

1 § Stämmans öppnande

Stämman öppnades av styrelseordföranden Andreas Philipson.

2 § Val av ordförande vid stämman

Stämman utsåg Andreas Philipson till ordförande vid stämman. Noterades att det uppdragits åt Stendörren Fastigheters bolagsjurist Caroline Gebauer att föra protokollet.

3 § Upprättande och godkännande av röstlängd

Stämman godkände bifogad förteckning, Bilaga 1, som röstlängd vid stämman.

4 § Godkännande av dagordning

Stämman godkände det förslag till dagordning som intagits i kallelsen till stämman.

5 § Val av en eller två justeringspersoner

Stämman utsåg Oscar Christensson, representerande Altira AB, och Johannes Wingborg, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltnings fond Fastighetsfonden, till justeringspersoner att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

6 § Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad

Konstaterades att kallelsen offentliggjorts på bolagets hemsida den 16 april 2025 samt varit införd i Post- och Inrikes Tidningar den 23 april 2025 och annons om att kallelse skett varit införd i Svenska Dagbladet den 23 april 2025. Konstaterades att stämman blivit behörigen sammankallad.

7 § Anförande av verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör, Erik Ranje, redogjorde för bolagets verksamhet under det gångna verksamhetsåret. Bereddes därefter aktieägarna tillfälle att ställa frågor.

8 § Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för räkenskapsåret 2024

Konstaterades att årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för räkenskapsåret 2024, samt revisorsyttrande enligt 8 kap. 54 § aktiebolagslagen, hållits tillgängliga för aktieägarna och framlagts på stämman i behörig ordning.

Därefter redogjorde bolagets revisor för revisionsberättelsens innehåll. Bereddes därefter aktieägarna tillfälle att ställa frågor.

9a § Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2024

Stämman fastställde, vilket tillstyrkts av revisorn, de i årsredovisningen intagna resultaträkningarna för bolaget och koncernen samt balansräkningarna för bolaget och koncernen för räkenskapsåret 2024.

9b § Beslut om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Beslöts, i enlighet med styrelsens förslag, vilket tillstyrkts av revisorn, att de till årsstämman förfogande stående medlen om 1 689 191 421 kronor balanseras i ny räkning och att någon utdelning inte lämnas till aktieägarna.

9c § Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör

Beslöts att bevilja, vilket tillstyrkts av revisorn, styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under verksamhetsåret 2024.

Noterades att berörda personer, i den mån de var upptagna i röstlängden, inte deltog i beslutet såvitt avsåg dem själva.

10a § Beslut om antalet styrelseledamöter

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att bolagets styrelse ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

10b § Beslut om antalet revisorer och revisorssuppleanter

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att bolaget ska ha en revisor som ska vara ett registrerat revisionsbolag, utan revisorssuppleant, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

11a § Beslut om arvode åt styrelsen

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till styrelsen, intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå med 540 000 kronor till styrelsens ordförande och med 270 000 kronor vardera till övriga av stämman valda ledamöter. Beslöts vidare att arvode till ordföranden i revisorsutskottet ska utgå med 90 000 kronor och med 35 000 kronor vardera till övriga ledamöter i revisionsutskottet, samt att arvode till ordföranden i ersättningsutskottet ska utgå med 60 000 kronor och med 20 000 kronor vardera till övriga ledamöter i ersättningsutskottet.

Noterades att styrelseledamöterna Roniek Bannink, Tom Livelli och Joakim Rubin, som är anställda av EQT, avstår arvode för sitt styrelsearbete för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.

11b § Beslut om arvode åt revisor

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, att arvode till revisorn, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, ska utgå enligt av bolaget godkänd löpande räkning.

12 § Val av styrelseledamöter och styrelseordförande

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, om omval av Roniek Bannink, Helena Levander, Carl Mörk, Andreas Philipson och Joakim Rubin samt nyval av Tom Livelli som styrelseledamöter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, samt omval av Andreas Philipson som styrelseordförande, för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

13 § Val av revisorer och revisorssuppleanter

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag och revisionsutskottets rekommendation, om omval av det registrerade revisionsbolaget BDO Mälardalen AB, för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Noterades att BDO Mälardalen AB meddelat att Johan Pharmanson kommer utses till huvudansvarig för revisionen.

14 § Beslut om principer för utseende av valberedning inför årsstämmor

Beslöts, i enlighet med valberedningens förslag, om principer för utseende av valberedning, Bilaga 2.

15 § Framläggande av styrelsens ersättningsrapport för godkännande

Konstaterades att ersättningsrapporten hållits tillgänglig för aktieägarna och framlagts på stämman i behörig ordning. Beslöts att godkänna styrelsens ersättningsrapport, Bilaga 3.

16 § Styrelsens förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Beslöts, i enlighet med styrelsens förslag, om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, Bilaga 4.

17 § Beslut om långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner

Beslöts, i enlighet med styrelsens förslag, om införande av långsiktigt incitamentsprogram, Bilaga 5.

Noterades att beslutet biträdades av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som aktier företrädde vid stämman.

18 § Beslut om bemyndigande för styrelsen att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler

Beslöts, i enlighet med styrelsens justerade förslag som presenterades på årsstämman, om bemyndigande för styrelsen att besluta om att emittera stamaktier av serie B, konvertibler avseende stamaktier av serie B eller teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B, samt preferensaktier, Bilaga 6.

Noterades att beslutet biträdades av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som aktier företrädde vid stämman.

19 § Stämmans avslutande

Ordförande Andreas Philipson tackade deltagarna och förklarade årsstämman avslutad.

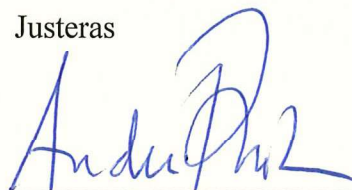
[Signatursida följer]

Vid protokollet

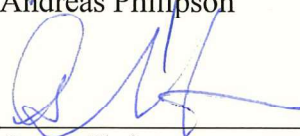


Caroline Gebauer

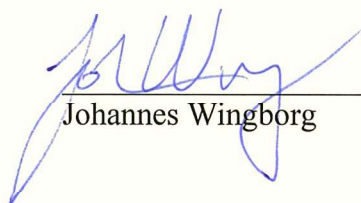
Justeras



Andreas Philipson



Oscar Christensson



Johannes Wingborg

[Denna sida har avsiktligt lämnats blank.]

Beslut om principer för utseende av valberedning inför årsstämmor

Årsstämman beslutade om att anta justerade principer för utseende av valberedning enligt följande. Dessa principer ska gälla till dess att beslut om ändring av principer för utseende av valberedning fattas av bolagsstämman.

Inför varje årsstämma ska valberedningen bestå av representanter för de per den 31 augusti direkt föregående år till röstetalet tre största aktieägarna enligt den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, varvid grupp av aktieägare som ägargrupperats i Euroclear Sweden-systemet i detta sammanhang betraktas som en aktieägare. Om en eller flera av dessa tre aktieägare väljer att avstå ifrån att utse representant till valberedningen, ska ledamot utses av den eller de största aktieägaren(na) på tur. Styrelseordföranden skall vara adjungerad medlem av valberedningen.

Styrelseordföranden ska sammankalla det första mötet i valberedningen. Valberedningen ska inom sig utse en av ledamöterna till ordförande, vilket inte ska vara en styrelseledamot.

Om en eller flera aktieägare som utsett representanter till valberedningen inte längre tillhör de tre största ägarna i bolaget vid en tidpunkt mer än två månader före aktuell årsstämma, ska representanterna för dessa aktieägare frånträda sitt uppdrag och nya ledamöter utses av de nya aktieägare som då tillhör de tre största aktieägarna. Om en ledamot i valberedningen avsäger sig uppdraget innan valberedningens arbete är avslutat ska samma aktieägare som utsåg den avgående ledamoten, om det anses nödvändigt, äga rätt att utse en ny ledamot, eller om aktieägaren inte längre är bland de tre största aktieägarna, den största aktieägaren på tur.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Valberedningens sammansättning för årsstämmor ska offentliggöras senast sex månader före stämman.

Ingen ersättning ska utgå till ledamöterna i valberedningen. Bolaget ska betala de nödvändiga utgifter som valberedningen kan komma att ådra sig inom ramen för sitt arbete.

Mandattiden för valberedningen avslutas när den därpå följande valberedningen har offentliggjorts.



Lokaler som gör skillnad.

Stendörren Fastigheter AB (publ)

Ersättningsrapport 2024

Introduktion

Denna rapport beskriver hur de gällande riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare för Stendörren Fastigheter AB (publ), vilka antogs av årsstämman 2021, tillämpades under år 2024. Rapporten innehåller även information om ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör samt en sammanfattning av bolagets utestående aktierelaterade incitamentsprogram. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadsnämndens självregleringskommittés rekommendation ”Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram”.

Ytterligare information om ersättningar till ledande befattningshavare finns i not 5 (Anställda och personalkostnader) i bolagets årsredovisning för 2024. Information om ersättningsutskottets arbete under 2024 finns i bolagsstyrningsrapporten, vilken återfinns i årsredovisningen för 2024.

Styrelsearvode omfattas inte av denna rapport. Sådant arvode beslutas årligen av årsstämman och redovisas i not 5 i årsredovisningen för 2024.

Utveckling under 2024

Verkställande direktören sammanfattar bolagets övergripande resultat i sin redogörelse på sidorna 5 – 6 i årsredovisningen 2024.

Bolagets ersättningsriktlinjer under 2024: tillämpningsområde, ändamål och avvikelser

En förutsättning för en framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av dess långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, är att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Bolagets ersättningsriktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

Enligt de ersättningsriktlinjer som varit gällande under år 2024 ska ersättningen till ledande befattningshavare vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner.

Den rörliga kontantersättningen ska enligt de gällande ersättningsriktlinjerna vara kopplad till förutbestämda kriterier som kan vara mätbara finansiella och/eller icke-mätbara icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Den rörliga kontantersättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning ska kunna mätas under en period om ett år.

Riktlinjerna återfinns i årsredovisningen för 2024. Bolaget har under 2024 följt de tillämpliga ersättningsriktlinjerna, vilka antogs av årsstämman 2021. Inga avsteg från riktlinjerna har gjorts och inga avvikelser har gjorts från den beslutsprocess som enligt riktlinjerna ska tillämpas för att fastställa ersättningen. Revisorns yttrande över bolagets efterlevnad av riktlinjerna kommer, senast tre veckor före årsstämman, finns tillgängligt på bolagets hemsida bland övriga dokument hänförliga till årsstämman 2025. Ingen ersättning har krävts tillbaka.

Utöver den ersättning som omfattas av ersättningsriktlinjerna har bolaget beslutat att införa långsiktiga aktierelaterade incitamentsprogram.

Ersättning till verkställande direktör och vice verkställande direktör

Tabell 1 – Totalersättning till verkställande direktören och vice verkställande direktör under 2024 (kSEK)

Namn	Fast ersättning		Rörlig ersättning		Extraordinär ersättning	Pension*	Total ersättning	Fördelning fast/rörlig***
	Grundlön	Andra förmåner**	Ettårig	Flerårig				
Erik Ranje****	2 462	111	3 840	-	-	720	7 133	46/54
Anders Nilsson*****	2 026	-	1 360	-	-	452	3 838	63/37

* Tabellen redovisar ersättning som belöper på 2024.

** Bilförmån.

*** Pensionskostnader som angivits i kolumnen "Pension", som i sin helhet avser Grundlön och är premiebestämd, har till fullo redovisats som fast ersättning.

**** Det belopp som redovisas under "Grundlön" inkluderar semestertillägg om 62 kSEK.

***** Det belopp som redovisas under "Grundlön" inkluderar semestertillägg om 269 kSEK.

Aktiebaserad ersättning

Bolaget har för närvarande två utestående aktierelaterade incitamentsprogram; incitamentsprogram 2020/2025 och incitamentsprogram 2023/2028.

Incitamentprogram 2020/2025

Bolaget antog på extra bolagsstämma i september 2020 ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Detta program är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvar mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkommer 57 anställda inom bolagets koncern. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan utfärdas under incitamentsprogram 2020/2025 uppgår till 1 125 000. Teckningsoptionerna förvärvades i november 2020 till ett pris om 19,93 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 september 2025 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 175 kronor. För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2020/2025 hänvisas till bolagets hemsida ”www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/”.

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendorren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i november 2020, förvärvade bolagets verkställande direktör 100 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2020/2025 och vice verkställande direktör förvärvade 95 000 teckningsoptioner hänförliga till detta program, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2024 utestående teckningsoptionerna under incitamentsprogram 2020/2025, kommer aktiekapitalet öka med 151 350 kronor genom utgivande av 252 250 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,8 % av kapitalet och 0,5 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2024.

Incitamentprogram 2023/28

På årsstämman 2023 antog bolaget ytterligare ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram. Villkoren för incitamentsprogram 2023/2028 liknar de för incitamentsprogram 2020/2025.

Incitamentsprogram 2023/2028 är riktat till bolagets anställda och omfattar emissioner av teckningsoptioner, vilka deltagarna i programmet förvärvat mot kontant betalning till bolaget. Rätt att förvärva teckningsoptioner tillkommer 65 anställda inom bolagets koncern. Det maximala antalet teckningsoptioner som kan utfärdas under incitamentsprogram 2023/2028 uppgår till 180 000. Teckningsoptionerna förvärvades i maj/juni 2023 till ett pris om 25,27 kr per teckningsoption, vilket vid denna tidpunkt motsvarade teckningsoptionernas marknadsvärde beräknat efter värdering enligt Black & Scholes värderingsmetod utförd av oberoende värderare.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2028 till teckning av en ny stamaktie av serie B i bolaget till en teckningskurs om 285 kronor. För fullständiga villkor för incitamentsprogram 2023/2028 hänvisas till bolagets hemsida ”www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/”.

I samband med överlåtelsen av teckningsoptioner till deltagarna har bolaget och varje deltagare, i enlighet med de villkor som beslutades av bolagsstämman, ingått avtal som reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av deltagarens teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren. Avtalet reglerar även att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendorren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner är beroende av om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

I samband med teckningserbjudandet till de anställda i maj/juni 2023, förvärvade bolagets verkställande direktör och vice verkställande direktör vardera 20 000 teckningsoptioner hänförliga till incitamentsprogram 2023/2028, allt i enlighet med de villkor som anges ovan.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2024 utestående teckningsoptioner under incitamentsprogram 2023/2028, kommer aktiekapitalet öka med 30 036 kronor genom utgivande av 50 060 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspännningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 0,2 % av kapitalet och 0,1 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2024.

Vid fullt utnyttjande av de per den 31 december 2024 utestående teckningsoptionerna i de båda utestående incitamentsprogrammen, kommer aktiekapitalet öka med 181 386 kronor genom utgivande av 302 310 aktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspännningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar cirka 1,0 % av kapitalet och 0,6 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per den 31 december 2024.

Tillämpning av prestationskriterier

Prestationskriterierna för den verkställande direktörens respektive den vice verkställande direktörens rörliga ersättning har valts för att förverkliga bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete. Kriterierna, som utgjorts av såväl generella som individanpassade kvantitativa och kvalitativa mål, har bland annat varit kopplade till utvecklingen av bolagets avkastning på eget kapital, tillväxt i långsiktigt substansvärde och faktisk avkastning vs budget. Bolagets ersättningsutskott har utvärderat den verkställande direktörens och den vice verkställande direktörens arbete under 2024 och i vilken omfattning dessa bidragit till de uppställda målen.

Ersättningsutskottet har funnit att den verkställande direktören uppnått en uppfyllelse om 80 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning och att den vice verkställande direktören har uppnått en uppfyllelse om 66 % av prestationskriterierna för rörlig ersättning. På rekommendation från ersättningsutskottet har styrelsen beslutat att verkställande direktören ska erhålla 3 840 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2024 och att vice verkställande direktören ska erhålla 1 360 000 kr i rörlig kontantersättning hänförlig till 2024.

Jämförande information avseende förändringar i ersättning och bolagets resultat

Tabell 5 - Förändringar i ersättning och bolagets resultat under de senaste fem rapporterade räkenskapsåren (RR) (kSEK)

	2020	2021	2022	2023	2024
Ersättning VD	8 925	5 713	6 109	6 508	7 133
Ersättning Vice VD*	-	4 044	4 739	4 171	3 838
Koncernens förvaltningsresultat	254 378	267 295	286 940	287 112	308 469
Genomsnittlig ersättning baserat på antalet heltidsekvivalenter anställda** i moderbolaget	617	708	683	713	668

* Bolagets vice verkställande direktör anställdes den 13 november 2020. Under perioden från och med den 1 april 2020 till den 13 november 2020 hade bolaget inte någon vice verkställande direktör, varför data inte redovisas för 2020.

** Exklusive medlemmar i koncernledningen.

Stockholm i april 2025
Stendörren Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Styrelsens förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar Stendörren Fastigheter AB:s (publ) VD och övriga personer i bolagsledningen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2025. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Det noteras att ledamöterna i bolagets styrelse endast uppbär arvode som beslutas av bolagsstämman varför dessa riktlinjer inte inkluderar styrelsens ledamöter.

Riktlinjernas främjande av bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets affärsstrategi är i korthet följande.

Stendörren Fastigheter AB (publ) är ett expansivt fastighetsbolag inom logistik, lager och lätt industri i nordiska tillväxtregioner. Affärsidén är att skapa lönsam tillväxt i substansvärde. Det åstadkommer bolaget genom värdeskapande förvärv, genom att tillvarata den positiva hyrestillväxten som följer av urbaniseringen av storstadsregioner samt genom utveckling av befintliga tillgångar, inklusive bolagets omfattande och unika byggrättsportfölj. Genom att erbjuda våra kunder lokaler som stödjer deras verksamhet, skapar vi genom ett hållbart arbete, långsiktiga relationer som kan generera en god, riskjusterad avkastning till våra aktieägare.

För ytterligare information om bolagets affärsstrategi, se www.stendorren.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, förutsätter att bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. För detta krävs att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning. Dessa riktlinjer möjliggör att ledande befattningshavare kan erbjudas en konkurrenskraftig totalersättning.

I bolaget har tidigare inrättats aktierelaterade incitamentsprogram. De har beslutats av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För mer information om tidigare program, innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se www.stendorren.se/sv/investerare/bolagsstyrning/incitamentsprogram/. Eventuella framtida aktierelaterade incitamentsprogram kommer att beslutas om av bolagsstämman.

Rörlig kontanterättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontanterättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den rörliga kontanterättningen får uppgå till högst 200 procent av den fasta årliga kontantlönen. Bedömning av i vilken utsträckning kriterierna för utbetalning av rörlig kontanterättning har uppfyllts ska ske årligen och avse en period om ett år.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Rörlig kontantärsättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Övriga ledande befattningshavares pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, ska vara premiebestämda om inte befattningshavaren omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Rörlig kontantärsättning ska inte vara pensionsgrundande om det inte enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser regleras att rörlig kontantärsättning ska vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 20 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från bolagets sida får uppsägningstiden vara högst sex månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammanlagt inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader.

Kriterier för utdelning av rörlig kontantärsättning m.m.

Den rörliga kontantärsättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Kriterierna kan utgöras av generella och/eller individanpassade kvantitativa eller kvalitativa mål som kan ta hänsyn till bland annat intern kontroll inom bolaget, budgetkontroller, rapporters kvalitet och punktlighet, implementeringen av nya och förbättrade IT-system, samverkan mellan bolagets olika avdelningar och utvecklingen av ledaregenskaper hos avdelningscheferna samt bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga prestation. Styrelsen ska ha möjlighet att enligt lag eller avtal och med de begränsningar som må följa därav helt eller delvis återkräva rörlig ersättning som utbetalats på felaktiga grunder.

Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantärsättning till verkställande direktören. Såvitt avser rörlig kontantärsättning till övriga ledande befattningshavare ansvarar ersättningsutskottet tillsammans med verkställande direktören för bedömningen. Ersättningsutskottet förelägger därefter föreslagna ersättningar till styrelsen för beslut.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman. Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för ledande befattningshavare, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledande befattningshavare. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra ledande befattningshavare, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att tillfälligt frånga riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhetsarbete, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Beskrivning av betydande förändringar av riktlinjerna

Ersättningsutskottet och styrelsen har beslutat att föreslå justeringar av bolagets ersättningsriktlinjer, vilket innebär att icke-finansiella kriterier för den rörliga ersättningen ska vara mätbara. Ersättningsutskottet och styrelsen har bedömt att det inte längre är ändamålsenligt för bolaget att de ledande befattningshavarna kan utvärderas utifrån, och den rörliga ersättningen kan vara kopplad till, sådana icke-finansiella kriterier som inte är mätbara. Detta med anledning av att de omfattande och nödvändiga långsiktiga strategiska och organisatoriska förändringar, som svårigen på kort sikt lät sig mätas och som bedömdes som nödvändiga vid tidpunkten för antagandet av de föregående ersättningsriktlinjerna, nu i allt väsentligt är genomförda.

Styrelsens för Stendörren Fastigheter AB (publ) förslag om långsiktigt incitamentsprogram i form av teckningsoptioner

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om emission av högst 180 000 teckningsoptioner inom ramen för ett långsiktigt incitamentsprogram till anställda i enlighet med de nedan föreskrivna villkoren ("LTI 2025"). Sammanlagt föreslås LTI 2025 omfatta högst 65 anställda inom Stendörren Fastigheter-koncernen, inklusive samtliga ledande befattningshavare. Antalet anställda som maximalt kan omfattas av LTI 2025 inkluderar både befintliga anställda och framtida anställda inom Stendörren Fastigheter-koncernen.

Incitamentsprogrammet innebär att anställda, som ingått avtal om bland annat förköp med bolaget, erbjuds att förvärva teckningsoptioner till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell.

Varje teckningsoption berättigar under en period om två veckor från dagen för offentliggörande av delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2030 till teckning av en ny stamaktie av serie B i Stendörren Fastigheter AB (publ) till en teckningskurs motsvarande 140 procent av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets aktie under den närmaste perioden om fem handelsdagar omedelbart före årsstämman.

Bolaget och deltagare i LTI 2025 kan komma att träffa en överenskommelse om att bolaget ska köpa tillbaka deltagarens teckningsoptioner mot kontant betalning vid utgången av LTI 2025 istället för att deltagaren utnyttjar teckningsoptionerna för att teckna nya stamaktier av serie B i bolaget.

För teckningsoptionerna ska i övrigt gälla de villkor som styrelsen beslutat och som hålls tillgängliga för aktieägarna i enlighet med nedan.

Överlåtelse av teckningsoptioner

Rätten att teckna samtliga teckningsoptioner ska med avvikelse från aktieägares företrädesrätt tillkomma Stendörren Fastigheter AB (publ). Teckningsoptionerna ska emitteras vederlagsfritt till Stendörren Fastigheter AB (publ) och därefter överlätas till deltagare i LTI 2025. Följande villkor ska tillämpas vid vidareöverlåtelse av teckningsoptionerna.

Överlåtelse av teckningsoptionerna till deltagarna ska ske till ett pris motsvarande teckningsoptionens marknadsvärde vid överlåtelse tidpunkten (optionspremien), vilket ska beräknas enligt Black & Scholes värderingsmodell. Värderingen av teckningsoptionerna ska utföras av oberoende värderingsinstitut eller revisionsbolag. I samband med överlåtelse av teckningsoptioner till deltagarna ska bolaget och deltagarna ingå ett avtal som bland annat reglerar en så kallad vesting-modell, innebärande att fem procent av respektive deltagares teckningsoptioner intjänas varje kvartal från dagen som teckningsoptionerna överläts till deltagaren och att eventuella återstående ej intjänade teckningsoptioner intjänas vid intjänandeperiodens slut. Avtalet kommer även reglera att bolaget förbehåller sig rätten att återköpa teckningsoptioner om deltagarens anställning eller uppdrag i Stendörren Fastigheter-koncernen upphör eller om deltagaren önskar vidareöverlåta teckningsoptionerna. Bolagets rätt att återköpa teckningsoptioner kommer att variera beroende på om deltagarens teckningsoptioner intjänats eller inte.

Fördelning av teckningsoptioner

Rätt att förvärva teckningsoptioner ska tillkomma högst 65 anställda inom Stendörren Fastigheter-koncernen, inklusive samtliga ledande befattningshavare, förutsatt att dessa ingått avtal om bland annat förköp med bolaget, upp till det maximala antal teckningsoptioner som framgår av tabellen nedan.

Kategori	Maximalt antal anställda	Maximalt teckningsoptioner anställd	antal per	Totalt maximalt antal teckningsoptioner
Verkställande direktör och vice verkställande direktör	2	20 000		40 000
Ledande befattningshavare och strategichef	7	8 000		56 000
Övriga anställda	56	1 500		84 000
Totalt	65	e.t.		180 000

Bolagets styrelseledamöter ska inte omfattas av LTI 2025.

Antalet anställda som maximalt kan omfattas av programmet inkluderar även framtida anställda inom Stendörren Fastigheter-koncernen. Teckningsoptioner ska således även kunna förvärfvas av och tilldelas framtida anställda i Stendörren Fastigheter-koncernen. För sådana förvärv och tilldelningar ska villkoren vara motsvarande vad som anges i detta förslag.

Utspädning och kostnader

Baserat på antalet aktier respektive röster i bolaget per dagen för kallelsen till stämman innebär det föreslagna incitamentsprogrammet, vid utnyttjande av samtliga 180 000 teckningsoptioner, en utspädning per år om cirka 0,1 procent av det totala antalet aktier och cirka 0,1 procent av det totala antalet röster i bolaget, och en utspädning under hela programmets löptid om cirka 0,6 procent av det totala antalet utestående aktier och cirka 0,3 procent av det totala antalet röster i bolaget. För bolagets andra utestående incitamentsprogram ("LTI 2020" och "LTI 2023") regleras motsvarande möjlighet för bolaget att återköpa deltagares teckningsoptioner vid programmets utgång som för LTI 2025. Om LTI 2020 och LTI 2023 inkluderas i beräkningen uppgår den maximala utspädningen, förutsatt att bolaget inte återköper teckningsoptioner i varken LTI 2020, LTI 2023 eller LTI 2025 till cirka 1,5 procent av det totala antalet utestående aktier i bolaget och cirka 0,9 procent av det totala antalet röster i bolaget efter programmets löptid.

Överlåtelse av teckningsoptionerna ska ske till ett pris motsvarande teckningsoptionernas marknadsvärde vid överlåtelsestidpunkten, vilket innebär att det inte ska uppkomma några sociala avgifter för koncernen i samband med emissionen och överlåtelsen av teckningsoptionerna.

De totala kostnaderna för LTI 2025, inklusive övriga kostnader i form av arvoden till externa rådgivare och kostnader för administration av programmet, beräknas uppgå till mindre än en miljon kronor över programmets löptid.

Om teckningsoptionerna återköps vid programmets utgång

Om bolaget och deltagare träffar överenskommelser om att bolaget ska köpa tillbaka deltagares teckningsoptioner mot kontant betalning vid utgången av LTI 2025 istället för att deltagarna utnyttjar teckningsoptionerna för att teckna aktier i bolaget minskar utspädningseffekten i motsvarande mån. För det fall bolaget träffar en överenskommelse med alla deltagare om att köpa tillbaka samtliga deras teckningsoptioner kommer LTI 2025 inte medföra någon utspädning.

Nämnda överenskommelse får även påverkan på bolagets kostnader för programmet. Den framtida kostnaden för bolaget kommer då att bero på värdeutvecklingen av bolagets aktiekurs och på hur många teckningsoptioner som köps av bolaget. Räkneexempel baserat på bolagets aktiekurs vid utgången av LTI 2025 framgår av tabellen nedan. Nedan räkneexempel utgår från att samtliga 180 000 teckningsoptioner förvärfvats av deltagare i LTI 2025 och att bolaget träffar överenskommelse med alla deltagare om att köpa tillbaka samtliga deras teckningsoptioner. I räkneexemplen anges även en preliminär optionspremie om cirka 34 kronor per teckningsoption, totalt 6,1 miljoner kronor för samtliga

180 000 teckningsoptioner. Optionspremien har beräknats enligt Black & Scholes värderingsmodell, baserat på ett marknadsvärde på den underliggande aktien om 187,50 kronor och med antagande om en riskfri ränta om 1,97 procent och en volatilitet om 30 procent.

Bolagets aktiekurs vid utgången av LTI 2025	Kostnad återköp LTI 2025 (netto efter avdrag för optionspremie)
262,50 kronor	0 kronor (Bolaget får en intäkt motsvarande optionspremien om totalt 6,1 miljoner kronor)
325 kronor	5,2 miljoner kronor
350 kronor	9,7 miljoner kronor
375 kronor	14,2 miljoner kronor

Oberoende av om bolaget träffar överenskommelser om att köpa tillbaka deltagares teckningsoptioner mot kontant betalning vid utgången av LTI 2025 istället för att deltagarna utnyttjar teckningsoptionerna för att teckna aktier i bolaget eller inte förväntas LTI 2025 ha en marginell inverkan på Stendorren Fastigheter-koncernens nyckeltal.

Bolaget planerar inte att vidta några åtgärder för säkring av programmet.

Bakgrund och motiv

Styrelsens motiv till emissionsförslaget och avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att ett personligt långsiktigt ägarengagemang hos de anställda kan förväntas stimulera ett ökat intresse för verksamheten och resultatutvecklingen, höja motivationen samt samhörighetskänslan med bolaget samt att bolaget ska kunna behålla och rekrytera kompetent och engagerad personal.

Mot bakgrund av villkor, tilldelningens storlek och övriga omständigheter bedömer styrelsen att LTI 2025 är rimligt och fördelaktigt för bolaget och dess aktieägare.

Beredning av förslaget

LTI 2025 har utarbetats av bolagets styrelse och dess ersättningsutskott i samråd med externa rådgivare och har behandlats vid styrelsesammanträden i början av 2025.

Övriga incitamentsprogram

Information om bolagets övriga långsiktiga incitamentsprogram finns i bolagets årsredovisning för 2024 samt på bolagets hemsida, www.stendorren.se.

Beslut om bemyndigande för styrelsen att emittera aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler

Årsstämman bemyndigar styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av stamaktier av serie B, konvertibler avseende stamaktier av serie B eller teckningsoptioner avseende stamaktier av B, samt preferensaktier, dock att emissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt inte får medföra att antalet aktier i bolaget kan öka med mer än totalt 20 procent beräknat med utgångspunkt i antalet aktier vid den tidpunkt då styrelsen första gången utnyttjar emissionsbemyndigandet.

Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Vid sådan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska emissionen genomföras på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen eller den verkställande direktören ska äga rätt att göra justeringar av årsstämmans beslut som krävs för registrering av bemyndigandet hos Bolagsverket.