EAST CAPITAL

Årsredovisning

East Capital Baltic Property Fund Aktiebolag

Organisationsnummer 556674-0915

Räkenskapsåret 1 juli 2023 - 30 juni 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Förvaltningberättelse	2
Rapport över totalresultat	4
Rapport över finansiell ställning	5
Rapport över kassaflöden - Koncernen	6
Rapport över förändring i eget kapital - Koncernen	7
Resultaträkning - Moderbolaget	8
Balansräkning - Moderbolaget	9
Rapport över kassaflöden - Moderbolaget	10
Rapport över förändring i eget kapital - Moderbolaget	10
Redovisningsprinciper, Noter	11

Undertecknad styrelseledamot i East Capital Baltic Property Fund AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2024-12-4 Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den
19/2-25

Albin Rosengren

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034117

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för East Capital Baltic Property Fund AB ("Bolaget"), org. nr 556674-0915, med säte i Stockholms kommun med adress Box 1364, 111 93 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Allmänt om verksamheten

Eftersom bolagets operativa verksamhet ligger i dotterbolagen och Bolagets enda verksamhet består i att äga dotterbolagens aktier, avser följande information främst koncernen ("Koncernen"/"Fonden").

Bolagets verksamhet är baserad i Stockholm, Sverige och dotterbolagens verksamhet huvudsakligen i de baltiska staterna. Koncernens verksamhet är att förvärva och förvalta kommersiella fastigheter i Baltikum. Större delen av förvaltningen av fastigheterna är utlagd på entreprenad till East Capital Real Estate AS ("Förvaltaren"), ett helägt dotterföretag till East Capital Holding AB (556584-9899), en svensk fondförvaltare med inriktning på tillväxtmarknaderna.

East Capital Real Estate AS äger 66,63% av aktiekapitalet i Bolaget genom röststarka stamaktier vilka ger 95,23% av röstetalet i Bolaget. Bolaget ingår ej i East Capital Holding-koncernen då East Capital Real Estate AS ("Förvaltaren") inte har någon möjlighet att påverka hur Bolagets utdelningsbara medel ska hanteras, se även not 26. Övriga aktieägare innehar preferensaktier av Serie A. Den största ägaren av preferensaktier är East Capital Baltic Property Investors AB (publ) som innehar 72,78% av det totala antalet preferensaktier.

Bolagets ursprungliga löptid var sju år, från år 2005, med möjlighet att förlänga löptiden med upp till två år. Vid en extra bolagsstämma den 20 maj 2013 beslöt aktieägarna emellertid att förlänga löptiden t.o.m. 30 juni 2016 med möjlighet till en ytterligare förlängning av två år, med ett år i taget. Vid en extra bolagsstämma i East Capital Baltic Property Investors AB den 9 juni 2017 beslöt aktieägarna att förlänga löptiden på aktieägaravtalet för East Capital Baltic Property Fund AB med upp till 5 år, t.o.m juli 2022. Vid East Capital Baltic Property Investors (publ.) AB extra bolagsstämma den 19 april 2022 beslöts att förlänga löptiden på aktieägaravtalet avseende East Capital Baltic Property Fund AB med upp till fem år, t.o.m. juli 2027. Huvudfokuset med förläningen av löptiden är att fortsätta avvecklingen av fastigheter och att dela ut medel som genererats av verksamheten.

Bolagets redovisningsvaluta är euro (EUR).

Bolaget har inga anställda och betalade inte ut några löner under räkenskapsåret. Ersättning har utgått till två styrelsemedlemmar.

Finansiell information

Nettohyresintäkter för koncernen under räkenskapsåret 2023/24 uppgick till 4,68 miljoner euro och ökade med 1,6% jämfört med räkenskapsåret 2022/23. Nettohyresintäkterna ökade år-till-år i Jõhvi Tsentraal eftersom renoveringen nu är nästan klar, liksom i Tallinn Seaport Hotel, Jewe Centre i Jõhvi och Kerese Centre i Narva. Nettohyresintäkterna minskade i Tänassilma och Metal industrifastigheter i Tallinn på grund av ökad vakans och försäljning av byggnad B i Metal industrifastighet i april 2024. Nettohyresintäkterna för Aiandi 13-kontoren, Jewe köpcentrum och Zemitana kontorscentrum i Riga förblev på samma nivå som 2022/23-resultaten.

Vid räkenskapsårets slut i juni 2024 värderades koncernens fastighetsportfölj till 52,94 miljoner euro efter en extern portföljomvärdering. Omvärderingen inkluderade en minskning med 1,43 miljoner euro i det samlade verkliga värdet på fastigheterna jämfört med den föregående externa omvärderingen i juni 2023, vilket motsvarar en förändring på -2,7% år-till-år. Minskningen av det verkliga värdet beror främst på negativa förändringar på marknaden genom högre slutavkastning och diskonteringsränta. I vissa fastigheter påverkades värderingen också negativt av en mer konservativ syn på den lokala marknaden (fastigheter i östra Estland) och B-klassade kontorsmarknaden (Aiandi 13-kontorsbyggnaden).

Koncernen redovisar en nettoförlust för räkenskapsåret på 1,95 miljoner euro. Nettoförlusten beror på ovan nämnda förlust vid fastighetsomvärderingen på 1,43 miljoner euro samt högre direkta kostnader inklusive investeringsarbeten i Jõhvi Tsentraal och Kerese-fastigheterna på 1,91 miljoner euro.

Resultaträkningen inkluderar också förlust från försäljning av Metal B-byggnaden och Jewe Furniture-huset på totalt 0,24 miljoner euro.

Koncernen hade 1,93 miljoner euro i likvida medel den 30 juni 2024.

Nettoandelsvärdet (Net Asset Value) för East Capital Baltic Property Investors AB var 311,43 euro per aktie den 30 juni 2024, vilket är en minskning med 6,23% för räkenskapsåret 2023/24 jämfört med föregående år. Minskningen av nettoandelsvärdet orsakas av den negativa omvärderingen av fastighetsportföljen och kostnaden för investeringsarbetena i Jõhvi Tsentraal och Kerese. Det operationella nettoandelsvärdet ökade, exklusive den negativa omvärderingen, investeringskostnaden och förlusten från försäljning av fastigheter, med 5,13% för räkenskapsåret 2023/24.

Det syndikerade banklånet som beviljades till EPF Neli OÜ i juni 2018 har en löptid fram till juni 2027. Lånet som beviljades av SEB Estonia och Swedbank Estonia täcker de estniska fastigheterna i portföljen i lika delar. Som ett resultat av förhandlingar med bankerna undertecknades en bilaga till låneavtalet i mars 2024, vilket möjliggjorde en sex månaders amorteringsfri period från mars till augusti 2024. Kassabufferten från den amorteringsfria perioden används för att finansiera investeringsarbetena i Jõhvi Tsentraal och Kerese Center. I april 2024 gjordes två extraordinära lånebetalningar på totalt 1,04 miljoner euro på grund av försäljningen av Metal B-produktionsbyggnaden och Jewe Furniture-huset.

Per den 30 juni 2024 har koncernen 23,72 miljoner euro i banklån. Belåningsgraden för EPF Neli OÜ:s syndikatlån är 47% per den 30 juni 2024, med endast estniska fastigheter som säkerhet enligt låneavtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman för bolaget hölls i december 2023, där förvaltaren presenterade årsredovisningen.

Nettohyresintäkter för koncernen under räkenskapsåret 2023/24 uppgick till 4,68 miljoner euro och ökade med 1,6% jämfört med räkenskapsåret 2022/23. Nettohyresintäkterna ökade mest i Jõhvi Tsentraal-fastigheten eftersom renoveringen nu är nästan klar och hyresgäster har flyttat in. Nettohyresintäkterna ökade också i Tallinn Seaport Hotel, Jewe Centre och Kerese Center. Nettohyresintäkterna minskade i Tänassilma och Metal industrifastigheter på grund av ökad vakans och försäljning av byggnad B i Metal industrifastighet i april 2024. Nettohyresintäkterna för Aiandi 13-kontoren, Jewe köpcentrum och Zemitana kontorscentrum i Riga förblev oförändrade jämfört med räkenskapsåret 2022/23.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034 18

Den genomsnittliga hyran för hela portföljen för räkenskapsåret 2023/24 var 7,4 euro/kvm/månad.

Vakansgraden för fondportföljen uppgår till 12% vid räkenskapsårets slut i juni 2024. Uthyrningen har ökat mest i Jõhvi Tsentraal-fastigheten eftersom nya hyresavtal för ombyggda områden gradvis träder i kraft. I oktober 2023 undertecknades ett nytt hyresavtal med Swedbank AS, vars regionala filial i Jõhvi kommer att flyttas till Jõhvi Tsentraal. Efter att Swedbanks lokaler tas i bruk i augusti 2024 kommer Jõhvi Tsentraal att ha en vakansgrad på cirka 3%, vilket är det lägsta någonsin. I Tänassilma industrifastighet ökade vakansen till 47% i oktober 2023 på grund av att den långsiktiga hyresgästen Makita flyttade till deras egen skräddarsydda kontors- och lageranläggning. Uthyrningen förbättrades något i mitten av februari när möbelförsäljaren Evelekt under en kort period hyrde en del av de tidigare Makita-lokalerna. I juni 2024 undertecknade Evelekt ett långsiktigt hyresavtal för hela byggnaden, vilket resulterade i en vakansgrad på 30%. Vakansen ökade också i Metal industrifastighet eftersom hyresgästen som ockuperade hela B-byggnaden ansökte om konkurs i augusti 2023. Metal B-produktionsbyggnad såldes i april 2024.

Den delvisa uppgraderingen av Kerese Center i Narva började med undertecknandet av ett hyresavtal i december 2023 med en gymoperatör, som kommer att öppna ett gym på 770 kvm på bottenvåningen i centret. Tillsammans med byggandet av gymområdet kommer förbättringar också att göras i de gemensamma områdena på bottenvåningen. Gymmet förväntas öppna under hösten 2024.

Omsättningen för Tallin Seaport Hotel under räkenskapsåret 2023/24 ökade med +5,4% jämfört med räkenskapsåret 2022/23. Utöver grundyran lades en halvårlig omsättningsbaserad hyreskomponent till, både i december 2023 och juni 2024. Hyreskomponenten utgör 35% av den totala årliga hyran (30% under 2022/23).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 8 november undertecknades köpeavtalet för Zemitana-fastigheten till försäljningspriset 1,889 TEUR (marknadsvärde per 2024-06-30: 1,825 TEUR). Tillträdet är planerat till mitten av december.

Framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Under den förlängda fondperioden från juli 2022 till juli 2027 fokuserar investeringsteamet på att säkra hyresintäkterna och värdet på fastigheterna (genom tilläggsinvesteringar om det behövs), avyttra fastigheter när det är möjligt till attraktiva priser och distribuera intäkter till investerare både från verksamheten och försäljningar.

Fastighetsportföljen har inte direkt påverkats av kriget i Ukraina och förväntas inte påverkas under 2024/25. Effekterna av den relaterade energikrisen är för närvarande dämpade. Hög inflation möjliggjorde ökad hyresinkassering i vissa fastigheter där indexeringen inte är begränsad och är rimlig. Under 2024 har inflationen minskat och ligger under målet på 2% i Lettland och mellan 3-4% i Estland, främst på grund av en momsökning i början av 2024.

De ökade räntekostnaderna påverkade dock portföljen under 2023/24, eftersom det syndikerade banklånet inte är säkrat. Fondens nettovinst är lägre på grund av högre räntekostnader, men totala räntekostnader förväntas minska något under nästa räkenskapsår.

Under 2023 minskade investeringarna på den baltiska fastighetsmarknaden som förväntat, till ett belopp av 0,93 miljarder euro. Under det första halvåret 2024 så var den kända investeringsvolymen 0,44 miljarder euro enligt Colliers Estonia. Marknaden väntar på bättre finansieringsvillkor som kan uppmuntra aktivitet från hösten 2024. Således förväntas tredje kvartalet 2024 följa trenderna som observerats under första halvåret, medan fjärde kvartalet 2024 förväntas uppleva ökad aktivitet, drivet av lägre räntor. Avkastningen steg under 2023 och har förblivit stabil under den första halvan av 2024, med begränsade marknadsbevis.

Det finns inga väsentliga miljörisker avseende fastigheterna då det inte finns några hyresgäster som anses utgöra en stor miljörisk (kemisk eller annan miljökänslig produktion och/eller hantering) i portföljen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR):

Aktieägartillskott	23 860 460
Balanserade vinstmedel	-23 409 172
Årets resultat	-293 459
	157 830

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	157 830
Summa	**157 830**

Vad beträffar Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tillhörande bokslutskommentarer.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034119

Rapport över totalresultat - Koncernen

TEUR	Not	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Intäkter	2	4 677	4 566
Direkta kostnader	3	-2 583	-4 029
Bruttovinst		**2 094**	**537**
Administrationskostnader	4	-888	-905
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	-1 433	-1 102
Övriga intäkter		-240	36
Rörelseresultat		**-467**	**-1 434**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	60	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 560	-1 052
Resultat före skatt		**-1 967**	**-2 482**
Skatt på årets resultat	8	-12	-500
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året		**-1 979**	**-2 982**
Resultat per aktie - Stamaktier			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	0.00	0.00
Resultat per aktie - Preferensaktier, serie A			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	-359.15	-541.20

Årets resultat/Årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till Bolagets aktieägare.

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103420

Rapport över finansiell ställning - Koncernen

TEUR	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	5	5
Förvaltningsfastigheter	11	52 639	56 312
Övriga anläggningstillgångar		-	1
Summa anläggningstillgångar		**52 644**	**56 318**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		192	235
Övriga fordringar	13	378	322
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		140	93
Likvida medel		1 934	1 694
Summa omsättningstillgångar		**2 644**	**2 344**
Summa tillgångar		**55 288**	**58 662**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	14	17	17
Övrigt tillskjutet kapital		23 859	23 859
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		6 060	8 039
Summa eget kapital		**29 936**	**31 915**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15	22 826	24 404
Övriga långfristiga skulder		387	498
Summa långfristiga skulder		**23 213**	**24 902**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	869	1 039
Leverantörsskulder		968	305
Övriga skulder		172	141
Skatteskulder		42	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	88	310
Summa kortfristiga skulder		**2 139**	**1 845**
Summa skulder		**25 352**	**26 747**
Summa eget kapital och skulder		**55 288**	**58 662**

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034421

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	Not	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-467	-1 434
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	10	-	-
- Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	1 433	1 102
- Övriga justeringar		261	12
Betald inkomstskatt		-	-1 001
Erhållna ränteintäkter		28	4
Erlagd ränta		-1 562	-994
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		-35	14
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		352	-103
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**10**	**-2 400**
Investeringsverksamheten			
Inbetalningar från försäljning av förvaltningsfastigheter	11	2 000	-
Ökning (-) / Minskning (+) av övriga långfristiga fordringar		-49	-60
Återbetalning av övriga långfristiga fordringar		33	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 984**	**-60**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna lån	15	-	2 000
Amortering av lån	15	-1 756	-3 067
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-	-4 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 756**	**-6 035**
Årets kassaflöde		**238**	**-8 495**
Likvida medel vid årets början		1 694	10 194
Kursdifferens i likvida medel		2	-5
Likvida medel vid årets slut		**1 934**	**1 694**

Likvida medel i kassaflödesanalysen motsvarar 'Kassa och bank' i Koncernens rapport över finansiell ställning och består av banktillgodohavanden.

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103422

Rapport över förändring i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 juli 2022	**17**	**28 827**	**11 021**	**39 865**
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-4 968	-	-4 968
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	-2 982	-2 982
Utgående eget kapital 30 juni 2023	**17**	**23 859**	**8 039**	**31 915**
Ingående eget kapital 1 juli 2023	**17**	**23 859**	**8 039**	**31 915**
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	-1 979	-1 979
Utgående eget kapital 30 juni 2024	**17**	**23 859**	**6 060**	**29 936**

Avstämning mot NAV	
Eget kapital i Koncernen, enligt ovan	29 936
Justeringar	30
NAV 30 juni 2024	**29 966**

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103423

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Intäkter	2,22	240	240
Bruttovinst		**240**	**240**
Administrationskostnader	4	-550	-569
Rörelseresultat		**-310**	**-329**
Resultat från andelar i koncernföreatg	12	-39	-67
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	32	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-	-47
Resultat efter finansiella poster		**-317**	**-440**
Bokslutsdispositioner	23	24	74
Skatt på årets resultat	8	-	-
Årets resultat		**-293**	**-366**

Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Årets resultat	-293	-366
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	**-293**	**-366**

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103424

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	12	9	9
Summa anläggningstillgångar		**9**	**9**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernbolag	13, 22	635	675
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		3	5
Kassa och bank		186	60
Summa omsättningstillgångar		**824**	**740**
Summa tillgångar		**833**	**749**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital, 16 510 aktier	14	17	17
Totalt bundet eget kapital		**17**	**17**
Fritt eget kapital			
Aktieägartillskott		23 860	23 860
Balanserat resultat		-23 410	-23 044
Årets resultat		-293	-366
Summa eget kapital		**174**	**467**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	22	31	31
Leverantörsskulder		610	120
Skatteskulder		1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17	131
Summa kortfristiga skulder		**659**	**282**
Summa eget kapital och skulder		**833**	**749**

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034425

Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2023-07-01 - 2024-06-30	2022-07-01 - 2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-310	-329
Erhållen ränta		6	2
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		67	-52
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		383	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**146**	**-447**
Investeringsverksamheten			
Lämnade lån till koncernföretag		-55	-72
Återbetalning av lån från koncernföretag		33	-
Erhållen utdelning		-	5 300
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-22**	**5 228**
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-	-4 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-**	**-4 968**
Årets kassaflöde		**124**	**-187**
Likvida medel vid årets början		60	251
Kursdifferens i likvida medel		2	-4
Likvida medel vid årets slut		**186**	**60**

Likvida medel i kassaflödesanalysen motsvarar 'Kassa och Bank' i balansräkningen och består av banktillgodohavanden.

Rapport över förändring i eget kapital - Moderbolaget

TEUR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Aktieägartill-skott	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående eget kapital 1 juli 2022	**17**	**28 828**	**-23 044**	**5 801**
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-4 968	-	-4 968
Årets totalresultat	-	-	-366	-366
Utgående eget kapital 30 juni 2023	**17**	**23 860**	**-23 410**	**467**
Ingående eget kapital 1 juli 2023	**17**	**23 860**	**-23 410**	**467**
Årets totalresultat	-	-	-293	-293
Utgående eget kapital 30 juni 2024	**17**	**23 860**	**-23 703**	**174**

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034426

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS)-utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan Moderbolagets och Koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av ÅRL och Inkomstskattelagen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 november 2024. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på Årsstämman den 4 december 2024.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är Euro (EUR) som även utgör rapporteringsvalutan för Moderbolaget och för Koncernen. Följaktligen upprättas alla finansiella rapporter i EUR. Alla belopp är, om inte annat anges, avrundande till närmaste tusental. Observera att viss sifferinformation kanske inte summerar på grund av avrundningar.

Uppskattningar och antaganden vid upprättande av Moderbolagets och Koncernens finansiella rapporter

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar och detta följs upp löpande. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Ändringar i beräkningar redovisas i perioden då förändringen sker om effekten endast gäller den aktuella perioden eller i perioden då förändringen sker samt i kommande perioder om förändringen påverkar både perioden i fråga samt framtida perioder. De mest betydande osäkra uppskattningskällorna som har en betydande risk att orsaka materiella omräkningar till de finansiella rapporterna beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheters verkliga värde

På balansdagen värderas förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas av Colliers International Advisors. Koncernens oberoende värderingsmän värderar förvaltningsfastigheter på en individuell basis genom kassaflödesanalys (diskonteringsmetoden). Fastigheterna som ägs av Koncernen genererar hyresintäkter vilket innebär att diskonteringsmetoden är den bäst lämpade av de olika alternativ som finns (till exempel multipelvärdering). Uppskattningarna av fastigheternas kassaflöden har uppdaterats för att beräkna de verkliga värdena samt diskonteringen och utgående avkastning har urskiljts beroende på fastighetens plats, dess skick samt nivå av risker kopplade till hyresgästerna.

Vidare information om antaganden i värderingen av verkliga värden återfinns i Not 11.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar och vilka kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter, beskrivs närmare i stycket "Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål".

Nya och reviderade tillämpningar av IFRS för innevarande år

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och har tillämpats för räkenskapsåret som började den 1 juli 2023.

Nya och förbättrade standarder för framtida tillämpning

Inga nya eller förbättrade framtida standarder har identifierats.

KONCERNREDOVISNING

De konsoliderade finansiella rapporterna presenterar finansiell information om East Capital Baltic Property Fund AB och dess dotterbolag, konsoliderat på rad-för-rad basis.

Koncernen redovisar rörelseförvärv enligt förvärvsmetoden när de förvärvade rörelserna och tillgångar uppfyller definitionen av en rörelse och kontrollen överförs till koncernen. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Den ersättning som överförs i ett rörelseförvärv värderas i allmänhet till verkligt värde, liksom de identifierbara förvärvade nettotillgångarna. Transaktionskostnader kostnadsförs när de uppstår, utom om de är relaterade till emission av räntebärande värdepapper eller aktier.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till och med det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034427

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta
Transaktioner i annan valuta än Euro omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Den funktionella valutan är valutan i den huvudsakliga ekonomiska miljön där företagen har sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas netto, antingen som finansiell intäkt eller finansiell kostnad i årets totalresultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde, valutakursförändringen redovisas sedan på samma sätt som övrig värdeförändring avseende tillgången eller skulden.

Utländska verksamheters finansiella rapporter
Tillgångar och skulder samt intäkter och utgifter av utländska enheter, inklusive goodwill och justeringar av verkligt värde, omvandlas till euro, varför det finns inga valutakursdifferenser i övriga totalintäkter och aktieägarnas egna kapital vid utländska enheter.

Intäkter

Hyresintäkter
Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Leasingintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Leasingintäkter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande leasingavtal. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda leasingintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhålls.

Koncernen agerar agent för återförsäljning av nyttjande- och administrativa kostnader. Intäkter redovisas därför inte som bruttobelopp utan nettoredovisas mot relaterade kostnader.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion var för sig.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, samt räntekostnader på lån, utdelningar, valutakursdifferenser, orealiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i årets resultat för den period till vilken beloppen hänförs. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- och ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Finansiella instrument

Klassificering
Bolaget klassificerar dess finansiella tillgångar i följande kategorier:
· de som värderas till verkligt värde (antingen via övrigt totalresultat eller resultatet) och
· de som värderas till upplupet anskaffningsvärde.
Klassificeringen bestäms av koncernens affärsmodell för styrningen av finansiella tillgångar och vilken typ av kassaflöden tillgången genererar.

Upptagande i och borttagande från balansräkning
Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, vilket är det datumet Koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgångarna. Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har löpt ut eller har · överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034428

Redovisning och första värderingen

Värdering vid första tillfället av en finansiell tillgång/skuld görs till verkligt värde plus/minus, utom för finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet, transaktionkostnader som är direkt relaterade till anskaffningen av den finansiella tillgången/skulden. Transaktionkostnader relaterade till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas som kostnad i resultatet.

Finansiella tillgångar

Efter första värderingstillfället värderas innehav av skuldinstrument utifrån Koncernens affärsmodell och syfte med innehavet av tillgången samt egenskaper

Tillgångar som innehas för att erhålla avtalsenliga kassaflöden där dessa kassaflöden lever upp till SPPI-kraven värderas till upplupet anskaffningsvärde. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar är inkluderade i finansiella intäkter. Vinst eller förlust som uppstår i samband med att tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning redovisas direkt i resultatet och presenteras i övriga intäkter/kostnader.

Nedskrivning

Koncernen bedömer de förväntade kreditförlusterna (ECL) utifrån en framåtblickande aspekt tillsammans med dess belopp som redovisats till upplupet anskaffningsvärde. Vilken nedskrivningsmetod som tillämpas beror på om det har skett en betydande ökning av kreditrisken.

Värderingen av förväntade kreditförluster avspeglar: (i) en oberoende och trolig summa som bestäms genom utvärderingen av en rad möjliga konsekvenser, (ii) nuvärden och (iii) all rimlig och väsentlig information som finns tillgänglig utan omotiverat höga kostnader samt insatser i slutet av varje räkenskapsår angående tidigare händelser, nuvarande förhållanden och förväntade framtida förhållanden.

För kundfordringar och kontraktstillgångar utan betydande finansieringskomponenter använder sig Koncernen av en förenklad metod som tillåts genom IFRS 9 och som uppskattar förlustreserven från baserat på förväntade kreditförluster över fordrans livstid. Koncernen använder en förlustmatris för att mäta befarade kreditförluster på kundfordringar fördelade baserat på om de förfallit till betalning eller inte och i sådana fall med hur många dagar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

Derivat

Derivat utgörs av ränteswappar. De redovisas till verkligt värde via resultatet; säkringsredovisning tillämpas inte. Värderingen baseras på en jämförelse av den avtalade swapräntan med gällande marknadsränta för återstående löptid. Nuvärdet beräknas genom att diskontera skillnaderna i kassaflödet mellan kontrakterad ränta och marknadsränta multiplicerad med utestående nominellt belopp på swappen vid varje förfallodatum. Värdet överensstämmer med det värde derivatet hade haft om det hade realiserats per slutet av rapportperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på ursprungligt anskaffningsvärde med hänsyn taget till eventuellt restvärde. Även ytterligare nedskrivningsbehov beaktas.

Följande nyttjandeperioder används:

Alarmsystem	4 år
Inventarier	4-5 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter inkluderar fastigheter (land eller byggnad eller båda) som innehas eller i vilken det görs investeringar för att inkassera leasingintäkter eller för ökning i kapital och inte för användning i produktion eller administrativa syften.

En förvaltningsfastighet redovisas initialt till anskaffningsvärdet i balansräkningen inklusive direkt relaterade kostnader (till exempel avgifter för notarius publicus, fastighetsöverföringsskatter, advokatkostnader etc.). Efter den första redovisningstillfället värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde via resultatet. Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheten reflekterar marknadspriset på balansdagen.

Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheten baseras på en värderingen som utförts av kvalificerade värderingsspecialister. När det verkliga värdet beräknas används nuvärdesmetoden. För att beräkna nuvärdet av tillgångens framtida kassaflöde måste värderingsmännen uppskatta tillgångens framtida leasingintäkter (inklusive hyra per kvm samt beläggningsgrad) och löpande kostnader. Beroende på avtalsvillkoren (om och hur ett avtal kan avslutas av hyresgästen) baserar värderingsspecialisterna sina estimat antingen på tillgångens nuvarande kassaflöde eller marknadens nuvarande genomsnittliga kassaflöde för liknande tillgångar. Nuvärdet av framtida kassaflöden beräknas genom att använda sig av den diskonteringsfaktor som bäst avspeglar den nuvarande marknadssituationen för nuvärde och risk specifikt för den nämnda tillgången. Nuvärdesmetoden används på marknadens genomsnittliga kapitalstruktur och inte på tillgångsstrukturen. Nuvärdesmetoden är tillämplig för att värdera fastigheter med stabila hyresintäkter.

Både orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Värdeförändringar nettoredovisas.

En förvaltningsfastighet tas bort från balansräkningen när den säljs eller permanent tas bort från användning och tillgången inte längre förväntas generera framtida ekonomiska fördelar.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103429

Finansiella skulder
Vid första redovisningen redovisas finansiella skulder till verkligt värde minus, för finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av den finansiella skulden. Transaktionskostnader för finansiella skulder som redovisas via övrigt totalresultat (koncernens enda finansiella instrument via övrigt totalresultat är derivat i form av räntcswappar) kostnadsförs i resultaträkningen. Efterföljande värdering sker till upplupet anskaffningsvärde, förutom för derivat med negativt värde (som är via övrigt totalresultat).

Upplupet anskaffningsvärde för kortfristiga finansiella skulder av rörelsekaraktär motsvarar i allmänhet deras nominella värde. Upplupet anskaffningsvärde för upplåning och eventuella långfristiga finansiella skulder som inte är upplåning redovisas enligt effektivräntemetoden.

En finansiell skuld klassificeras som kortfristig om den förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen eller om koncernen inte har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden mer än 12 månader efter balansdagen. Lån med förfallodag 12 månader efter balansdagen som refinansieras som långfristiga efter balansdagen men innan de finansiella rapporterna godkänns för utfärdande, redovisas som kortfristiga. Även upplåning som långivaren har rätt att återkalla på balansdagen till följd av avtalsbrott redovisas som kortfristiga.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den regleras eller annulleras eller förfaller.

Avsättningar
En avsättning redovisas i rapport över finansiell ställning när Koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

En avsättning för omstrukturering redovisas när Koncernen har fastställt en utförlig och formell omstruktureringsplan och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Ingen avsättning görs för framtida rörelsekostnader.

Kostnader för miljöinsatser som sammanhänger med tidigare verksamhet och som inte bidrar till nuvarande eller framtida intäkter kostnadsförs när de uppkommer.

Inkomstskatter
Koncernens uppskjutna skatteskuld härrör också från investeringar i estniska och lettiska dotterbolag och intresseföretag, såvida inte koncernen kan kontrollera tidpunkten för återföring av skattepliktiga temporära skillnader och deras återföring inte är sannolikt inom överskådlig framtid. Exempel på återföringar av skattepliktiga temporära skillnader är betalning av utdelning, försäljning eller likvidation av en investering och andra transaktioner. Eftersom koncernen kontrollerar utdelningspolicyn för sina dotterbolag kan den också kontrollera tidpunkten för återföring av temporära skillnader associerade med investeringen. Om moderbolaget har beslutat att inte dela ut dotterbolagets vinst inom överskådlig framtid, redovisar det inte en uppskjuten skatteskuld. Om moderbolaget bedömer att utdelningen kommer att lämnas inom överskådlig framtid, värderas den uppskjutna skatteskulden till den planerade utdelningen, förutsatt att det finns tillräckligt med medel och eget kapital för att betala utdelningen på balansdagen. Vid värdering av uppskjutna skatteskulder använder koncernen de skattesatser som har beslutats eller i praktiken beslutats på balansdagen och som förväntas tillämpas på skattepliktiga temporära skillnader när de förväntas återföras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas och medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i samma land nettoredovisas.

Resultat per aktie
Resultat per aktie beräknas för både stam- och preferensaktierna med anledning av att båda aktietyperna har rätt till utdelning från redovisade vinster. Den relativa rätten till del i vinsten ligger till grund för fördelning av årets resultat på de två aktietyperna. Det resultat som fördelas till respektive aktietyp divideras med antalet aktier av respektive typ.

Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)
En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Leasing
Verksamhet som leasegivare/hyresvärd
Leasingavtal som flyttar över i princip all risk och belöning som en följd av ägandeskapet till leasetagaren klassificeras som finansiell leasing. Andra leasingavtal klassificeras som operationell leasing.

Tillgångar som omfattas av operationell leasing redovisas i leasegivarens balansräkning. Mottagna och betalda operationella leasingbetalningar redovisas som intäkter och kostnader allokerat över leasingperioden.

De operationella leasingavtalen avser de hyresavtal som är relaterade till koncernens förvaltningsfastigheter.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheternas kassaflöden.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103430

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan Moderbolagets och Koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (1995:1554) och Inkomstskattelagen.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att Moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Svensk skattelagstiftning tillåter företag att skjuta upp skattebetalningar genom att göra avsättningar till obeskattade reserver i balansräkningen via rapporten över totalresultatsposten "bokslutsdispositioner". I koncernens balansräkning behandlas dessa avsättningar som temporära skillnader, det vill säga fördelade mellan koncernens rapport över totalresultat och eget kapital. Förändringar i obeskattade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat.

Den svenska skattelagen tillåter att koncernbidrag lämnas och tas emot av svenska företag, med särskilda begränsningar, varvid bidraget blir skattepliktigt för mottagaren och avdragsgillt för den lämnande enheten. Koncernbidrag redovisas efter ekonomisk innebörd. Detta innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag för att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för aktuell skatteeffekt av transaktionen.

Not 2 Intäkter

TEUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
Hyresintäkter		4 486	4 431
Övriga intäkter		191	135
Summa		**4 677**	**4 566**

TEUR	Moderbolaget	Not	2023/2024	2022/2023
Serviceavgifter		22	240	240
Summa			**240**	**240**

Samtliga fastigheter i portföljen har genererat hyresintäkter under året.

Not 3 Direkta kostnader

TEUR	Koncernen	Not	2023/2024	2022/2023
Underhållskostnader			-2 100	-3 532
Försäkring			-24	-22
Fastighetsskatt			-39	-41
Allmänna driftskostnader			-290	-350
Övriga kostnader			-130	-84
Summa			**-2 583**	**-4 029**

Not 4 Administrationskostnader

TEUR	Koncernen	Not	2023/2024	2022/2023
Förvaltningsavgifter			-410	-472
Konsultkostnader			-67	-68
Revisionsarvoden		5	-58	-51
Personalkostnader			-63	-13
Ersättning till styrelseledarmöter			-22	-25
Ej återvinningsbar moms			-62	-48
Osäkra fordringar			-21	-5
Övriga kostnader			-185	-223
Summa			**-888**	**-905**

TEUR	Moderbolaget	Not	2023/2024	2022/2023
Förvaltningsavgifter		22	-410	-472
Ersättning till styrelseledarmöter			-22	-25
Revisionsarvoden		5	-49	-16
Ej återvinningsbar moms			-62	-48
Övriga kostnader			-7	-8
Summa			**-550**	**-569**

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034431

Not 5 Ersättning till revisorerna

TEUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
KPMG revisionstjänster		-56	-48
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget		-2	-3
Summa		**-58**	**-51**

TEUR	Moderbolaget	2023/2024	2022/2023
KPMG revisionstjänster		-47	-13
KPMG revisionstjänster utöver revisionsuppdraget		-2	-3
Summa		**-49**	**-16**

Not 6 Övriga ränteintäkter

TEUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter		37	4
Valutakursförändringar		23	-
Summa		**60**	**4**

TEUR	Moderbolaget	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter		7	3
Valutakursförändringar		25	-
Summa		**32**	**-**

Största delen av ränteintäkterna hänför sig till likvida medel.

Not 7 Övriga räntekostnader

TEUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader		-1 560	-1 001
Valutakursförändringar		-	-51
Summa		**-1 560**	**-1 052**

TEUR	Moderbolaget	2023/2024	2022/2023
Valutakursförändringar		-	-47
Summa		**-**	**-47**

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221 03432

Not 8 Inkomstskatt

TEUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
Inkomstskatt redovisad i årets totalresultat:			
Aktuell skatt		-12	-500
Uppskjuten skatt		-	-
Summa		**-12**	**-500**
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt		-1 967	-2 482
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6%	405	511
Skillnad i skattesats i utländsk verksamhet			
Estland	0%	-348	-387
Lettland	0%	-6	-45
Litauen	15%	-11	-5
Ej avdragsgilla kostnader			
Litauen	15%	-	62
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			
Sverige	20,6%	-52	-61
Skatt avseende utdelning			
Estland	20%	-	-575
Skatteintäkt/-kostnad		**-12**	**-500**

Genomsnittlig skattesats var 18 procent (2022/2023: 18).

Effektiv skattesats i koncernen uppgick per 30 juni 2024 till 5,72 procent (2022/2023: 5,72).

TEUR	Moderbolaget	2023/2024	2022/2023
Aktuell skatt	20,6%	-	-
Summa		-	-
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt		-293	-366
Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6%	60	75
Ej avdragsgilla kostnader:			
Nedskrivning på andelar i koncernföretag	20,6%	-8	-14
Skattefria intäkter			
Utdelning från koncernbolag	20,6%	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	20,6%	-52	-61
Skatteintäkt/-kostnad		-	-

Genomsnittlig skattesats var 0 procent (2022/2023: 0).

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2024 till 0 procent (2022/2023: 0).

Den 30 juni 2024 var totalt outnyttjade skattemässiga underskott 2,67 miljoner euro (2,55 miljoner euro), uppskjutna skattefordringar har inte redovisats.

Estland – beskattning av dotterbolag
Intjänade vinster i Estland beskattas inte enligt skattelagen. Bolagsskatt betalas för utdelningar. Skattesatsen för (netto)utdelningar är 20/80. Uppkommen inkomstskatt från utdelning förväntas när utdelningen deklareras och skulden uppkommer.

Från den 1 januari 2019 kan skattesatsen 14/86 appliceras på utdelningar. Den fördelaktiga skattesatsen kan tillämpas för utdelningar som uppgår till de genomsnittliga utdelningarna för de 3 föregående åren som blev taxerade enligt skattesatsen 20/80. När denna metod tillämpas så är 2018 det första året att ta i beaktande.

Litauen – beskattning av dotterbolag

Enligt inkomstskattebestämmelserna i Litauen justeras bolagets vinst för tillfälliga och permanenta skillnader. Skattesatsen i Litauen har varit 15% under både 2023/2024 och året innan.

Lettland – beskattning av dotterbolag
Enligt inkomstskattebestämmelserna i Lettland justerades företagets vinst för tillfälliga och permanenta skillnader hänförligt till förändrad skattests. Fram till sista december 2017 var skattesatsen 15%. Från och med 1 januari 2018 är inkomstskattesatsen 20%. Återinvesterad vinst kommer att vara föremål för 0% skatt och 20% kommer endast att behöva betalas från vinstandelen som kommer att fördelas eller utbetalas som utdelning eller används för ändamål som inte är direkt relaterade till affärsutveckling. Vid bedömningen av inkomstskatten baseras värdet på de skattepliktiga föremålen med koefficienten 0,8. På grund av förändringen eliminerades uppskjuten skattefordran från balansräkningen för koncernens lettiska dotterbolag.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103433

Not 9 Resultat per aktie

EUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
Före och efter utspädning - Stamaktier			
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i EUR)		0,00	0,00
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier		11 000	11 000
Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i EUR)		**0.00**	**0.00**
Före och efter utspädning - Preferensaktier serie A			
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets preferensaktieägare (belopp i EUR)		-1,978,897	-2,982,033
Vägt genomsnittligt antal utestående preferensaktier serie A		5 510	5 510
Resultat per Preferensaktie serie A före och efter utspädning (belopp i EUR)		**-359.15**	**-541.20**

Respektive aktieslag i Bolaget äger rätt till utdelning som följer:

Först äger preferensaktierna av serie A rätt till utdelning upp till ett belopp som motsvarar de aktieägartillskott som tillskjutits i syfte att göra investeringar. Sedan äger preferensaktierna rätt till utdelning upp till ett belopp som motsvarar en 10% årlig avkastning på aktieägartillskotten som avses i föregående mening. Därefter äger stamaktierna rätt till utdelning som motsvarar 60% av utdelningsbara medel samt preferensaktierna äger rätt till utdelning som motsvarar 40% av utdelningsbara medel, upp till och med ett belopp som motsvarar en fördelning på 20% till stamaktierna och 80% till preferensaktierna av totalt utdelade medel utöver återbetalningen av aktieägartillskotten som avses i första meningen. Eventuellt kvarvarande utdelningsbara medel fördelas 20% till stamaktierna och 80% till preferensaktierna. Koncernens ackumulerade resultat ligger per bokslutsdagen på en nivå där hela avkastningen hänförs till preferensaktierna.
Fullständiga fördelningsvillkor framgår av Bolagets Bolagsordning.

Not 10 Inventarier

TEUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
Anskaffningsvärde			
Ingående balans		**92**	**92**
Summa anskaffningsvärde		**92**	**92**
Av- och nedskrivningar			
Ingående avskrivningar		**-87**	**-87**
Årets avskrivning		-	-
Summa avskrivningar		**-87**	**-87**
Utgående bokfört värde		**5**	**5**

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernens innehav i fastigheter per 30 juni 2024:

Titel	Plats	Kategori	Area (m2)	Marknads-värde den 30.06.2024	Andel av Fondens tillgångars marknadsvärde
EPF Metal OÜ	Tallinn, Estland	Industri	6 460	3 680	7%
EPF Portus OÜ	Tallinn, Estland	Hotellverksamhet	4 225	6 610	13%
Jewe Keskuse OÜ	Jõhvi, Estland	Detaljhandel	9 571	8 460	16%
Jõhvi Tsentraal OÜ	Jõhvi, Estland	Detalj/Kontor	8 018	8 070	15%
Kerese Keskuse OÜ	Narva, Estland	Detalj/Kontor	4 912	3 710	7%
Tammsaare Ärimaja OÜ	Tallinn, Estland	Kontorsverksamhet	13 086	12 150	23%
Tanassilma OÜ	Tallinn, Estland	Industri	13 349	8 070	15%
Zemitana Cennters SIA	Riga, Lettland	Kontorsverksamhet	4 643	1 889	4%
Total				**52 639**	**100%**

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034434

Avstämning av balanserade belopp:

TEUR	Koncernen
Ingående verkligt värde 1 juli 2022	**57 414**
Orealiserade värdeförändringar	-1 102
Utgående verkligt värde 30 juni 2023	**56 312**
Ingående verkligt värde 1 juli 2023	**56 312**
Avyttringar	-2 240
Orealiserade värdeförändringar	-1 433
Utgående verkligt värde 30 juni 2024	**52 639**

I april 2024 sålde koncernen en industriell fastighet i Harju län, Estland. Försäljningspriset för fastigheten var 1,2 miljoner euro. I april 2024 sålde koncernen också Mööblimaja detaljhandelsfastighet i Jõhvi, Estland. Försäljningspriset för fastigheten var 0,8 miljoner euro.
Värderingen till verkligt värde för förvaltningsfastigheter till 52,6 miljoner euro (56,3 miljoner euro) har kategoriserats som Nivå 3 enligt den värderingsteknik som använts.
Uppställningen ovan "Avstämning av balanserat belopp" visar också en avstämning från ingående balanser till utgående balanser för verkligt värde enligt Nivå 3.

TEUR	Koncernen	2023/2024	2022/2023
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter			
Orealiserade		-1 433	-1 102
Summa värdeförändringar		**-1 433**	**-1 102**

Under räkenskapsåret 2023/2024 och 2022/2023 har upp- eller nedvärdering skett av Koncernens samtliga fastigheter.

Det föreligger inga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna.

Värdering av förvaltningsfastigheterna genomförs av Bolagets förvaltare, East Capital Real Estate AS, i enlighet med "European Private Equity & Venture Capital Association's Guideline". Värdering har gjorts månatligen, eller på begäran av Bolagets styrelse. Den senaste externa värderingen av Bolagets fastighetsportfölj gjordes i juni 2024 av Colliers International Advisory. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppskattas genom avkastningsanalys (genom analys av diskonterade kassaflöden), där hänsyn tas till ett kassaflöde av fem år och följande förutsättningar: tillväxt av hyror, vakansgraden, inflationsgraden, diskonteringsräntan och direktavkastningskraven.

Följande uppställning visar värderingsteknik som använts vid uppskattning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter, så väl som den väsentliga icke observerbara information som använts.

Värderingsmodellen beaktar nuvärdet av kassaflödet från fastigheterna, med hänsyn tagen till förväntad hyrestillväxtgrad, perioder av vakans, uthyrningsgrad, hyresstimulanskostnader så som hyresfria perioder och andra kostnader som inte debiterats hyresgäster. Vid diskontering av förväntat nettokassaflöde har en riskjusterad diskonteringsränta använts. Uppskattningen av diskonteringsräntan beaktar bland annat kvalitén på byggnaden och dess läge (centralt eller i utkant) , hyresgästernas kreditvärdighet och hyresvillkor.

Väsentliga icke observerbara förutsättningar landsvis, den 30 juni 2024	Estland	Lettland	Litauen
Genomsnittliga hyresintäkter EUR/kv.m/månad; år 1	7.5	4.8	-
Driftskostnader EUR/kv.m/månad; år 1	0.3	1.7	-
Genomsnittlig långsiktig ökning av intäkter	2.1%	2.3%	-
Genomsnittlig långsiktig vakansnivå	8.4%	15.0%	-
Inflationsgrad	2.0%-9.2%	1.8%-2.6%	-
Struktur av kapital			
eget kapital	40%-50%	50%	-
lån	50%-60%	50%	-
Avkastning av kapitalet	12.5%-15.5%	13.0%-20.0%	-
Räntesats	5.5%-6.0%	5.0%-6.0%	-
Genomsnittlig initial avkastning	8.0%	6.0%	-
Genomsnittlig slutlig avkastning	8.7%	8.5%	-

För känslighetsanalys, se not 21.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034335

Not 12 Andelar i koncernföretag

TEUR	Moderbolaget	2024-06-30	2023-06-30
Ingående balans		**9**	**9**
Lämnade aktieägartillskott		39	67
Nedskrivning dotterbolagsaktier		-39	-67
Utgående balans		**9**	**9**

EC Baltic Property Fund AB har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde 2024-06-30	Bokfört värde 2023-06-30
EPF Neli OÜ, Org. Nr. 11240865, Tallinn, Estland	1	100%	2	2
Tanassilma OÜ, Org. Nr. 11219954, Tallinn, Estland	1	100%		
Tammsaare Arimaja OÜ, Org. Nr. 11330077, Tallinn, Estland	1	100%		
Kerese Keskuse OÜ, Org. Nr. 11346090, Tallinn, Estland	1	100%		
Jõhvi Tsentraal OÜ, Org. Nr. 11365130, Tallinn, Estland	1	100%		
JEWE Keskuse OÜ, Org. Nr. 11365199, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Portus OÜ, Org. Nr. 11366112, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Metal OÜ, Org. Nr. 11399264, Tallinn, Estland	1	100%		
ABPF Zemitana (Lat) AB, Org. Nr. 556691-4049, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
SIA EPF Latone, Org. Nr. 40003816265, Riga, Lettland	2 845	100%		
SIA Zemitana Centrs, Org. Nr. 44103022784, Riga, Lettland	9 147	100%		
ABPF Lithuainia AB, Org. Nr. 556693-7222, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
EPF Litone UAB, Org. Nr 300582233, Vilnius, Litauen	100	100%		
EPF Lit-two UAB, Org. Nr. 142183274, Vilnius, Litauen	131 700	100%		
ABPF Jeruzalemes (Lat) AB, Org. Nr. 556702-2370, Stockholm, Sverige	1 000	100%	7	7
Jeruzalemes Centrs SIA, Org. Nr. 40003871977, Riga, Lettland	5 265 764	100%		
Summa			**9**	**9**

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

TEUR	Koncernen	2024-06-30	2023-06-30
Moms		57	5
Övriga fordringar		321	317
Summa övriga fordringar - kortfristiga		**378**	**322**

TEUR	Moderbolaget	Not	2024-06-30	2023-06-30
Fordringar hos koncernföretag - kortfristiga				
Upplupen räntefordran			354	464
Kundfordran serviceavgift			281	211
Summa fordringar hos koncernföretag - kortfristiga			**635**	**675**

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034436

Not 14 Aktiekapital

TEUR Moderbolaget	2024-06-30	2023-06-30
Stamaktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie	11	11
Preferensaktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie	6	6
Aktiekapital	**17**	**17**

Det finns totalt 11 000 (11 000 aktier) stamaktier med ett nominellt värde av 1 euro per aktie (1 euro). Det finns också 5 510 preferensaktier (5 510 aktier) med ett nominellt värde av 1 euro per aktie (1 euro). Maximalt antal aktier enligt bolagsordningen är 44 000 (44 000 aktier). Se not 9 för upplysningar om de olika rättigheterna för stamaktier och preferensaktier.

Kapitalförvaltning
Enligt styrelsens policy är bolagets finansiella mål att ha en god kapitalstruktur med finansiell stabilitet och därigenom upprätthålla förtroendet hos investerare, långivare och marknaden, samtidigt som detta utgör en grund för den fortsatta utvecklingen av verksamheten. Kapital definieras som eget kapital. Ett finansiellt mål för Bolaget är att ge investerarna en årlig direktavkastning på 4-6%.
Kapital definieras som eget kapital och uppgår till 30,0 miljoner euro (30 juni 2023: 31,9 miljoner).

En årlig avkastning på eget kapital på minst 15% har satts upp som mål för Bolaget. Räkenskapsårets resultat gav en negativ avkastning på eget kapital på 6,5% (2022/2023: -9,3%).

Varken bolaget eller något av dotterbolagen har externa kapitalkrav.

Not 15 Räntebärande skulder

TEUR Koncernen	2024-06-30	2023-06-30
Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	22 826	24 404
Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	869	1 039
Summa	**23 695**	**25 443**

Under räkenskapsåret var den vägda genomsnittliga räntan på Koncernens lån 6,4% (3,9%).

Samtliga lån är upptagna i EUR.
De flesta av Bolagen har kovenanter att följa gentemot långivarna. De utgörs av olika relationstal, exempelvis; belåningsgrad (Räntebärande skuld/Fastighetsvärde), soliditet (Eget kapital/ Balansomslutning), Rörelseresultat/Räntekostnad+ amortering på räntebärande skuld (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) , räntetäckningsgrad (Rörelseresultat/ Räntekostnad på räntebärande skuld) samt Fastighetslån/Rörelseresultat. Alla kovenanter har uppfyllts för räkenskapsåret.

Kassaflöde från finansiering:

TEUR Koncernen	2024-06-30	2023-06-30
Ingående balans	25 443	26 501
Mottagna banklån	-	2 000
Annuitetsbetalningar för banklån	-1 756	-1 044
Kapitaliserade kontraktsavgifter	-	-2 023
Förändring av diskonterade kontrakterade avgifter	8	9
Utgående balans	**23 695**	**25 443**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR Koncernen	2024-06-30	2023-06-30
Upplupet revisionsarvode	55	50
Upplupna räntekostnader	12	13
Övriga upplupna kostnader	21	247
Summa	**88**	**310**

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103437

Not 17 Operationell leasing

Operationell leasing som leasegivare - icke uppsägbara avtal
De operationella leasingavtalen avser de hyreskontrakt som är relaterade till Koncernens förvaltningsfastigheter. Det förekommer leasingavtal som tecknas på en hyresperiod uppgående till 1-3 år. Även om hyrestiden är avtalad för en längre period kan vissa avtal sägas upp med en uppsägningstid på tre månader. Informationen nedan avser leasingintäkter för resterande total hyrestid enligt dessa avtal, då dessa avtalen är ingångna med avsikten från båda parter att de ska hållas.

TEUR Koncernen	2024-06-30	2023-06-30
Inom 1 år	2 430	3 757
Mellan 1 och 2 år	1 717	2 483
Mellan 2 och 3 år	1 461	1 792
Mellan 3 och 4 år	1 319	1 628
Mellan 4 och 5 år	1 046	1 386
Mer än 5 år	1 230	2 551
Summa	**9 203**	**13 597**

Not 18 Ställda säkerheter

TEUR Koncernen	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsfastigheter	73 129	77 888
Summa	**73 129**	**77 888**

Förvaltningsfastigheterna har ställts som säkerhet för banklånen. Dessa säkerheter värderas baserat på det värde som fastställs i kontrakten.

Not 19 Eventualförpliktelser

I koncernredovisningen har det ej gjorts reservering för inkomstskatt för vinster i de estniska dotterbolagen, som vid framtida utdelningar kan utlösa en skattekostnad. För mer information om framtida skatteexponering, se Not 8.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034338

Not 20 Värdering av finansiella tillgångar och skuder till verkligt värde samt kategoriindelning

TEUR	Koncernen 2023/2024	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kundfordringar		192		192
Övriga fordringar		378		378
Likvida medel		1 934		1 934
Summa tillgångar		**2 504**		**2 504**
Långfristiga räntebärande skulder			22 826	22 826
Övriga långfristiga skulder			387	387
Kortfristiga räntebärande skulder			869	869
Leverantörsskulder			968	968
Övriga skulder			172	172
Summa skulder			**25 222**	**25 222**

TEUR	Koncernen 2022/2023	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kundfordringar		235		235
Övriga fordringar		322		322
Likvida medel		1 694		1 694
Summa tillgångar		**2 251**		**2 251**
Långfristiga räntebärande skulder			24 404	24 404
Övriga långfristiga skulder			498	498
Kortfristiga räntebärande skulder			1 039	1 039
Leverantörsskulder			305	305
Övriga skulder			141	141
Summa skulder			**26 387**	**26 387**

TEUR	Moderbolaget 2023/2024	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kortfristiga fordringar		635		635
Likvida medel		186		186
Summa tillgångar		**821**		**821**
Leverantörsskulder			610	610
Kortfristiga räntebärande skulder			31	31
Summa skulder			**641**	**641**

TEUR	Moderbolaget 2022/2023	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kortfristiga fordringar		675		675
Likvida medel		60		60
Summa tillgångar		**735**		**735**
Leverantörsskulder			120	120
Kortfristiga räntebärande skulder			31	31
Summa skulder			**151**	**151**

Redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder är i väsentliga avseenden lika.

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034439

Not 21 Finansiella risker

Koncernen som nettolåntagare är utsatt för finansiell risk, huvudsakligen likviditetsrisker, marknadsrisker samt kreditrisker. Finanspolicyn är fastställd av styrelsen. Det operativa ansvaret för Koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos förvaltarbolaget East Capital Real Estate AS, som är ett helägt dotterbolag till East Capital Holding AB. Uppföljning av finanspolicyn sker genom löpande rapportering till styrelsen.

Likviditetsrisk

Likvidetsrisker uppstår från möjliga förändringar i finansiell ställning vilket minskar Koncernens kapacitet att betala sina skydigheter inom avtalsenlig tid och på ett korrekt sätt. Koncernens likviditet påverkas främst av följande faktorer:

- Nedgång eller volatiliteter i leasingintäkter, vilket reducerar Koncernens kapacitet att generera ett positivt nettokassaflöde;
- Vakanser i hyresfastigheterna;
- Obalans i tillgångars och skulders nyttjandeperioder och flexibiliteten att byta dem;
- Långfristiga tillgångars säljbarhet;
- Omfattning och takt för fastigheters utveckling;
- Finansiell struktur.

Hanteringen av likviditetsrisken är baserad på en femårsstrategi, vilken justeras ungefär halvårsvis efter Koncernens investeringsplan. Kortsiktig hantering av likviditetsrisken är baserad på Koncernens budget, vilken justeras efter varje köp eller avyttring av ett investeringsobjekt. För att minska likviditetsrisken så sammanfaller för det mesta förfallodagen för lån tagna för finansiering av fastighetsprojekt, med förväntad avyttringstidpunkt för respektive fastighetsprojekt.

Nedanstående är kvarstående avtalsmässiga belastningar och ekonomiska skulder på redovisningsdagen. Beloppen är brutto och odiskonterade samt innehåller uppskattningsvisa utbetalningar av räntor.

TEUR	Redovisat värde	Kontrakterat kassaflöde				
		Summa	2 månader eller mindre	2-12 månader	1-2 år	2-5 år
Icke-derivata finansiella skulder						
Banklån inklusive ränta	27 728	27 728	240	2 071	2 429	22 988
Leverantörsskulder	968	968	968	-	-	-
Summa	**28 696**	**28 696**	**1 208**	**2 071**	**2 429**	**22 988**

Rörelsekapitalsrapport: TEUR	2024-06-30	2023-06-30
Kundfordringar	192	235
Övriga fordringar (Not 13)	378	322
Förutbetalda kostnade och upplupna	140	93
Kassa och bank	1 934	1 694
Summa omsättningstillgångar	**2 644**	**2 344**
Kortfristig del av långfristiga skulder (Not 15)	869	1 039
Leverantörsskulder	968	305
Övriga skulder	172	141
Kortfristiga skatteskulder	42	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 16)	88	310
Summa kortfristiga skulder	**2 139**	**1 845**
Summa rörelsekapital	**505**	**499**

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken som uppkommer när det sker en förändring i det verkliga värdet av finansiella instrument som en följd av förändringar i marknadspriser. Koncernens finansiella instrument påverkas framförallt av förändringar i marknadspriser för inlåningar och räntederivat.

Ränterisk

Ränterisken är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En förändring i marknadsräntor påverkar främst Koncernens långfristiga lån med rörlig ränta.
Koncernens långfristiga lån är kopplade till EURIBOR och är påverkas därför av svängningar på den internationella finansiella marknaden. Den potentiella risken för förlust från fluktuationer i räntenivån bedöms kontinuerligt i relation till kostnad för säkringshantering. Nedan följer en känslighetsanalys för förändring av räntenivå där räntekostnaderna rensats för engångskostnader i samband med förtids inlösen av ränteswappar:

Känslighetsanalys ränterisk TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
Räntekostnader vid förändring av ränta +/-1%	-/+237	-	-	-/+237

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034440

Valutarisk
Majoriteten av Koncernens avtal är nominerade i euro (EUR). Som en följd av detta finns inga materiella skulder eller tillgångar i andra valutor än euro (EUR). Alla långfristiga låneavtal är nominerade i euro (EUR).

Genom att ta ovan i beaktande så är Koncernens valutarisk låg eftersom Estland, Lettland och Litauen använder euro.
Återstående valutarisker gentemot andra valutor än EUR är begränsade och känsligheten för fluktuationer är marginell.

Fastigheter marknadsrisk

Känslighetsanalys fastighetsvärden, TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
+/-1%	+/-508	+/-19	-	+/-526

Känslighetsanalys exit yield, TEUR

-50 baspunkter	2 260	91	-	2 351
+50 baspunkter	-1 990	-81	-	-2 071

Känslighetsanalys diskonteringsränta, TEUR

-50 baspunkter	1 020	40	-	1 060
+50 baspunkter	-990	-39	-	-1 029

Kreditrisk
Kreditrisk är risken att motparter misslyckas med att uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk på grund av sin affärsverksamhet (främst kundfordringar) och transaktioner med kreditinstitut, inklusive kontanter på bankkonton.

Koncernens åtgärd för att förebygga och minimera kassaflödet från kreditrisker är att övervaka och styra kundens betalningsbeteende på en daglig basis, vilket möjliggör att operativa åtgärder kan vidtas. På liknande sätt föreskriver kundkontrakt i de flesta fall betalning av hyra i början av kalendermånaden, vilket ger tillräckligt med tid för att övervaka kundernas betalningsdisciplin och för att ha tillräcklig likviditet på kassakontona vid tidpunkten för annuitetsutbetalningar på finansiella leasingkontrakt. De flesta leasingavtal ger också upphov till en skyldighet att betala en deposition som koncernen har rätt att reglera till följd av leasetagarens försummelse.

Koncernbolag ingår i allmänhet endast hyresavtal med motparter som tidigare erkänts som kreditvärdiga. Beställarens analys av detta görs innan hyresavtalet ingås.

En analys av kunden i detta ämne ska göras innan hyreskontraktet ingås. Om det finns risk för att leasetagaren blir insolvent bedömer koncernen varje fordran individuellt och avgör om det är osannolikt att fordran kommer att erhållas. I allmänhet anses fordringar som är förfallna i mer än 180 dagar sannolikt inte kommer att drivas in, såvida inte koncernen har en rimlig mängd fordringar eller har en betalningsplan.

Åldersanalys TEUR	Estland	Lettland	Litauen	Totalt	Andel i %
Ej förfallna	134	4	2	140	73%
Förfallna sedan 1-30 dagar	24	7	-	31	16%
Förfallna sedan 31-60 dagar	9	3	-	12	6%
Förfallna sedan 61-180 dagar	17	1	-	18	9%
Förfallna med 181 dagar eller mer	11	22	-	33	17%
Reservering för osäkra kundfordringar	-22	-20	-	-42	-21%
Summa kundfordringar	**173**	**17**	**2**	**192**	**100%**

Koncernents maximala kreditrisk anges i tabellen nedan:

TEUR	2024-06-30	2023-06-30
Likvida medel	1,934	1,694
Kundfordringar	192	235
Summa maximal kreditrisk	**2,126**	**1,929**

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221034441

Not 22 Transaktioner med närstående

Moderbolaget har, utöver de närstående relationer som anges för Koncernen, ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag, se not 12.
Alla bolag med någon relation till East Capital anses vara närstående part.
Transaktioner inom Koncernen har affärsmässiga villkor som grund.
Återstående kortfristig fordran är 0,6 miljoner euro (2022/2023: 0,7 miljoner).

TEUR Koncernen	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skulder med närstående per 30 juni 2024	Skulder med närstående per 30 juni 2023
East Capital Real Estate AS	30	-518	12	13
Summa	**30**	**-518**	**12**	**13**

TEUR Moderbolaget	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skuld till närstående per 30 juni 2024	Skuld till närstående per 30 juni 2023
East Capital Real Estate AS	-	-410	2	-
Dotterbolag/Koncernbolag	240	-	31	31
Summa	**240**	**-410**	**33**	**31**

Styrelseordförande Albin Rosengren är anställd av East Capital International AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: FBF Sweden AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital Holding AB, East Capital Financial Services AB, East Capital Baltic Property Investors AB (publ) (styrelseordförande), East Capital Real Estate AS (styrelseordförande) och Monyx Asset Management AB (styrelsesuppleant).
Styrelsemedlem Peter Elam Håkansson är anställd av East Capital Financial Services AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: Rytu Invest AB (styrelseordförande), Eastate AB (styrelseordförande), Cadre Invest S.A. (styrelseordförande), East Capital Holding AB (styrelseordförande), East Capital Financial Services AB (styrelseordförande), East Capital International AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital SICAV, East Capital (Lux) General Partner S. à r. l., East Capital Baltic Property Investors AB (publ), East Capital Real Estate AS samt Espiria SICAV.
Styrelsemedlemmarna Pami Philström och Magnus Sonnorp är inte anställda eller håller styrelsepositioner i något av de närstående bolagen.

Not 23 Information om moderbolaget

Bolagets Moderbolag, vilket äger 66,63% av aktierna, heter East Capital Real Estate AS, org. nr 11085028, med säte i Tallinn, Estland. Moderbolagets fullständiga adress är: Viru väljak 2, 10111, Tallinn, Estland.
Aktieägaravtalet mellan delägarna i Bolaget reglerar i detalj hur Bolagets utdelningsbara medel ska fördelas mellan aktieägarna. East Capital Real Estate AS har trots sin röstmajoritet inte någon möjlighet att påverka hur Bolagets utdelningsbara medel ska hanteras. Enligt IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter förlorar ett Moderbolag sitt bestämmande inflytande om det inte kan utforma ett dotterföretags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Saknas ett bestämmande inflytande, saknas också grund för konsolidering med moderföretaget. Med hänvisning till IAS 27 kommer Bolaget, med dotterföretag, inte att konsolideras in tillsammans med East Capital Real Estate AS.

Bokslutsdispositioner:

TEUR Moderbolaget	Note	2023/2024	2022/2023
Koncernbidrag:			
erhållet		24	74
lämnat		-	-
Totala dispositioner		**24**	**74**

Not 24 Händelser efter balansdagen

Den 8 november undertecknades köpeavtalet för Zemitana-fastigheten till försäljningspriset 1,889 TEUR (marknadsvärde per 2024-06-30: 1,825 TEUR). Tillträdet är planerat till mitten av december

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103442

Stockholm, datum enligt digital signering

DocuSigned by:
Albin Rosengren
F01E58FB73AE403...
Albin Rosengren
Styrelseordförande

Signed by:
Magnus Sonnorp
53DA79A47BBF457...
Magnus Sonnorp
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Peter Elam Håkansson
465F784B8A274F4...
Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Pami Pihl
CDDDB568265E458...
Pami Pihlström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den datum enligt digital signering.
KPMG AB

Signed by:
K. Schrewelius
DEACFC6C0DBC43B...
Katrin Schrewelius
Auktoriserad revisor

Docusign Envelope ID: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF

20250221103443

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i East Capital Baltic Property Fund AB, org. nr 556674-0915

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, *däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och* koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

20250221103444

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 datum enligt digital signering

KPMG AB

Signed by:
DEACFC6C0DBC43B...
Katrin Schrewelius
Auktoriserad revisor

20250221034445

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: D0F4D92E-680C-4020-8A05-1C042A469ADF
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: Revisionsberättelse ECBPF.pdf, ECBPF 2023_24 Annual Report.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 29
Signatures: 6
Certificate Pages: 4
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Ana Correia
Box 1364
Stockholm, Stockholm 11193
ana.correia@eastcapital.com
IP Address: 80.217.229.148

Record Tracking

Status: Original
21-Nov-24 | 09:34

Holder: Ana Correia
ana.correia@eastcapital.com

Location: DocuSign

Signer Events

Albin Rosengren
albin.rosengren@eastcapital.com
Board member
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ad200eb4-014a-5bfc-80ed-4b7446b91384
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 22-Nov-24 | 14:17

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:
Albin Rosengren
F01E58FB73AE403...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 94.255.224.234

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Timestamp

Sent: 21-Nov-24 | 09:38
Resent: 22-Nov-24 | 14:12
Viewed: 22-Nov-24 | 14:18
Signed: 22-Nov-24 | 14:18

Magnus Sonnorp
magnus@sonnorp.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1

Signed by:
Magnus Sonnorp
53DA79A47BBF457...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 194.18.85.246

Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Sent: 21-Nov-24 | 09:38
Viewed: 21-Nov-24 | 10:14
Signed: 21-Nov-24 | 10:16

Authentication Details

20250221034446

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6e1cc0af-afbf-532a-b3d9-225d3f244a72
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 21-Nov-24 | 10:14

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Pami Pihlström
pami.pihlstrom@op.fi
chairman of board
OP Kiinteistösijoitus Oy
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
CDDDB568265E458

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 157.124.33.1

Sent: 21-Nov-24 | 09:38
Viewed: 21-Nov-24 | 21:30
Signed: 21-Nov-24 | 21:32

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)
Transaction Unique ID: 3607030c-7ea6-5ec3-a59e-ba463f2eac3a
Country or Region of ID: FI
Result: Passed
Performed: 21-Nov-24 | 21:29

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Peter Elam Håkansson
peter.elam-hakansson@eastcapital.com
Director
East Capital
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
465F764B8A274F4...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 176.35.186.57

Sent: 21-Nov-24 | 09:38
Resent: 22-Nov-24 | 14:12
Viewed: 22-Nov-24 | 16:12
Signed: 22-Nov-24 | 16:12

Signature Provider Details:
Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 455ffd07-89cb-526e-be22-ad47b4dc794b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 22-Nov-24 | 16:12

20250221034447

Signer Events	Signature	Timestamp

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 455ffd07-89cb-526e-be22-ad47b4dc794b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 22-Nov-24 | 17:12

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Katrin Schrewelius katrin.schrewelius@kpmg.se Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	Signed by: K. Schrewelius DEACFC6C0DBC43B...	Sent: 22-Nov-24 | 16:12 Viewed: 22-Nov-24 | 16:19 Signed: 25-Nov-24 | 12:17
Signature Provider Details: Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1	Signature Adoption: Uploaded Signature Image Using IP Address: 195.84.56.2 Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docusign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a5d80431-5383-5210-aefd-39c8ca41d11d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 22-Nov-24 | 16:18

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: a5d80431-5383-5210-aefd-39c8ca41d11d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 25-Nov-24 | 12:14

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

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	21-Nov-24 | 09:38
Certified Delivered	Security Checked	22-Nov-24 | 16:19
Signing Complete	Security Checked	25-Nov-24 | 12:17
Completed	Security Checked	25-Nov-24 | 12:18

Payment Events	Status	Timestamps

20250222103448