

## STYRELSENS ERSÄTTNINGSRAPPORT FÖR 2020

---

### INTRODUKTION

Ersättningsrapporten innehåller en beskrivning av Nyfosas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ("**ersättningsriktlinjerna**"), vilka antagits av årsstämman 2020 och som implementerats under 2020. Rapporten innehåller även uppgifter om ersättning under 2020 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 2020

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 även revisorn har efter utvärdering dragit slutsatsen 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 2020.

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. Baserat på slutsatserna efter att ha följt och utvärderat 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

Tabellen nedan beskriver den totala ersättning (SEK) som betalats till Nyfosas VD under 2020 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)	Pensionsavgifter (SEK)	Total ersättning (SEK)	Andel fast respektive rörlig ersättning	
Stina Lindh Hök (VD) <sup>1</sup>	2020	700 274	17 156	0 <sup>1</sup>	0	75 494	792 924	100% fast	
Jens Engwall (fd. VD, senior rådgivare, styrelseleda mot) <sup>2</sup>	2020	3 684 000	238 846	0	0	847 432	4 770 278	100% 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 2020 var som utgångspunkt baserade på hennes tidigare roll som operativ chef i bolaget och var till övervägande del relaterade till uppfyllelsen av bolagets finansiella mål om en årlig tillväxt i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie med minst 10% per år. Tillväxten i det utdelningsgrundande kassaflödet per aktie uppgick till 42% under 2020 jämfört med 2019. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till fullo. Prestationskriterierna avser till mindre del Stina Lindh Höks individuella prestation såvitt avser transaktionsaktivitet samt utveckling av och stabilitet inom bolagets organisation. Inom ramen för sistnämnda prestationskriterium har även beaktats hennes ansvarstagande i samband med att hon efterträdde Jens Engwall som VD under 2020. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till fullo.

## Befintliga aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram

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 fastställs utifrån ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna. Bolaget subventionerar genom en kontant bonus upp till 100 procent av deltagarens kostnad för att förvärva teckningsoptionerna. Bonusen betalas ut vid två tillfällen

<sup>1</sup> Stina Lindh Hök tillträdde som VD den 26 oktober 2020. Ersättningen som redovisas i tabellen avser hennes ersättning som VD. Dessförinnan var hon Operativ chef i bolaget och har tilldelats en bonus för år 2020, som är hänförligt till rollen som Operativ chef. Bonusen kommer att utbetalas under 2021 tillsammans med övriga bonusutbetalningar till anställda i bolaget.

<sup>2</sup> Jens Engwall avgick som VD den 26 oktober 2020. Därefter har han varit anställd som Senior rådgivare i bolaget och uppburit lön om 300 000 SEK per månad plus förmåner.

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 SEK.

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).

Ytterligare information om utestående aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram finns i not 12 i årsredovisningen för 2020, som är tillgänglig på Nyfosas hemsida, [www.nyfosa.se/investerare/finansiella-rapporter/](http://www.nyfosa.se/investerare/finansiella-rapporter/).

## JÄMFÖRELSEINFORMATION AVSEENDE FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNINGAR OCH NYFOSAS RESULTAT

### Förändringar i ersättningar och resultat under de två senaste räkenskapsåren (RR)<sup>3</sup>

Årlig förändring	2020 mot 2019	(information om 2020)
<b>Ersättningar</b>		
VD	+ 158 TSEK (+3%)	Total ersättning till VD under 2020 uppgick till 5 563 202 SEK
<b>Bolagets resultat</b>		
Förvaltningsresultat	+ 222 MSEK (+20%)	
Förvaltningsresultat exklusive värdeförändring och skatt i joint ventures	+ 331 MSEK (+41%)	
Utdelningsgrundande kassaflöde	+ 426 MSEK (+54%)	
<b>Genomsnittlig ersättning på heltidsbasis för anställda<sup>4</sup></b>		
Per anställd i bolaget	- 525 TSEK (-34%)	Genomsnittligt antalet anställda har ökat från 27,0 (2019) till 63,31 (2020)

<sup>3</sup> 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.

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

## YTTERLIGARE INFORMATION TILLGÄNGLIG I ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2020 ELLER PÅ NYFOSAS HEMSIDA

Nyfosas ersättningsriktlinjer, vilka antagits på årsstämman 2020, finns tillgängliga på Nyfosas hemsida [www.nyfosa.se/om-nyfosa/bolagsstyrning/ersattning/](http://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/arsstamma-2021/](http://www.nyfosa.se/arsstamma-2021/).

Ytterligare information om Nyfosas ersättningar under 2020 som inte täcks av denna rapport finns tillgänglig i årsredovisningen för 2020. Informationen återfinns på:

s. 63-64	Ersättningsutskottets arbete under 2020.
Not 8 på s. 93	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. 93	Ersättning till styrelsen.

---

Nacka i mars 2021

**Nyfosa AB (publ)**

*Styrelsen*