

STYRELSENS RAPPORT ÖVER ERSÄTTNINGAR OCH INCITAMENTSPROGRAM FÖR 2025

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 2025. Rapporten innehåller även uppgifter om ersättning under 2025 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 2025

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 2025.

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

Namn, befattning	1 Fast ersättning		2	3	4	5	6
	Grundlön (SEK)	Övriga förmåner (SEK)	Rörlig- ersättning – Ettårig (SEK)	Extraordinära ersättningar (SEK)	Pensions- avgifter (SEK)	Total ersättning (SEK)	Andel fast respektive rörlig ersättning
Stina Lindh Hök, VD (2025-01-01 – 2025-01-07)	82 419	353	2 246 813	2 190 000	21 421	4 541 006	51%/49%
Carl-Johan Hugner, VD (2025-01-07 – 2025-12-31)	2 943 548	5 331	1 046 938	-	741 258	4 737 075	78%/22%

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.

Nyfosas tidigare VD, Stina Lindh Hök, frånträdde som verkställande direktör i bolaget den 7 januari 2025, men kvarstod som anställd till den 31 januari 2025. I samband med anställningens upphörande erhöll Stina Lindh Hök rörlig kontant ersättning samt en extraordinär ersättning motsvarande totalt tolv månadslöner.

Prestationskriterierna för rörlig kontant ersättning till Carl Johan Hugner, som tillträdde som VD den 7 januari 2025, var under 2025 i huvudsak uppdelade på fyra olika delar. En del (45 procent) har baserat sig på uppfyllelsen av bolagets finansiella mål om tillväxt i förvaltningsresultat per aktie. Carl-Johan Hugner bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 86 procent. Den andra delen (30 procent) har varit relaterad till uppfyllelsen av bolagets operativa mål om positiv nettouthyrning. Nyfosa hade en negativ nettouthyrning 2025. Carl-Johan Hugner bedöms ej ha uppnått prestationskriteriet. Den tredje delen (10 procent) har varit relaterad till operationell effektivisering. Carl-Johan Hugner bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 100 procent. Den sista och fjärde delen (15 procent) har varit relaterad till bolagets hållbarhetsmål, vilka samtliga uppnåts. Carl-Johan Hugner bedöms ha uppnått prestationskriteriet till 100 procent.

Befintliga aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram samt under året avslutade program

Bolaget har tre pågående teckningsoptionsprogram för alla anställda i Nyfosa (LTIP 2023/2026, LTIP 2024/2027 och LTIP 2025/2028), 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 2025 avslutades programmet LTIP 2022/2025 som bestod av teckningsoptioner med en teckningskurs som

omräknades med den genomsnittliga kursutvecklingen för noterade fastighetsbolag enligt ett fastighetsindex. Varje teckningsoption, oavsett teckningsoptionsprogram, berättigade eller berättigar till en (1) stamaktie av serie A i Bolaget. I programmet LTIP 2022/2025 hade 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 samtliga utestående program 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

Program	TO-serie	Teckningskurs/aktie	Lösenperiod	Förutsättning för subvention	VD:s innehav
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	Stina Lindh Hök: 50 000 TO5 Carl-Johan Hugner: 0 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 överlåtit sina optioner	Stina Lindh Hök: 15 000 TO6 Carl-Johan Hugner: 0 TO6
LTIP 2025/2028	TO7	Initialt 88,08 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 2028, dock tidigast 2028-04-03 och senast 2028-06-07	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 överlåtit sina optioner	Stina Lindh Hök: 0 TO7 Carl-Johan Hugner: 45 000 TO7

Under året avslutade program

Program	TO-serie	Teckningskurs/aktie	Lösenperiod	Förutsättning för subvention	Tecknade aktier VD
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	Stina Lindh Hök: 2 543 ¹ Carl-Johan Hugner: 0

Ytterligare information om utestående incitamentsprogram finns i not 7 i årsredovisningen för 2025, 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	2025 mot 2024	2024 mot 2023	2023 mot 2022	2022 mot 2021	Info om 2025
Ersättningar, TSEK					
VD	+2 179 (+31%)	-360 (-5%)	+394 (+6%)	+305 (+5%)	9 278
Bolagets resultat, MSEK					
Förvaltningsresultat ²	+109 (+8%)	+111 (+9%)	-294 (-19%)	+231 (+18%)	1 463
Operativt kassaflöde	-26 -2%	+13 (+11%)	-500 (-29%) ³	+269 (+19%)	1 322
Genomsnittlig ersättning på heltidsbasis för anställda⁴, TSEK					
Per anställd i koncernen	-3 (+0%)	+126 (+17%)	-31 (-4%)	-121 (-14%)	Genomsnittligt antal anställda 103 (78)

YTTERLIGARE INFORMATION TILLGÄNGLIG I ÅRSREDOVISNINGEN FÖR 2025 ELLER PÅ NYFOSAS HEMSIDA

Nyfosas ersättningsriktlinjer, vilka antogs på årsstämman 2024, 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, <https://www.nyfosa.se/sv/arsstamma-2026/>.

¹ Avser utnyttjande av samtliga 45 000 teckningsoptioner TO4 tecknade till kvotvärde, till följd av omräkning enligt teckningsoptionsvillkoren.

² Förvaltningsresultatet utgörs av resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument, värdering samarbetsavtal i samband med rörelseförvärv samt återläggning av värdeförändringar, skatt och övrigt i resultatandel i joint venture.

³ 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.

⁴ Den genomsnittliga ersättningen för anställda avser hela koncernen och inkluderar följande komponenter: fast ersättning, rörlig ersättning, pensionsavgifter och övriga förmåner. Ersättning till andra ledande befattningshavare ingår inte i underlaget. Jämförelseperioderna är omräknade.

Ytterligare information om Nyfosas ersättningar under 2025 som inte täcks av denna rapport finns tillgänglig i årsredovisningen för 2025. Informationen återfinns på:

s. 46	Ersättningsutskottets arbete under 2025.
Not 7 på s. 93–96	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. 96	Ersättning till styrelsen.

Nacka i mars 2026

Nyfosa AB

Styrelsen