

## STYRELSENS RAPPORT ÖVER ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM FÖR 2024

---

### INTRODUKTION

Ersättningsrapporten innehåller en beskrivning av Nyfosas riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ("**ersättningsriktlinjerna**"), vilka antogs av årsstämman 2024 att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till årsstämman 2028, och som tillämpats under 2024. Rapporten innehåller även uppgifter om ersättning under 2024 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 samt under året avslutade program.

### ÖVERSIKT AV TILLÄMPNINGEN AV ERSÄTTNINGSRIKTLINJERNA UNDER 2024

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 2024.

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 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 2024.

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	2024	4 380 000	153 008	1 458 715	-	1 107 447	7 099 170	79%/21%

## Tillämpning av prestationskriterier

Enligt bolagets riktlinjer för ersättning gäller att rörlig ersättning kan utgå till ledande befattningshavare där styrelsen bedömer att det är lämpligt. Den rörliga ersättningen ska belöna specifika i förväg fastställda resultat eller prestationsmål. Den rörliga ersättningen ska fastställas genom enkla och transparenta kriterier samt vara maximerad. Mål för rörlig ersättning ska relateras till finansiella mål, hållbarhetsmål, operativa mål eller individuella mål inom respektive persons ansvarsområde. Mätperioden för rörlig ersättning ska som huvudregel baseras på prestation under en period om tolv månader.

Prestationskriterierna för rörlig kontant ersättning till VD Stina Lindh Hök som styrelsen satte upp för 2024 har inte tillämpats då Stina Lindh Höks frånträde som VD i bolaget meddelades den 10 juli 2024 och anställningen avslutades den 7 januari 2025.<sup>1</sup>

## Befintliga aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram samt under året avslutade program

Bolaget har tre pågående teckningsoptionsprogram för alla anställda i Nyfosa (LTIP 2022/2025, LTIP 2023/2026 och LTIP 2024/2027), 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 2024 avslutades programmet LTIP 2021/2024 som bestod av två olika serier, varav den första serien hade en teckningskurs som var kopplad till Nyfosas framtida aktiekursutveckling och den andra serien hade en teckningskurs som omräknades med den genomsnittliga kursutvecklingen för noterade fastighetsbolag enligt ett fastighetsindex. Varje teckningsoption, oavsett serie eller teckningsoptionsprogram, berättigade eller berättigar till en (1) stamaktie av serie A i Bolaget. I

---

<sup>1</sup> I samband med anställningens upphörande erhöll Stina Lindh Hök motsvarande tolv månadslöner i ersättning, med beaktande av att hon kvarstod i sin anställning till och med den 7 januari 2025.

programmet 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 och LTIP 2024/2027 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 tabellerna nedan framgår dels de huvudsakliga villkoren, dels vilka deltagare som är berättigade till subvention under respektive program samt information om avslutade program under året.

#### *Pågående program*

<b>Program</b>	<b>TO-serie</b>	<b>Teckningskurs/aktie</b>	<b>Lösenperiod</b>	<b>Förutsättning för subvention</b>	<b>VD:s innehav (Stina Lindh Hök)</b>
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 överlätit 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 överlätit sina optioner	50 000 TO5
LTIP 2024/2027	TO6	Initialt 92,03 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 2027, dock tidigast 2027-04-03 och senast 2027-06-07	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 överlätit sina optioner	15 000 TO6

## Avslutade program

Program	TO-serie	Teckningskurs/aktie	Lösenperiod	Förutsättning för subvention	Tecknade aktier VD (Stina Lindh Hök)
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	0
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, innebärande en teckningskurs om 75,0 kronor	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	6 768 <sup>2</sup>

Ytterligare information om utestående incitamentsprogram finns i not 7 i årsredovisningen för 2024, som är tillgänglig på Nyfosas hemsida, [www.nyfosa.se/investerare/finansiella-rapporter/](http://www.nyfosa.se/investerare/finansiella-rapporter/).

## JÄMFÖRELSEINFORMATION AVSEENDE FÖRÄNDRINGAR I ERSÄTTNINGAR OCH NYFOSAS RESULTAT

### Förändringar i ersättningar och resultat under de fem senaste räkenskapsåren (RR)

Årlig förändring	2024 mot 2023	2023 mot 2022	2022 mot 2021	2021 mot 2020	Info om 2024
<b>Ersättningar, TSEK</b>					
VD	-360 (-5%)	+394 (+6%)	+305 (+5%)	-194 (-3%)	7 099
<b>Bolagets resultat, MSEK</b>					
Förvaltningsresultat <sup>3</sup>	+111 (+9%)	-294 (-19%)	+231 (+18%)	+155 (+14%)	1 350
Operativt kassaflöde	+130 (+11%)	-500 (-29%) <sup>4</sup>	+269 (+19%)	+179 (+14%)	1 345
<b>Genomsnittlig ersättning på heltidsbasis för anställda<sup>5</sup>, TSEK</b>					
Per anställd i bolaget	+145 (+15%)	-14 (-1%)	-151 (-14%)	+40 (+3%)	Genomsnittligt antal anställda 84 (84)

<sup>2</sup> Avser utnyttjande av samtliga 38 000 teckningsoptioner TO3 tecknade till kvotvärde, till följd av omräkning enligt teckningsoptionsvillkoren.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Per 31 december 2023 justerades kassaflödesanalysen genom att betalda och erhållna räntor redovisas in i analysens operativa kassaflöde. Jämförelseperioden är omräknad. Se mer information och komplett uppställning på s. 66 i bolagets årsredovisning för 2023.

<sup>5</sup> Den genomsnittliga ersättningen för anställda inkluderar följande komponenter: fast ersättning, rörlig ersättning, pensionsavgifter och övriga förmåner.

## YTTERLIGARE INFORMATION TILLGÄNGLIG I ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2024 ELLER PÅ NYFOSAS HEMSIDA

Nyfosas ersättningsriktlinjer, vilka antogs på årsstämman 2024, finns tillgängliga på Nyfosas hemsida [www.nyfosa.se/om-nyfosa/bolagsstyrning/ersattning/](http://www.nyfosa.se/om-nyfosa/bolagsstyrning/ersattning/). På Nyfosas hemsida finns även det revisorsyttrande som behandlar huruvida Nyfosa efterlevt de antagna riktlinjerna, <https://nyfosa.se/sv/arsstamma-2025/>.

Ytterligare information om Nyfosas ersättningar under 2024 som inte täcks av denna rapport finns tillgänglig i årsredovisningen för 2024. Informationen återfinns på:

s. 48	Ersättningsutskottets arbete under 2024.
Not 7 på s. 90-93	Sådan information som krävs enligt 5 kap. 40-44 §§ årsredovisningslagen (1995:1554), inklusive detaljerad information om ersättning till de övriga ledande befattningshavare som omfattas av de ersättningsriktlinjer som antagits på årsstämman 2024 och om Nyfosas aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram.
Not 7 på s. 93	Ersättning till styrelsen.

---

Nacka i mars 2025

**Nyfosa AB**

*Styrelsen*