

Styrelsen för
ESCF II Port 73 AB

Org.nr 559136-6389

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022- 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 17 feb 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 22/3 2023



Henrik Skoog

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402243

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2022- 31 december 2022

Styrelsen för ESCF II Port 73 AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-22
Underskrifter	23

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Haninge Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge kommun.

Bolaget ägs av ESCF II Sweden Holding AB med organisationsnummer 559088-4374 och med säte i Stockholm. ESCF II Sweden Holding AB ägs i sin tur av ESCF II Holding SCA med organisationsnummer B193098 och med säte i Luxemburg. Det bolaget ägs i sin tur av CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF med organisationsnummer B193212 med säte i Luxemburg.

Bolaget har ingen anställd personal. Teknisk och ekonomisk förvaltning utförs av CBRE Asset Services AB.

Verksamhetsåret 2022

Under verksamhetsåret har Coop påbörjat och avslutat sitt projekt och öppnat en ny butik i enlighet med deras senaste koncept "Stora Coop". Utöver Coops projekt har projektet med de omkringliggande butikerna färdigställts, DollarStore har utökat sin butik och Hemtex har öppnat under december.

Under året har bolaget omförhandlat lånevillkoren som sträcker sig fram till februari 2023. Samtliga villkor är uppfyllda under årets gång.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 235,3 mkr med ett externlån om 418,5 mkr samt eget kapital med 228,6 mkr. Det externa lånet förfaller till villkorsförhandling 2023 och har därmed klassificeras som kortfristigt.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den ägda fastigheten. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktigt avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Våra hyresinbetalningar har under omständigheterna legat stabilt under året. Under årets sista kvartal har bolaget kunnat underteckna förlängning av ett betydande avtal vilket visar på att fastigheten är konkurrenskraftig. Vi bedömer att kassaflödet är fortsatt stabilt.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402245

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets slut fortsätter projektet, som omfattar butikerna runt om Coop, genom kompletterande arbeten i galleriagången. Arbetet förväntas vara helt färdigställt och slutbesiktat i Q1 2023.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	87 073	75 003	75 603	71 208	62 411
Resultat efter finansiella poster (tkr)	222 797	3 081	-218 472	-8 022	2 243
Balansomslutning (tkr)	1 014 617	841 917	827 183	1 030 596	1 019 361
Soliditet (%)	22,5%	3,5%	3,1%	11,1%	14,1%

1) Räkenskapsåret omfattar 13 månader.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, kr	29 640 266
Årets resultat, kr	198 884 525
	228 524 791
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (454,000 kronor per aktie)	227 000 000
i ny räkning överföres, kr	1 524 791
	228 524 791

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	6, 7	87 073	75 003
Direkta fastighetskostnader	8, 9	-37 337	-32 672
Driftnetto		49 736	42 331
Avskrivningar		-16 831	-16 612
Återförda nedskrivningar		215 505	-
Nedskrivning		-	-470
Bruttoresultat		248 410	25 249
Administrationskostnader	9, 10	-6 552	-3 590
Rörelseresultat		241 858	21 659
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 061	-18 578
Summa resultat från finansiella poster		-19 061	-18 578
Resultat efter finansiella poster		222 797	3 081
Lämnat koncernbidrag		-20 498	-23 000
Skatt på årets resultat	12	-3 414	9 166
Årets resultat		198 885	-10 753

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402247

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	911 685	712 441
Byggnadsinventarier	13	4 587	1 035
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	13	38 511	8 585
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar		6 592	9 166
Övriga långfristiga fordringar	14	306	1 023
Summa anläggningstillgångar		961 681	732 250
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	15	1 485	1 091
Övriga kortfristiga fordringar		5 340	1 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	9 643	9 855
		16 468	12 756
Kassa och bank	17	36 468	96 911
Summa omsättningstillgångar		52 936	109 667
Summa tillgångar		1 014 617	841 917

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402248

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		29 640	40 393
Årets resultat		198 885	-10 753
		228 525	29 640
Summa eget kapital		228 575	29 690
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17, 18	-	235 299
Övriga skulder till kreditinstitut	17, 18	-	488 500
Depositioner		878	1 628
Summa långfristiga skulder		878	725 427
Kortfristiga skulder			
	17		
Leverantörsskulder		1 369	285
Skulder till koncernföretag		324 469	53 889
Aktuella skatteskulder		1 323	4 113
Övriga skulder till kreditinstitut		418 500	-
Övriga kortfristiga skulder		3 742	2 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	35 311	26 356
Depositioner		450	-
Summa kortfristiga skulder		785 164	86 800
Eget kapital och skulder		1 014 617	841 917

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	50	25 393	25 443
Årets resultat		-10 753	-10 753
Aktieägartillskott		15 000	15 000
Utgående eget kapital, 2021-12-31	50	29 640	29 690
Ingående eget kapital, 2022-01-01	50	29 640	29 690
Årets resultat		198 885	198 885
Utgående eget kapital, 2022-12-31	50	228 525	228 575

2023022402249

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402250

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		241 858	21 659
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-215 928	470
Avskrivningar och nedskrivningar		16 831	16 614
Erlagd ränta		-11 952	-18 578
Betald inkomstskatt		-2 790	-4 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital		28 019	15 758
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-394	-124
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-3 318	-3 695
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		1 084	-111
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		18 214	-8 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 605	3 436
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-	-
Investering i befintlig förvaltningsfastighet		-34 048	-5 971
Avyttring/amortering av finansiella anläggningstillgångar		-	838
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-34 048	-5 133
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Lämnat aktieägartillskott		-	15 000
Amorteringar		-70 000	-
Förändring depositioner		-	397
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-70 000	15 397
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		96 911	83 211
Likvida medel vid årets slut		36 468	96 911

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402251

Tilläggsupplysningar

Not 1

Företagsinformation

Namn: ESCF II Port 73 AB
Org. nummer: 559136-6389
Huvudsaklig verksamhet:
Bolaget äger och förvaltar fastigheten Söderby Huvudgård 2:43 i Haninge kommun.

Koncernförhållanden

Bolaget ägs av ESCF II Sweden Holding AB org.nr. 559088-4374 och med säte i Stockholm. ESCF II Sweden Holding AB ägs i sin tur av ESCF II Holding SCA org.nr. B193098 med säte i Luxemburg. Det bolaget ägs i sin tur av CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF org.nr. B193212 med säte i Luxemburg.

Not 2

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A. SICAV-SIF som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Moderbolag i den största koncernen som ESCFII Port 73 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är CBRE European Shopping Centre Fund II S.C.A SICAV-SIF, org.nr.B193212, med säte i Luxemburg.

Not 3

Förändringar i redovisningsprinciperna

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402252

Not 4 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

Not 5 **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiseras eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

2023022402253

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402254

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Hyresgästpassningar	3-20 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	10 år
Inventarier	5 år

Hyresgästpassningar skrivs av efter kontraktperioden

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivnings testas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip minskat med nedskrivning för förväntade kreditförluster.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402255

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag*Alternativregel*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 6**Intäkter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	87 073	75 003
Summa intäkter	87 073	75 003

Not 7**Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 6 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Minsta framtida hyresintäkter som hänförs till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	3 897	15 383
1 - 5 år	111 054	105 061
Mer än 5 år	290 176	35 283
Framtida hyresinbetalningar	405 127	155 727

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402256

Not 8 Direkta fastighetskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Drift	-29 264	-25 586
Underhåll	-3 199	-1 940
Fastighetsskatt	-4 874	-4 355
Summa direkta fastighetskostnader	-37 337	-31 881

Not 9 Inköp mellan koncernbolag

Av bolagets inköp avser 0 kr (0 kr) inköp från koncernbolag.

Not 10 Ersättning till revisorer

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	-155	-144
Övriga tjänster	-53	-20
Summa revisionskostnader	-208	-164

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-10 998	-10 581
Räntekostnader, aktieägarlån	-7 109	-7 109
Finansieringskostnader, avskrivningar	-717	-838
Övriga finansiella kostnader	-237	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-19 061	-18 578

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402257

Not 12 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-840	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 574	9 166
Summa redovisad skatt	-3 414	9 166

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	202 299	-19 919
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	-41 674	4 103
Ej skattepliktiga intäkter	44 394	94
Ej avdragsgilla kostnader	-2 170	795
Överlåtet ränteavdrag	-1 443	-2 863
På förändring och värdering av underskottsavdrag	-1 458	1 538
Ej avdragsgill räntekostnad	-1 063	-11
Förändring av uppskjuten skatt på övriga temporära skillnader	-	5 643
Övrigt	-	-133
Summa redovisad skatt	-3 414	9 166

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 procent (0)

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Underskottsavdragen uppgår till 0 kr (385 112 kr).

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402258

Not 13 **Förvaltningsfastigheter**

Byggnad	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	806 972	805 516
Inköp	-	-
Omklassificeringar	-	1 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	806 972	806 972
Ingående ackumulerade avskrivningar	-56 355	-40 107
Årets avskrivning	-16 260	-16 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-72 615	-56 355
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-215 504	-215 034
Återförda nedskrivningar	215 504	-
Nedskrivningar	-	-470
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-215 504
Utgående redovisat värde	734 357	535 113
Mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	177 328	177 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	177 328	177 328
Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 827	-
Omklassificeringar	4 123	1 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 950	1 827
Ingående ackumulerade avskrivningar	-792	-427
Årets avskrivning	-571	-365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 363	-792
Utgående redovisat värde	4 587	1 035
Pågående arbeten	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 586	5 898
Inköp	34 048	5 971
Omklassificeringar	-4 123	-3 283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 511	8 586
Utgående redovisat värde	38 511	8 586

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 1,007 mkr (733 mkr). Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge. Verkligt värde per december 2022 är baserat på ett signerat köpeavtal som avser moderbolagets försäljning av aktierna i bolaget och inte den upprättade externvärderingen.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402259

Not 14 Övriga långfristiga fordringar

Posten avser finansieringskostnader som balanseras i samband med omläggning av lång. Avskrivning görs under lånets löptid och redovisas som finansiell kostnad.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 184	4 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 184	4 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 161	-2 323
Årets avskrivning	-717	-838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 878	-3 161
Utgående redovisat värde	306	1 023

Not 15 Hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	2 495	3 333
Avsättning för osäkra fordringar	-1 010	-2 242
Summa	1 485	1 091

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
31 dec. 2022			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31–60 dagar	370	-	370
Förfallna sedan 61–90 dagar	461	-	461
Förfallna sedan 91–120 dagar	338	-	338
Förfallna sedan mer än 120 dagar	1 326	1 010	316
Summa förfallna fordringar	2 495	1 010	1 485
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	2 495	1 010	1 485

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402260

Not 16 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	1 440	269
Upplupna intäkter	4 274	6 398
Övrigt	3 929	3 188
Summa	9 643	9 855

Not 17 **Finansiell riskhantering**

Finansiell riskhantering

ESCF II Port 73 ABs övergripande mål är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	2022-12-31	
	Låne- och Hyres- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	1 485	1 485
Övriga fordringar	5 646	5 646
Likvida medel	36 468	36 468
Summa	43 599	43 599

	2022-12-31	
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	324 469	324 469
Övriga skulder till kreditinstitut	418 500	418 500
Leverantörsskulder och andra skulder	1 369	1 369
Summa	744 338	744 338

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402261

2021-12-31		
	Låne- och Hyres- fordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Hyresfordringar/kundfordringar	1 091	1 091
Övriga kortfristiga fordringar	2 833	2 833
Likvida medel	96 911	96 911
Summa	100 835	100 835

2021-12-31		
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	289 188	289 188
Övriga skulder till kreditinstitut	488 500	488 500
Leverantörsskulder och andra skulder	4 070	4 070
Summa	781 758	781 758

Ränterisk

ESCF II Port 73 AB finansieras av koncerninterna och externa lån.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som ESCF II Port 73 AB tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc.

Koncernen är medveten om refinansieringsrisken. Lånevillkoren i de nuvarande portföljerna förfaller under 2023-02-28.

Enligt det externa låneavtalet rapporterar bolaget löpande kovenanten "Belåningsgrad" till långivaren. Villkoret för belåningsgraden är att den max får uppgå till 70%. Under året har bolaget uppfyllt samtliga lånevillkor.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2022-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde					
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder							
Skulder till kreditinstitut	418 500	-418 500					
Skulder till koncernföretag	324 469	-324 469					
Lev. skulder	1 369	-1 369					
Övriga skulder	5 070	-4 192	-158	-420	-300		
Summa	749 408	-748 530	-158	-420	-300	0	0

2021-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde					
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 4	År 5
Skulder till kreditinstitut	488 500		-488 500				
Skulder till koncernföretag	289 188	-53 889	-235 299				
Lev. skulder	285	-285					
Övriga skulder	3 785	-2 502	-400	-158	-675	-50	
Summa	781 758	-56 676	-724 199	-158	-675	0	0

Förväntat kassaflöde inkluderar inte ränta.

Skulder till koncernföretag förfaller 2023. Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långivaren angivna villkor, baserat på långivarens finansieringskostnad. Det externa lånet förfaller till villkorsförhandling 2023 och har därmed klassificeras som kortfristigt.

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402263

Not 18 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	-	235 299
Banklån (rörlig ränta)	-	488 500
Summa långfristiga skulder	0	723 799
<i>Kortfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	235 299	-
Banklån (rörlig ränta)	418 500	-
Summa kortfristiga skulder	653 799	0
Lånebelopp	653 799	723 799

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning. Moderbolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet med aktier i bolaget.

Förfallotider för räntebärande lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	653 799	-
Mellan 1 och 5 år	-	723 799
Senare än 5 år	-	-
Summa	0	723 799

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 769	12 063
Upplupna räntekostnader	2 280	9 552
Upplupna kostnader, övrigt	17 262	4 741
Summa	35 311	26 356

ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

2023022402264

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	488 500	488 500
Summa	488 500	488 500

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 500 aktier (kvotvärde i kronor)	Antal aktier	Kvotvärde
	500	100

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter årets slut fortsätter projektet, som omfattar butikerna runt om Coop, genom kompletterande arbeten i galleriagången. Arbetet förväntas vara helt färdigställt och slutbesiktat i Q1 2023.


I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

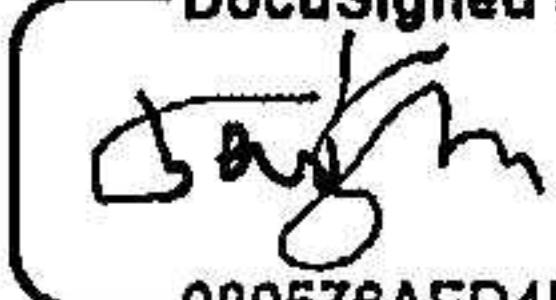
2023022402265

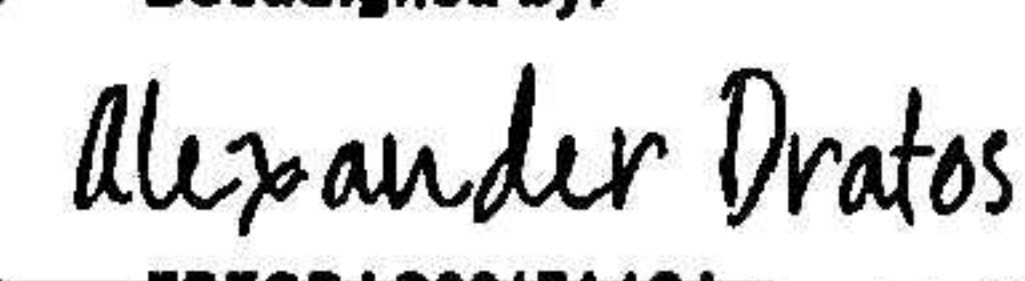
ESCF II Port 73 AB
Org.nr 559136-6389

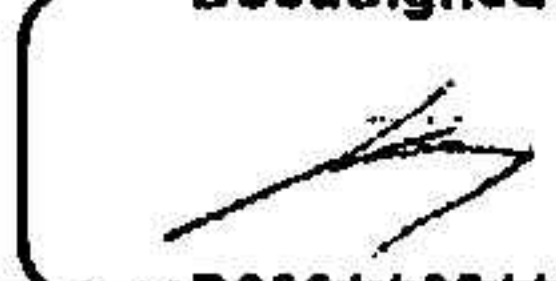
Underskrifter

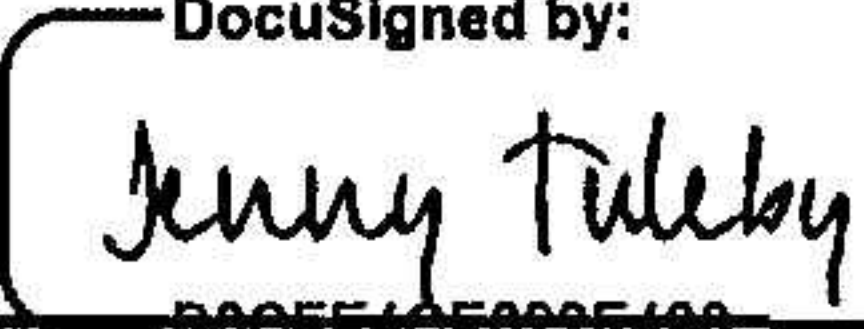
Stockholm 2023-

DocuSigned by:

13F05A9D76B1483...
Andreas Jönsson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

080576AED4D048C...
Henrik Skoog
Ordförande

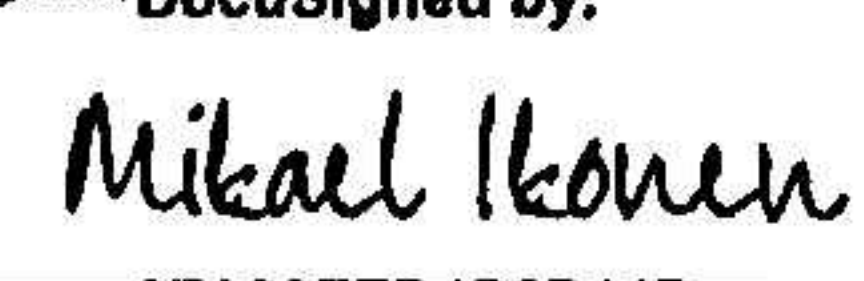
DocuSigned by:

FBF0DAC0017A4CA...
Alexander Dratos
Styrelseledamot

DocuSigned by:

D030AA024140452...
Robert Snincak
Styrelseledamot

DocuSigned by:

B00FE40E022E498...
Jenny Tuleby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

97A23FED4B2B44D...
Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023022402266

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ESCF II Port 73 AB, org.nr 559136-6389

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ESCF II Port 73 AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ESCF II Port 73 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ESCF II Port 73 AB enligt god revisors sed 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 att 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 revisions sed 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. Risken 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 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.



Building a better
working world

2023022402267

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ESCF II Port 73 AB för räkenskapsåret 2022 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 ESCF II Port 73 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
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."

MIKAEL IKONEN

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19630908xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-02-17 11:47:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023022402268

Penneo dokumentnyckel: HJJH8-ETWJI-VEW4T-CSGJX-KE0XI-JV0IJ

2023022402269

Certificate Of Completion

Envelope Id: C44B360BA541466698D566CAFA402812

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ESCFII Port 73 AB 2022 RFR2.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 23

Signatures: 6

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Demi Todorovic

AutoNav: Enabled

3rd Floor

Envelopeld Stamping: Enabled

One New Change

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

London, - EC4M 9AF

Demi.Todorovic@cbreim.com

IP Address: 185.69.116.105

Record Tracking

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

2/16/2023 10:47:09 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

Signer Events

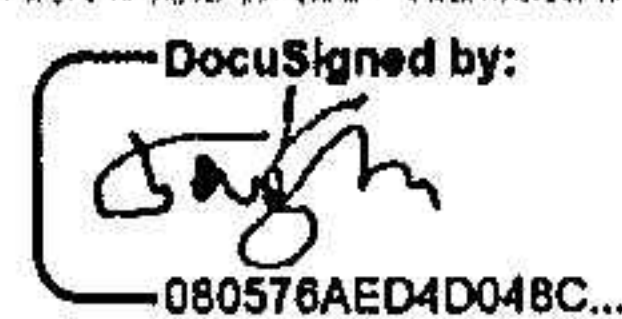
Henrik Skoog

henrik.skoog@cbreim.com

CFO Nordics

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 185.69.116.109

Timestamp

Sent: 2/16/2023 10:49:11 AM

Viewed: 2/16/2023 11:55:01 AM

Signed: 2/16/2023 11:55:16 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 5050d28b-a828-5130-bd72-3f3c5e37b47c

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2/16/2023 11:54:49 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

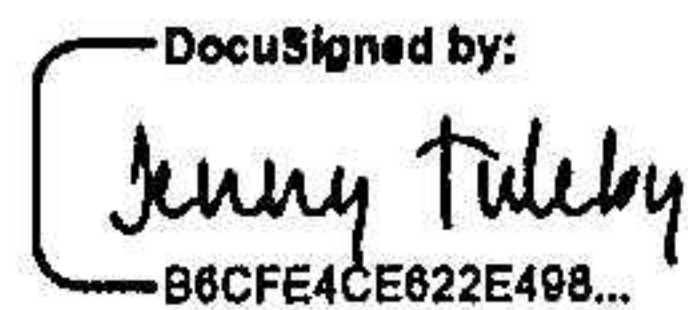
Not Offered via DocuSign

Jenny Tuleby

jenny.tuleby@cbreim.com

Head of Transactions and Investment Ope

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.69.116.105

Sent: 2/16/2023 11:55:19 AM

Viewed: 2/16/2023 12:30:51 PM

Signed: 2/16/2023 12:30:57 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 4c237cd7-ad28-54cf-a184-dbf00a65b29

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 2/16/2023 12:30:30 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2023022402270

Signer Events

Andreas Jonsson
andreas.jonsson@cbreim.com
asset managers
cbre global investors
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 104.28.31.66
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2/16/2023 12:31:00 PM
Viewed: 2/16/2023 2:50:10 PM
Signed: 2/16/2023 2:50:34 PM

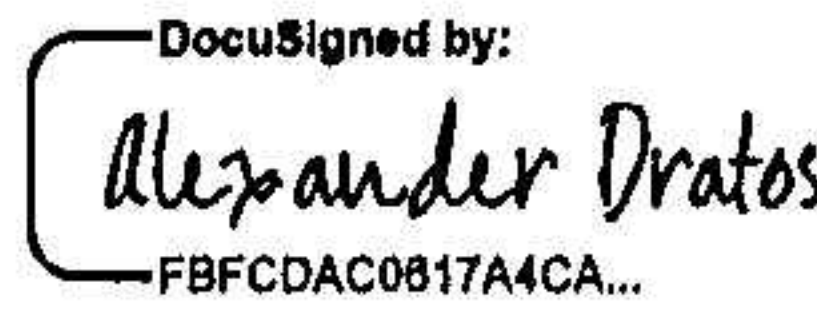
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 60ecea33-6a65-5b8a-91c5-87024a122d38
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 2:49:53 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/15/2021 9:23:03 AM
ID: 2f57739f-a4d7-4fc8-9479-e722e34293db

Alexander Dratos
alexander.dratos@cbreim.com
CBRE - Corporate
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 2/16/2023 2:50:37 PM
Viewed: 2/16/2023 5:23:26 PM
Signed: 2/16/2023 5:24:26 PM

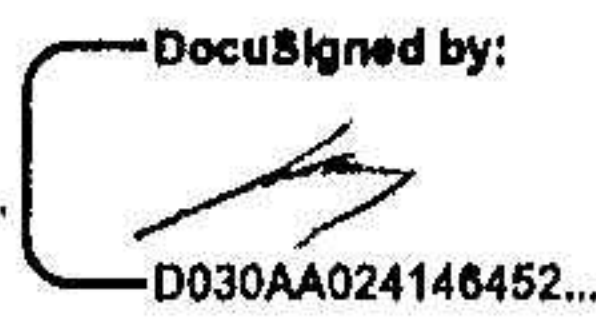
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9a84f97b-0d9c-5d7b-bf0a-77615868c090
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 5:23:10 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Robert Snincak
robert.snincak@cbreim.com
executive
CBRE Global Investors
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 2/16/2023 5:24:29 PM
Resent: 2/17/2023 8:19:12 AM
Viewed: 2/17/2023 8:21:48 AM
Signed: 2/17/2023 8:22:05 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Photo ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 4379ed8b-61d5-5827-a3a4-d847cad688b4
Country or Region of ID: SK
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 8:21:24 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

2023022402271

Signer Events

Mikael Ikonen
mikael.ikonen@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature

DocuSigned by:
Mikael Ikonen
97A23FED4B2B44D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 85.230.184.87

Timestamp

Sent: 2/17/2023 8:22:09 AM
Viewed: 2/17/2023 11:42:28 AM
Signed: 2/17/2023 11:46:06 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 4bb5650c-b843-505a-b27d-703e64eb9dba
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 11:42:12 AM

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: e2493c1f-c075-520e-bd7d-43ce766068c4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 11:50:37 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/17/2023 11:42:28 AM
ID: 5712c8b8-0a8f-4e90-b7f2-1eb8ef46a392

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/16/2023 10:49:11 AM
Certified Delivered	Security Checked	2/17/2023 11:42:28 AM
Signing Complete	Security Checked	2/17/2023 11:46:06 AM
Completed	Security Checked	2/17/2023 11:46:06 AM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2025022402272

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CBRE Global Investors - Pilot (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through your DocuSign, Inc. (DocuSign) Express user account. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions, please confirm your agreement by clicking the 'I agree' button at the bottom of this document.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. For such copies, as long as you are an authorized user of the DocuSign system you will have the ability to download and print any documents we send to you through your DocuSign user account for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. To indicate to us that you are changing your mind, you must withdraw your consent using the DocuSign 'Withdraw Consent' form on the signing page of your DocuSign account. This will indicate to us that you have withdrawn your consent to receive required notices and disclosures electronically from us and you will no longer be able to use your DocuSign Express user account to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through your DocuSign user account all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CBRE Global Investors - Pilot:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: emeasesp+cbrepilot@gmail.com

To advise CBRE Global Investors - Pilot of your new e-mail address

To let us know of a change in your e-mail address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at emeasesp+cbrepilot@gmail.com and in the body of such request you must state: your previous e-mail address, your new e-mail address. We do not require any other information from you to change your email address..

In addition, you must notify DocuSign, Inc to arrange for your new email address to be reflected in your DocuSign account by following the process for changing e-mail in DocuSign.

To request paper copies from CBRE Global Investors - Pilot

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an e-mail to emeasesp+cbrepilot@gmail.com and in the body of such request you must state your e-mail address, full name, US Postal address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CBRE Global Investors - Pilot

To inform us that you no longer want to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your DocuSign account, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an e-mail to emeasesp+cbrepilot@gmail.com and in the body of such request you must state your e-mail, full name, IS Postal Address, telephone number, and account number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

Operating Systems:	Windows2000? or WindowsXP?
Browsers (for SENDERS):	Internet Explorer 6.0? or above
Browsers (for SIGNERS):	Internet Explorer 6.0?, Mozilla FireFox 1.0, NetScape 7.2 (or above)
Email:	Access to a valid email account
Screen Resolution:	800 x 600 minimum
Enabled Security Settings:	<ul style="list-style-type: none"> •Allow per session cookies •Users accessing the internet behind a Proxy Server must enable HTTP 1.1 settings via proxy connection

** These minimum requirements are subject to change. If these requirements change, we will provide you with an email message at the email address we have on file for you at that time providing you with the revised hardware and software requirements, at which time you will have the right to withdraw your consent.

Acknowledging your access and consent to receive materials electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please verify that you were able to read this electronic disclosure and that you also were able to print on paper or electronically save this page for your future reference and access or that you were able to e-mail this disclosure and consent to an address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format on the terms and conditions described above, please let us know by clicking the 'I agree' button below.

By checking the 'I Agree' box, I confirm that:

- I can access and read this Electronic CONSENT TO ELECTRONIC RECEIPT OF ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURES document; and
- I can print on paper the disclosure or save or send the disclosure to a place where I can print it, for future reference and access; and
- Until or unless I notify CBRE Global Investors - Pilot as described above, I consent to receive from exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to me by CBRE Global Investors - Pilot during the course of my relationship with you.