

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 kontanterättning 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.