

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Kungsleden AB (publ), org. nr. 556545-1217, den 23 april 2020 i Kungsleden AB:s (publ) lokaler på Warfvinges väg 31 i Stockholm kl. 14.00 – 14.40.

Närvarande aktieägare och röstlängd: Bilaga 1

Övriga närvarande: Bilaga 2

§ 1

Årsstämmans öppnande (dagordningens punkt 1)

Styrelsens ordförande, Charlotte Axelsson, förklarade årsstämman öppnad.

§ 2

Val av ordförande vid årsstämman, protokoll (dagordningens punkt 2)

Beslutade stämman, i enlighet med valberedningens förslag, att utse advokat Tone Myhre-Jensen till ordförande vid årsstämman.

Ordföranden upplyste att bolagets chefsjurist Malin Axland vidtalats för att föra protokollet vid årsstämman.

§ 3

Upprättande och godkännande av röstlängd (dagordningens punkt 3)

Beslutade stämman att godkänna det förfaringsätt för korrigering och justering av röstlängden vid årsstämman som sekreteraren redogjort för, samt beslutade stämman att godkänna den som Bilaga 1 till detta protokoll fogade förteckningen över närvarande aktieägare med ombud och biträden att gälla såsom röstlängd vid årsstämman.

Det antecknades att förutom de i röstlängden angivna – även de i Bilaga 2 angivna personerna var närvarande.

Beslutade stämman att i Bilaga 2 angivna personer var välkomna att närvara vid stämman.

§ 4

Godkännande av dagordning (dagordningens punkt 4)

Beslutade stämman att godkänna styrelsens förslag till dagordning, vilket fanns intaget i kallelsen till stämman.

§ 5

Val av en eller flera justeringsmän (dagordningens punkt 5)

Beslutade stämman att protokollet skulle justeras, förutom av ordföranden, av en justeringsperson och utsågs Ida Herdenberg, ombud för ett antal utländska ägare, att jämte ordföranden justera dagens protokoll.

§ 6

Prövning av om årsstämman blivit behörigen sammankallad (dagordningens punkt 6)

Konstaterades att kallelse skett inom den i bolagsordningen föreskrivna tiden genom att kallelsen var införd i Post- och Inrikes Tidningar den 19 mars 2020 och publicerad på bolagets hemsida den 17 mars 2020. Annons om att kallelse skett var införd i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 19 mars 2020.

Beslutade stämman att godkänna kallelseåtgärderna och förklara stämman behörigen sammankallad.

§ 7

Redogörelse för arbetet i styrelsen och styrelsens utskott (dagordningens punkt 7)

Styrelsens ordförande Charlotte Axelsson kommenterade kort styrelsens, ersättningsutskottets, finansutskottets och revisionsutskottets arbete under räkenskapsåret 2019.

§ 8

Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse för 2019 (dagordningens punkt 8)

Framlades årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2019.

Bolagets huvudansvarige revisor Ingemar Rindstig, Ernst & Young AB, kommenterade kort slutsatserna av revisionen och revisionsberättelsen.

§ 9a

Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning för 2019 (dagordningens punkt 9a)

Beslutade stämman fastställa i årsredovisningen intagen balansräkning och koncernbalansräkning per 2019-12-31 samt resultaträkning och koncernresultaträkning för räkenskapsåret 2019.

§ 9b

Beslut om dispositioner av bolagets vinst enligt den fastställda balansräkningen för 2019 (dagordningens punkt 9b)

Ordföranden föredrog styrelsens justerade förslag till disposition beträffande bolagets vinst, att av till stämmans förfogande stående vinstmedel om totalt 7 824 654 731 kronor, disponeras så att ingen utdelning sker till aktieägarna, innebärande att hela det till förfogande stående beloppet överföres i ny räkning.

Beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag avseende dispositioner av vinstmedel.

§ 9c

Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och den verkställande direktören för 2019 (dagordningens punkt 9c)

Beslutade stämman att bevilja styrelseledamöterna och den verkställande direktören under 2019 ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2019.

Det antecknades att de personer som beslutet avsåg inte deltog i beslutet såvitt avsåg dem själva samt att beslutet fattades med erforderlig majoritet.

§ 10

Redogörelse för valberedningens arbete (dagordningens punkt 10)

Redogjorde Charlotte Axelsson kort för valberedningens arbete och förslag.

§ 11

Fastställande av antal styrelseledamöter (dagordningens punkt 11)

På förslag av valberedningen beslutade stämman att antalet styrelseledamöter skulle vara sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordförande och utan suppleanter.

§ 12

Fastställande av arvode åt styrelsen och ersättning för utskottsarbete samt fastställande av arvode åt revisor (dagordningens punkt 12)

På förslag av valberedningen beslutade stämman att fastställa följande:

- att arvode till ordinarie styrelseledamot, som inte är anställd i bolaget, skall utgå med 220 000 kronor per år (oförändrat) och att arvode till styrelseordföranden skall utgå med 500 000 kronor per år (oförändrat),
- att årlig ersättning för arbete i av styrelsen inrättade utskott ska utgå till styrelseledamot, som inte är anställd i bolaget, med 40 000 kronor per utskottsuppdrag (oförändrat), med undantag för ordförande i revisionsutskottet där arvode skall utgå med 60 000 kronor (oförändrat). Den totala ersättningen till styrelsen ska inte överstiga 2 120 000 kronor (1 860 000 kronor), och
- att arvode till revisorerna under mandatperioden skall utgå löpande enligt av bolaget godkänd räkning.

§ 13

Val av styrelseledamöter (dagordningens punkt 13a-13f)

Valberedningen föreslog omval av Charlotte Axelsson, Ingalill Berglund, Jonas Bjuggren, Charlotta Wikström och Christer Nilsson som ordinarie ledamöter och nyval av Fredrik Wirdenius och Jonas Olavi som ordinarie ledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Presenterade sig Fredrik Wirdenius och Jonas Olavi för stämman.

Beslutade stämman att välja de styrelseledamöter som föreslagits av valberedningen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Det antecknades att styrelsen därefter hade följande sammansättning:

Charlotte Axelsson
Ingalill Berglund
Jonas Bjuggren
Christer Nilsson

Jonas Olavi
Charlotta Wikström
Fredrik Wirdenius

§ 14

Val av styrelseordförande (dagordningens punkt 14)

Valberedningen föreslog omval av Charlotte Axelsson som styrelsens ordförande.

Beslutade stämman att välja den styrelseordförande som föreslagits av valberedningen.

§ 15

Val av ledamöter till valberedningen (dagordningens punkt 15)

I enlighet med gällande instruktion för valberedningen konstaterades att minst tre ledamöter skulle ingå i valberedningen samt att styrelsens ordförande även skulle ingå som ledamot i valberedningen. Bland de, per den 31 januari 2020, röstmässigt största aktieägarna i bolaget som dessutom meddelat intresse att delta i valberedningsarbetet inför årsstämman 2021, har följande personer nominerats till ledamöter i valberedningen. Göran Larsson (Gösta Welandson med bolag), Jonas Broman (Olle Florén med bolag) och Niklas Johansson (Handelsbanken Fonder). Vidare skall, i enlighet med instruktionen för valberedningen, styrelsens ordförande, Charlotte Axelsson, vara ledamot av valberedningen.

Beslutade stämman att välja ovan angivna personer till ledamöter i valberedningen för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 16

Val av revisor (dagordningens punkt 16)

Valberedningen föreslog, i enlighet med revisionsutskottets rekommendation, att Ernst & Young AB skulle väljas till bolagets revisor.

Beslutade stämman att utse det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Noterades att Ernst & Young AB meddelat att Jonas Svensson kommer utses till huvudansvarig revisor.

§ 17

Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare (dagordningens punkt 17)

Det noterades att revisorn lämnat ett yttrande över huruvida riktlinjerna för ersättning följts under 2019.

Beslutade stämman, i enlighet med styrelsens förslag, att anta riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, Bilaga 3.

§ 18

Beslut om godkännande av styrelsens beslut om incitamentsprogram 2020-2022 för ledande befattningshavare (dagordningens punkt 18)

Ersättningsutskottets ordförande Charlotta Wikström kommenterade kort incitamentsprogrammet samt besvarade frågor från aktieägarna.

Beslutade stämman, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna styrelsens beslut om incitamentsprogram 2020-2022 för ledande befattningshavare i enlighet med Bilaga 4.

§ 19

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier (dagordningens punkt 19)

Det noterades att styrelsen lämnat ett motiverat yttrande över återköpsförslaget.

Beslutade stämman, med erforderlig majoritet överstigande två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna, i enlighet med styrelsens förslag om att bemyndiga styrelsen att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier i enlighet med Bilaga 5.

§ 20

Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier (dagordningens punkt 20)

Beslutade stämman, med erforderlig majoritet överstigande två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna, i enlighet med styrelsens förslag om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier i enlighet med Bilaga 6.

§ 21

Beslut om ändring av bolagsordningen (dagordningens punkt 21)

Beslutade stämman, med erforderlig majoritet överstigande två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna, i enlighet med styrelsens förslag om ändring av bolagsordningen i enlighet med Bilaga 7.

§ 22

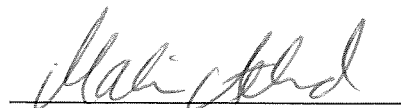
Årsstämmans avslutande (dagordningens punkt 22)

Styrelsens ordförande Charlotte Axelsson tackade avgående styrelseledamot Ulf Nilsson för hans engagemang i styrelsen.

Då några ytterligare ärenden ej hänskjutits till stämman, förklarade ordföranden stämman avslutad.



Vid protokollet

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Malin Axland', written over a horizontal line.

Malin Axland

Justeras

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tone Myhre-Jensen', written over a horizontal line.

Tone Myhre-Jensen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ida Herdenberg', written over a horizontal line.

Ida Herdenberg

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE.

Styrelsen föreslår att årsstämman godkänner följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Kungsledenkoncernen. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman 2020. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman, som exempel aktie- och aktiekursrelaterad ersättning samt arvode till styrelsen.

Riktlinjernas främjande av Kungsledens affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Kungsleden ska skapa långsiktiga värden för kunder, medarbetare, samhälle, aktieägare och andra intressenter genom tre samverkande nyckelaktiviteter – aktiv och hållbar förvaltning, värdeskapande utveckling och förädling samt strategiska förvärv och optimering. Kungsledens långsiktiga målbild är att bli ett av Sveriges mest lönsamma och framgångsrika börsnoterade fastighetsbolag genom att ha marknadens mest nöjda kunder och engagerade medarbetare samt leverera en attraktiv totalavkastning till aktieägarna.

För ytterligare information om Kungsledens affärsstrategi, se bolagets hemsida kungsleden.se.

En framgångsrik implementering av bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, 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.

Kungsledens styrelse har föreslagit att årsstämman 2020 ska anta ett långsiktigt aktiekursrelaterat incitamentsprogram för perioden 2020-2022 ("LTI-programmet"). Det föreslagna LTI-programmet ska beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. VD, vice VD och övriga ledande befattningshavare i Kungsleden deltar i LTI-programmet. De prestationskrav som används för att bedöma utfallet av LTI-programmet, totalavkastningen som aktieägarna erhåller på Kungsledens aktie, har en tydlig koppling till Kungsledens strategi och långsiktiga målbild och därmed till bolagets långsiktiga värdeskapande, inklusive dess hållbarhet. LTI-programmet uppställer vidare krav på att hälften av det kontantbelopp som betalas ut till deltagarna ska investeras i Kungsledenaktier. För mer information om LTI-programmet innefattande de kriterier som utfallet är beroende av, se bolagets hemsida kungsleden.se.

Rörlig kontanterättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, och utfallet har därför i huvudsak kopplats till Kungsledens kundnöjdhet och förvaltningsresultat.

Formerna för ersättning m.m.

Kungsleden ska tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Ersättningsformerna ska

motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska vara marknadsmässiga, enkla och transparenta. Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av följande komponenter: fast kontantlön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar motsvarande LTI-programmet.

Den fasta lönen ("årslönen") till ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och vara baserad på kompetens, ansvar, erfarenhet och prestation.

Den kortsiktiga rörliga kontantersättningen får under ett och samma räkenskapsår uppgå till högst 75 procent av årslönen för VD och vice VD, och högsta utfall för övriga ledande befattningshavare är 50 procent av årslönen under ett och samma räkenskapsår.

Ytterligare kontant rörlig ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 100 procent av årslönen under ett och samma räkenskapsår.

De ledande befattningshavarnas pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på den marknad respektive befattningshavare är verksam och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar eller följa allmän pensionsplan, i Sverige ITP-planen. Rörlig kortsiktig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande för VD eller vice VD. När det gäller övriga ledande befattningshavare ska rörlig kortsiktig kontantersättning vara pensionsgrundande, i den mån så avtalas med den ledande befattningshavaren. LTI-programmet och motsvarande långsiktig aktie- och aktiekursrelaterad ersättning ska inte vara pensionsgrundande. Pensionspremierna för premiebestämd pension får under ett och samma räkenskapsår uppgå till högst 30 -35 procent av årslönen.

Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring, sjukvårdsförsäkring och bilförmån. Sådana förmåner får under ett och samma räkenskapsår sammanlagt uppgå till högst 10 procent av årslönen.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från företagets sida av en ledande befattningshavare, tillämpas uppsägningslön med oförändrade villkor under 3-12 månader. VD och vice VD kan därutöver erhålla ett icke pensionsgrundande avgångsvederlag på sex (6) månadslöner som i normalfallet ska vara avräkningsbart mot annan inkomst av ny tjänst eller nytt uppdrag. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida ska uppsägningstiden vara minst tre (3) månader.

Kriterier för utbetalning av rörlig kontantersättning

Den rörliga kontantersättningen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. De kan också utgöras av individanpassade mål. Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av kortsiktig rörlig kontantersättning ska mätas under en period om ett år. Kriterierna ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen,

inklusive dess hållbarhet, genom att exempelvis ha en tydlig koppling till affärsstrategin eller främja befattningshavarens långsiktiga utveckling. Den kortsiktiga rörliga kontantersättningen ska därför för VD och vice VD till en betydande del vara beroende av Kungsledens förvaltningsresultat och till resterande del vara beroende av Kungsledens kundnöjdhet. För övriga ledande befattningshavare ska den kortsiktiga rörliga kontantersättningen till en betydande del vara beroende av Kungsledens förvaltningsresultat, och resterande del ska vara beroende av Kungsledens kundnöjdhet respektive individuella mål.

När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig kortsiktig kontantersättning avslutats ska bedömning ske av i vilken utsträckning kriterierna uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för bedömningen såvitt avser rörlig kontantersättning till de ledande befattningshavarna. Såvitt avser finansiella mål ska bedömningen baseras på den av bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen. Ersättningsutskottet ska utnyttja sin diskretion att besluta om kortsiktig rörlig ersättning på ett sätt som innebär att det finns en koppling mellan sådan ersättning och bolagets resultat. Ersättningsutskottet ska i sin diskretionära bedömning även beakta hållbarhetsfrågor.

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.

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 utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa. Utvecklingen av avståndet mellan de ledande befattningshavarnas ersättning och övriga anställdas ersättning kommer att redovisas i kommande ersättningsrapporter.

Ersättning till styrelseledamöter

Stämموvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna arvoderas för tjänster inom deras respektive kompetensområde, som inte utgör styrelsearbete. För dessa tjänster ska utgå ett marknadsmässigt arvode vilket ska godkännas av styrelsen.

Hur frågor om ersättning till ledande befattningshavare bereds och beslutas inom ramen för de av årsstämman beslutade riktlinjerna

Styrelsens ersättningsutskott behandlar och bereder ersättningsfrågor avseende de ledande befattningshavarna. I ersättningsutskottets 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 bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid styrelsens behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frångående av riktlinjerna

Styrelsen får besluta att frångå 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 hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM GODKÄNNANDE AV STYRELSENS BESLUT OM INCITAMENTSPROGRAM 2020-2022 FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Villkorat av årsstämman godkännande har styrelsen beslutat om att införa ett nytt incitamentsprogram 2020-2022 för ledande befattningshavare i Kungsleden. Styrelsen föreslår att årsstämman godkänner incitamentsprogrammet.

Styrelsen i Kungsleden anser att det är angeläget att Kungsleden erbjuder en ersättningsstruktur, anställningsvillkor och de incitament som krävs för att behålla och rekrytera nyckelpersoner med rätt kompetens och kapacitet att uppnå uppsatta mål och skapa ett långsiktigt aktieägarvärde. Styrelsens förslag till incitamentsprogram består av två delar – en kortsiktig rörlig kontant ersättning som baseras på bolagets resultat under tre fristående ettåriga prestationsperioder ("STI"), och en långsiktig aktiekursrelaterad kontantersättning som baseras på Kungsledenaktiens totalavkastning över hela treårsperioden ("LTI").

Förslaget avser perioden 2020-2022, men det är styrelsens avsikt att strukturen för incitamentsprogrammet ska vara långsiktig och styrelsen avser därför att, efter utvärdering av programmet, återkomma med motsvarande förslag på årsstämorna efter denna period. Incitamentsprogrammet är utformat med syftet att stärka kopplingen mellan ledande befattningshavares intressen och aktieägarnas krav på långsiktigt värdeskapande samt att möjliggöra ett ökat aktieägarvärde i Kungsleden för deltagarna genom att villkora utbetalningen av LTI av att den, till viss del, investeras i Kungsledenaktier. Det föreslagna incitamentsprogrammet ställer höga och utmanande mål, tydligt kopplade till bolagets strategi och långsiktiga värdeskapande, samtidigt som det utgör en viktig del i ett attraktivt och konkurrenskraftigt totalersättningspaket till ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom Kungsleden.

Nedan följer en beskrivning av de väsentliga villkoren i det föreslagna incitamentsprogrammet.

Deltagare i incitamentsprogrammet

Incitamentsprogrammet omfattar tio ledande befattningshavare som delas in i följande tre nivåer: VD och vice VD ("Nivå 1"), fem ledande befattningshavare i ledningsgruppen med operativa roller ("Nivå 2") och tre ledande befattningshavare med stabsbefattningar i ledningsgruppen ("Nivå 3")

Allmänna villkor för incitamentsprogrammet

De huvudsakliga villkoren för incitamentsprogrammet är följande:

- Utbetalning av STI och LTI förutsätter, med vissa undantag när det gäller LTI, att deltagaren fortfarande är anställd i Kungsledenkongcernen vid tidpunkten för den aktuella utbetalningen och baseras på graden av uppfyllelse av incitamentsprogrammets prestationsvillkor.
- STI utbetalas kontant årsvis efter det att Kungsledens bokslutskommuniké har offentliggjorts och baseras på den årslön (grundlön) som deltagaren haft per juli månad det aktuella räkenskapsåret (d.v.s. prestationsperioden).

- LTI utbetalas kontant, vid två tillfällen i lika stora delar, i början av 2023 och baseras på ett genomsnitt av den årslön (grundlön) som deltagaren haft per juli månad under perioden 2020-2022. För det belopp deltagaren erhåller, netto efter skatt, i den första LTI-utbetalningen ska deltagaren förvärva Kungsledenaktier på Nasdaq Stockholm. Den andra utbetalningen är villkorad av att deltagaren visat för Kungsleden att aktierna har förvärvats.
- Det maximala årliga STI-utfallet är begränsat till sex månadslöner för Nivå 1, fem månadslöner för Nivå 2 och tre månadslöner för Nivå 3. Det maximala LTI-utfallet är begränsat till 18 månadslöner för Nivå 1, 15 månadslöner för Nivå 2 och 9 månadslöner för Nivå 3.
- För Nivå 1 ska STI inte vara semester- eller pensionsgrundande.
- För Nivå 2-3 ska STI inte vara semestergrundande men pensionsgrundande.
- LTI ska inte vara semester- eller pensionsgrundande.

Prestationsvillkor

Utbetalning av STI och LTI baseras på graden av måluppfyllelse av upp till fem prestationsvillkor (högst tre för STI och två för LTI). Var och ett av prestationsvillkoren mäts separat. I fall där nivån av graden av uppfyllelse ligger mellan mål- respektive maximinivån kommer tilldelning att ske på en linjär basis. Om målnivån inte uppnås sker ingen utbetalning avseende det aktuella prestationsvillkoret.

Deltagarnas STI baseras på följande prestationsvillkor:

Kungsledens budgeterade förvaltningsresultat för räkenskapsåren 2020, 2021 respektive 2022;

Kungsledens kundnöjdhet som mäts i en årlig (2020, 2021 och 2022) kundundersökning för fastighetsbranschen, Fastighetsbarometerns NKI-studie (Nöjd-Kund-Index) eller motsvarande undersökning av kundnöjdheten hos relevanta jämförelseföretag i fastighetsbranschen.

Mål- och maximinivå kommer att fastställas av styrelsen inför varje år.

Individuella mål relaterade till respektive deltagares enhet/avdelning, som ska vara relevanta för företagets utveckling och resultat, samt individuella mål.

För Nivå 1 mäts tre fjärdedelar av det totala utfallet i STI på Kungsledens förvaltningsresultat, och en fjärdedel på kundnöjdheten inom Kungsleden.

För nivå 2-3 mäts hälften av det totala utfallet i STI på Kungsledens förvaltningsresultat, en fjärdedel på kundnöjdheten inom Kungsleden och en fjärdedel på individuella mål.

Deltagarnas LTI baseras på följande prestationsvillkor:

Totalavkastningen som aktieägarna erhåller på Kungsledens aktie ska under räkenskapsåren 2020-2022 överstiga 0 procent som målnivå och 30 procent som maximinivå ("Absolut Totalavkastning").

Totalavkastningen som aktieägarna erhåller på Kungsledens aktie ska under räkenskapsåren 2020-2022 motsvara genomsnittlig totalavkastning för aktieägarna i en referensgrupp av jämförbara fastighetsbolag¹ ("Referensgruppen") som målnivå och överstiga genomsnittlig totalavkastning för aktieägarna i Referensgruppen med 3 procent som maximinivå ("Relativ Totalavkastning").

Hälften av det totala utfallet i LTI mäts på Kungsledens Absolut Totalavkastning, och hälften på Relativ Totalavkastning.

Hantering av incitamentsprogrammet

Styrelsen har beslutat om de detaljerade villkoren för incitamentsprogrammet i enlighet med vad som framgår av detta beslutsförslag. Styrelsen, och ersättningsutskottet, har rätt att besluta om mindre avsteg från villkoren för incitamentsprogrammet om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det, förutsatt att sådana avsteg inte innebär att utgående ersättning överstiger den maximala ersättning som kan utgå inom ramen för respektive del av incitamentsprogrammet.

Det maximala årliga STI-utfallet för deltagare i Nivå 1 sänks (från 75 procent till 50 procent av årslönen). Villkorat av att årsstämman godkänner incitamentsprogrammet har därför styrelsen beslutat att kompensera dessa deltagare med en kontantersättning motsvarande totalt nio månadslöner att utbetalas under 2020. Villkorat av att årsstämman godkänner incitamentsprogrammet kommer den högsta kortsiktiga rörliga kontantersättningen som kan komma att utgå till VD och vice VD att uppgå till 50 procent av årslönen och för övriga ledande befattningshavare kommer högsta utfall för sådan ersättning vara 42 procent.

Kostnader och effekter på viktiga nyckeltal

Förutsatt ett 100-procentigt uppfyllande av villkoren för att mäta prestation uppgår den maximala kostnaden för Kungsleden för det föreslagna incitamentsprogrammet till Ledande befattningshavare till cirka 18 Mkr per år (inklusive sociala avgifter).

Kostnaderna förväntas ha en marginell inverkan på Kungsledens nyckeltal.

Beredning av förslaget

Kungsledens ersättningsutskott har upprättat incitamentsprogrammet i samråd med externa rådgivare. Incitamentsprogrammet har även behandlats vid styrelsesammanträden under andra halvan av 2019 och de första månaderna av 2020.

¹ Referensgruppen baseras på Carnegies Fastighetsindex som den 31 december 2019 omfattade följande aktier utöver Kungsleden: Atrium Ljungberg B, Fastighetsbolaget Balder B, Brinova Fastigheter B, Castellum, Catena, Corem Property Group A, Corem Property Group B, Diös Fastigheter, Eastnine, Fabega, Fast Partner, Heba A, Hembla B, Hemfosa Fastigheter, Hufvudstaden A, Hufvudstaden C, JM, John Mattsson Fastighetsföretag, Klöver A, Klöver B, Ljungbergföretagen B, Magnolia Bostad, NP3 Fastigheter, Nyfosa, Oscar Properties Holding, Platzer Fastigheter Holding B och Pandox.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att fatta beslut om att återköpa och överlåta bolagets egna stamaktier.

Styrelsen föreslår att återköp av stamaktier får ske i enlighet med följande villkor:

1. Återköp av stamaktier ska ske på Nasdaq Stockholm och ska ske i enlighet med Nasdaq Stockholms regler rörande köp och försäljning av egna aktier.
2. Återköp av stamaktier får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.
3. Högst så många stamaktier får återköpas att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
4. Återköp av stamaktier på Nasdaq Stockholm får ske till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs.
5. Betalning för aktierna ska erläggas kontant.

Vidare föreslår styrelsen att överlåtelse av egna stamaktier får ske i enlighet med följande villkor:

1. Överlåtelse får ske av samtliga egna stamaktier som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
2. Överlåtelse av stamaktier får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.
3. Överlåtelse ska kunna ske såväl på Nasdaq Stockholm eller på annat sätt, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Överlåtelse på Nasdaq Stockholm ska ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Överlåtelse på annat sätt än på Nasdaq Stockholm ska ske till marknadsmässiga villkor vid tidpunkten för överlåtelsen.
4. Ersättning för överlåtna aktier kan erläggas kontant, genom apport eller genom kvittning.

Syftet med bemyndigandena om återköp och överlåtelse av egna stamaktier, och skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt, är att styrelsen ska få flexibilitet att löpande kunna fatta beslut om en förändrad kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde under det kommande året. Syftet är vidare att kunna använda återköpta aktier som likvid vid förvärv, eller genomföra eventuella uppskjutna betalningar relaterade till sådana förvärv, eller för att finansiera sådana förvärv eller uppskjutna betalningar.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION AV STAMAKTIER.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Det totala antalet stamaktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet stamaktier i Kungsleden vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet. Nyemission med stöd av bemyndigandet ska ske till marknadsmässig teckningskurs och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning.

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 i situationer då Kungsledens styrelse och ledning ser möjligheter att genomföra fastighetsförvärv för att öka bolagets tillväxt och förbättra resultatet samt kassaflödet och på så sätt tillvarata aktieägarnas intressen.

BOLAGSORDNING I FÖRESLAGEN NY LYDELSE

**BOLAGSORDNING
KUNGSLEDEN AB (PUBL)
556545-1217**

Antagen vid årsstämman den 23 april 2020

§ 1

Bolagets företagsnamn ska vara Kungsleden Aktiebolag. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

§ 3

Bolaget skall äga och förvalta andelar i bolag med verksamhet inom fastighetsområdet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 32 000 000 kronor och högst 128 000 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier skall vara lägst 76 800 000 och högst 307 200 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar hundra (100) procent av aktiekapitalet. Preferensaktier kan ges ut till högst det antal som motsvarar tjugofem (25) procent av aktiekapitalet.

§ 6*Preferensaktiernas rätt till vinstutdelning*

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie ("Årlig Preferensutdelning"), med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie ("Preferensutdelning"), med avstämningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall, efter den dag preferensaktien blivit införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 30 juni, 30 september, 30 december och 31 mars. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Årlig Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföring till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om åtta (8) procent varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av Preferensutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon Preferensutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6-8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

§ 7

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman beslutar om det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- a) Fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 120 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte (ii) eventuell

upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

- b) Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med ”upplupen del av Preferensutdelning” avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar skall beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

Från den dag lösenbeloppet förfaller till betalning upphör all beräkning enligt § 7 tredje stycket.

§ 8

Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt § 7 ovan jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att

teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 10

Styrelsen ska bestå av tre till åtta stämموvalda ledamöter.

§ 11

En (1) eller två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleant eller ett registrerat revisionsbolag ska utses. Uppdraget som revisor ska gälla till slutet av den årsstämma som hålls under det första, andra, tredje eller fjärde räkenskapsåret efter det år då revisorn utsågs.

§ 12

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter. Om utgivningen av Dagens Nyheter skulle upphöra att vara rikstäckande, skall istället sådan annonsering ske i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman.

§ 13

Årsstämma hålles årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar årsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande valts.

På årsstämman skall följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller flera justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut om
 - a. fastställelse av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b. dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, och
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och den verkställande direktören;
- 8) Fastställande av antalet styrelseledamöter och suppleanter som skall väljas av stämman;

- 9) Fastställande av antalet revisorer och revisorssuppleanter som skall utses av stämman alternativt fastställande av att ett revisionsbolag skall utses, i de fall revisorsval skall ske;
- 10) Fastställande av styrelse- och, i förekommande fall, revisorsarvoden;
- 11) Val av styrelse och eventuella suppleanter;
- 12) Val av revisionsbolag eller revisor/er och eventuella revisorssuppleanter, i de fall dylika val skall ske;
- 13) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 14

Bolagets räkenskapsår skall omfatta kalenderår.

§ 15

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551)
