

**Tillägg II till Colony Real Estate Sweden Holding  
AB:s erbjudandehandling avseende erbjudandet  
till aktieägarna i Fleming Properties AB**



## VIKTIG INFORMATION

### Allmänt

Erbjudandet (såsom definierat nedan), liksom de eventuella avtal som ingås mellan Colony Real Estate Sweden Holding AB ("**Colony Real Estate**") och aktieägarna i Fleming Properties AB ("**Fleming Properties**") med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Erbjudandet eller sådana avtal, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar som har utfärdats av Aktiemarknadens Självregleringskommitté ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga avseende Erbjudandet.

Informationen i denna Tilläggshandling II (såsom definierad nedan) avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggshandlingen II. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning frånsäger sig Colony Real Estate uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Tilläggshandlingen II. Informationen i Tilläggshandlingen II lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Denna Tilläggshandling II har inte upprättats av, och inte godkänts av, en "authorised person" som avses i bestämmelse 21 av UK Financial Services and Markets Act 2000 ("**FSMA**"). Spridningen av denna Tilläggshandling II till personer i Storbritannien är undantagen från restriktionerna för finansiell marknadsföring i bestämmelse 21 FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på uppdrag av en juridisk person som hänför sig till en transaktion att förvärva aktier i en juridisk person, och att transaktionens ändamål rimligen kan betraktas som förvärv av daglig kontroll av den juridiska personens verksamhet i enlighet med artikel 62 (försäljning av en juridisk person) i FSMA 2000 (Financial Promotion) Order 2005.

### Framtidsinriktad information

Information i Tilläggshandlingen II som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller ord som "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Colony Real Estates och Fleming Properties kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information häri lämnas per dagen för offentliggörandet. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, frånsäger sig Colony Real Estate uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Tilläggshandlingen II på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Colony Real Estate eller Fleming Properties har gjort eller kan komma att göra.

## **Innehåll**

<b>Tillägg till Erbjudandehandlingen.....</b>	<b>4</b>
<b>Fleming Properties delårsrapport för perioden 1 april 2024 – 30 juni 2024.....</b>	<b>5</b>
<b>Kontaktuppgifter .....</b>	<b>15</b>

## Tillägg till Erbjudandehandlingen

Den 30 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate ett kontant budpliktserbjudande till aktieägarna i Fleming Properties att överlåta samtliga aktier i Fleming Properties för 5 kronor kontant per aktie ("**Erbjudandet**") i enlighet med reglerna om budplikt i Takeover-reglerna. Detta dokument ("**Tilläggshandlingen II**") utgör ett tillägg till den av Colony Real Estate upprättade erbjudandehandlingen som offentliggjordes den 30 juli 2024 ("**Erbjudandehandlingen**"). Samma dag offentliggjordes Erbjudandehandlingen på Colony Real Estates webbplats ([www.colonytoimitilat.fi/en/fleming-info](http://www.colonytoimitilat.fi/en/fleming-info)) och Aktieinvest FK AB:s webbplats ([www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024/](http://www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024/)). Ett tillägg till Erbjudandehandlingen har tidigare offentliggjorts den 12 augusti 2024, med anledning av den oberoende budkommitténs i Fleming Properties uttalande och värderingsutlåtande (så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet ("**Tilläggshandlingen I**").

Tilläggshandlingen II, vilken har upprättats i enlighet med Takeover-reglerna, offentliggjordes idag den 27 augusti 2024 på ovan nämnda webbplatser. Tilläggshandlingen II ska alltid läsas tillsammans med Erbjudandehandlingen och Tilläggshandlingen I. Tilläggshandlingen II utgör en integrerad del av Erbjudandehandlingen i alla avseenden. De definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även i Tilläggshandlingen II.

Tilläggshandlingen II har upprättats med anledning av Fleming Properties delårsrapport för perioden 1 april 2024 – 30 juni 2024 som offentliggjordes den 27 augusti 2024.

Delårsrapporten för perioden 1 april 2024 – 30 juni 2024 är i sin helhet inkluderad i denna Tilläggshandling II.

Erbjudandet är inte förenat med något villkor för dess fullföljande, vilket innebär att aktieägare i Fleming Properties inte har rätt att återkalla lämnade accepter av Erbjudandet.

För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen som, tillsammans med Tilläggshandlingen II och Tilläggshandlingen I, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

**Fleming Properties delårsrapport för perioden 1 april 2024 – 30 juni 2024**



**FLEMING  
PROPERTIES**

Delårsrapport

**Q2 2024**



#### HALVÅRET JANUARI – JUNI 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 3 816 (3 618) TEUR
- Drifnettot under perioden uppgick till 2 976 (2 831) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 2 032 (1 950) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -2 058 (-3 028) TEUR

#### KVARTALET APRIL – JUNI 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 918 (1 794) TEUR
- Drifnettot under perioden uppgick till 1 555 (1 430) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 1 085 (975) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -2 830 (-3 667) TEUR

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har verksamheten fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling i jämförelse med motsvarande period under föregående år.

Under perioden har bolaget glädjande tecknat ett femtonårigt hyresavtal och långsiktigt samarbete med Ole Fit. Avtalet avser ca 910 kvm i Vallila Tomisto och är tecknat till en kvadratmeterhyra som överstiger portföljens genomsnittliga hyresnivå. Uthyrningen är i linje med bolagets strategiska arbete i att förstärka fastigheternas serviceutbud och att öka ytornas attraktionsvärde för befintliga och potentiella hyresgäster. Genom uthyrningen kan vi erbjuda omedelbar närhet till träning och motion, men uthyrningen möjliggör också för bolaget att på ett kostnadseffektivt kunna addera receptionsservice för övriga hyresgäster, vilket är något vi noterats efterfrågas i tidigare uthyrningsprocesser. Uthyrningen är dessutom en bra start på vårt samarbete med Colony och ett kvitto på att bolagets satsning på adderade resurser för uthyrning och ökad lokal närvaro lönar sig

Bolaget har under perioden aviserat och verkställt en nyemission som övertecknades och tillförde bolaget ca 25 MEUR. Emissionslikviden syftade huvudsakligen till att stärka bolagets balansräkning, genom att anpassa skuldsättningen från tidigare lågräntemiljö till rådande marknadsäge men även till att hänföras till värdeskapande

#### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges	2024-01-01	2023-01-01	2024-04-01	2023-04-01
	- 2024-06-30	- 2023-06-30	- 2024-06-30	- 2023-06-30
Intäkter	3 816	3 618	1 918	1 794
Drifnetto	2 976	2 831	1 555	1 430
Förvaltningsresultat	2 032	1 950	1 085	975
Periodens resultat	-2 058	-3 028	-2 830	-3 667
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,34	0,33	0,18	0,16
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, EUR	10,57	8,77	10,57	8,77
Marknadsvärde fastigheterna	110 600	123 600	110 600	123 600
Antal utestående aktier, st.	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	78,00	78,24	81,60	79,71
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	4,96	4,54	4,20	4,52
Soliditet, %	43,85	39,22	43,85	39,22
Beläningsgrad, %	64,75	63,11	64,75	63,11
Nettobeläningsgrad, %	36,11	56,09	36,11	56,09
NRV per aktie, EUR	11,49	8,92	11,49	8,92
NRV per aktie och BTA, EUR	1,04	-	1,04	-
Fastigheternas direktavkastning, %	5,38	4,58	5,62	4,63
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	8,57	6,73	8,96	6,80

fastighetsutvecklingsprojekt och hyresgäst Anpassningar, som skapar bättre förutsättningar att nå framgång i hyresgästförhandlingar med potentiella och befintliga hyresgäster. En anpassning av skuldsättningen har sedermera skett via det förlängningsavtal som träffats under perioden. Avtalet innefattar en förlängning om 52 MEUR av existerande bankskuld och trädde i kraft strax efter halvårsskiftet.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Per 10 juli 2024 amorterades bolagets bankskuld ned till 52 MEUR, varefter refinansieringsavtalet trädde i kraft. I samband med detta fixerades räntan till 5,57 procent, i enlighet med aktuell swap-kurs per refinansieringsdatumet.

Styrelsen har utsett Thomas Lindström till ny vd den 27 augusti 2024. Han tillträder rollen 1 september 2024. I samband med denna förändring har Henrik Schmidt utsetts till tillförordnad styrelseordförande fram till nästa årsstämma.

#### FLEMING PROPERTIES I KORTHET

Fleming Properties AB med organisationsnummer 559207-9544, är ett svenskt fastighetsbolag som registrerades i juni 2019 och indirekt, genom dotterbolag, äger en fastighetsportfölj. Beståndet omfattar ca 41 000 kvm uthyrbar area på en fastighet belägen i Helsingfors i Finland. Bolagets vd är John Malmström och förvaltas av Pareto Business Management AB och Colony Real Estate AB (publ). Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 14 oktober 2019.

#### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens förvaltningsresultat har utvecklats som förväntat. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflöden via befintliga hyresavtal med indexklausuler. Givet nyemissionen som under perioden har verkställts, möjliggörs en anpassning av bolagets kapitalstruktur till rådande marknadsäge samtidigt som bolagets operativa förutsättningar förbättras. Genom att komplettera förvaltningsorganisationen med Colony, bedöms operativ risk i form av tillkommande vakanser milderas samtidigt som sannolikheten till att skapa aktieägarvärde genom framgång i förhandlingar med befintliga och potentiella hyresgäster bedöms öka.





#### AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2024-01-01 - 2024-06-30	2023-01-01 - 2023-06-30	2024-04-01 - 2024-06-30	2023-04-01 - 2023-06-30
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	3,88	3,86	2,07	1,60
Resultat per aktie, SEK	-3,93	neg.	-5,40	4,07
Eget kapital per aktie, SEK	120,08	103,42	120,08	109,84
NRV per aktie, SEK	130,47	105,18	130,47	114,48
NRV per aktie och BTA, SEK	11,86	-	11,86	-
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,20	40,80	5,20	97,50
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,36	11,79	11,36	10,68

#### Väsentliga värderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av ett externt, auktoriserat och oberoende värderingsinstitut vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisades fastigheterna till 110 600 (123 600) TEUR.

#### Hyresavtal

Per 30 juni 2024 uppgick bolagets uthyringsgrad till ca 92 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 96 % till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verksam inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller breakoptioner som ger möjlighet att frånträda 9,4 % samt 15,9 % av sina kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader och SOK meddelade inför årsskiftet sitt nyttjande av den förstnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 6,3 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2024 justerades hyrorna upp med ca 4,8 %.

#### Finansiering

Koncernen har per balansdagen ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 30 juni 2024 uppgår till 71 612 (78 000) TEUR med fast ränta uppgående till 1,45 %. Lånet löpte tom. 10 juli 2024. Räntekostnader under perioden uppgick till 530 (569) TEUR.

Koncernen har under perioden träffat avtal om förlängning av 52 000 TEUR av det ursprungliga banklånet med Deutsche Pfandbriefbank AG. Avtalet trädes i kraft 10 juli 2024 och löper tom. 11 januari 2027. Lånet är amorteringsfritt med en fast ränta uppgående till 5,57 %.

#### Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 674 aktieägare (703).

#### ÖVRIG INFORMATION

##### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB, Colony Real Estate AB (publ) och Newsec.

##### Transaktioner med närstående

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån och en koncernintern förvaltningsavgift. Pareto Business Management AB och Colony Real Estate AB (publ) utgör närstående part till Fleming Properties AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming Properties AB. För perioden har även konsultarvode till bolagets styrelseordförande betalats ut uppgående till 17 500 kr, avseendes konsultation kopplat till bolagets refinansiering.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För Fleming Properties AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. Det kan också innebära svårigheter att hyra ut fastighetsbeståndet vakanta ytor. Risk för vakanser föreligger till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal. I dagsläget är denna begränsad huvudsakligen till följd av det långa hyresavtalet med SOK.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnaderna. Fastigheterna är uthyrda med avtal där hyresgästen ansvarar för och bekostar större delen av drift- och underhållskostnaderna. Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation. Koncernen ansvarar även för kostnader relaterade till fastighetsskatt och försäkring.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sin externa skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkten för refinansiering. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse kan ha en väsentlig påverkan på koncernens verksamhet. Koncernen har per dagen för avlämnandet av denna delårsrapport precis ingått nytt avtal avseende refinansiering med förfall i januari 2027. I anslutning till detta har också skulden amorterats ned från ca 72 MEUR till 52 MEUR, varefter kapitalstrukturen anpassats till rådande ränteklimat.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalsaffirer skall överskrida 2,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 70%. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 30 juni 2024. I övrigt hänvisas till Not 4 i årsredovisningen för 2023.

För kommande perioder gäller uppdaterade kovenantkrav enligt det förlängningsavtal som träffats under perioden. Avtalet innefattar krav om att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalsaffirer skall överskrida 1,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 60%. I villkoren framgår även att om räntetäckningsgraden inte skulle överstiga 1,75 ggr medför detta utdelningsrestriktioner samt krav på amortering motsvarande 2,0% p.a. samt att om belåningsgraden skulle överstiga 50% resp. 55%, medför detta medföra krav på amortering om 1,0 % resp. 2,0 % p.a. samt utdelningsrestriktioner.


**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-06-30	2023-01-01 - 2023-06-30	2024-04-01 - 2024-06-30	2023-04-01 - 2023-06-30
Intäkter	3 816	3 618	1 918	1 794
Drift- och underhållskostnader	-470	-440	-185	-188
Fastighetsskatt	-370	-347	-178	-176
<b>Driftnetto</b>	<b>2 976</b>	<b>2 831</b>	<b>1 555</b>	<b>1 430</b>
Administrationskostnader	-349	-251	-170	-136
Finansiella intäkter	2	3	2	0
Finansiella kostnader	-597	-633	-302	-319
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 032</b>	<b>1 950</b>	<b>1 085</b>	<b>975</b>
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-4 641	-5 714	-4 559	-5 528
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2 609</b>	<b>-3 764</b>	<b>-3 474</b>	<b>-4 553</b>
Uppskjuten skatt	551	736	644	886
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2 058</b>	<b>-3 028</b>	<b>-2 830</b>	<b>-3 667</b>
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	neg.	neg.
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950	5 950	5 950




**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>30 juni 2024</b>	<b>31 december 2023</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	110 600	115 300
Uppskjuten skattefordran	302	-
Nyttjanderättstillgångar	537	537
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>111 439</b>	<b>115 837</b>
Kundfordringar	20	20
Övriga kortfristiga fordringar	204	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86	139
Likvida medel	31 671	9 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>31 981</b>	<b>9 921</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>143 420</b>	<b>125 758</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	60	60
Ej registrerat eget kapital	24 500	-
Fritt eget kapital	38 334	40 392
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>62 894</b>	<b>40 451</b>
Uppskjuten skatteskuld	5 747	6 299
Långfristig leasingkulder	537	537
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 284</b>	<b>6 836</b>
Skulder till kreditinstitut	71 587	77 343
Leverantörsskulder	50	67
Övriga kortfristiga skulder	440	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 165	489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>74 242</b>	<b>78 471</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>80 526</b>	<b>85 307</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>143 420</b>	<b>125 758</b>


**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat</b>	<b>Total eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-1 812</b>	<b>55 215</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat	-	-	-14 763	-14 763
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14 763</b>	<b>-14 763</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>60</b>	<b>56 967</b>	<b>-16 575</b>	<b>40 451</b>
<b>Totalresultat</b>				
Periodens resultat	-	-	-2 058	-2 058
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 058</b>	<b>-2 058</b>
Nyemission	-	25 666	-	25 666
Emissionsomkostnader	-	-1 468	-	-1 468
Uppskjuten skatt emissionsomkostnader	-	302	-	302
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>24 500</b>	<b>-</b>	<b>24 500</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-06-30</b>	<b>60</b>	<b>81 467</b>	<b>-18 633</b>	<b>62 894</b>



### KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals euro, TEUR	2024-01-01 - 2024-06-30	2023-01-01 - 2023-06-30	2024-04-01 - 2024-06-30	2023-04-01 - 2023-06-30
Förvaltningsresultat	2 032	1 950	1 085	975
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	47	47	25	23
Betald skatt	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>2 079</b>	<b>1 997</b>	<b>1 110</b>	<b>998</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	239	399	132	279
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	-17	202	-82	519
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	1 543	-388	1 321	-277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 844</b>	<b>2 210</b>	<b>2 481</b>	<b>1 520</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Erhållen försäkringsersättning	144	1 209	144	742
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-85	-1 523	-2	-870
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>59</b>	<b>-314</b>	<b>140</b>	<b>-128</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	25 666	-	25 666	-
Emissionskostnader	-1 468	-	-1 468	-
Amortering av skulder till kreditinstitut	-5 804	-	-585	-
Utbetald utdelning	-	-1 012	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18 394</b>	<b>-1 012</b>	<b>23 613</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>22 297</b>	<b>884</b>	<b>26 234</b>	<b>1 391</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>9 374</b>	<b>7 783</b>	<b>5 437</b>	<b>7 276</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>31 671</b>	<b>8 667</b>	<b>31 671</b>	<b>8 667</b>



#### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01	2023-01-01	2024-04-01	2023-04-01
	- 2024-06-30	- 2023-06-30	- 2024-06-30	- 2023-06-30
Nettoomsättning	25	24	12	12
Administrationskostnader	-196	-134	-102	-71
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-171</b>	<b>-111</b>	<b>-90</b>	<b>-59</b>
Finansiella poster	8	14	-2	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>-163</b>	<b>-96</b>	<b>-92</b>	<b>-54</b>

#### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	30 juni 2024	31 december 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterbolag	37 025	37 025
Uppskjuten skattefordran	302	-
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 389	1 389
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>38 716</b>	<b>38 414</b>
Övriga kortfristiga fordringar	55	50
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 409	1 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92	111
Kassa och bank	25 957	535
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>27 513</b>	<b>2 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>66 229</b>	<b>40 495</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	60	60
Ej registrerat eget kapital	24 500	
Fritt eget kapital	40 228	40 391
<b>Eget kapital</b>	<b>64 788</b>	<b>40 451</b>
Leverantörsskulder	18	4
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	1 423	40
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 441</b>	<b>44</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>66 229</b>	<b>40 495</b>



#### ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzeli Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Fleming Properties AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2. Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Fullständiga redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

#### REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

#### DEFINITIONER

##### Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

##### Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med antal utestående aktier

##### Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med antal utestående aktier

##### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

##### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

##### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansslutningen

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

##### Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

##### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

##### NRV per aktie och BTA

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier och BTA (Betald tecknad aktie)

##### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

##### Fastigheterna implicita direktavkastning, %

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas implicita värde

##### Fastigheternas implicita värde

Fastigheternas marknadsvärde justerat för differensen mellan bolagets börsvärde (aktier och BTA) och redovisat eget kapital justerat för uppskjuten skatt per balansdag

##### Nyckeltal i SEK

Omräknat från EUR till SEK baserat på Riksbankens crosskurser per balansdagsdatum



### STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 27 augusti 2024.

Stockholm den 27 augusti 2024  
Fleming Properties AB  
Org.nr: 559207-9544

Thomas Lindström  
Styrelseordförande

Erica Mägnergård  
Styrelseledamot

Henrik Schmidt  
Styrelseledamot

Karl Runeberg  
Styrelseledamot

John Malmström  
Verkställande direktör

### INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 augusti 2024.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-11-26	Delårsrapport Q3 2024
2025-02-25	Bokslutskommuniké 2024
2025-04-09	Årsstämma 2025

### FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, verkställande direktör  
john.malmstrom@paretosec.com  
+ 46 (0) 8 402 53 84

Fleming Properties AB  
c/o Pareto Business Management AB  
Box 7415  
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207-9544  
www.flemingproperties.se

## **Kontaktuppgifter**

### **Colony Real Estate Sweden Holding AB**

c/o Altaal Advisory AB  
Skeppsbron 16  
111 30 Stockholm  
Sverige

### **Fleming Properties AB**

c/o Pareto Business Management  
Box 7415  
103 91 Stockholm  
Sverige

### **Roschier Advokatbyrå AB**

Brunkebergstorg 2  
111 51 Stockholm  
Sverige