

Protokoll fört vid årsstämma i Corem Property Group AB (publ), org.nr 556463-9440, den 25 april 2013, kl. 14.00 i MAQS Law Firm Advokatbyrås lokaler, Norrmalmstorg 1, Stockholm.

1 STÄMMANS ÖPPNANDE

Styrelseordföranden Patrik Essehorn hälsade stämmodeltagarna välkomna och öppnade årsstämman.

2 VAL AV ORDFÖRANDE VID STÄMMAN

Styrelsens ordförande Patrik Essehorn valdes att såsom ordförande leda årsstämman. Informerades om att styrelsen uppdragit åt Charlotte Hybinette att föra protokoll samt räkna röster vid stämman.

3 UPPRÄTTANDE OCH GODKÄNNANDE AV RÖSTLÄNGD

Förteckning över närvarande aktieägare, **bilaga A**, fastställdes att gälla såsom röstlängd vid årsstämman. Av bilaga A framgår vilka aktieägare som företräds genom fullmakt. De övriga närvarande medgavs rätt att närvara.

4 GODKÄNNANDE AV DAGORDNING

Årsstämman beslutade att godkänna det i kallelsen intagna förslaget till dagordning, **bilaga B**.

5 VAL AV JUSTERINGSMÄN

Johan Strand och Lennart Johansson valdes att justera protokollet jämte ordföranden.

Ordföranden erinrade om att protokollet från årsstämman kommer att läggas ut på bolagets webbsida och att protokollet kan komma att ange en aktieägares, ett ombuds eller ett biträdes namn, vilket kräver samtycke från de berörda personerna enligt personuppgiftslagen. Årsstämman godkände att en person som yttrar sig anses ha lämnat sådant samtycke genom att denne begär ordet om inte annat uttryckligen anges i samband med detta.

6 PRÖVNING AV OM STÄMMAN BLIVIT BEHÖRIGEN SAMMANKALLAD

Sedan det upplysts att kallelse till årsstämman varit tillgänglig på bolagets webbsida och offentliggjorts genom pressmeddelande den 27 mars 2013, samt att kallelsen till årsstämman publicerats i Post- och Inrikes Tidningar och att information om att kallelse skett annonserats i Svenska Dagbladet den 28 mars 2013, antecknades att årsstämman ansåg sig behörigen sammankallad.

7 FRAMLÄGGANDE AV ÅRSREDOVISNINGEN OCH REVISIONSBERÄTTELSEN SAMT KONCERNREDOVISNINGEN OCH KONCERNREVISIONSBERÄTTELSEN

Framlades årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2012, innehållande koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.

Noterades att årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen funnits tillgängliga för aktieägarna hos bolaget och på bolagets webbsida. Handlingarna har skickats till dem som särskilt begärt det och har funnits tillgängliga för samtliga aktieägare vid inregistreringen till årsstämman.

Verkställande direktören, Eva Landén, redogjorde för bolagets verksamhet under 2012 och för väsentliga händelser efter bokslutsdagen.

Bolagets auktoriserade revisor, Mikael Ikonen, redogjorde för revisionsarbetet i bolaget och föredrog revisionsberättelsen och koncernrevisionsberättelsen, samt revisorns yttrande om tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Det framgick att revisorn tillstyrkt att årsstämman ska fastställa resultat- och balansräkning för moderbolaget och koncernen och att vinsten i moderbolaget ska disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Årsstämman godkände årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen för räkenskapsåret 2012 såsom framlagda på föreskrivet sätt.

8 BESLUT OM FASTSTÄLLANDE AV RESULTATRÄKNING OCH BALANSRÄKNING SAMT KONCERNRESULTATRÄKNING OCH KONCERNBALANSRÄKNING

Årsstämman beslutade att fastställa i årsredovisningen intagen resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning för räkenskapsåret 2012.

9 BESLUT OM DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ENLIGT FASTSTÄLLD BALANSRÄKNING

Ordföranden anmälde att till årsstämmans förfogande stående vinstmedel uppgår till 1 158 639 546 kronor.

Årsstämman beslutade att de fria vinstmedel som står till årsstämmans förfogande ska disponeras i enlighet med styrelsens förslag och motiverade yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen

| | |
|---|--------------------------------|
| Utdelning 0,60 kronor per stamaktie | 45 537 951,60 kronor |
| Utdelning 10,00 kronor per preferensaktie | 66 113 190,00 kronor |
| Balanserade vinstmedel | 1 046 988 404,40 kronor |
| Summa | 1 158 639 546,00 kronor |

Utdelningsbeloppet per preferensaktie om totalt 10,00 kronor ska fördelas på fyra utbetalningar om vardera 2,50 kronor.

Noterades att beloppen är beräknade på totalt antal registrerade aktier och för bolagets innehav av egna aktier, vars exakta antal fastställs på avstämningsdagen för kontantutdelning, utgår ingen utdelning. Bolaget har inga egna aktier per årsstämmodagen.

Stämman beslutade att avstämningsdag för utdelning för stamaktie ska vara den 30 april 2013 med beräknad utdelning 6 maj 2013.

Avstämningsdagar för preferensaktie ska vara;

- (i) den 28 juni 2013 med beräknad utdelningsdag den 3 juli 2013;
- (ii) den 30 september 2013 med beräknad utdelningsdag den 3 oktober 2013;
- (iii) den 30 december 2013 med beräknad utdelningsdag den 7 januari 2014; och
- (iv) den 31 mars 2014 med beräknad utdelningsdag den 3 april 2014.

Stämman beslutade att samtliga nya preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av stämmans bemyndigande enligt punkt 16 ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 2,50 kronor per preferensaktie med närmast följande avstämningsdag, maximalt 6 611 310 kronor.

10 BESLUT OM ANSVARSFRIHET FÖR STYRELSENS LEDAMÖTER OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN

Ordföranden konstaterade att revisorerna i sin revisionsberättelse tillstyrkt att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för deras förvaltning under räkenskapsåret 2012. Årsstämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2012

Noterades att styrelseledamöterna inte deltagit i beslutet om den egna ansvarsfriheten.

11 FASTSTÄLLANDE AV ANTALET STYRELSELEDAMÖTER SAMT REVISORER OCH REVISORSSUPPLEANTER ELLER REGISTRERADE REVISIONSBOLAG

Valberedningen, genom valberedningens ordförande Thomas Lifvendahl, redogjorde för valberedningens arbete inför årsstämma 2013 samt för valberedningens förslag om antal styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag.

Noterades att valberedningens fullständiga förslag till årsstämman funnits tillgängliga för aktieägarna hos bolaget och på bolagets webbplats. Handlingarna har skickats till dem som särskilt begärt det och har funnits tillgängliga för samtliga aktieägare vid inregistreringen till årsstämman.

Årsstämman beslutade att för tiden intill slutet av nästa årsstämma ska styrelsen bestå av fem ledamöter, vilket är en minskning med två ledamöter jämfört med tidigare antal styrelseledamöter, och att inga suppleanter ska väljas. Bolaget ska oförändrat ha två revisorer.

12 FASTSTÄLLANDE AV ARVODEN ÅT STYRELSE OCH REVISORER

Valberedningen, genom valberedningens ordförande Thomas Lifvendahl, redogjorde för valberedningens förslag om arvoden åt styrelse och revisorer.

Noterades att valberedningens fullständiga förslag till årsstämman funnits tillgängliga för aktieägarna hos bolaget och på bolagets webbplats. Handlingarna har skickats till dem som särskilt begärt det och har funnits tillgängliga för samtliga aktieägare vid inregistreringen till årsstämman.

Årsstämman beslutade att styrelsens arvode ska uppgå till totalt 850 000 kronor, varav 250 000 kronor till styrelseordföranden och 150 000 kronor vardera till övriga ledamöter. För ledamot som utför utskottsarbete utgår ingen ytterligare ersättning.

Årsstämman beslutade att arvode till revisorerna ska utgå enligt godkänd räkning.

13 VAL AV STYRELSELEDAMÖTER OCH REVISORER

Valberedningen, genom valberedningens ordförande Thomas Livvendahl, redogjorde för valberedningens förslag om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer.

Noterades att valberedningens fullständiga förslag till årsstämman, valberedningens motiverade yttrande beträffande föreslagen styrelse samt information om ledamöter och revisorer funnits tillgängliga för aktieägarna hos bolaget och på bolagets webbplats. Handlingarna har skickats till dem som särskilt begärt det och har funnits tillgängliga för samtliga aktieägare vid inregistreringen till årsstämman.

Årsstämman beslutade att för tiden intill slutet av nästa årsstämma välja om de sittande styrelseledamöterna Rutger Arnhult, Patrik Essehorn, Jan Sundling, Christina Tillman och Karl Perlhagen som ordinarie styrelseledamöter. Patrik Essehorn valdes till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade att för tiden intill slutet av nästa årsstämma välja om det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB som bolagets revisor med Mikael Ikonen som huvudansvarig revisor och därjämte auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig, verksam vid Ernst & Young AB.

14 BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ordföranden framlade och redogjorde för styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Det konstaterades att styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har funnits tillgängligt för aktieägarna hos bolaget och på bolagets webbsida. Handlingen har skickats till dem som särskilt begärt det och har funnits tillgänglig för samtliga aktieägare vid inregistreringen till årsstämman.

Årsstämman beslutade att anta följande riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare.

Riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman.

Ersättningsutskottet ska bereda frågan om fastställande av riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare i bolaget. Med ledande befattningshavare avses den verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningsgruppen. Ledningsgruppen består för närvarande av verkställande direktör Eva Landén, vice verkställande direktör och transaktions- och IR-chef Håkan Engstam, vice verkställande direktör och fastighetschef Jerker Holmgren, förvaltningschef Roland Siggesson och uthyrningschef Jesper Carlsöö.

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig samt utgå i form av fast lön. Bonus kan utgå till ledande befattningshavare till ett belopp motsvarande maximalt tre, fyra eller sex månaders grundlöner. Bonus ska vara baserad på utfall i förhållande till

uppsatta mål, såväl i förhållande till bolagets resultat som i förhållande till individuella prestationer.

Rörlig ersättning till ledande befattningshavare uppgick under 2012 till 0,87 miljoner kronor. Rörlig ersättning enligt dessa riktlinjer och nuvarande bolagsledning beräknas för 2013 maximalt uppgå till cirka 2,94 miljoner kronor.

Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar, motsvarande ITP-planen om bolaget hade deltagit i denna. Pensionsåldern är 65 år. Avtal om avgångsvederlag finns för tre av fem ledande befattningshavare. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år.

Förmåner utöver lön, rörlig ersättning och pension utgår för samtliga ledande befattningshavare i form av tjänstebil, sjukvårdsförsäkring och del i Corem Property Group AB:s vinstandelsstiftelse.

Vid tiden för årsstämman 2013 har bolaget inte några ersättningsåtaganden som ej förfallit till betalning utöver löpande åtaganden till ledande befattningshavare i enlighet med de ersättningsprinciper som beslutades vid årsstämman 2012.

Styrelsen ska, i enlighet med vad som följer av 8 kap. 53 § aktiebolagslagen ha rätt att frånga riktlinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Eventuella avvikelser ska redovisas på kommande årsstämma.

15 BESLUT AVSEENDE VALBEREDNINGENS SAMMANSÄTTNING

Valberedningen, genom valberedningens ordförande Thomas Lifvendahl, redogjorde för valberedningens förslag till beslut om valberedningens sammansättning.

Noterades att valberedningens fullständiga förslag till årsstämman funnits tillgängligt för aktieägarna hos bolaget och på bolagets webbplats. Handlingen har skickats till dem som särskilt begärt det och har funnits tillgänglig för samtliga aktieägare vid inregistreringen till årsstämman. Konstaterades att principerna för utseende av valberedning står i överensstämmelse med vad som beslutades på årsstämman 2012 och vad som gällt inför årsstämman 2013.

Årsstämman beslutade att valberedningen ska bestå av fyra ledamöter. En av ledamöterna ska vara Thomas Lifvendahl, som ska vara valberedningens ordförande. De övriga tre ledamöterna ska vara dels styrelsens ordförande, Patrik Essehorn, dels representanter för de två största aktieägarna. Valberedningen ska utföra de uppgifter som följer av Svensk kod för bolagsstyrning.

Namnen på de två ledamöterna som företräder de till röstetalet två största aktieägarna, samt de ägare dessa företräder, ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2014 och baseras på det kända ägandet per den 30 september 2013. Om ägarförhållandena väsentligen ändras ska, om valberedningen så beslutar, sammansättningen av valberedningens ledamöter ändras så att den avspeglar de ändrade ägarförhållandena.

Om Thomas Lifvendahl avgår som ordförande i valberedningen ska bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget. Om någon annan ledamot avgår som ledamot i valberedningen ska den aktieägare som denne representerat inom 30 dagar utse ny ledamot till valberedningen. För det fall att så inte sker ska styrelseordföranden i bolaget utse ny ledamot till valberedningen.

Mandatperioden för valberedningen ska löpa intill dess att ny valberedning utsetts.

Ingen ersättning ska utgå till valberedningens ledamöter. På begäran av valberedningen ska bolaget dock tillhandahålla personella resurser för att underlätta valberedningens arbete, såsom t ex sekreterare. Vid behov ska bolaget även svara för andra skäliga kostnader som är nödvändiga för valberedningens arbete.

16 **BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT BESLUTA OM NYEMISSION**

Ordföranden framlade och redogjorde för styrelsens förslag till bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission samt syftet med förslaget.

Det antecknades att styrelsens förslag hade funnits tillgängligt för aktieägarna inför årsstämman hos bolaget och på bolagets webbplats. Handlingen har skickats till dem som särskilt begärt det och har funnits tillgänglig för samtliga aktieägare vid inregistreringen till årsstämman.

Johan Strand från Swedbank Robur Fonder framförde önskemål om att styrelsen fastställer en uttalad policy avseende hur stor del av aktiekapitalet som ska tillåtas bestå av preferensaktier.

Styrelsen informerade om att arbetet med att ta fram en policy avseende hur stor del av aktiekapitalet som ska tillåtas bestå av preferensaktier pågår och kommer slutföras före nästa årsstämma i bolaget. Styrelsen kommer att meddela när en sådan policy har fastställts.

Beslutades med erforderlig röstmajoritet att bemyndiga styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden intill nästa årsstämma, besluta om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av stamaktier och/eller preferensaktier enligt följande:

Syftet med bemyndigandet och en eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet ska kunna ske i syfte att förvärva fastigheter eller andelar i juridiska personer som äger fastigheter samt i syfte att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv.

- i. Nyemission med stöd av bemyndigandet får ske av så många stam- och/eller preferensaktier som sammanlagt motsvarar en ökning av aktiekapitalet om högst tio (10) procent, baserat på det totala aktiekapitalet i bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2013. Antalet stamaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får dock högst uppgå till tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av stamaktier utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2013, och antalet preferensaktier som får emitteras med stöd av bemyndigandet får högst uppgå

till tio (10) procent av aktiekapitalet som utgörs av preferensaktier utgivna vid tidpunkten för årsstämman 2013.

- ii. De nyemitterade aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport, med kvittningsrätt eller på villkor som följer av 2 kap. 5 § aktiebolagslagen.
- iii. Nyemission beslutad med stöd av bemyndigandet som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs. Vid nyemissioner av preferensaktier som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och som tecknas kontant får dock marknadsmässig emissionsrabatt ges. Vid företrädesemissioner ska marknadsmässig emissionsrabatt ges.

17 BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT FÖRVÄRVA OCH ÖVERLÅTA BOLAGETS EGNA AKTIER

Ordföranden framlade och redogjorde för styrelsens förslag till bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier samt syftet med förslaget.

Det antecknades att styrelsens förslag och motiverade yttrande enligt 19 kap. 22 § aktiebolagslagen har funnits tillgängliga för aktieägarna inför årsstämman och skickats till dem som särskilt begärt det. Handlingarna har även lagts fram på årsstämman. Vid tiden för årsstämman har bolaget inga egna aktier.

Beslutades med erforderlig röstmajoritet att, under tiden intill nästa årsstämma, bemyndiga styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier enligt följande.

Bemyndigandet syftar till att ge styrelsen ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde i bolaget. Vidare syftar bemyndigandet till att ge styrelsen möjlighet att överlåta aktier i samband med finansiering av eventuella fastighets- eller företagsförvärv genom betalning med bolagets egna aktier.

Bemyndigande att förvärva egna aktier

- (i) Förvärv får ske av högst så många egna stam- och preferensaktier att koncernens totala innehav av egna stam- respektive preferensaktier efter förvärv, uppgår till högst 10 procent av samtliga registrerade stam- respektive preferensaktier i bolaget.
- (ii) Förvärv får ske genom handel på NASDAQ OMX Stockholm eller annan reglerad marknadsplats.
- (iii) Förvärv får endast ske till ett pris per aktie som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
- (iv) Betalning för aktierna ska erläggas kontant.
- (v) Förvärv får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.

Bemyndigande att överlåta egna aktier

- (i) Överlåtelse får ske av samtliga egna aktier som bolaget innehar vid tidpunkten för styrelsens beslut.
- (ii) Överlåtelse av aktier får ske genom handel på NASDAQ OMX Stockholm eller annan reglerad marknadsplats eller på annat sätt med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt till tredje man i samband med fastighets- eller företagsförvärv.
- (iii) Överlåtelse får endast ske till ett pris som ligger inom det vid var tid registrerade kursintervallet.
- (iv) Ersättning för överlåtna aktier ska erläggas kontant, genom apport eller kvittning av fordran mot bolaget eller eljest med villkor.
- (v) Överlåtelse av aktier får ske vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma.

Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt vid överlåtelse av aktier och grunden för säljkursen är att bästa möjliga villkor för bolaget ska kunna uppnås.

Aktiespararna reserverade sig mot beslutet vad avser syftet att ge styrelsen ökade möjligheter att kunna anpassa bolagets kapitalstruktur till kapitalbehovet från tid till annan om denna anpassning innebär att egna aktier förvärvas i syfte att minska aktiekapitalet.

18 BESLUT OM BEMYNDIGANDE FÖR STYRELSEN ATT VIDTA SMÄRRE JUSTERINGAR AV BESLUTEN

Årsstämman beslutade att bemyndiga styrelsen, den verkställande direktören eller den styrelsen i övrigt förordnar att vidta sådana smärre justeringar eller förtydliganden av de på årsstämman fattade besluten i den utsträckning detta är erforderligt för registrering av besluten.

19 STÄMMANS AVSLUTANDE

Antecknas att några övriga frågor inte förekom.

Styrelsens ordförande tackade Lena Boberg och Eva Landén för deras insatser under den tid de varit styrelseledamöter i bolaget. Därutöver tackade styrelsens ordförande företagsledningen och de anställda i Corem Property Group för ett utmärkt arbete under verksamhetsåret.

Efter att ha konstaterat att samtliga beslut fattats med erforderlig röstmajoritet, förklarade ordföranden årsstämman avslutad.

Underskrifter på följande sida

Vid protokollet:



Charlotte Hybinette

Ordförande:



Patrik Essehorn

Justeras:



Johan Strand

Justeras:



Lennart Johansson

DAGORDNING TILL ÅRSSTÄMMA I COREM PROPERTY GROUP AB (PUBL)

Aktieägarna i Corem Property Group AB (publ), org. nr 556463-9440, kallas till årsstämma den 25 april 2013, kl 14.00 i MAQS Law Firm Advokatbyrås lokaler, Norrmalmstorg 1, Stockholm. Inregistrering inleds kl 13.00.

Förslag till dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Godkännande av dagordning
5. Val av en eller två justeringsmän
6. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
9. Beslut om disposition av bolagets vinst enligt fastställd balansräkning
10. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören
11. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt antalet revisorer och revisorssuppleanter
12. Fastställande av arvoden till styrelse och revisorer
13. Val av styrelseledamöter och revisorer
14. Beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
15. Beslut avseende valberedningens sammansättning
16. Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission
17. Beslut om bemyndigande för styrelsen att förvärva och överlåta bolagets egna aktier
18. Beslut om bemyndigande för styrelsen att vidta smärre justeringar av besluten
19. Stämmans avslutande

Stockholm i april 2013

Corem Property Group AB (publ)

Styrelsen