

## Påkallande av skriftligt beslutsförfarande för obligationer utgivna av Campus Björksätra AB (publ)

Till Fordringshavarna i Campus Björksätra AB (publ) 556966-0482, ("Bolaget") obligationslån om högst SEK 210 000 000 daterat den 30 juni 2020 med ISIN SE0014453205 ("Obligationerna").

(För förklaring av begrepp med inledande versal som inte definieras nedan hänvisas till villkoren för Obligationerna ("Villkoren").)

Vi har skickat detta meddelande till direktregistrerade ägare och förvaltare av Obligationerna i skuldboken hos Euroclear per den 20 december 2021. Vi har inte skickat detta meddelande till förvaltarregistrerade Fordringshavare av Obligationerna. Om du är förvaltare enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller om du på annat sätt innehar Obligationer för annans räkning, vänligen vidarebefordra detta meddelande till Fordringshavaren snarast, se vidare nedan under *Rösträtt och Röstsedel och mall för intyg* för mer information.

Intertrust (Sweden) AB, org. nr 556625–5476, är utsedd till Agent för Fordringshavarna enligt Villkoren för Obligationerna.

Agenten påkallar på begäran av Bolaget ett skriftligt beslutsförfarande där Fordringshavarna kan godkänna eller avslå ett förslag från Bolaget om ändring av Villkoren. Förslaget beskrivs närmare nedan och hänvisas fortsättningsvis till som "**Förslaget**".

Ingenting i detta meddelande om skriftligt beslutsförfarande ska anses utgöra rådgivning, värdering eller rekommendation till Fordringshavarna från Agenten. Agenten har inte gått igenom eller värderat detta meddelande eller Förslaget (såsom definierat nedan) (eller effekterna av att godkännande från Fordringshavarna skulle ges) från ett legalt eller kommersiellt perspektiv och Agenten fransäger sig uttryckligen allt ansvar i förhållande till innehållet i det här meddelandet. Fordringshavarna uppmanas att självständigt ta ställning till Förslaget (inklusive, men inte begränsat till, dess skattekonsekvenser för respektive Fordringshavare) de risker som är förknippade med Förslaget och rösta därefter.

### **Senaste tidpunkten att rösta**

Fordringshavarna kan delta i beslutsförfarandet genom att skicka bifogad röstsedel till Agenten. Agenten ska ha mottagit röstsedeln senast **kl. 12.00 den 14 januari 2022** via post, bud eller e-post (för adresser vänligen se nedan). Röster som mottas efter denna tidpunkt kommer lämnas utan avseende.

### **Rösträtt**

För att kunna rösta för Obligationer i förfarandet måste man:

- den 28 december 2021 vara direktregistrerad som Fordringshavare av Obligationerna på ett eget VP-konto (avstämningskonto) hos Euroclear Sweden AB, org. nr 556112–8074, eller

- uppvisa ett intyg om sitt innehav av Obligationerna per den 28 december 2021 från en förvaltare som är registrerad enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Om en ägare som **håller sina Obligationer genom en förvaltare** inte själv skickar in en röstsedel (efter att ha fått ett intyg om sitt innehav från förvaltaren) kan förvaltaren enligt Villkoren rösta för Obligationerna.

Vissa förvaltare erbjuder tjänsten att de mottar instruktioner från sina kunder och röstar för deras räkning. Om du har en sådan förvaltare behöver du inte skicka in röstsedeln till Agenten själv och du behöver inget intyg från förvaltaren, utan det räcker att du instruerar förvaltaren och hanterar röstningsprocessen med förvaltaren.

Om du inte vet:

1. om du är direktregistrerad som ägare på ett eget VP-konto (vilket innebär att du kan rösta direkt utan något intyg från en förvaltare), eller
2. om du håller dina Obligationer genom en förvaltare, och
  - a) förvaltaren tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du inte behöver skicka en egen röstsedel till Agenten utan kan hantera röstningsprocessen genom förvaltaren); eller
  - b) förvaltaren inte tillhandahåller tjänsten att rösta för din räkning (vilket innebär att du behöver ett intyg från förvaltaren för att kunna rösta),

rekommenderar vi att du kontaktar det värdepappersbolag som du använder för att få information och assistans.

### ***Röstsedel och mall för intyg***

En **röstsedel för Fordringshavare** finns bifogat i kallelsen. Röstsedeln ska användas av de som är direktregistrerade som ägare på ett VP-konto. Den kan även användas av de som håller sina Obligationer genom en förvaltare och där förvaltaren inte röstar för sina kunders räkning. De som håller sina Obligationer genom en förvaltare måste bifoga ett intyg om sitt innehav från förvaltaren för att kunna skicka in en egen röstsedel.

En mall som kan användas av **förvaltare** vid utställande av **intyg** för ägare som ska skicka in en egen röstsedel finns bifogad i kallelsen. I kallelsen finns också en mall för **svarstalong** som kan användas av **förvaltare** som röstar för sina kunders räkning. Kundens namn behöver inte uppges.

## Bakgrund

Projektet Campus Björksätra initierades som ett nydanande projekt med fokus på social och miljömässig hållbarhet. Byggnadstekniken ger ett mindre miljömässigt fotavtryck och skulle råda bot på den enorma brist på studentbostäder som fanns i Stockholm genom att modulerna av permanentstandard skulle uppföras på tillfälligt bygglov och studenterna kunde flytta in medans planen drevs för att göra projektet till en permanent fastighet. KTH och Stockholms stad stod bakom initiativet som lovordades i media.

Initiativtagare och byggherrar var DAP Arkitekter som skulle uppföra och förvalta projektet fram tills detaljplanen vunnit laga kraft och obligationen återbetalas. SBF:s åtagande var att finansiera projektet.

DAP Arkitekter lyckades varken hålla budget eller tidsplan, fördyringarna som det inte fanns finansiering för och KTHs missnöje över förseningarna riskerade hela projektet. SBF och Garantum fick då kliva in och rädda projektet genom att ta över projektet och slutföra uppförandet samt att Garantum fick skjuta till ytterligare finansiering (Se nedan "Räddningslånet"). Mycket arbete och tid har lagts ned av SBF och Garantum för att projektet skulle färdigställas och förvaltas fram till idag.

Efter att en garantiåtgärd inte genomfördes sommaren 2020 av leverantören av modulerna, Soleed Sweden AB, utifrån att den anlitate entreprenören backat ur sitt uppdrag, beställde SBF direkt en utredning av teknikkonsulten Projektengagemang.

Teknikkonsulten Projektengagemang, konsultbolaget som är ägare av modulleverantören Soleed, som levererat modulerna i projektet, har vid en besiktning och i en rapport 2021-10-01 konstaterat att de inte kan garantera säkerheten i större delen av våra moduler på grund av att de hittat ogynnsamma sprickor i en del av modulerna som påverkar de intilliggande. Det har lett till att vi varit tvungna att evakuera boende ur de 196 berörda modulerna. 80 moduler är inte påverkade och hyrs idag ut till KTH.

Bolaget anser att detta är ett garantiärende då det beror på brister i materialet. Vi arbetar tillsammans med vår advokat för att leverantören ska ta sitt ansvar och åtgärda dessa fel omgående under de garantiåtagande som finns. Processen hanteras av jurister som framställt krav på avhjälpande och skadestånd.

KTH bor kvar i de 80 opåverkade lägenheterna fram till sista mars 2022. Om KTH väljer att inte bo kvar efter kvartal 1 kommer vi att arbeta med att hitta nya hyresgäster. KTH har aviserat att de kan komma att kräva dels en hyresreduktion för de förskottsbetalda hyrorna för kvartal 4 2021, och dels ett skadestånd för de kostnader som evakueringen orsakat KTH. Vi har dialog med KTH för att försöka undvika eller åtminstone minimera detta.

Vi har tillsammans med förvaltaren lyckats reducera förvaltnings- och driftskostnaderna. Totalt sett bedömer vi att de rörliga och fasta förvaltningskostnaderna kommer att sjunka till ungefär hälften.

Intäktssflödet påverkas kraftigt. Ca 2/3 delar av hyresintäkterna faller bort till det att de berörda modulerna är återställda. Likviditeten är därmed mycket utmanande och för att undvika en insolvenssituation krävs en åtgärdsplan för detta på kort sikt som vi föreslår nedan.

Vår största kostnad är räntor. Dels har vi obligationsräntan och dels har vi ett lån på knappt 16 mkr som löper till en högre ränta ("Räddningslånet").

Mer om Räddningslånet: Garantum hade i egenskap av distribuerande värdepappersinstitut en roll i projektets ursprungliga finanseringsprocess och har genomgående bistått med resurser i projektet. Campus Björksätra AB ("**Campus**") upptog 2015 ett tillfälligt räddningslån från Garantum som en bryggfinansiering för att klara av en ansträngd finansiell situation. Räddningslånet finansierade fördyringarna i projektet då Bolaget fick gå in och rädda DCL Björksätra AB ("**DCL**") genom att överta projektet från Initiativtagaren (Arkitektbolaget DAP) och totalentreprenören (Byggmontören i Stockholm AB, sedermera i konkurs).

Vid tidpunkten för upptagandet av den tillfälliga finansieringen fanns en överenskommelse med Garantum om återbetalning enligt en uppsatt amorteringsplan. Återbetalningen har inte kunnat ske i den överenskomna takten då DCL haft en pressad likviditetssituation på grund av extraordinära kostnader för drift och underhåll. Eftersom Campus inte kunnat fullfölja sin amorteringsplan enligt överenskommelse tyngs bolaget av skulden till Garantum, som inklusive ränta till och med dags datum (2021-12-15) uppgår till SEK 19 958 963.

Som en del i åtgärdsplanen för att hantera bolagets likviditetssituation har Garantum efter förhandlingar accepterat Campus förslag att per den 2021-07-01 konvertera Räddningslånet om SEK 15 735 246 till obligationslån motsvarande nominellt SEK 15 735 246 samt att resterande del av skulderna till Garantum, SEK 4 223 717, skrivs av i samband med konverteringen.

Vi har talat med några av fordringshavarna med de största innehaven av obligationslånet och de ställer sig positiva till förslaget mot bakgrund av de omständigheter som Bolaget för närvarande befinner sig i.

Vi jobbar med olika scenarier för verksamheten framåt och syftet med detta skriftliga förfarande är att skapa uthållighet i Bolaget som ökar våra affärsmöjligheter och minskar riskerna.

## Förslag till beslut

### **Beslutspunkt**

I enlighet med ovan samt det bifogade förslaget begär Bolaget att Fordringshavarna antar följande förslag ("Förslaget"):

Att:

- (i) innehavaren av Räddningslånet ska erbjudas av Bolaget att lösa in hela sitt innehav av Räddningslånet om SEK 15 057 296 i nominellt belopp, men inte bara del därav, jämte all upplupen ränta till och med den 30 juni 2021, i utbyte mot, krona för krona, nyemitterade Obligationer om SEK 15 735 246 i sammanlagt Nominellt Belopp, att Upplupen ränta på Räddningslånet från och med den 1 juli 2021 ska efterges av innehavaren av Räddningslånet och att de nyemitterade Obligationerna ska vara likvärdiga och fullt fungibla Obligationer med samtliga Obligationer sedan tidigare emitterade under Villkoren;
- (ii) med ändring av bestämmelserna i Villkoren, definitionen av "Emissionsdagen" i Punkt 1 (*Definitioner*) ska anses ha följande lydelse:

**"Emissionsdag"** avser (i) den 30 juni 2020 respektive (ii) vad gäller senare emission(er) av ytterligare Obligationer enligt dessa Villkor upp till det sammanlagda maximala Nominella Beloppet om 210 000 000 kronor, den dag eller de dagar då sådan(a) emission(er) registreras hos CSD;

- (iii) med ändring av bestämmelserna i Villkoren, definitionen av "Räntesats" i Punkt 1 (*Definitioner*) ska anses ha följande lydelse med verkan från och med den 1 juli 2021 och att all upplupen, men ännu inte förfallen, ränta under perioden från och med den 1 juli 2021 ska efterges av Fordringshavarna till förmån för Bolaget:

**"Räntesats"** avser 0,00 procent (0,00%) per år;

- (iv) med ändring av bestämmelserna i Villkoren, en ny definition ska läggas till i Punkt 1 (*Definitioner*) med följande lydelse:

**"Räntekompensation"** avser ett belopp i svenska kronor motsvarande det sammanlagda räntebelopp som Fordringshavarna inte har erhållit från Bolaget som en följd av nedsättningen av den ursprungliga räntesatsen om 4,00 procent (4,00%) per år till Räntesatsen om 0,00 procent (0,00%), beräknat för hela de(n) relevanta perioden(erna) i enlighet med bestämmelserna i Punkt 5.1

(dock utan beräkning av ränta på sådant räntekompensationsbelopp);

- (v) med ändring av bestämmelserna i Villkoren, ska punkt 5.3 i Villkoren anses ha följande lydelse:

Om Bolaget under Löptiden avtalar om att, med förbehåll för upplåten säkerhet, avyttra samtliga aktier i Projektbolaget med tillträde i samband med inlösen av Obligationerna, kan ett avkastningsbelopp utgå, utöver räntebeloppen enligt Villkor 5.1 ovan, vilket ska beräknas av Bolaget i enlighet med följande formel. Överavkastningen ska beräknas av Bolaget som det *större* av (A) noll kronor och (B) *summan* av Köpeskillingen *minus* (1) Anskaffningskostnad och (2) Avyttringskostnad, (i) upp till ett sammanlagt belopp motsvarande Räntekompensationen och (ii), i den mån beloppet överstiger ett belopp motsvarande Räntekompensationen, därutöver *multipliserat* med Andelstalet. Om beräkningen av överavkastningen utvisar ett positivt belopp ska Bolaget erlägga ett belopp motsvarande hela det beloppet till Fordringshavarna som ett tillkommande avkastningsbelopp i svenska kronor ("**Överavkastningen**"). Överavkastningen ska fördelas lika mellan samtliga då utestående Obligationer baserat på Obligationernas Nominella Belopp och, vid behov för att åstadkomma lika fördelning, avrundas nedåt till närmast minsta överförbara enhet i svenska kronor.

#### **Villkor för giltigheten av ett eventuellt samtycke av Fordringshavarna**

Om Fordringshavarna antar förslagen enligt (i) till (v) i ovanstående avsnitt ska giltigheten av ett sådant medgivande att vara villkorat av att:

- (A) innehavaren av Räddningslånet till fullo accepterar utbytet av Räddningslånet jämte upplupen ränta till nyemitterade Obligationer i enlighet med Förslaget;
- (B) slutreglering av Räddningslånet sker senast den 28 februari 2022 och att emissionen av de nyemitterade Obligationerna enligt Förslaget registreras hos CSD senast samma dag och
- (C) Bolaget och Agenten senast den 28 februari 2022 i enlighet med Punkt 14 (*Ändringar*) avtalar om de ändringar i Villkoren som följer av Förslaget.

#### **Förutsättningar för Förslaget**

- (a) Punkt 13.2(c)(ii) i Villkoren föreskriver att Förslaget kräver bifall av tre fjärdedelar (3/4) av det Obligationernas Nominella Beloppet för vilket Fordringshavare röstar vid ett skriftligt beslutsförfarande. För att det skriftliga beslutsförfarandet ska anses behörigt att fatta beslut måste enligt punkt 13.2(d) i Villkoren 20 % av det sammanlagda Nominella Beloppet ha avgett svar, i förekommande fall justerat för innehav av Koncernföretag enligt Punkt 13.2(c).
- (b) Enligt punkten 13.2(g) i Obligationsvillkoren är ett beslut som har fattats i behörig ordning genom ett skriftligt beslutsförfarande bindande för samtliga Fordringshavare, oavsett om dessa har deltagit i det skriftliga beslutsförfarandet samt oberoende av om och hur de har röstat.

- (c) Om den erforderliga majoriteten av totalt Obligationernas Nominella Belopp har samtyckt till Förslaget genom det skriftliga beslutsförfarandet kommer Förslaget anses vara antaget, även om den föreskrivna tiden för svar vid det skriftliga beslutsförfarandet ännu inte har löpt ut. Observera att detta innebär att röstningsförfarandet kan avslutas innan föreskriven svarstid om erforderlig majoritet röstat för Förslaget.

Om Förslaget erhåller erforderlig majoritet kan ingen Fordringshavare framställa krav mot Bolaget eller Agenten med anledning av det genomröstade Förslaget.

#### **Kommande händelser och förväntade datum**

<b>Händelse</b>	<b>Datum</b>	<b>Beskrivning</b>
Kallelsedag	23 december 2021	Kallelse till skriftligt beslutsförfarande skickas ut till Fordringshavarna.
Avstämningsdag	28 december 2021	Den dag då Fordringshavare måste vara registrerad som ägare av en Obligation för att kunna rösta vid det skriftliga beslutsförfarandet.
Sista dag för svar på skriftliga beslutsförfarandet	14 januari 2022, kl. 12:00	Sista dag då svar på det skriftliga beslutsförfarandet måste ha kommit Agenten till handa.

#### **Omröstningsförfarande**

Beslut tas genom att Agenten sammanräknar inkomna röster i enlighet med Villkoren. Varje Fordringshavare har en röst per innehavd Obligation om vardera Nominellt Belopp som sådan Fordringshavare innehar.

Agenten kommer upprätta protokoll över beslutsförfarandet. Protokollet kommer finnas tillgängligt för Fordringshavarna hos Agenten och Bolaget.

Förslaget som fattas i förfarandet är bindande för varje Fordringshavare, oavsett hur Fordringshavaren har röstat och även om Fordringshavaren inte deltagit i omröstningen.

Beslut kan endast fattas avseende hela Förslaget enligt förslaget ovan och inte endast enskilda delar.

#### ***Röstning***

Fordringshavare måste rösta likadant för hela sitt innehav av Obligationer. Ombud och förvaltare som representerar olika ägare kan dock rösta olika för olika ägare.

Obligationer som innehas av Bolaget eller något annat Koncernföretag är inte röstberättigande.

### ***Beslutsförhet***

För beslutsförhet gällande ställningstagandet kring Förslaget, krävs enligt Punkt 13.2(d) att Fordringshavare som representerar tjugo (20) procent av Obligationernas Nominella Belopp, avger svar.

Om beslutsförhet inte uppnåtts genom erhållna svar vid utgången av svarstiden skall svarstiden förlängas med fem (5) Bankdagar. Beslutsförhetskravet i Punkt 13.2(d) ska inte tillämpas vid en sådan förlängning.

### ***Majoritetskrav***

För beviljande av Förslaget, krävs godkännande av minst tre fjärdedelar (3/4) av Obligationernas Nominella Belopp i förfarandet

### ***Sista svarsdag och tid för deltagande***

Agenten ska ha mottagit röster med post, bud eller e-post på adresserna nedan senast **kl. 12.00 14 januari 2022**. Röster som mottas därefter kommer lämnas utan avseende.

### ***Adresser för röstning***

Via post:  
Intertrust (Sweden) AB  
Att: Maria Landers  
PO Box 162 85  
103 25 Stockholm

Via bud:  
Intertrust (Sweden) AB  
Att: Maria Landers  
Sveavägen 9, 10th floor  
111 57 Stockholm

Via e-post: [trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com)

### ***Frågor till Bolaget***

Vid frågor till Bolaget gällande Förslaget, vänligen kontakta Filip Gil eller Martin Berchtold  
Tel: +46 70 710 33 32  
E-post: [info@studentbostadsfonden.se](mailto:info@studentbostadsfonden.se)

### ***Frågor till Agenten***

Vid frågor till Agenten gällande Förslaget, vänligen kontakta Intertrust (Sweden) AB  
E-post: [trustee@intertrustgroup.com](mailto:trustee@intertrustgroup.com)

**Stockholm, den 23 december 2021**

**Intertrust (Sweden) AB**

**i egenskap av Agent**





## Röstsedel för Fordringshavare

**gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 23 december 2021 för Campus Björksätra AB (publ) 556966-0482, obligationslån om högst SEK 210 000 000 daterat den 30 juni 2020 med ISIN SE0014453205).**

Bolaget har begärt att Fordringshavarna godkänner Bolagets Förslag i enlighet med kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.

Fordringshavare: \_\_\_\_\_

Nominellt belopp: \_\_\_\_\_

Undertecknad Fordringshavare röstar: (sätt ett kryss i tillämplig ruta)

<b>Beslut</b>	<b>Godkänner</b>	<b>Avslår</b>	<b>Avstår från att rösta</b>
Godkänner Förslaget i enlighet med definition och redogörelse i kallelsen till det skriftliga beslutsförfarandet.			

Namnsteckning

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

OBS: Svarstalongen ska undertecknas av behörig person.

Svarstalongen och eventuella behörighetshandlingar ska vara Agenten tillhanda senast **kl. 12.00 den 14 januari 2022**. Vänligen skicka samtliga handlingar till någon av adresserna i kallelsen.

## Intyg från förvaltare<sup>1</sup>

**gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 23 december 2021 för Campus Björksätra AB (publ) 556966-0482, obligationslån om högst SEK 210 000 000 daterat den 30 juni 2020 med ISIN SE0014453205).**

Fordringshavare: \_\_\_\_\_

Nominellt belopp: \_\_\_\_\_

Vi intygar härmed att vi den 28 december 2021 innehade Obligationer med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde Fordringshavares räkning.

Datum: \_\_\_\_\_

Förvaltare: \_\_\_\_\_

Underskrift<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

Namnförtydligande: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> Intyg behövs om Obligationerna hålls genom en förvaltare eller annan person för ägarens räkning och ägaren själv vill skicka in röstsedel.

<sup>2</sup> För förvaltare enligt lagen om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument krävs inte behörighetshandlingar.