407 |
| Net income attributable to non-controlling interests | 68 | 41 | 17 |
| Net income | 1,036 | 1,027 | 1,424 |
| Adjustments to increase (decrease) net income: | | | |
| Depreciation and amortization | 674 | 622 | 613 |
| Asset impairments | — | — | 59 |
| Interest expense, net of interest income | 215 | 149 | 69 |
| Write-off of financing costs on extinguished debt | — | — | 2 |
| Provision for income taxes | 182 | 250 | 234 |
| Carried interest incentive compensation expense (reversal) to align with the timing of associated revenue | 8 | (7) | (4) |
| Integration and other costs related to acquisitions | 93 | 62 | 40 |
| Costs incurred related to legal entity restructuring | 2 | 13 | 13 |
| Costs associated with efficiency and cost-reduction initiatives | 259 | 159 | 118 |
| Impact of fair value non-cash adjustments related to unconsolidated equity investments | 9 | — | — |
| Provision associated with Telford's fire safety remediation efforts | 33 | — | 186 |
| Charges related to indirect tax audits and settlements | 76 | — | — |
| One-time gain associated with remeasuring an investment in an unconsolidated subsidiary to fair value as of the date the remaining controlling interest was acquired | — | (34) | — |
| Impact of fair value adjustments to real estate assets acquired in the Telford Acquisition (purchase accounting) that were sold in period | — | — | (5) |
| Total segment operating profit | \$ 2,587 | \$ 2,241 | \$ 2,749 |
| Net fair value adjustments on strategic non-core investments | 117 | (32) | 175 |
| Core EBITDA | \$ 2,704 | \$ 2,209 | \$ 2,924 |