

STYRELSENS RAPPORT ÖVER ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM FÖR 2023

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 2023. Rapporten innehåller även uppgifter om ersättning under 2023 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 2023

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 avvikelser från ersättningsriktlinjerna eller från den beslutsprocess som enligt ersättningsriktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen har gjorts under 2023.

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. Med anledning av att nuvarande ersättningsriktlinjer antogs senast vid årsstämman 2020 att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2024, ska nya ersättningsriktlinjer föreslås och antas vid årsstämman 2024. Efter att ha följt och utvärderat Nyfosas program för rörlig ersättning, hur ersättningsriktlinjerna har tillämpats, utvärderingen av nuvarande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Nyfosa, samt en allmän översyn av riktlinjernas utformning har styrelsen beslutat att föreslå att ersättningsriktlinjerna uppdateras vid årsstämman 2024. En beskrivning av alla betydande förändringar återfinns i styrelsens fullständiga förslag till nya riktlinjer.

Enligt Nyfosas ersättningsriktlinjer ska ersättning till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast ersättning, rörlig ersättning, pensions- och andra förmåner. Riktlinjerna omfattar inte eventuella incitamentsprogram och ersättning till styrelsen som Nyfosas stämma har eller kan komma att besluta om.

Total ersättning till VD

Tabellen nedan beskriver den totala ersättning (SEK) som betalats till Nyfosas VD under 2023.

Namn, befattning	Räkenskapsår	1 Fast ersättning		2	3	4	5	6
		Grundlön	Övriga förmåner	Rörlig- ersättning – Ettårig	Extraordinära ersättningar	Pensions- avgifter	Total ersättning	Andel fast respektive rörlig ersättning
Stina Lindh Hök, VD	2023	4 104 000	146 737	2 109 190	0	1 099 013	7 458 940	72/28

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 2023 var i huvudsak uppdelade på tre olika delar. En del har baserat sig på bolagets aktiekursutveckling i förhållande till övriga fastighetsbolag. Under perioden 30 december 2022 (sista handelsdagen för år 2022) till och med den 29 december 2023 (sista handelsdagen för år 2023) steg Nyfosas aktiekurs med 18,9 procent, att jämföras med Carnegies fastighetsindex (CREX) 16,0 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 operativa kassaflödet per aktie med minst 10 procent per år. Tillväxten i det operativa kassaflödet per aktie uppgick till -29,2 procent under 2023 jämfört med 2022. Stina Lindh Hök bedöms ej ha uppnått prestationskriteriet. Den tredje delen avser ett flertal olika interna mål där exempelvis hållbarhet, Nyfosas finansiella strategier och finansiella rapportering samt positiv nettouthyrning behandlats. Stina Lindh Hök bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 50 procent.

Befintliga aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram

Bolaget har tre pågående teckningsoptionsprogram för alla anställda i Nyfosa (LTIP 2021/2024, LTIP 2022/2025 och LTIP 2023/2026), vilka samtliga antagits av årsstämman. Samtliga tre program är baserade på teckningsoptioner där tilldelning till anställda sker enligt fastställda kategorier. Teckningsoptionerna har överlåtits till deltagarna på marknadsmässiga villkor till ett pris (premie) som motsvarar marknadsvärdet för teckningsoptionerna som fastställts med tillämpning av en allmänt vedertagen värderingsmodell och beräknats av ett oberoende värderingsinstitut. Under LTIP 2021/2024 har teckningsoptioner av två olika serier tilldelats de anställda, medan enbart en serie tilldelats under de andra två programmen. Varje teckningsoption, oavsett serie eller teckningsoptionsprogram, berättigar till en (1) stamaktie av serie A i Bolaget. I programmen LTIP 2021/2024 och LTIP 2022/2025 har deltagare 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. Under LTIP 2023/2026 är sådan omräkning obligatorisk. I samtliga program subventionerar Bolaget genom en kontant bonus del av vissa deltagares premie. Om

en deltagare är berättigad till bonus betalas den ut vid två tillfällen om vardera 50 procent under respektive teckningsoptions löptid. Av tabellen nedan framgår dels de huvudsakliga villkoren, dels vilka deltagare som är berättigade till subvention under respektive program.

Program	TO-serie	Teckningskurs/aktie	Lösenperiod	Förutsättning för subvention	VD:s innehav
LTIP 2021/2024	TO2 (S.I)	124,10 kronor (motsvarar 122,5 procent av den framräknade genomsnittliga volymviktade betalkursen för Nyfosas aktie på Nasdaq Stockholm under perioden 2021-04-22 - 2021-05-04)	Teckning av aktie kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för: (i) jan-mar 2024; (ii) jan-jun 2024; och (iii) jan-sep 2024, dock senast 2024-12-09	Vid tiden för utbetalningen ska deltagaren: (i) vara anställd i bolaget, (ii) inte sagt upp sig eller blivit uppsagd, och (iii) inte överlåtit sina optioner	38 000 TO2
LTIP 2021/2024	TO3 (S.II)	Initialt 101,32 kronor, med omräkning av med den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm enligt totalavkastningsindexet SX35GI	Teckning av aktie kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för: (i) jan-mar 2024; (ii) jan-jun 2024; och (iii) jan-sep 2024, dock senast 2024-12-09	Vid tiden för utbetalningen ska deltagaren: (i) vara anställd i bolaget, (ii) inte sagt upp sig eller blivit uppsagd, och (iii) inte överlåtit sina optioner	38 000 TO3
LTIP 2022/2025	TO4	Initialt 108,69 kronor, med omräkning av den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm enligt totalavkastningsindexet SX35GI	Teckning av aktie kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för: (i) jan-mar 2025; (ii) jan-jun 2025; och (iii) jan-sep 2025, dock senast 2025-12-05	Vid tiden för utbetalningen ska deltagaren: (i) vara anställd i bolaget, (ii) inte sagt upp sig eller blivit uppsagd, och (iii) inte överlåtit sina optioner	45 000 TO4
LTIP 2023/2026	TO5	Initialt 68,34 kronor, med omräkning av den genomsnittliga kursutvecklingen för de noterade fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm enligt totalavkastningsindexet SX35GI	Teckning av aktie kan ske under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för jan-mar 2026, dock tidigast 2026-04-01 och senast 2026-06-05	a) Att det är en av de tre första gångerna som den anställda erbjuds delta i ett teckningsoptionsprogram i bolaget, och b) vid tiden för utbetalningen ska deltagaren: (i) vara anställd i bolaget, (ii) inte sagt upp sig eller blivit uppsagd, samt (iii) inte överlåtit sina optioner	50 000 TO5

Ytterligare information om utestående incitamentsprogram finns i not 7 i årsredovisningen för 2023, 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 fem senaste räkenskapsåren (RR)

Årlig förändring	2023 mot 2022	2022 mot 2021	2021 mot 2020	2020 mot 2019	Info om 2023
Ersättningar, TSEK					
VD	+394 (+6%)	+305 (+5%)	-194 (-3%)	+158 (+3%)	7 459
Bolagets resultat, MSEK					
Förvaltningsresultat ¹	-294 (-19%)	+231 (+18%)	+157 (+14%)	+331 (+41%)	1 239
Operativt kassaflöde ²	-500 (-29%)	+269 (+19%)	+179 (+14%)	+440 (+53%)	1 215
Genomsnittlig ersättning på heltidsbasis för anställda³, TSEK					
Per anställd i bolaget	-14 (-1%)	-151 (-14%)	+40 (+3%)	-525 (-34%)	Genomsnittligt antal anställda 84 (80)

YTTERLIGARE INFORMATION TILLGÄNGLIG I ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2023 ELLER PÅ NYFOSAS HEMSIDA

Nyfosas ersättningsriktlinjer, vilka antogs på årsstämman 2020, finns tillgängliga på Nyfosas hemsida www.nyfosa.se/om-nyfosa/bolagsstyrning/ersattning/. På Nyfosas hemsida finns även det revisorsyttrande som behandlar huruvida Nyfosa efterlevt de antagna riktlinjerna, www.nyfosa.se/sv/arsstamma-2024/.

Ytterligare information om Nyfosas ersättningar under 2023 som inte täcks av denna rapport finns tillgänglig i årsredovisningen för 2023. Informationen återfinns på:

- | | |
|-------------------|---|
| s. 53 | Ersättningsutskottets arbete under 2023. |
| Not 7 på s. 79-81 | 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 7 på s. 82 | Ersättning till styrelsen. |

Nacka i mars 2024

Nyfosa AB
Styrelsen

¹ Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

² Per 31 december 2023 justerades kassaflödesanalysen genom att betalda och erhållna räntor redovisas in i analysens operativa kassaflöde. Jämförelseperioden är omräknad. Se komplett uppställning i bolagets årsredovisning på sida 66.

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