

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I AB SAGAX (PUBL)

Aktieägarna i AB Sagax (publ) ("**Bolaget**") kallas härmed till årsstämma torsdagen den 5 maj 2011 kl. 17.00, i Bolagets lokaler, Engelbrektsplan 1, Stockholm.

Deltagande på årsstämman

Aktieägare som vill delta på årsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") förda aktieboken fredagen den 29 april 2011,
- dels anmäla sitt deltagande hos Bolaget under adress: AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm, per fax: +46 8 545 83 549 eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se, senast fredagen den 29 april 2011 kl. 16.00.

Vid anmälan ska uppges namn och person- eller organisationsnummer samt gärna adress och telefonnummer.

Ombud och fullmaktsformulär

I det fall aktieägare avser att låta sig företräddas genom ombud måste fullmakt i original och övriga behörighetshandlingar medtagas till bolagsstämman. Fullmaktens giltighet får anges till längst fem år från utfärdandet. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets webbplats www.sagax.se samt sänds utan kostnad till aktieägare som begär det och uppger sin postadress eller e-mail. För att beställa fullmaktsformulär gäller samma adress, faxnummer och e-mail som ovan.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera aktierna hos Euroclear i eget namn för att äga rätt att delta på årsstämman. Sådan registrering, som normalt tar några dagar, ska vara verkställd (registrerad hos Euroclear) fredagen den 29 april 2011 och bör därför begäras hos förvaltaren i god tid före detta datum.

Antal aktier

Bolaget har per dagen för kallelsens utfärdande totalt 50 668 844 aktier, varav 37 252 022 utgörs av preferensaktier (var och en medförande 1/10 röst) och 13 416 822 utgörs av stamaktier (var och en medförande 1 röst), motsvarande totalt 17 142 024,2 röster.

Förslag till dagordning

Styrelsens förslag till dagordning på årsstämman:

1. Öppnande av stämman och val av ordförande på stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning av om stämman har blivit behörigen sammankallad

6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) om dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Beslut om antalet styrelseledamöter
9. Fastställande av arvoden åt styrelse och revisorer
10. Val av styrelse
11. Beslut om principer för utseende av valberedning
12. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
13. Beslut om bemyndigande för styrelsen att öka aktiekapitalet genom nyemission av aktier och/eller teckningsoptioner
14. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och/eller överlåtelse av egna aktier och/eller teckningsoptioner
15. Beslut om ändring av bolagsordning
16. Beslut om incitamentsprogram 2011/2014
17. Stämmans avslutande

Beslutsförslag

Punkt 1

Valberedningen föreslår att till ordförande vid årsstämman välja Göran E. Larsson.

Punkt 7 b)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 3,00 kronor per stamaktie samt att årsstämman även beslutar om utdelning till aktieägarna om 2,00 kronor per preferensaktie för räkenskapsåret 2010 med utbetalning kvartalsvis om 0,50 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslår styrelsen den 10 maj 2011. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier föreslår styrelsen torsdagen den 30 juni 2011, fredagen den 30 september 2011, fredagen den 30 december 2011 och fredagen den 30 mars 2012. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen närmast följande respektive avstämningsdag.

Punkt 8

Valberedningen föreslår att antalet styrelseledamöter ska uppgå till sju för tiden intill nästa årsstämma.

Punkt 9

Valberedningen föreslår att oförändrade arvoden ska utgå med 275 000 kronor till styrelseordföranden och med 165 000 kronor till envar av de övriga av stämman valda styrelseledamöterna som ej är anställda i Bolaget. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete. Valberedningens förslag till styrelsesammansättning innebär att det totala arvodet blir 1 100 000 kronor. Styrelseledamot ska äga rätt att fakturera styrelsearvodet genom eget bolag under förutsättning att det är kostnadsneutralt för bolaget. Arvodet till revisorerna föreslås utgå enligt godkänd räkning.

Punkt 10

Valberedningen föreslår omval av styrelseledamöterna Göran E. Larsson, Filip Engelbert, David Mindus, Staffan Salén, Johan Thorell, Johan Cederlund och Ulrika Werdelin. Valberedningen föreslår vidare omval av Göran E. Larsson som styrelsens ordförande. Om uppdraget som styrelseordförande skulle upphöra i förtid, ska styrelsen inom sig välja ny ordförande.

Närmare uppgifter om de föreslagna styrelseledamöterna finns tillgängliga på Bolagets webbplats www.sagax.se.

Punkt 11

Valberedningen föreslår att årsstämman utser en valberedning enligt följande principer. Årsstämman uppdrar åt styrelsens ordförande att ta kontakt med de tre röstmässigt största aktieägarna eller ägargrupperna (härmed avses såväl direktregistrerade aktieägare som förvaltarregistrerade aktieägare), enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 30 september 2011, som vardera utser en representant att jämte styrelseordföranden utgöra valberedning för tiden intill dess att ny valberedning utsetts enligt mandat från nästa årsstämma. För det fall någon av de tre största aktieägarna eller ägargrupperna ej önskar utse sådan representant ska den fjärde största aktieägaren eller ägargruppen tillfrågas och så vidare intill dess att valberedningen består av fyra ledamöter.

Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen men ska inte utgöra en majoritet av dess ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Valberedningen utser ordförande inom gruppen. Styrelseordföranden eller annan styrelseledamot ska inte vara ordförande för valberedningen. Sammansättningen av valberedningen ska tillkännages senast sex månader före årsstämman 2012. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört och om valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska valberedningen utse ny ledamot enligt principerna ovan, men med utgångspunkt i Euroclears utskrift av aktieboken snarast möjligt efter det att ledamoten

lämnat sin post. Ändring i valberedningens sammansättning ska omedelbart offentliggöras. Inget arvode ska utgå till ledamöterna för deras arbete i valberedningen.

Punkt 12

Riktlinjer för ersättning till Bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Bolagets ledande befattningshavare utgörs av verkställande direktören, ekonomichefen, fastighetschefen och finanschefen. Verkställande direktörens ersättning bereds av styrelsens ersättningskommitté och fastställs av styrelsen vid ordinarie styrelsemöte. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Styrelsen fastställer riktlinjer för ersättning till övriga ledande befattningshavare i Bolaget och uppdrar åt verkställande direktören att förhandla i enlighet med dessa. Överenskommelser med övriga ledande befattningshavare träffas av verkställande direktören i förening med styrelsens ordförande. Sagax ska ha marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, rekrytera ledande befattningshavare med erforderlig kompetens och erfarenhet. Ersättning till Bolagets ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön. Den huvudsakliga ersättningen ska utgöras av fast lön och anses motsvara en marknadsmässig kompensation för ett fullgott arbete. Det rörliga lönetillägget ska avse kompensation därutöver för arbete som varit synnerligen väl utfört, exceptionell arbetsbelastning eller annan liknande omständighet. Om inte särskilda skäl föreligger ska det rörliga lönetillägget inte överstiga 50 procent av den fasta årslönen. Styrelsen ska därutöver årligen utvärdera om ett aktie- eller aktiekursanknutet incitamentsprogram ska föreslås årsstämman eller inte. Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Några avgångsvederlag ska ej tillämpas. Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

Punkt 13

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner i Bolaget. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst tio procent av röstetalet i Bolaget, baserat på det sammanlagda röstetalet i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2011. Emissionerna ska ske till marknadsmässig teckningskurs, med förbehåll för marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall, och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälen till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske för finansiering av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag.

Punkt 14

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om förvärv av sammanlagt så många stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger en tiondel av samtliga aktier i Bolaget. Förvärv av egna aktier ska ske på NASDAQ OMX Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs, eller genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga

aktieägare, varvid förvärvet ska ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Förvärv av egna teckningsoptioner ska ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar högst marknadsvärdet.

Vidare föreslås att årsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma fatta beslut om överlåtelse, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier, preferensaktier och/eller teckningsoptioner som likvid vid förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag till ett pris motsvarande börskursen, eller beträffande teckningsoptioner, marknadsvärdet vid överlåtelsestillfället. Överlåtelse av hela eller delar av Bolagets innehav av egna stamaktier och/eller preferensaktier ska även kunna ske, vid ett eller flera tillfällen intill nästa årsstämma, för att finansiera sådana förvärv, varvid försäljning av aktier ska ske på NASDAQ OMX Stockholm till ett pris inom det vid var tid gällande kursintervallet.

Bemyndigandet syftar till att framförallt ge Bolaget flexibilitet vid finansieringen av förvärv av fastigheter eller fastighetsbolag, eller del av fastighet eller fastighetsbolag, men även till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur.

Punkt 15

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att § 2, § 5.2, § 5.5, § 9 och § 11 i bolagsordningen ändras, samt att några redaktionella ändringar genomförs i bolagsordningen.

I § 2 föreslås att styrelsens säte ska ändras från Stockholms kommun i Stockholms län till Stockholm Stad. I § 5.2 föreslås att mening tre tas bort avseende företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning under det första kvartalet 2010, eftersom den angivna tidpunkten har passerats. I tredje stycket § 5.2 föreslås att hela stycket tas bort eftersom Konsolideringsfonden ska upplösas automatiskt snarast efter årsstämman 2011. Gällande inlösen i § 5.5 föreslås att tidsangivelsen angående minskning av aktiekapitalet tas bort eftersom den angivna tidpunkten 15 februari 2011 har passerat. I § 9 föreslås av samma skäl att punkten c tas bort avseende särskilda majoritetskrav vid beslut om utgivande av konvertibler, vinstandels- eller kapitalandelslån samt att punkten d tas bort avseende avsättning av vinst till Konsolideringsfonden. Slutligen föreslås att § 11 punkten 9 ändras så att det anges att val av revisor ska behandlas på varje årsstämma vilket är i överensstämmelse med regleringen i aktiebolagslagen.

Punkt 16

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om incitamentsprogram 2011/2014 genom emission av högst 100 000 teckningsoptioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en stamaktie i Sagax. Ökningen av Sagax aktiekapital kommer vid full nyteckning med stöd av samtliga optionsrätter att bli högst 500 000 kronor motsvarande en utspädning om ca 0,75 procent av det totala antalet stamaktier i Sagax.

Teckningsoptionerna, som berättigar innehavaren att teckna nya stamaktier i Sagax under perioden från och med den 3 juni 2014 till och med den 13 juni 2014, emitteras till en kurs motsvarande ett beräknat marknadsvärde för teckningsoptionerna med tillämpning av Black & Scholes-modellen och utförs av Remium AB. Teckningskursen

för aktie vid utnyttjande av teckningsoption ska utgöras av stamaktiens genomsnittskurs vid tidpunkten för emissionen av teckningsoptionerna med upp- eller nedräkning beroende på alla noterade fastighetsbolags genomsnittliga utveckling enligt Carnegies fastighetsindex (CREX), under tiden den 31 maj 2011 till och med den 30 maj 2014. Stamaktiens genomsnittskurs vid emissionstidpunkten ska anses motsvara den genomsnittliga volymvägda betalkursen under perioden från och med den 10 maj 2011 till och med den 16 maj 2011 enligt NASDAX OMX Stockholm. Den sålunda fastställda emissionskursen ska offentliggöras på Sagax webbsida senast två bankdagar före teckningsperiodens början (se nedan). Teckningskursen får inte vara lägre än det aktuella kvotvärdet på aktien.

Teckningsoptionerna ska tecknas på separat teckningslista under perioden 23 maj 2011 till och med den 27 maj 2011. Styrelsen föreslår att styrelsen bemyndigas förlänga teckningstiden. Sagax ska utfärda optionsbevis som representerar optionsrätterna. Incitamentsprogrammet riktar sig till samtliga Sagax anställda med undantag för verkställande direktören som ej ska erbjudas möjlighet att delta. Varje teckningsberättigad har rätt att investera ett belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av medarbetarens årslön före inkomstskatt i teckningsoptionsprogrammet.

Med hänsyn till att teckningsoptionerna ska tecknas av anställda till ett beräknat marknadspris bedöms inte teckningsoptionsprogrammet i sig medföra några kostnader utöver vissa mindre kostnader för upprättande och administration. Avsikten är dock att den personal som väljer att delta i teckningsoptionsprogrammet ska erhålla en premiesubvention i form av extra lön med ett belopp som efter skatt, beräknat med tillämpning av en skattesats om 50 procent, motsvarar 50 procent av optionspremien. Kostnaden för denna premiesubvention vid fullt deltagande i teckningsoptionsprogrammet, inklusive sociala avgifter, beräknas uppgå till maximalt cirka 3 000 000 kronor. Teckningsoptionerna kommer heller inte att få några redovisningsmässiga konsekvenser annat än den nyss nämnda premiesubventionen. Utspädningseffekten av teckningsoptionerna kan dock komma att påverka nyckeltal per aktie i enlighet med redovisningsstandarden IAS 33.

Vid full teckning till ett antaget pris per teckningsoption om 22,50 kronor erhåller Sagax en sammanlagd teckningsoptionspremie om 2 250 000 kronor (utan avräkning för premiesubvention). Betalning av teckningsoptionerna ska ske kontant senast den 7 juni 2011. Styrelsen föreslår att styrelsen bemyndigas flytta fram tidpunkten för betalning av teckningsoptionerna om teckningstiden förlängs i enlighet med vad som anges ovan. Aktie som nytecknas med utnyttjande av optionsrätt kommer att medföra rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag som infaller närmast efter det att teckning verkställts.

Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna och vid en antagen teckningskurs om 270 kronor kommer Sagax därutöver att tillföras en emissionslikvid om 27 000 000 kronor.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att styrelsen önskar främja Sagax långsiktiga intressen genom att bereda Sagax anställda ett väl avvägt incitamentsprogram, som ger dem möjlighet att ta del i Bolagets långsiktiga värdeutveckling.

Styrelsen eller den styrelsen därtill förordnar föreslås äga rätt att vidta de smärre ändringar i beslutet ovan som kan föranledas av registrering därav hos Bolagsverket och/eller Euroclear Sweden AB.

Majoritetskrav

För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkterna 13, 14 och 15 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna. För giltigt beslut enligt styrelsens avgivna förslag under punkt 16 fordras att beslutet biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de vid stämman företrädde aktierna.

Upplysningar på årsstämman

Styrelsen och verkställande direktören ska, om någon aktieägare begär det och styrelsen anser att det kan ske utan väsentlig skada för Bolaget, lämna upplysningar om förhållanden som kan inverka på bedömningen av ett ärende på dagordningen, förhållanden som kan inverka på bedömningen av Bolagets eller dotterföretags ekonomiska situation och bolagets förhållande till annat koncernföretag. Den som vill skicka in frågor i förväg kan göra det till AB Sagax, attention: Coco Thorin, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm, per fax: +46 8 545 83 549 eller via e-post till: coco.thorin@sagax.se.

Övrigt

Årsredovisning och revisionsberättelse, styrelsens fullständiga förslag till beslut enligt ovan tillsammans med handlingar enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen, samt revisorns yttrande avseende tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, finns tillgängliga på Bolagets kontor, adress enligt ovan, samt på Bolagets webbplats www.sagax.se senast från och med torsdagen den 14 april 2011. Kopior av nämnda handlingar skickas även dels till de aktieägare som begär det och därvid uppger sin postadress, dels till de aktieägare som anmäler sig till stämman. Därutöver finns valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse, samt fullmaktsformulär att tillgå på Bolagets webbplats.

Stockholm i april 2011

AB Sagax (publ)

Styrelsen