



Protokoll fört vid årsstämma i **Nyfosa AB**,
org. nr 559131-0833, den 25 april 2023,
kl. 15.00-16.30, i Stockholm

1 ÖPPNANDE AV STÄMMAN (DAGORDNINGENS PUNKT 1)

Styrelsens ordförande Johan Ericsson hälsade aktieägarna och övriga närvarande välkomna och förklarade årsstämman öppnad.

2 VAL AV ORDFÖRANDE VID STÄMMAN (DAGORDNINGENS PUNKT 2)

Stämman valde Johan Ericsson till ordförande vid stämman i enlighet med valberedningens förslag. Styrelseordföranden informerade stämman om att Nyfosas chefsjurist Linn Ejderhamn ombetts att föra dagens protokoll.

Stämman beslutade att inbjudna gäster t.ex. anställda och aktieägare som inte rösträttsregistrerat sig var välkomna att närvara vid stämman men utan rätt att yttra sig eller delta i stämmans beslut.

3 UPPRÄTTANDE OCH GODKÄNNANDE AV RÖSTLÄNGD (DAGORDNINGENS PUNKT 3)

Stämman beslutade att godkänna den som **bilaga 1** till detta protokoll fogade, och av Euroclear Sweden AB på uppdrag av Bolaget upprättade, förteckningen över anmälda och närvarande aktieägare och ombud med eventuella biträden samt inkomna poströster, att gälla såsom röstlängd vid årsstämman.

Ordföranden informerade om att ett antal aktieägare i förväg lämnat särskilda instruktioner för röstning samt att poströster avgivits inför stämman och att en sammanställning av röstinstruktionerna jämte avgivna poströster fanns tillgänglig om någon aktieägare önskade ta del av sammanställningen.

4 GODKÄNNANDE AV DAGORDNING (DAGORDNINGENS PUNKT 4)

Stämman godkände styrelsens förslag till dagordning, som hade varit infört i kallelsen till stämman.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2022 samt styrelsens och valberedningens yttranden och redogörelser samt övriga handlingar inför årsstämman, vilka hade hållits tillgängliga för aktieägarna i enlighet med aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, framlades.

5 VAL AV TVÅ JUSTERARE (DAGORDNINGENS PUNKT 5)

Stämman valde Johannes Wingborg, ombud för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, och Tobias Kaj, ombud för Lannebo Fonder, att tillsammans med ordföranden justera protokollet.

6 PRÖVNING AV OM STÄMMAN BLIVIT BEHÖRIGEN SAMMANKALLAD (DAGORDNINGENS PUNKT 6)

Det konstaterades att kallelse skett i enlighet med aktiebolagslagens och bolagsordningens bestämmelser.

Stämman beslutade att godkänna kallelseåtgärderna och förklarade stämman behörigen sammankallad.

7 STYRELSEORDFÖRANDENS REDOGÖRELSE ÖVER STYRELSENS ARBETE (DAGORDNINGENS PUNKT 7)

Styrelseordföranden Johan Ericsson redogjorde för styrelsens arbete under verksamhetsåret 2022.

8 ANFÖRANDE AV DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN (DAGORDNINGENS PUNKT 8)

Verkställande direktören Stina Lindh Hök presenterade och redogjorde för bolagets och koncernens verksamhet under 2022 samt första kvartalet 2023.

9 FRAMLÄGGANDE AV ÅRSREDOVISNINGEN OCH REVISIONSBERÄTTELSEN SAMT KONCERNREDOVISNINGEN OCH KONCERNREVISIONSBERÄTTELSEN (DAGORDNINGENS PUNKT 9)

Ordföranden konstaterade att årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2022 var framlagda på stämman.

Bolagets huvudansvarige revisor, Mattias Johansson, KPMG AB, redogjorde för slutsatserna i revisionsberättelsen.

Besvarades frågor till styrelseordförande och VD om bl.a. bolagets storlek och tillväxt, energiplanering, finansiering, fastighetsförvaltning och projektutveckling samt indexhöjda hyror.

10 A) - BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTATRÄKNINGEN OCH BALANSRÄKNINGEN SAMT KONCERNRESULTATRÄKNINGEN OCH KONCERNBALANSRÄKNINGEN (DAGORDNINGENS PUNKT 10A)

Stämman beslutade att fastställa balansräkning och koncernbalansräkning per den 31 december 2022 samt resultaträkning och koncernresultaträkning för räkenskapsåret 2022.

B) - BESLUT OM DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT ENLIGT DEN FASTSTÄLLDA BALANSRÄKNINGEN, SAMT VID UTDELNING, FASTSTÄLLANDE AV AVSTÄMNINGSDAGAR FÖR DENNA (DAGORDNINGENS PUNKT 10B)

Redogjordes för styrelsens förslag till disposition av bolagets resultat.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att utdelning till aktieägarna fram till nästkommande årsstämma ska lämnas om totalt 4,00 kronor per stamaktie av serie A med fyra utbetalningar kvartalsvis om 1,00 kronor per stamaktie av serie A.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att avstämningsdagar för den kvartalsvisa utdelningen ska vara torsdagen den 27 april 2023, fredagen den 30 juni 2023, fredagen den 29 september 2023 och fredagen den 29 december 2023.

**C) - BESLUT OM ANSVARFRIHET GENTEMOT BOLAGET FÖR STYRELSELEDAMÖ-
TERNA OCH DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022
(DAGORDNINGENS PUNKT 10C)**

Stämman beslutade att bevilja styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2022.

Det antecknades att beslutet biträdades av samtliga i beslutet deltagande aktieägare med undantag för aktieägare som i förväg anmält eller genom poströst meddelat nej- eller avståenderöster samt att styrelseledamöterna och den verkställande direktören inte deltog i beslutet såvitt avsåg dem själva.

11 FRAMLÄGGANDE AV ERSÄTTNINGSRAPPORT FÖR GODKÄNNANDE (DAGORDNINGENS PUNKT 11)

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att godkänna rapporten över ersättningar till verkställande direktören och styrelsen för räkenskapsåret 2022, [bilaga 2](#).

12 BESLUT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER (DAGORDNINGENS PUNKT 12)

Valberedningens ledamot Johannes Wingborg presenterade valberedningens arbete och förslag till beslut om antal styrelseledamöter, antal revisorer, arvode till styrelsens ledamöter, arvode till revisor, val av styrelseledamöter och styrelseordförande samt val av revisor. Aktieägarna uppmärksammades särskilt på att valberedningen justerat sitt tidigare kommunicerade förslag genom ett pressmeddelande den 20 april 2023 till följd av att valberedningen informerats om att styrelseledamoten Patrick Gylling inte längre står till förfogande för omval.

Antecknades ett tack till avgående styrelseledamoten Patrick Gylling.

Den till nyval föreslagna styrelseledamoten David Mindus presenterade sig för aktieägarna.

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen, för tiden till slutet av nästa årsstämma, ska bestå av sju stämموvalda styrelseledamöter utan suppleanter.

13 BESLUT OM ANTAL REVISORER (DAGORDNINGENS PUNKT 13)

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag att bolaget ska ha en revisor utan suppleant.

14 BESLUT OM ARVODE TILL STYRELSENS LEDAMÖTER (DAGORDNINGENS PUNKT 14)

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag att arvodena till styrelsens ledamöter ska utgå med 515 000 kronor (tidigare 500 000 kronor) till styrelsens ordförande och med 210 000 kronor (tidigare 200 000 kronor) till var och en av de övriga stämموvalda ledamöterna. För arbete i revisionsutskottet ska arvode utgå med 75 000 kronor (tidigare 70 000 kronor) till utskottets ordförande samt med 36 000 kronor (tidigare 35 000 kronor) till var och en av de övriga ledamöterna. För arbete i ersättningsutskottet ska arvode utgå med 42 000 kronor (tidigare 40 000 kronor) till utskottets ordförande samt med 21 000 kronor (tidigare 20 000 kronor) till var och en av de övriga ledamöterna.

15 BESLUT OM ARVODE TILL REVISOR (DAGORDNINGENS PUNKT 15)

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag att arvode till revisorn ska utgå med belopp enligt godkänd räkning.

16 VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH STYRELSEORDFÖRANDE (DAGORDNINGENS PUNKT 16)

Ordföranden lämnade upplysningar om vilka uppdrag som de förslagna styrelseledamöterna har i andra företag.

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag att till styrelseledamöter omvälja Jens Engwall, Johan Ericsson, Lisa Dominguez Flodin, Per Lindblad, Marie Bucht Toresäter och Claes Magnus Åkesson samt att välja David Mindus till ny styrelseledamot. Antecknades att Patrick Gylling avböjt omval.

Stämman beslutade vidare i enlighet med valberedningens förslag att omvälja Johan Ericsson till styrelsens ordförande.

17 VAL AV REVISOR (DAGORDNINGENS PUNKT 17)

Stämman beslutade i enlighet med valberedningens förslag, och i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, att omvälja det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor för tiden till slutet av nästa årsstämma. Det noterades att KPMG informerat att Mattias Johansson även fortsättningsvis kommer att vara huvudansvarig revisor.

18 BESLUT OM RIKTAD EMISSION AV TECKNINGSOPTIONER OCH GODKÄNNANDE AV ÖVERLÅTELSE AV TECKNINGSOPTIONER (LTIP 2023) (DAGORDNINGENS PUNKT 18)

Styrelsens förslag om riktad emission av teckningsoptioner och godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner (LTIP 2023) presenterades kortfattat för stämman.

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om riktad emission av teckningsoptioner och godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner (LTIP 2023), [bilaga 3](#).

Fullständiga teckningsoptionsvillkor framgår av [bilaga 4](#).

Antecknades att beslutet biträdades av aktieägare representerande minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som var företrädna vid årsstämman.

19 A) - BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE A (DAGORDNINGENS PUNKT 19A)

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie A, [bilaga 5](#).

Antecknades att Sveriges Aktiesparares Riksförbund reserverade sig mot beslutet i den del det avser kontant emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Antecknades att beslutet biträdades av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som var företrädna vid stämman.

B) - BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION AV KONVERTIBLER (DAGORDNINGENS PUNKT 19B)

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av konvertibler, [bilaga 6](#).

Antecknades att Sveriges Aktiesparares Riksförbund reserverade sig mot beslutet i den del det avser kontant emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Antecknades att beslutet biträdades av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som var företrädna vid stämman.

C) - BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE D (DAGORDNINGENS PUNKT 19C)

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av stamaktier av serie D, [bilaga 7](#).

Antecknades att Sveriges Aktiesparares Riksförbund reserverade sig mot beslutet i den del det avser kontant emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Antecknades att beslutet biträdades av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som var företrädna vid stämman.

D) - BESLUT OM VINSTUTDELNING FÖR EVENTUELLA TILLKOMMANDE STAMAKTIER AV SERIE D (DAGORDNINGENS PUNKT 19D)

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att om bolaget skulle emittera stamaktier av serie D under tiden fram till årsstämman 2024 ska utdelning lämnas på samtliga nya stamaktier av serie D som emitteras av styrelsen med stöd av bemyndigandet. Utdelningen på ovan nämnda aktieslag ska i förekommande fall lämnas kvartalsvis i lika stora delbetalningar med 2 kronor per aktie, högst totalt 8 kronor per aktie, från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

20 BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM FÖRVÄRV AV EGNA STAMAKTIER AV SERIE A (DAGORDNINGENS PUNKT 20)

Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om förvärv av egna stamaktier av serie A, [bilaga 8](#).

Antecknades att beslutet biträdades av aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som var företrädna vid stämman.

21 STÄMMANS AVSLUTANDE (DAGORDNINGENS PUNKT 21)

Ordföranden förklarade årsstämman avslutad.

Vid protokollet:

Justeras:

Linn Ejderhamn

Johan Ericsson

Johannes Wingborg

Tobias Kaj

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) | Pensionsavgifter (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, styrelseledamot) 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 alljämt 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 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. 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 alltså 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.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTAD EMISSION AV TECKNINGSOPTIONER OCH GODKÄNNANDE AV ÖVERLÅTELSE AV TECKNINGSOPTIONER (LTIP 2023)

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om emission av teckningsoptioner och godkännande av överlåtelse av teckningsoptioner enligt följande. Aktieägare representerande cirka 49,71 procent av aktierna och rösterna i Nyfosa, däribland AB Sagax, Länsförsäkringar Fonder och SEB Fonder, har på förhand uttryckt sitt stöd för styrelsens förslag.

1. EMISSION AV TECKNINGSOPTIONER

- 1.1 Styrelsen föreslår att stämman beslutar om en riktad emission av högst 760 000 teckningsoptioner, innebärande en ökning av aktiekapitalet vid fullt utnyttjande med högst 380 000 kronor. För beslutet ska i övrigt följande villkor gälla.
- 1.2 Rätt att teckna teckningsoptionerna tillkommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, det helägda dotterbolaget Nyfosa LTIP AB, org. nr 559168-5820, ("**Dotterbolaget**"), med rätt och skyldighet att överlåta teckningsoptionerna till medarbetare enligt punkt 2. Överteckning kan inte ske. Teckningsoptionerna ska emitteras vederlagsfritt till Dotterbolaget.
- 1.3 Skälen till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att införa ett incitamentsprogram och därigenom ett belöningssystem som är konkurrenskraftigt, som kan fungera som riktlinje för bolagets ledningsgrupp i arbetet med bolagets strategi och som, utöver att fungera fokushöjande för bolagets anställda när det kommer till att leverera utmärkta resultat som bidrar till värdeskapande för aktieägarna, dessutom ger bolagets anställda en ökad möjlighet att ta del i bolagets framgångar.
- 1.4 Teckning av teckningsoptionerna ska ske inom fyra veckor från dagen för emissionsbeslutet. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden.
- 1.5 Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) stamaktie av serie A i bolaget ("**Stamaktier**"). Enligt punkt 1.8 nedan ska vid utnyttjande av teckningsoptionerna en omräkning ske av det antal Stamaktier som varje teckningsoption berättigar till tecknande av.
- 1.6 Teckning av Stamaktier i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, dock tidigast den 1 april 2026 och senast den 5 juni 2026 (teckningsperioden). Är optionsinnehavare förhindrad att teckna Stamaktier under denna period på grund av tillämplig insiderlagstiftning ska bolaget ha rätt att medge att sådan optionsinnehavare istället får teckna Stamaktier så snart denne inte längre är förhindrad att göra det, dock senast 30 kalenderdagar efter sådant hinder har upphört.
- 1.7 Teckningskursen ("**Teckningskursen**") per Stamaktie ska utgöras av Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:
 - (i) ett belopp motsvarande bolagets Stamakties genomsnittskurs vid emissionstidpunkten, vilken utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista, multiplicerat med

- a. utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för bolagets Stamaktie från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 (startvärde) jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari-31 mars 2026 (slutvärde),
- b. reducerat med utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 (startvärde) jämfört med den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari-31 mars 2026 (slutvärde), och
- (ii) noll kronor.¹

$$\begin{aligned}
 \text{Teckningskurs per Stamaktie} &= \left[\begin{array}{l} \text{Stamaktiens} \\ \text{volymviktade} \\ \text{genomsnittskurs} \\ \text{den handelsdag} \\ \text{som bolaget} \\ \text{offentliggör} \\ \text{delårsrapporten} \\ \text{för perioden} \\ \text{1 januari-31} \\ \text{mars 2026} \end{array} \right] - \text{MAX} \left[\begin{array}{l} \text{Stamaktiens genomsnittliga} \\ \text{stängningskurs under perioden} \\ \text{från och med den 26 april 2023} \\ \text{till och med den 3 maj 2023 enligt} \\ \text{Nasdaq Stockholms officiella} \\ \text{kurslista} \end{array} \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{bolagets Stamaktie den handelsdag} \\ \text{som bolaget offentliggör} \\ \text{delårsrapporten för perioden} \\ \text{1 januari-31 mars 2026} \end{array} \right] - \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{fastighetsbolag noterade på} \\ \text{Nasdaq Stockholm den handelsdag} \\ \text{som bolaget offentliggör} \\ \text{delårsrapporten för perioden} \\ \text{1 januari-31 mars 2026} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{fastighetsbolag noterade på} \\ \text{Nasdaq Stockholm under perioden} \\ \text{från och med den 26 april 2023 till} \\ \text{och med den 3 maj 2023} \end{array} \right] \left[\begin{array}{l} \text{Genomsnittligt} \\ \text{totalavkastningsindexvärde för} \\ \text{fastighetsbolag noterade på} \\ \text{Nasdaq Stockholm under perioden} \\ \text{från och med den 26 april 2023 till} \\ \text{och med den 3 maj 2023} \end{array} \right] ; 0
 \end{aligned}$$

Totalavkastningsindexet som tillämpas innehåller samtliga de fastighetsbolag som listas i Nasdaq Stockholms fastighetsindex (SX35GI) från tid till annan, och beaktar bolagens aktiekursutveckling och utbetalade utdelningar.

Om bolaget har insiderinformation under någon del av perioden från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 ska styrelsen äga rätt att senarelägga teckningsperioden samt mätperioden för Stamaktiens genomsnittskurs respektive för index. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på Stamaktien.

- 1.8 Vid utnyttjande av teckningsoptionerna ska en omräkning av det antal Stamaktier som varje teckningsoption berättigar till tecknande av utföras enligt nedan formel, varvid den teckningskurs som erläggs per Stamaktie av deltagaren vid utnyttjande av teckningsoptionen ska motsvara Stamaktiens kvotvärde.²

¹ N.B. Illustrativt räkneexempel utvisande beräkning av Teckningskurs per Stamaktie om bolaget har haft en utveckling i totalavkastningsindex med 1,5 när samtliga fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm har haft en motsvarande utveckling om 1,3. Notera att samtliga värden som förts in i exemplet nedan är **fiktiva** och enbart syftar till att illustrera hur beräkningsformeln ska tillämpas.

Räkneexempel: $117 = 135 - \text{MAX} (90 \times ((135/90) - (130/100)) ; 0)$

² Därtill kan omräkning av antalet Stamaktier som varje teckningsoption berättigar till samt den teckningskurs som ska erläggas vid utnyttjande komma att omräknas enligt de fullständiga optionsvillkoren.

| | | |
|---|---|---|
| omräknat antal Stamaktier som varje teckningsoption ger rätt att teckna | = | Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 minskad med Teckningskursen (beräknad enligt punkten 1.7 ovan) |
| | | Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 minskad med Stamaktiens kvotvärde |

- 1.9 De Stamaktier som tecknas med stöd av teckningsoptionerna ska medföra rätt till vinstutdelning första gången på den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att teckning av Stamaktier genom utnyttjande av teckningsoptionerna verkställts.
- 1.10 De nya Stamaktier som kan komma att utges vid nyteckning omfattas inte av några förbehåll.
- 1.11 Teckningsoptioner som innehas av Dotterbolaget och som inte överlåtit enligt punkt 2 får makuleras av bolaget efter beslut av styrelsen för bolaget med samtycke av styrelsen för Dotterbolaget. Makulering ska anmälas till Bolagsverket för registrering.
- 1.12 Styrelsen, eller den styrelsen utser, föreslås bemyndigas att vidta de smärre justeringar av ovanstående beslut som kan visa sig nödvändiga i samband med registreringen av beslutet hos Bolagsverket, Euroclear Sweden AB eller på grund av andra formella krav.
- 1.13 Övriga villkor framgår av de fullständiga optionsvillkoren, bilaga 1, som finns tillgänglig på bolagets webbplats.

2. GODKÄNNANDE AV ÖVERLÅTELSE AV TECKNINGSOPTIONER

2.1 Deltagare och tilldelning

- 2.1.1 Styrelsen föreslår att årsstämman godkänner Dotterbolagets överlåtelser av teckningsoptioner på följande villkor.
- 2.1.2 Rätt att förvärva teckningsoptioner från Dotterbolaget ska tillkomma följande kategorier av medarbetare i Nyfosa AB:

| Kategori | Garanterat antal teckningsoptioner/person | Maximalt antal teckningsoptioner/person |
|---|---|---|
| A. VD, koncernchef (högst 1 person) | 45 000 | 67 500 |
| B. Övriga medlemmar i koncernledningen (högst 5 personer) | 23 000 Totalt inom kategorin: 115 000 | 34 500 |
| C. Övriga anställda (högst 60 personer) | 10 000 Totalt inom kategorin: 600 000 | 15 000 |

- 2.1.3 Om teckningsoptioner kvarstår efter att samtliga anmälningar tillgodosetts upp till garantinivå enligt tabellen i punkt 2.1.2 ska kvarstående antal kunna tilldelas deltagare oberoende av kategori. Sådan fördelning får dock som mest innebära att det maximala antalet teckningsoptioner per person inom viss kategori uppgår till det maximala som framgår av tabellen i punkt 2.1.2 Om inte alla deltagare som önskar teckna det maximala antal

teckningsoptioner som framgår av tabellen i punkt 2.1.2 kan göra detta, ska de återstående teckningsoptionerna tilldelas dessa deltagare pro rata i förhållande till tecknat antal teckningsoptioner, dock högst upp till den maxnivå som framgår av tabellen i punkt 2.1.2. Bolagets styrelse beslutar om slutlig tilldelning.

- 2.1.4 Rätt att förvärva teckningsoptioner från Dotterbolaget ska endast tillkomma de personer som vid anmälningens utgång inte sagt upp sig eller blivit uppsagda.
- 2.1.5 Optioner ska även kunna erbjudas till kommande nya medarbetare. För sådana förvärv ska villkoren vara desamma eller motsvarande vad som anges i detta beslut. Detta innebär bl.a. att förvärv ska ske till det då aktuella marknadsvärdet.
- 2.1.6 Överlåtelse till deltagare förutsätter dels att förvärv av teckningsoptionerna lagligen kan ske, dels att det enligt styrelsens bedömning kan ske till rimliga administrativa och ekonomiska insatser. Styrelsen äger vidare rätt att, till förmån för vissa deltagare, göra om programmet till ett kontantbaserat program eller ett program baserat på syntetiska optioner, om detta enligt styrelsen är motiverat exempelvis av skattemässiga och/eller legala skäl. I sådant fall ska ett maximalt utfall per deltagare bestämmas av styrelsen.

2.2 **Pris och betalning m.m.**

- 2.2.1 Teckningsoptionerna ska överlåtas på marknadsmässiga villkor till ett pris (premie) som motsvarar ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell beräknat av ett oberoende värderingsinstitut. För förvärv som sker av nya medarbetare efter den initiala anmälningens utgång ska nytt marknadspris fastställas på motsvarande sätt.
- 2.2.2 Värdet för teckningsoptionerna har preliminärt beräknats till 7,41 kronor per option baserat på en aktiekurs om 76,50 kronor, vilket motsvarade stängningskursen för Nyfosas Stamaktie den 17 mars 2023. Den preliminära värderingen har utförts av ett oberoende värderingsinstitut, PwC.
- 2.2.3 Bolaget kommer genom kontant bonus subventionera del av vissa deltagares premie (enligt punkt 2.2.4 nedan). Bonusen motsvarar det belopp som deltagaren väljer att investera i incitamentsprogrammet, upp till garanterad nivå. Ingen kompensation lämnas dock för deltagarens skattekostnad, vilket i praktiken innebär att bolaget genom den kontanta bonusen lämnar ett kostnadsbidrag som efter erlagd skatt motsvarar ca 50 procent av deltagarens förvärvskostnad. Bonusen betalas ut vid två tillfällen (fördelat med 50 procent av det sammanlagda beloppet vid vardera utbetalningstillfälle) under teckningsoptionernas löptid genom en bonusutbetalning efter cirka två år (under april 2025) och en efter cirka tre år (under april 2026). Endast premier för teckningsoptioner upp till och med garantinivån för respektive deltagare subventioneras, så som dessa anges ovan i punkt 2.1.2.
- 2.2.4 Deltagares berättigande till bonus förutsätter att (a) det är en av de tre första gångerna som den anställde erbjuds delta i ett teckningsoptionsprogram i bolaget (b) deltagaren vid tiden för utbetalningen av bonusen alltså är anställd i bolaget, inte sagt upp sig eller blivit uppsagd och (c) att han eller hon inte har överlåtit sina teckningsoptioner.
- 2.2.5 Den totala kostnaden för subventionen, baserat på antaganden om optionsvärde enligt ovan, beräknas maximalt för hela teckningsoptionsprogrammets löptid uppgå till ungefär 4,05 miljoner kronor inklusive sociala avgifter.
- 2.2.6 Teckningsoptionerna ska i övrigt omfattas av marknadsmässiga villkor.

2.3 Förköp och anställnings upphörande

Teckningsoptionerna ska omfattas av en skyldighet för deltagare som önskar överlåta eller på annat sätt avyttra teckningsoptionerna till tredje man att först erbjuda bolaget eller dess dotterbolag att inlösa teckningsoptionerna till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. Teckningsoptionerna ska vidare omfattas av en rätt för bolaget eller dess dotterbolag till återköp av teckningsoptionerna, till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde, om en deltagares anställning i eller uppdrag för bolaget upphör, eller om den anställde sagt upp sig eller blivit uppsagd, under programmets löptid. Avslutas en innehavares anställning i bolaget innebär detta även begränsningar i rätten till subvention avseende premien för teckningsoptionerna, i enlighet med vad som framgår ovan i punkt 2.2.4.

3. YTTERLIGARE INFORMATION OM TECKNINGSOPTIONSPROGRAMMET

3.1 Utspädning och aktiekapitalets ökning

3.1.1 Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av ett sådant antal Stamaktier som följer av punkten 1.8 ovan men aldrig mer än en (1) Stamaktie per teckningsoption. Vid full nyteckning med stöd av samtliga 760 000 teckningsoptioner kan därmed maximalt 760 000 nya Stamaktier ges ut, vilket motsvarar en maximal utspädning om cirka 0,40 procent av det totala antalet aktier och det totala antalet röster i bolaget efter full teckning av samtliga teckningsoptioner, dock med förbehåll för eventuell sedvanlig omräkning enligt de fullständiga optionsvillkoren vid vissa bolagshändelser. Den omräkning som tillämpas enligt punkt 1.8 ovan innebär att varje teckningsoption, som utgångspunkt berättigar till ett lägre antal Stamaktier och därmed en lägre utspädning.

3.1.2 Vid ett antagande om att Teckningskursen för de Stamaktier i Nyfosa som teckningsoptionerna berättigar till teckning av fastställs till 100,0 kronor innebär omräkningen för lösen till nettovärde enligt punkt 1.8 ovan vid nyteckning med stöd av samtliga 760 000 teckningsoptioner att den totala utspädningen skulle bli enligt följande vid nedan i vänsterkolumnen angivna volymviktade genomsnittskurser för Nyfosas Stamaktier den handelsdag då bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026:

N.B. Illustrativt räkneexempel utifrån en antagen Teckningskurs om 100,0 kronor

| Genomsnittskurs för Stamaktien | Totalt antal nya Stamaktier | Total ökning av aktiekapitalet | Total utspädning |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------|
| 100,0 kronor | 0 | 0 kronor | 0,00% |
| 125,0 kronor | 152 610 | 76 305 kronor | 0,08% |
| 150,0 kronor | 254 181 | 127 090 kronor | 0,13% |
| 175,0 kronor | 326 648 | 163 324 kronor | 0,17% |

3.2 Påverkan på nyckeltal och kostnader för bolaget m.m.

Det aktuella teckningsoptionsprogrammet förväntas ha en marginell påverkan på bolagets nyckeltal. Bolagets kostnader för teckningsoptionsprogrammet före skatt, inklusive den riktade emissionen och överlåtelsen av teckningsoptioner samt subventionen, innefattar administrativa

kostnader och kostnader för sociala avgifter. Den totala kostnaden för teckningsoptionsprogrammet under antagande av fullt deltagande beräknas uppgå till ungefär 4,05 miljoner kronor, vilket fördelas över en treårsperiod.

3.3 **Beredning av ärendet**

Principerna för optionsprogrammet har arbetats fram av bolagets styrelse. Förslaget har beretts med stöd av externa rådgivare och efter konsultationer med aktieägare. Styrelsen har därefter beslutat att framlägga detta förslag till bolagsstämman. Förutom de medarbetare som berett frågan enligt instruktion från styrelsen har ingen anställd som kan komma att omfattas av programmet deltagit i utformningen av villkoren.

3.4 **Övriga aktierelaterade incitamentsprogram**

Nyfosa har sedan tidigare två utestående teckningsoptionsprogram som inrättades 2021 och 2022 för anställda. Utöver detta finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Nyfosa.

3.5 **Instruktion till styrelsen och majoritetskrav**

Styrelsen föreslår att stämman uppdrar åt styrelsen i bolaget att verkställa beslutet enligt punkt 1 samt att tillse att styrelsen i Dotterbolaget genomför överlåtelser av teckningsoptioner enligt punkt 2. För giltigt beslut enligt denna punkt ska förslaget biträdas av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädna vid stämman.

VILLKOR FÖR TECKNINGSOPTIONER 2023/2026 AVSEENDE NYTECKNING AV STAMAKTIER I NYFOSA AB

§ 1 DEFINITIONER

I föreliggande villkor ska följande benämningar ha den innebörd som angivits nedan.

| | |
|-------------------------|---|
| "Aktie" | aktie i Bolaget (oavsett aktieslag); |
| "Aktieägare" | aktieägare i Bolaget; |
| "Avstämningsbolag" | bolag som har infört avstämningsförbehåll i bolagsordningen och anslutit sina aktier till Euroclear; |
| "Avstämningskonto" | konto vid Euroclear för registrering av sådana finansiella instrument som anges i lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument; |
| "Bankdag" | dag som i Sverige inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige; |
| "Bolaget" | Nyfosa AB, org.nr 559131-0833; |
| "Euroclear" | Euroclear Sweden AB; |
| "Marknadsplats" | Nasdaq Stockholm eller annan liknande reglerad eller oreglerad marknad; |
| "Optionsinnehavare" | innehavare av Optionsrätt med rätt till Teckning av nya Stamaktier; |
| "Optionsrätt" | rätt att teckna Stamaktie mot kontant betalning; |
| "Stamaktie" | en Stamaktie av serie A i Bolaget; |
| "Teckning" | sådan Teckning av Stamaktier som sker med stöd av Optionsrätt; |
| "Teckningskurs" | den kurs till vilken Teckning av ny Stamaktie kan ske; |
| "Teckningsoptionsbevis" | bevis till vilket knutits ett visst antal Optionsrätter enligt dessa villkor; och |
| "Teckningsperiod" | den period under vilken Optionsrätter kan utnyttjas för Teckning av Stamaktier i enlighet med § 3.A. |

§ 2 OPTIONSRÄTTER

Det sammanlagda antalet Optionsrätter uppgår till högst 760 000. Optionsrätterna representeras av Teckningsoptionsbevis. Teckningsoptionsbevisen är ställda till viss man eller order.

Om Bolaget är Avstämningsbolag får Bolagets styrelse fatta beslut om att Optionsrätterna ska registreras på Avstämningskonto. Vid sådant förhållande ska inga Teckningsoptionsbevis eller andra

värdepapper ges ut. Optionsinnehavare ska på Bolagets anmaning vara skyldig att omedelbart till Bolaget inlämna samtliga Teckningsoptionsbevis representerande Optionsrätter samt meddela Bolaget erforderliga uppgifter om värdepapperskonto på vilket innehavarens Optionsrätter ska registreras.

Om Bolagets styrelse fattat beslut enligt andra stycket ovan, ska styrelsen därefter vara oförhindrad att, med de begränsningar som må följa av lag eller annan författning, fatta beslut om att Optionsrätterna inte längre ska vara registrerade på Avstämningskonto.

§ 3 RÄTT ATT TECKNA NYA STAMAKTIER

A. Allmänt

Optionsinnehavaren ska ha rätt att för varje Optionsrätt teckna en ny Stamaktie under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, dock tidigast den 1 april 2026 och senast den 5 juni 2026 (eller från och med den senare dag som kan följa av § 3.B nedan eller till och med den tidigare eller senare dag som kan följa av § 8 nedan). Är Optionsinnehavare förhindrad att teckna Stamaktier under denna period på grund av tillämplig insiderlagstiftning ska Bolaget ha rätt att medge att sådan Optionsinnehavare istället får teckna Stamaktier så snart denne inte längre är förhindrad att göra det, dock senast 30 kalenderdagar efter sådant hinder har upphört.

Teckningskursen per Stamaktie ska utgöras av Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då Bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 minskat med ett belopp motsvarande det högsta av:

- (i) ett belopp motsvarande Bolagets Stamakties genomsnittskurs vid emissionstidpunkten, vilken utgörs av den genomsnittliga stängningskursen under perioden från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 enligt Nasdaq Stockholms officiella kurslista, multiplicerat med
 - a. utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för Bolagets Stamaktie från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 (startvärde) jämfört med den handelsdag då Bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 (slutvärde),
 - b. reducerat med utvecklingen av genomsnittligt totalavkastningsindexvärde för fastighetsbolag noterade på Nasdaq Stockholm från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 (startvärde) jämfört med den handelsdag då Bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 (slutvärde), och

- (ii) noll kronor.¹

$$\begin{array}{l}
 \text{Teckningskurs} \\
 \text{per Stamaktie} = \text{Stamaktiens} \\
 \text{volymviktade} \\
 \text{genomsnittskurs} \\
 \text{den handelsdag} \\
 \text{som Bolaget} \\
 \text{offentliggör} \\
 \text{delårsrapporten} \\
 \text{för perioden} \\
 \text{1 januari-31} \\
 \text{mars 2026}
 \end{array}
 - \text{MAX}
 \left[
 \begin{array}{l}
 \text{Stamaktiens genomsnittliga} \\
 \text{stängningskurs under perioden} \\
 \text{från och med den 26 april 2023} \\
 \text{till och med den 3 maj 2023 enligt} \\
 \text{Nasdaq Stockholms officiella} \\
 \text{kurslista}
 \end{array}
 \right]
 \times
 \left[
 \begin{array}{l}
 \text{Genomsnittligt} \\
 \text{totalavkastningsindexvärde för} \\
 \text{Bolagets Stamaktie den handelsdag} \\
 \text{som bolaget offentliggör} \\
 \text{delårsrapporten för perioden} \\
 \text{1 januari-31 mars 2026} \\
 \text{Genomsnittligt} \\
 \text{totalavkastningsindexvärde för} \\
 \text{Bolagets Stamaktie under perioden} \\
 \text{från och med den 26 april 2023 till} \\
 \text{och med den 3 maj 2023}
 \end{array}
 \right]
 -
 \left[
 \begin{array}{l}
 \text{Genomsnittligt} \\
 \text{totalavkastningsindexvärde för} \\
 \text{fastighetsbolag noterade på} \\
 \text{Nasdaq Stockholm den handelsdag} \\
 \text{som Bolaget offentliggör} \\
 \text{delårsrapporten för perioden} \\
 \text{1 januari-31 mars 2026} \\
 \text{Genomsnittligt} \\
 \text{totalavkastningsindexvärde för} \\
 \text{fastighetsbolag noterade på} \\
 \text{Nasdaq Stockholm under perioden} \\
 \text{från och med den 26 april 2023 till} \\
 \text{och med den 3 maj 2023}
 \end{array}
 \right]
 ; 0$$

¹ N.B. Illustrativt räkneexempel utvisande beräkning av Teckningskurs per Stamaktie om Bolaget har haft en utveckling i totalavkastningsindex med 1,5 när samtliga fastighetsbolag på Nasdaq Stockholm har haft en motsvarande utveckling om 1,3.

Totalavkastningsindexet som tillämpas innehåller samtliga de fastighetsbolag som listas i Nasdaq Stockholms fastighetsindex (SX35GI) från tid till annan, och beaktar bolagens aktiekursutveckling och utbetalade utdelningar.

Om Bolaget har insiderinformation under någon del av perioden från och med den 26 april 2023 till och med den 3 maj 2023 ska styrelsen äga rätt att senarelägga Teckningsperioden samt mätperioden för Stamaktiens genomsnittskurs respektive för index. Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på Stamaktien.

Omräkning av Teckningskurs liksom av det antal nya Stamaktier som varje Optionsrätt berättigar till Teckning av, kan äga rum i de fall som framgår av § 8 nedan. Bolaget ska vara skyldigt att om Optionsinnehavare så påkallar under ovan angiven tid, emittera det antal Stamaktier som avses med anmälan om Teckning.

B. Omräkning för lösen till nettovärde

Vid utnyttjande av Optionsrätterna ska en omräkning av det antal Stamaktier som varje Optionsrätt berättigar till tecknande av (dock aldrig mer än en (1) Stamaktie, med förbehåll för eventuell omräkning i enlighet med § 8 nedan) utföras enligt följande formel, varvid den teckningskurs som erläggs per Stamaktie av Optionsinnehavaren vid utnyttjande av Optionsrätten ska motsvara Stamaktiens kvotvärde:

$$\text{omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} = \frac{\text{Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då Bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 minskad med Teckningskursen (beräknad enligt § 3. A ovan)}}{\text{Stamaktiens volymviktade genomsnittskurs för den handelsdag då Bolaget offentliggör delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2026 minskad med Stamaktiens kvotvärde}}$$

Om omräkning av Teckningskursen och antalet Stamaktier som varje Optionsrätt berättigar till Teckning av ska ske eller har skett enligt § 8 nedan, och om resultatet därvid skulle leda till att den ekonomiska kompensation som Optionsinnehavaren erhåller i förhållande till aktieägarna inte är skälig, ska Bolagets styrelse uppdra åt en oberoende värderingsman att genomföra omräkning i syfte att resultatet blir skäligt.

Bolaget förbinder sig att gentemot varje Optionsinnehavare svara för att Optionsinnehavaren ges rätt att teckna Stamaktier i Bolaget mot kontant betalning på häri angivna villkor.

§ 4 TECKNING AV STAMAKTIER

Under tid Bolaget är Avstämningsbolag och Optionsrätt är registrerad på Avstämningskonto ska följande gälla. Vid Teckning ska ifylld anmälningsedel enligt fastställt formulär inges till Bolaget eller ett av Bolaget anvisat kontoförande institut.

Om Bolaget inte är Avstämningsbolag eller om Optionsrätt inte är registrerad på Avstämningskonto ska Teckning ske genom skriftlig anmälan på teckningslista till Bolaget varvid antalet Optionsrätter som utnyttjas ska anges. Vid Teckning ska Optionsinnehavare i förekommande fall inlämna motsvarande Teckningsoptionsbevis till Bolaget.

Avrundning av antalet Stamaktier som får tecknas ska ske nedåt till närmaste hela Stamaktie.

Notera att samtliga värden som förts in i exemplet nedan är **fiktiva** och enbart syftar till att illustrera hur beräkningsformeln ska tillämpas. *Räkneexempel:* $117 = 135 - \text{MAX}(90 \times ((135/90) - (130/100)); 0)$

§ 5 BETALNING

Vid Teckning ska betalning samtidigt erläggas kontant för det antal Stamaktier som Teckningen avser.

§ 6 INFÖRANDE I AKTIEBOK M.M.

Om Bolaget är Avstämningsbolag vid Teckning verkställs Teckning och tilldelning genom att de nya Stamaktierna interimistiskt registreras på Avstämningskonto genom Bolagets försorg. Sedan registrering hos Bolagsverket ägt rum, blir registreringen på Avstämningskonto slutgiltig. Som framgår av § 8 nedan, senareläggs i vissa fall tidpunkten för sådan slutgiltig registrering på Avstämningskonto.

Om Bolaget inte är Avstämningsbolag vid Teckningen, verkställs Teckning och tilldelning genom att de nya Stamaktierna tas upp i Bolagets aktiebok varefter registrering ska ske hos Bolagsverket.

§ 7 RÄTT TILL VINSTUTDELNING

Om Bolaget är Avstämningsbolag medför Stamaktie som tillkommit på grund av Teckning rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller efter det att Teckning av Stamaktier genom utnyttjande av Optionsrätterna verkställts.

Om Bolaget inte är Avstämningsbolag medför Stamaktie som tillkommit på grund av Teckning rätt till vinstutdelning första gången på närmast följande bolagsstämma efter det att Teckning verkställts.

§ 8 OMRÄKNING AV TECKNINGSKURS M.M.

Genomför Bolaget någon av nedan angivna åtgärder gäller, beträffande den rätt som tillkommer Optionsinnehavare, vad som följer enligt nedan.

Inte i något fall ska dock omräkning enligt bestämmelserna i denna § 8 kunna leda till att Teckningskursen understiger kvotvärdet på Bolagets Stamaktier.

A. Fondemission

Genomför Bolaget en fondemission ska Teckning – där Teckning görs på sådan tid, att den inte kan verkställas senast tre veckor före bolagsstämma, som beslutar om emissionen – verkställas först sedan stämman beslutat om denna. Stamaktier, som tillkommit på grund av Teckning verkställd efter emissionsbeslutet, registreras interimistiskt på Avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på Avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Om Bolaget inte är Avstämningsbolag vid tiden för bolagsstämmans beslut om emission, ska Stamaktier som tillkommit på grund av Teckning som verkställts genom att de nya Stamaktierna tagits upp i aktieboken som interimisaktier vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut ha rätt att delta i emissionen.

Vid Teckning som verkställs efter beslutet om fondemission tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal Stamaktier som varje Optionsrätt berättigar till Teckning av.

Omräkningarna utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{antalet Stamaktier före fondemissionen}}{\text{antalet Stamaktier efter fondemissionen}}$$

$$\text{omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} = \frac{\text{föregående antal Stamaktier, som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} \times \text{antalet Stamaktier efter fondemissionen}}{\text{antalet Stamaktier före fondemissionen}}$$

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier fastställs snarast möjligt efter bolagsstämmans beslut om fondemission men tillämpas i förekommande fall först efter avstämningsdagen för emissionen.

B. Sammanläggning eller uppdelning (split)

Vid sammanläggning eller uppdelning (split) av Bolagets befintliga Aktier har bestämmelserna i punkt A motsvarande tillämpning, varvid i förekommande fall som avstämningsdag ska anses den dag då sammanläggning respektive uppdelning, på Bolagets begäran, sker hos Euroclear.

C. Nyemission av Stamaktier

Vid nyemission med företrädesrätt för Aktieägarna att teckna nya Stamaktier mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning ska följande gälla beträffande rätten att delta i emissionen på grund av Stamaktie som tillkommit på grund av Teckning med utnyttjande av Optionsrätt:

- a) Beslutas emissionen av Bolagets styrelse under förutsättning av bolagsstämmans godkännande eller med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, ska i emissionsbeslutet och, i förekommande fall, i underrättelsen enligt 13 kap. 12 § aktiebolagslagen till aktieägarna, anges den senaste dag då Teckning ska vara verkställd för att Stamaktie, som tillkommit genom Teckning, ska medföra rätt att delta i emissionen.
- b) Beslutas emissionen av bolagsstämman, ska Teckning – där anmälan om Teckning görs på sådan tid, att Teckningen inte kan verkställas senast tre veckor före den bolagsstämma som beslutar om emissionen – verkställas först sedan Bolaget verkställt omräkning. Stamaktie, som tillkommit på grund av sådan Teckning, upptas interimistiskt på Avstämningskonto, vilket innebär att de inte har rätt att delta i emissionen. Slutlig registrering på Avstämningskonto sker först efter avstämningsdagen för emissionen.

Vid Teckning som verkställts på sådan tid att rätt till deltagande i nyemissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs liksom en omräkning av det antal Stamaktier som varje Optionsrätt berättigar till Teckning av.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Stamaktiens genomsnittliga betalkurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det på grundval därav framräknade teoretiska värdet på teckningsrätten}}$$

$$\begin{array}{l} \text{omräknat antal} \\ \text{Stamaktier som varje} \\ \text{Optionsrätt ger rätt att} \\ \text{teckna} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{föregående antal Stamaktier, som varje Optionsrätt ger rätt} \\ \text{att teckna x Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det på} \\ \text{grundval därav framräknade teoretiska värdet på} \\ \text{teckningsrätten} \end{array}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs ska i denna punkt C anses motsvara genomsnittet av det för varje handelsdag under teckningstiden framräknade medeltalet av den under dagen noterade högsta och lägsta betalkursen enligt Marknadsplatsens officiella kurslista. I avsaknad av notering av betalkurs ska istället den som slutkurs noterade köpkursen ingå i beräkningen. Dag utan notering av vare sig betalkurs eller köpkurs ska inte ingå i beräkningen.

Det teoretiska värdet på teckningsrätten beräknas enligt följande formel:

$$\begin{array}{l} \text{teckningsrättens värde} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{det antal nya Stamaktier som högst kan komma att utges} \\ \text{enligt emissionsbeslutet x Stamaktiens genomsnittskurs} \\ \text{minus teckningskursen för den nya Stamaktien} \end{array}}{\text{antalet Stamaktier före emissionsbeslutet}}$$

Uppstår härvid ett negativt värde, ska det teoretiska värdet på teckningsrätten bestämmas till noll.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt ska fastställas av Bolaget två Bankdagar efter teckningstidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets Stamaktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier fastställas enligt denna punkt C. Härvid ska istället för vad som anges beträffande Stamaktiens genomsnittskurs, värdet på Stamaktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Under tid som Bolaget är Avstämningsbolag ska följande gälla. Under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt berättigar till Teckning av fastställts, verkställs Teckning endast preliminärt, varvid det antal Stamaktier, som varje Optionsrätt före omräkning berättigar till Teckning av, upptas interimistiskt på Avstämningskonto. Dessutom noteras särskilt att varje Optionsrätt efter omräkningar kan berättiga till ytterligare Stamaktier enligt § 3 ovan. Slutlig registrering på Avstämningskontot sker sedan omräkningarna fastställts.

Om Bolaget inte är Avstämningsbolag verkställs Teckning genom att de nya Stamaktierna upptages i aktieboken som interimisaktier. Sedan omräkningarna har fastställts upptages de nya Stamaktierna i aktieboken som Stamaktier.

D. Emission av konvertibler eller teckningsoptioner

Vid emission av konvertibler eller teckningsoptioner med företrädesrätt för Aktieägarna och mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller, såvitt gäller teckningsoptioner, utan betalning, har bestämmelserna i punkt C första stycket 1 och 2 om rätten att delta i nyemission på grund av Stamaktie som tillkommit genom Teckning motsvarande tillämpning.

Vid Teckning som verkställs i sådan tid att rätt till deltagande i emissionen inte uppkommer tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Stamaktiens genomsnittliga betalkurs under den i emissionsbeslutet fastställda teckningstiden (Stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde}}$$

$$\text{omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} = \frac{\text{föregående antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} \times \text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med teckningsrättens värde}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Teckningsrättens värde ska anses motsvara det matematiskt framräknade värdet efter justering för nyemission och med beaktande av marknadsvärdet beräknat i enlighet med vad som anges i punkt C ovan.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt ska fastställas av Bolaget två Bankdagar efter teckningstidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Om Bolagets Stamaktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier fastställas enligt denna punkt D. Härvid ska istället för vad som anges beträffande Stamaktiens genomsnittskurs, värdet på Stamaktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Vid Teckning som sker under tiden fram till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt fastställs, ska bestämmelsen i punkt C sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

E. Erbjudande till Aktieägarna i annat fall än som avses i punkt A-D

Vid ett riktat erbjudande till Aktieägarna i annat fall än som avses i punkt A-D att med företrädesrätt enligt principerna i aktiebolagslagen av Bolaget förvärva värdepapper eller rättighet av något slag, ska vid Teckning som påkallas på sådan tid, att därigenom erhållen Stamaktie inte medför rätt att delta i erbjudandet, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna. Detsamma gäller om Bolaget beslutar att enligt nämnda principer till Aktieägarna dela ut värdepapper eller rättigheter utan vederlag.

Omräkningarna ska utföras av Bolaget enligt följande formel:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Stamaktiens genomsnittliga betalkurs under den i erbjudandet fastställda anmälningstiden (Stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med värdet av rätten till deltagande i erbjudandet (inköpsrättens värde)}}$$

$$\frac{\text{omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna}}{\text{föregående antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} \times \text{Stamaktiens genomsnittskurs} - \text{inköpsrättens värde}} = \text{Stamaktiens genomsnittskurs}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Om Aktieägarna erhållit inköpsrätter och handel med dessa ägt rum, ska värdet av rätten att delta i erbjudandet anses motsvara inköpsrättens värde. Värdet på inköpsrätten ska så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets Stamaktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av erbjudandet.

Om Aktieägarna inte erhållit inköpsrätter eller handel med inköpsrätter annars inte ägt rum, ska omräkningen av Teckningskursen ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges ovan, varvid värdet av rätten att delta i erbjudandet så långt möjligt fastställas med ledning av den marknadsvärdesförändring avseende Bolagets Stamaktier som kan bedömas ha uppkommit till följd av erbjudandet.

Den omräknade Teckningskursen fastställs av Bolaget snarast möjligt efter erbjudandetidens utgång och tillämpas vid Teckning som verkställs sedan den omräknade kursen fastställts.

Om Bolagets Stamaktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier fastställas. Härvid ska istället för vad som anges beträffande Stamaktiens genomsnittskurs, värdet på Stamaktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Vid Teckning som sker under tiden fram till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt fastställts, ska bestämmelsen i punkt C sista stycket ovan äga motsvarande tillämpning.

F. Nyemission eller emission av konvertibler eller teckningsoptioner

Vid nyemission eller emission av konvertibler eller teckningsoptioner med företrädesrätt för Aktieägarna och mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller, såvitt gäller teckningsoptioner, utan betalning, får Bolaget besluta att ge samtliga Optionsinnehavare samma företrädesrätt som enligt beslutet tillkommer Aktieägarna. Därvid ska varje Optionsinnehavare, utan hinder av att Teckning på grund av Optionsrätt inte har verkställts, anses vara ägare till det antal Stamaktier som Optionsinnehavaren skulle ha erhållit, om Teckning verkställts efter den Teckningskurs som gällde och det antal Stamaktier som belöpte på varje Optionsrätt vid tidpunkten för beslutet om emission.

Vid ett sådant riktat erbjudande till Aktieägarna som avses i punkt E ovan, ska föregående stycke ha motsvarande tillämpning. Det antal Stamaktier som Optionsinnehavaren ska anses vara ägare till ska därvid fastställas efter den Teckningskurs som gällde och det antal Stamaktier som belöpte på varje Optionsrätt vid tidpunkten för beslutet om erbjudande.

Om Bolaget skulle besluta att ge Optionsinnehavarna företrädesrätt i enlighet med bestämmelserna i punkt F, ska någon omräkning enligt punkt C, D eller E av Teckningskursen inte äga rum.

G. Utdelning till Aktieägarna

Vid vinstutdelning till Aktieägarna ska ingen omräkning av Teckningskursen och/eller antalet Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt ske enligt denna § 8.

H. Minskning av aktiekapitalet med återbetalning till Aktieägarna

Vid minskning av aktiekapitalet med återbetalning till Aktieägarna, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt.

Omräkningen utförs av Bolaget enligt följande formler:

$$\text{omräknad Teckningskurs} = \frac{\text{föregående Teckningskurs} \times \text{Stamaktiens genomsnittliga betalkurs under en period om 25 handelsdagar räknat fr.o.m. den dag då Stamaktien noteras utan rätt till återbetalning (Stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per Stamaktie}}$$

$$\text{omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} = \frac{\text{föregående antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna} \times \text{Stamaktiens genomsnittskurs ökad med det belopp som återbetalas per Stamaktie}}{\text{Stamaktiens genomsnittskurs}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Vid omräkning enligt ovan och där minskningen sker genom inlösen av Stamaktier ska i stället för det faktiska belopp som återbetalas per Stamaktie ett beräknat återbetalningsbelopp användas enligt följande:

$$\text{beräknat återbetalningsbelopp per Stamaktie} = \frac{\text{det faktiska belopp som återbetalas per inlöst Stamaktie minskat med Stamaktiens genomsnittliga betalkurs under en period om 25 handelsdagar närmast före den dag då Stamaktien noteras utan rätt till deltagande i nedsättningen (Stamaktiens genomsnittskurs)}}{\text{det antal Stamaktier i Bolaget som ligger till grund för inlösen av en Stamaktie minskat med talet 1}}$$

Stamaktiens genomsnittskurs beräknas i enlighet med punkt C ovan.

Den omräknade Teckningskursen och det omräknade antalet Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt fastställs av Bolaget två Bankdagar efter utgången av den angivna perioden om 25 handelsdagar och tillämpas vid Teckning som verkställs därefter.

Vid Teckning som verkställs under tiden till dess att omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier varje Optionsrätt berättigar till Teckning av fastställts, ska bestämmelserna i punkt C, sista stycket ovan, äga motsvarande tillämpning.

Om Bolagets Stamaktier inte är föremål för notering eller handel på Marknadsplats ska en omräknad Teckningskurs och omräknat antal Stamaktier fastställas. Härvid ska istället för vad som anges beträffande Stamaktiens genomsnittskurs, värdet på Stamaktien bestämmas av en oberoende värderingsman utsedd av Bolaget.

Om Bolagets aktiekapital skulle minskas genom inlösen av Stamaktier med återbetalning till Aktieägarna, vilken minskning inte är obligatorisk, eller om Bolaget – utan att fråga är om minskning av aktiekapital – skulle genomföra återköp av egna Stamaktier men där, enligt Bolagets bedömning, åtgärden med hänsyn till dess tekniska utformning och ekonomiska effekter, är att jämställa med minskning som är obligatorisk, ska omräkning av Teckningskursen och antal Stamaktier som varje Optionsrätt berättigar till Teckning av ske med tillämpning så långt möjligt av de principer som anges ovan.

I. Ändamålsenlig omräkning

Genomför Bolaget åtgärd som avses i punkt A-E, G, H eller M och skulle enligt Bolagets styrelses bedömning tillämpningen av de föreskrivna omräkningsformlerna med hänsyn till åtgärdens tekniska utformning eller av annat skäl inte kunna ske eller leda till att den ekonomiska kompensation som Optionsinnehavarna erhåller i förhållande till Aktieägarna inte är skälig, ska styrelsen genomföra omräkningen av Teckningskursen och det omräknade antalet Stamaktier som belöper på varje Optionsrätt på det sätt styrelsen finner ändamålsenligt för att få ett skäligt resultat.

J. Avrundning

För fastställande av omräknad Teckningskurs ska avrundning av Teckningskursen inte ske.

K. Likvidation

Vid likvidation enligt 25 kap. aktiebolagslagen får Teckning inte vidare verkställas. Det gäller oavsett likvidationsgrunden och oberoende av om beslutet att Bolaget ska träda i likvidation vunnit laga kraft eller inte.

Samtidigt som kallelse till bolagsstämma sker och innan bolagsstämma tar ställning till fråga om Bolaget ska träda i frivillig likvidation enligt 25 kap. 1 § aktiebolagslagen ska Optionsinnehavarna genom meddelande enligt § 9 nedan underrättas om saken. I meddelandet ska tas in en erinran om att Teckning inte får verkställas sedan bolagsstämman fattat beslut om likvidation.

Skulle Bolaget lämna meddelande om att det överväger att frivilligt träda i likvidation, ska Optionsinnehavare – oavsett vad som sägs i § 3.A om tidigaste tidpunkt för påkallande av Teckning – ha rätt att göra anmälan om Teckning av Stamaktier med utnyttjande av Optionsrätten från den dag då meddelandet lämnats. Det gäller dock bara om Teckning kan verkställas senast på tionde kalenderdagen före den bolagsstämma vid vilken frågan om Bolagets likvidation ska behandlas.

L. Fusion

Skulle bolagsstämman godkänna fusionsplan, enligt 23 kap. 15 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, får påkallande av Teckning därefter inte ske.

Senast två månader innan Bolaget tar slutlig ställning till fråga om fusion enligt ovan, ska Optionsinnehavarna genom meddelande enligt § 9 nedan underrättas om fusionsavsikten. I meddelandet ska en redogörelse lämnas för det huvudsakliga innehållet i den avsedda fusionsplanen samt ska Optionsinnehavarna erinras om att Teckning inte får ske, sedan slutligt beslut fattats om fusion i enlighet med vad som angivits i föregående stycke.

Skulle Bolaget lämna meddelande om avsedd fusion enligt ovan, ska Optionsinnehavare äga rätt att påkalla Teckning från den dag då meddelandet lämnats om fusionsavsikten, förutsatt att Teckning kan verkställas senast tre veckor före den bolagsstämma, vid vilken fusionsplanen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, ska godkännas.

Upprättar Bolagets styrelse en fusionsplan enligt 23 kap. 28 § aktiebolagslagen, varigenom Bolaget ska uppgå i annat bolag, eller blir Bolagets Aktier föremål för tvångsinlösenförfarande enligt 22 kap. samma lag ska följande gälla.

Äger ett svenskt moderbolag samtliga Aktier i Bolaget, och offentliggör Bolagets styrelse sin avsikt att upprätta en fusionsplan enligt i föregående stycke angivet lagrum, ska Bolaget, för det fall att sista dag för påkallande av Teckning enligt § 3.A ovan infaller efter sådant offentliggörande, fastställa en ny sista dag för påkallande av Teckning (Slutdagen). Slutdagen ska infalla inom 60 dagar från offentliggörandet.

M. Delning

Om bolagsstämman skulle godkänna en delningsplan enligt 24 kap. 17 § aktiebolagslagen varigenom Bolaget ska delas genom att en del av Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera aktiebolag mot vederlag till Aktieägarna, tillämpas en omräknad Teckningskurs och ett omräknat antal Stamaktier som varje Optionsrätt ger rätt att teckna, enligt de principer som framgår i punkt E ovan. Omräkningen ska baseras på den del av Bolagets tillgångar och skulder som övertas av övertagande bolag.

Om samtliga Bolagets tillgångar och skulder övertas av ett eller flera andra aktiebolag mot vederlag till Aktieägarna ska bestämmelserna om likvidation enligt punkt K ovan äga motsvarande tillämpning, innebärande bl.a. att rätten att begära Teckning upphör samtidigt med registreringen enligt 24 kap. 27 § aktiebolagslagen och att underrättelse till Optionsinnehavare ska ske senast två månader innan delningsplanen underställs bolagsstämman.

N. Tvångsinlösen

Äger ett svenskt moderbolag, självt eller tillsammans med dotterföretag, mer än 90 procent av Aktierna med mer än 90 procent av röstetalet för samtliga Aktier i Bolaget, och offentliggör moderbolaget sin avsikt att påkalla tvångsinlösen, ska vad som i sista stycket punkt L sägs om Slutdag äga motsvarande tillämpning.

Om offentliggörandet skett i enlighet med vad som anges ovan i denna punkt, ska Optionsinnehavare äga rätt att göra sådant påkallande fram till och med Slutdagen. Bolaget ska senast fem veckor före Slutdagen genom meddelande enligt § 9 nedan erinra Optionsinnehavarna om denna rätt samt att påkallande av Teckning ej får ske efter Slutdagen.

Har majoritetsägaren enligt 22 kap. 6 § aktiebolagslagen begärt att en tvist om inlösen ska avgöras av skiljemän, får Optionsrätten inte utnyttjas för Teckning förrän inlösentvisten har avgjorts genom en dom eller ett beslut som har vunnit laga kraft. Om den tid inom vilken Teckning får ske löper ut dessförinnan eller inom tre månader därefter, har Optionsinnehavaren ändå rätt att utnyttja Optionsrätten under tre månader efter det att avgörandet vann laga kraft.

O. Upphörd eller förfallen likvidation, fusion eller delning

Oavsett vad som sagts under punkt K, L och M om att Teckning inte får verkställas efter beslut om likvidation eller godkännande av fusionsplan eller delningsplan, ska rätten till Teckning åter inträda om likvidationen upphör eller frågan om fusion eller delning förfaller.

P. Konkurs eller företagsrekonstruktion

Vid Bolagets konkurs eller om beslut fattas om att Bolaget ska bli föremål för företagsrekonstruktion får Teckning med utnyttjande av Optionsrätt inte ske. Om konkursbeslutet eller beslutet om företagsrekonstruktion hävs av högre rätt, återinträder rätten till Teckning.

Q. Byte av redovisningsvaluta

Genomför Bolaget byte av redovisningsvaluta, innebärande att Bolagets aktiekapital ska vara bestämt i annan valuta än svenska kronor, ska Teckningskursen omräknas till samma valuta som aktiekapitalet är bestämt i. Sådan valutaomräkning ska ske med tillämpning av den växelkurs som använts för omräkning av aktiekapitalet vid valutabytet.

Enligt ovan omräknad Teckningskurs fastställs av Bolaget och ska tillämpas vid Teckning som verkställs från och med den dag som bytet av redovisningsvaluta får verkan.

R. Motsvarande villkor för kupongbolag

I de fall ovan angivna omräkningsvillkor hänvisar till avstämningsdagen och Bolaget vid omräkningstillfället inte är Avstämningsbolag ska istället för avstämningsdagen tillämpas jämförlig tidpunkt som används i motsvarande villkor för kupongbolag.

§ 9 MEDDELANDEN

Meddelanden rörande Optionsrätterna ska skriftligen tillställas varje Optionsinnehavare under adress som är känd för Bolaget.

§ 10 ÄNDRING AV VILLKOR

Bolagets styrelse har rätt att för Optionsinnehavarnas räkning besluta om ändring av dessa villkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande eller myndighets beslut gör det nödvändigt att ändra villkoren eller om det i övrigt – enligt styrelsens bedömning – av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt att ändra villkoren och Optionsinnehavarnas rättigheter inte i något hänseende försämras.

§ 11 SEKRETESS

Bolaget, kontoförande institut eller Euroclear får inte obehörigen till tredje man lämna uppgift om Optionsinnehavare. Bolaget äger rätt att få följande uppgifter från Euroclear om Optionsinnehavares konto i Bolagets avstämningsregister:

- a) Optionsinnehavarens namn, personnummer eller annat identifikationsnummer samt postadress;
- b) antal Optionsrätter.

§ 12 TILLÄMPLIG LAG

Svensk lag gäller för dessa Optionsrätter och därmed sammanhängande rättsfrågor. Talan i anledning av dessa villkor ska väckas vid den tingsrätt där Bolagets styrelse har sitt säte eller vid sådant annat forum vars behörighet skriftligen accepteras av Bolaget.

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN
ATT FATTA BESLUT OM NYEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE A**

BILAGA 5

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om emissionsbemyndigande för styrelsen enligt följande.

Styrelsen ska vara bemyndigad att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie A i bolaget i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Emission ska kunna ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Genom beslut med stöd av bemyndigandet ska sammanlagt högst så många aktier kunna ges ut som, tillsammans med eventuella aktier som kan ges ut med stöd av bemyndigandena enligt punkt 19 b) och 19 c), motsvarar tio procent av det totala antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman.

Bemyndigandet ska innefatta rätt att besluta om emission med kontant betalning, betalning med apportegendom eller betalning genom kvittning. Kontant- eller kvittningsemission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske på marknadsmässiga villkor.

Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för att finansiera förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera investeringar i nya eller befintliga fastigheter.

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN
ATT FATTA BESLUT OM NYEMISSION AV KONVERTIBLER**

BILAGA 6

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om emissionsbemyndigande för styrelsen enligt följande.

Styrelsen ska vara bemyndigad att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om nyemission av konvertibler att konvertera till stamaktier av serie A i bolaget, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Emission ska kunna ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Genom beslut med stöd av bemyndigandet ska sammanlagt högst så många aktier kunna ges ut efter konvertering som, tillsammans med eventuella aktier som kan ges ut med stöd av bemyndigandena enligt punkt 19 a) och 19 c), motsvarar tio procent av det totala antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman.

Bemyndigandet ska innefatta rätt att besluta om emission med kontant betalning, betalning med apportegendom eller betalning genom kvittning. Kontant- eller kvittningsemission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske på marknadsmässiga villkor.

Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för att öka bolagets finansiella flexibilitet och anpassa Nyfosas kapitalstruktur, finansiera förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera investeringar i nya eller befintliga fastigheter.

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN
ATT FATTA BESLUT OM NYEMISSION AV STAMAKTIER AV SERIE D**

BILAGA 7

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om emissionsbemyndigande för styrelsen enligt följande.

Styrelsen ska vara bemyndigad att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie D i bolaget i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Emission ska kunna ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Genom beslut med stöd av bemyndigandet ska sammanlagt högst så många aktier kunna ges ut som, tillsammans med eventuella aktier som kan ges ut med stöd av bemyndigandena enligt punkt 19 a) och 19 b), motsvarar tio procent av det totala antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman.

Bemyndigandet ska innefatta rätt att besluta om emission med kontant betalning, betalning med apportegendom eller betalning genom kvittning. Kontant- eller kvittningsemission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske på marknadsmässiga villkor.

Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för att finansiera förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, eller för att finansiera investeringar i nya eller befintliga fastigheter.

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN
ATT BESLUTA OM FÖRVÄRV AV EGNA STAMAKTIER AV SERIE A**

BILAGA 8

Styrelsen föreslår att stämman bemyndigar styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, fatta beslut om att förvärva högst så många egna stamaktier av serie A att bolaget vid var tid efter förvärv innehar sammanlagt högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv får endast ske på Nasdaq Stockholm och till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, dvs. intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Vid förvärv som utförs av mäklar företag på bolagets uppdrag får priset för egna stamaktier av serie A dock motsvara volymvägd genomsnittskurs under den tidsperiod stamaktierna av serie A förvärvats även om den volymvägda genomsnittskursen på avlämningsdagen till bolaget ligger utanför kursintervallet. Betalning för egna stamaktier av serie A ska erläggas kontant.

Syftet med ovanstående bemyndigande avseende förvärv av egna stamaktier av serie A är att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur efter kapitalbehovet från tid till annan för att därigenom bidra till ett ökat aktieägarvärde samt att kunna överlåta egna stamaktier av serie A som likvid eller för finansiering av förvärv av fastighetsbolag- eller rörelser eller för fastighetsinvesteringar. Syftet med bemyndigandet innefattar inte att bolaget ska handla med egna aktier i kortsiktigt vinstsyfte.