

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 2022. Rapporten innehåller även uppgifter om ersättning under 2022 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 2022

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 2022.

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 kontantersättning, 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 och relevanta styrelseledamöter

Tabellen nedan beskriver den totala ersättning (SEK) som betalats till Nyfosas VD under 2022 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)	2022	3 960 000	100 077	2 010 300	-	994 353	7 064 730	72 % fast
Jens Engwall (fd. VD, senior rådgivare, styrelseleda mot) ¹	2022	235 000	-	589 200	-	-	824 200	29% 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 2022 var i huvudsak uppdelade på tre olika delar. En del har baserat sig på bolagets aktiekursutveckling i förhållande till övriga fastighetsbolag. Under perioden 1 januari 2021 till och med den 31 december 2022 sjönk Nyfosas aktiekurs med -2,4 procent, att jämföras med Carnegies fastighetsindex (CREX) -19,2 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 9,3 procent under 2022 jämfört med 2021. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 80 procent. Den tredje delen avser ett flertal olika interna mål där exempelvis hållbarhet samt Nyfosas etablering i Finland och Norge behandlats. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till fullo.

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 och 2022, tillhandahållit rådgivningstjänster genom ett konsultavtal som gällde till och med 31 december 2022. Uppdraget omfattade 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.

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 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, förvärvade 120 000 teckningsoptioner och den före detta VD:n, Jens Engwall, förvärvade 250 000 teckningsoptioner i LTIP 2019 (samtliga tilldelade den 28 maj 2019).

Den 16 september 2022 beslutade bolaget att lämna ett erbjudande om återköp av samtliga utestående teckningsoptioner i LTIP 2019 mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 13,96 SEK per option. Erbjudandet löpte mellan 16-19 september 2022 och deltagande var villkorat av att återköpsvederlaget, netto efter skatt, återinvesterades i aktier i Nyfosa.

Vidare beslutade bolaget den 27 januari 2023 att lämna ytterligare ett erbjudande om återköp av samtliga kvarvarande teckningsoptioner i LTIP 2019 mot ett marknadsmässigt kontant vederlag om 27,10 SEK per option. Erbjudandet löpte den 17 februari 2023 och deltagande var villkorat av att återköpsvederlaget, netto efter skatt, återinvesterades i aktier i Nyfosa.

Motivet till erbjudandena var att underlätta för optionsinnehavarna, att realisera värdet av optionerna och, med beaktande av kravet på återinvestering av en del av återköpslikviden, öka sitt aktieäggande i Nyfosa utan att behöva finansiera betalning av lösenpriset, exempelvis genom att sälja aktier i Nyfosa.

Efter återköpserbjudandena finns det inga teckningsoptioner utestående i LTIP 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 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 teckningsoptionernas löptid. Deltagares berättigande till bonus förutsätter att deltagaren vid tiden för utbetalningen av bonusen alltjämt 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. Deltagarna har möjlighet att begära tillämpning av en alternativ lösenmodell, varvid teckningskursen för varje stamaktie ska motsvara stamaktiens kvotvärde och teckningsoptionerna berättiga till ett omräknat, som utgångspunkt lägre, antal stamaktier. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för januari-mars 2024, delårsrapporten för januari-juni 2024 och delårsrapporten för januari-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).

LTIP 2022

Styrelsen framlade förslag till årsstämman 2022 om att införa ytterligare ett teckningsoptionsprogram för alla anställda i Nyfosa (LTIP 2022), vilket antogs av årsstämman. LTIP 2022 är baserat på teckningsoptioner där tilldelning till anställda sker enligt fastställda kategorier. Teckningsoptionerna har överlåtit till deltagarna på marknadsmässiga villkor till ett pris (premie) som motsvarar 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 alltjämt är anställd i bolaget, inte sagt upp sig eller blivit uppsagd och att han eller hon inte har överlåtit sina optioner. Teckningskursen per stamaktie vid utnyttjande av teckningsoption fastställdes initialt till 105,0 kronor men ska omräknas med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm enligt ett totalavkastningsindex, innebärande att teckningsoptionerna blir värdefulla ("in the money") om Nyfosas stamaktie har en kursutveckling (med beaktande av utbetalade utdelningar) som är bättre än genomsnittet för de noterade fastighetsbolagen under löptiden.

Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) stamaktie av serie A i bolaget. Deltagarna har möjlighet att begära tillämpning av en alternativ lösenmodell, varvid teckningskursen för varje stamaktie ska motsvara stamaktiens kvotvärde och teckningsoptionerna berättiga till ett omräknat, som utgångspunkt lägre, antal stamaktier. Teckning av aktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för

januari-mars 2025, delårsrapporten för januari-juni 2025 och delårsrapporten för januari-september 2025, dock längst fram till och med den 5 december 2025. Nuvarande VD, Stina Lindh Hök, har förvärvat 45 000 teckningsoptioner i LTIP 2022 (samtliga tilldelade den 5 maj 2022).

Ytterligare information om utestående aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram finns i not 6 i årsredovisningen för 2022, 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 fyra senaste räkenskapsåren (RR)²

Årlig förändring	2022 mot 2021	2021 mot 2020	2020 mot 2019	(information om 2022)
Ersättningar				
VD	+305 TSEK (+5%)	- 194 TSEK (-3%)	+ 158 TSEK (+3%)	6 957 TSEK
Bolagets resultat				
Förvaltningsresultat ³	+231 MSEK (+18%)	+ 157 MSEK (+14%)	+ 331 MSEK (+41%)	1 533 MSEK
Utdelningsgrundande kassaflöde	+159 MSEK (+11%)	+ 182 MSEK (+15%)	+ 426 MSEK (+54%)	1 596 MSEK
Genomsnittlig ersättning på heltidsbasis för anställda⁴				
Per anställd i bolaget	-151 TSEK (-14%)	+ 40 TSEK (+3%)	- 525 TSEK (-34%)	Genomsnittligt antalet anställda har ökat från 70 (2021) till 80 (2022)

YTTERLIGARE INFORMATION TILLGÄNGLIG I ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2022 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

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 en VD varit anställd i Nyfosa.

³ Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument i koncern samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint ventures.

⁴ Den genomsnittliga ersättningen för anställda inkluderar följande komponenter: grundlön, övriga förmåner, rörlig ersättning och pensionsavgifter.

revisorsyttrande som behandlar huruvida Nyfosa efterlevt de antagna riktlinjerna, www.nyfosa.se/sv/arsstamma-2023/.

Ytterligare information om Nyfosas ersättningar under 2022 som inte täcks av denna rapport finns tillgänglig i årsredovisningen för 2022. Informationen återfinns på:

s. 55 Ersättningsutskottets arbete under 2022.

Not 6 på s. 56 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 6 på s. 55 Ersättning till styrelsen.

Nacka i mars 2023

Nyfosa AB

Styrelsen