

STYRELSENS ERSÄTTNINGSRAPPORT FÖR 2021

INTRODUKTION

Ersättningsrapporten innehåller en beskrivning av Nyfosas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ("**ersättningsriktlinjerna**"), vilka antogs av årsstämman 2020 att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2024, och som tillämpats under 2021. Rapporten innehåller även uppgifter om ersättning under 2021 till Nyfosas VD och ersättning till styrelseledamöter utöver sedvanligt styrelsearvode beslutat av årsstämman. Vidare innehåller rapporten en sammanfattande beskrivning av Nyfosas befintliga aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram.

ÖVERSIKT AV TILLÄMPNINGEN AV ERSÄTTNINGSRIKTLINJERNA UNDER 2021

Ersättningsutskottet följer och utvärderar program för rörlig ersättning, både pågående och de som har avslutats under året, för VD och det faktiska och förväntade utfallet av sådana har rapporterats till styrelsen och diskuterats vid styrelsemöten.

Baserat på ersättningsutskottets utvärdering av VD:s ersättning har styrelsen fastställt att den nuvarande ersättningsstrukturen och ersättningsnivån är lämplig, återspeglar marknadspraxis och är konkurrenskraftig samt är lämplig för att uppnå Nyfosas mål. Både ersättningsutskottet och Nyfosas revisor har efter utvärdering bedömt att Nyfosa har följt gällande ersättningsriktlinjer och inga avsteg eller avvikelser från ersättningsriktlinjerna eller från den beslutsprocess som enligt ersättningsriktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen har gjorts under 2021.

Ersättningsriktlinjerna innehåller för närvarande inga bestämmelser om rätt att återkräva ersättning, så kallade clawback-bestämmelser, och styrelsen har gjort bedömningen att sådana bestämmelser inte är motiverade för närvarande. Efter att ha följt och utvärderat Nyfosas program för rörlig ersättning, hur ersättningsriktlinjerna har tillämpats, samt utvärderingen av nuvarande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Nyfosa, har styrelsen beslutat att ersättningsriktlinjerna ska vara oförändrade.

Enligt Nyfosas ersättningsriktlinjer ska ersättning till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna kan Nyfosas årsstämma besluta om att implementera långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram och om ersättning till styrelsen.

Total ersättning till VD

Tabellen nedan beskriver den totala ersättning (SEK) som betalats till Nyfosas VD under 2021 samt till styrelseledamöter som erhållit ersättning utöver sedvanligt styrelsearvode beslutat av årsstämman.

Namn, befattning (under periodens start/slut)	Räkenskapsår	1 Fast ersättning		2	3	4	5	6
		Grundlön (SEK)	Övriga förmåner (SEK)	Rörlig-ersättning – Ettårig (SEK)	Extraordinära ersättningar (SEK)	Pensions-avgifter (SEK)	Total ersättning (SEK)	Andel fast respektive rörlig ersättning
Stina Lindh Hök (VD)	2021	3 600 000	91 279	1 194 600	-	483 368	5 369 247	78% fast
Jens Engwall (fd. VD, senior rådgivare, styrelseleda mot) ¹	2021	1 841 300	36 155	589 200	-	80 561	2 547 216	77% fast

Tillämpning av prestationskriterier

Enligt bolagets riktlinjer för ersättning gäller att rörlig ersättning ska belöna målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av bolagets finansiella mål och andra mätbara mål relaterade till hållbarhet som stöder långsiktigt aktieägarvärde. Uppställda mål ska i huvudsak vara gemensamma för ledande befattningshavare men kan även i mindre omfattning avse den individuella prestationen. Mätperioden för rörlig ersättning baseras som huvudregel på prestation under en period om cirka tolv månader.

Prestationskriterierna för rörlig kontant ersättning till VD Stina Lindh Hök under 2021 var i huvudsak uppdelade på tre olika delar. En del har baserat sig på bolagets aktiekursutveckling i förhållande till övriga fastighetsbolag. Under 2021 steg Nyfosas aktiekurs med 88,4 procent, att jämföras med Carnegies fastighetsindex (CREX) 46,9 procent. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till fullo. Den andra delen har varit relaterad till uppfyllelsen av bolagets finansiella mål om en årlig tillväxt i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie med minst 10 procent per år. Tillväxten i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie uppgick till 11 procent under 2021 jämfört med 2020. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till fullo. Den tredje delen avser ett flertal olika interna mål där exempelvis hållbarhet samt utveckling av och stabilitet inom bolagets organisation behandlats. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 87,5 procent.

Befintliga aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram

LTIP 2019

Styrelsen framlade förslag till årsstämman 2019 om att införa ett teckningsoptionsprogram för alla anställda i Nyfosa (LTIP 2019), vilket antogs av årsstämman. LTIP 2019 är baserat på teckningsoptioner där tilldelning till anställda sker enligt fastställda kategorier. Teckningsoptionerna har överlåtits till deltagarna på marknadsmässiga villkor till ett pris (premie) som fastställdes utifrån ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna. Bolaget subventionerar genom en kontant bonus del av deltagarens premie. Bonusen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under

¹ Jens Engwall avgick som VD den 26 oktober 2020 och tillträdde då en tjänst som senior rådgivare med oförändrad lön fram till och med den 28 februari 2021. Därefter har Jens, under 2021, tillhandahållit rådgivningstjänster genom ett konsultavtal. Uppdraget omfattar en rådgivande funktion till i första hand bolagets VD, men även att representera bolaget i styrelserna i Söderport Property Investment AB och Torslanda Property Investment AB.

teckningsoptionernas löptid. Deltagares berättigande till bonus förutsätter att deltagaren vid tiden för utbetalningen av bonusen alltså är anställd i bolaget, inte sagt upp sig eller blivit uppsagd och att han eller hon inte har överlåtit sina optioner. Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoptionen baseras på aktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna och följer därefter Carnegies fastighetsindex (CREX) fram till september 2022. Optionerna kommer således att bli värdefulla ("in the money") om Nyfosa har en kursutveckling som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under löptiden. Nyfosa-aktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna uppgick till 60,46 kronor.

Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) aktie i bolaget. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-september 2022, bokslutskommunikén för 2022 och delårsrapporten för januari-mars 2023, dock längst fram till och med den 10 juni 2023. Nuvarande VD, Stina Lindh Hök, har förvärvat 120 000 teckningsoptioner och den före detta VD:n, Jens Engwall, har förvärvat 250 000 teckningsoptioner i LTIP 2019 (samtliga tilldelade den 28 maj 2019).

LTIP 2021

Styrelsen framlade förslag till årsstämman 2021 om att införa ytterligare ett teckningsoptionsprogram för alla anställda i Nyfosa (LTIP 2021), vilket antogs av årsstämman. LTIP 2021 är baserat på teckningsoptioner av två olika serier där tilldelning till anställda sker enligt fastställda kategorier. Teckningsoptionerna har överlåtit till deltagarna på marknadsmässiga villkor till ett pris (premie) som fastställdes utifrån ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna. Bolaget subventionerar genom en kontant bonus del av deltagarens premie. Bonusen betalas ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under teckningsoptionernas löptid. Deltagares berättigande till bonus förutsätter att deltagaren vid tiden för utbetalningen av bonusen alltså är anställd i bolaget, inte sagt upp sig eller blivit uppsagd och att han eller hon inte har överlåtit sina optioner. Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoption av Serie I är kopplad till Nyfosas framtida aktiekursutveckling och ska uppgå till ett belopp om 124,10 kronor per aktie (motsvarande 122,5 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Nyfosas aktie på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 22 april 2021 till och med den 4 maj 2021). Teckningskursen per aktie vid utnyttjande av teckningsoption av Serie II fastställdes initialt till 101,32 kronor men ska omräknas med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm enligt ett totalavkastningsindex, innebärande att teckningsoptionerna av Serie II blir värdefulla ("in the money") om Nyfosa har en kursutveckling (med beaktande av utbetalade utdelningar) som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under löptiden.

Varje teckningsoption, oaktat Serie, berättigar till nyteckning av en (1) aktie i bolaget. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för 1 januari-31 mars 2024, delårsrapporten för 1 januari-30 juni 2024 och delårsrapporten för 1 januari-30 september 2024, dock längst fram till och med den 9 december 2024. Nuvarande VD, Stina Lindh Hök, har förvärvat 38 000 teckningsoptioner av Serie I och 38 000 teckningsoptioner av Serie II i LTIP 2021 (samtliga tilldelade den 7 maj 2021).

Ytterligare information om utestående aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram finns i not 8 i årsredovisningen för 2021, som är tillgänglig på Nyfosas hemsida, www.nyfosa.se/investerare/finansiella-rapporter/.

JÄMFÖRELSEINFORMATION AVSEENDE FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNINGAR OCH NYFOSAS RESULTAT

Förändringar i ersättningar och resultat under de tre senaste räkenskapsåren (RR)²

Årlig förändring	2021 mot 2020	2020 mot 2019	(information om 2021)
Ersättningar			
VD	- 194 TSEK (-3%)	+ 158 TSEK (+3%)	5 369 TSEK
Bolagets resultat			
Förvaltningsresultat	+ 639 TSEK (+48%)	+ 222 MSEK (+20%)	1 973 MSEK
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint ventures	+ 157 TSEK (+14%)	+ 331 MSEK (+41%)	1 302 MSEK
Utdelningsgrundande kassaflöde	+ 182 TSEK (+15%)	+ 426 MSEK (+54%)	1 436 MSEK
Genomsnittlig ersättning på heltidsbasis för anställda³			
Per anställd i bolaget	+ 40 TSEK (+3%)	- 525 TSEK (-34%)	Genomsnittligt antalet anställda har ökat från 63 (2020) till 70 (2021)

YTTERLIGARE INFORMATION TILLGÄNGLIG I ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2021 ELLER PÅ NYFOSAS HEMSIDA

Nyfosas ersättningsriktlinjer, vilka antagits på årsstämman 2020, finns tillgängliga på Nyfosas hemsida www.nyfosa.se/om-nyfosa/bolagsstyrning/ersattning/. På Nyfosas hemsida finns även det revisorsyttrande som behandlar huruvida Nyfosa efterlevt de antagna riktlinjerna, www.nyfosa.se/sv/arsstamma-2022/.

Ytterligare information om Nyfosas ersättningar under 2021 som inte täcks av denna rapport finns tillgänglig i årsredovisningen för 2021. Informationen återfinns på:

s. 72

Ersättningsutskottets arbete under 2021.

Not 8 på s. 101

Sådan information som krävs enligt 5 kap. 40-44 §§ årsredovisningslagen (1995:1554), inklusive detaljerad information om ersättning till de övriga ledande befattningshavare som omfattas av de ersättningsriktlinjer som antagits på årsstämman 2020 och om Nyfosas aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram.

Not 8 på s. 101

Ersättning till styrelsen.

Nacka i mars 2022

Nyfosa AB
Styrelsen

² Nyfosa börsnoterades på Nasdaq Stockholm den 23 november 2018, efter att aktierna i Nyfosa delats ut till stamaktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB. År 2019 är därför det första hela räkenskapsåret som VD varit anställd i Nyfosa.

³ Den genomsnittliga ersättningen för anställda inkluderar följande komponenter: grundlön, övriga förmåner, rörlig ersättning och pensionsavgifter.