

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

Till Fordringshavarna i Campus Björksätra AB:s (publ), 556966–0482 ("Bolaget"), obligationslån om högst SEK 210 000 000 daterat den 30 juni 2020, så som ändrat den 14 januari 2022, 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 17 juni 2022. 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 frånsäger 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 röstedeln senast **kl. 12.00 den 7 juli 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 17 juni 2022 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 17 juni 2022 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 röstedeln 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. Röstedeln 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. Kundernas namn behöver inte uppges.

Bakgrund

Enligt tidigare utskickad information arbetar bolaget med hjälp av erforderlig extern juridisk kompetens i ett garantiärende mot leverantören av bostadsmodulerna avseende materialfel. Målsättningen är att förmå leverantören Soleed AB/Projektengagemang Sweden AB att omgående ta sitt ansvar och avhjälpa felen under det garantiåtagande som finns. Studentbostadsfonden har framställt krav om avhjälpande och skadestånd som hittills tillbakavisats av leverantören.

Hyresgästen KTH har valt att säga upp sitt hyresavtal och har av bolaget emottagit viss hyresreduktion avseende kvartal 4 2021. Dialogen fortgår med ambition om att uppnå samförstånd kring eventuella kvarvarande krav.

Ny hyresgäst för de fungerande bostadsmodulerna är Stockholms Stad från 1 maj 2022. Avtal är tecknat till 30 september 2022 och förlängs med 6 månader i taget.

Det skriftliga beslutsförfarandet vid årsskiftet 2021/22

Det förslag som Fordringshavarna accepterade genom det skriftliga beslutsförfarandet som slutfördes den 14 januari 2022 har kunnat genomföras i enlighet med det dåvarande förslaget.

Genom detta kunde Bolagets likviditetssituation förbättras.

Kontrollbalansräkning och beslut om att driva verksamheten vidare

Bolaget upprättade per den 2021-12-31 en kontrollbalansräkning som utvisade att Bolagets eget kapital var mindre än hälften av Bolagets registrerade aktiekapital. Bolagets eget kapital uppgick enligt kontrollbalansräkningen till cirka 174 Mkr. Detta till följd av en nedskrivning av de bostadsmoduler som är föremål för garantiärendet. På en extra bolagstämma den 17 februari 2022 fattades beslut om att Bolaget inte ska likvideras. Bolagets verksamhet avses i stället drivas vidare med målsättningen att inom åtta månader återställa eget kapital så att det minst uppgår till det registrerade aktiekapitalet. Detta kan ske när omfattningen av skadorna och hur dessa åtgärdas är utredd. Genomförandet av Omstruktureringen (enligt definition nedan) är dock en förutsättning för att kunna återställa eget kapital och undvika en tvångslikvidation av Bolaget.

Föreslagen omstrukturering

Den föreslagna omstruktureringen av Bolagets kapital- och ägarstruktur ("**Omstruktureringen**") beskrivs närmare nedan och baseras på följande två huvudkomponenter:

- De nuvarande aktieägarna Moderbolaget erbjuder samtliga Fordringshavare per avstämningsdagen att erhålla ca 2 475 stycken stamaktier i Bolaget per Nominellt Belopp om SEK 1 000 000 kr av Obligationer som innehås av respektive Fordringshavare, och
- I gengäld tillskjuter Fordringshavarna hela sin fordran gentemot Bolaget avseende Obligationerna i ovillkorat aktieägartillskott till Bolaget.

Detta innebär sammantaget att Fordringshavarna byter sitt respektive innehav av Obligationer till innehav av aktier i Bolaget.

Omstruktureringen kommer praktiskt att hanteras genom att Obligationerna makuleras hos Euroclear Sweden AB och därefter fördelas aktier ut på respektive Fordringshavare enligt ovan. Planen är att omstrukturering ska ske under juli månad dock senast under augusti.

Om Omstruktureringen genomförs i enlighet med Förslaget kommer ägarfördelningen i Bolaget att förändras i enlighet med det följande:

Ägarstruktur	i	Campus, Före	Efter
andel av samtliga aktier och röster (%)		genomförande	genomförande
Studentbostadsfonden AB		100 %	0 % *
Fordringshavarnas sammanlagda innehav		<u>0 %</u>	<u>100 %</u> *
		100 %	100 %

* Här bortses från eventuellt restinnehav till följd av avrundning, maximalt sammanlagt 50 aktier (dvs. 0,01%).

Bolaget kommer, om Omstruktureringen genomförs, att inte längre ha någon skuld avseende Obligationerna och dess finansiella ställning förbättras därmed i motsvarande mån (med bortseende från Bolaget kostnader för genomförande av Omstruktureringen).

Förändrad styrelsesammansättning m.m.

Om Fordringshavarna antar Förslaget nedan, har de nuvarande styrelseledamöterna meddelat att de avser att ställa sina styrelseplatser till förfogande och Moderbolaget har meddelat sin avsikt att – vid bolagsstämman före Genomförandedagen (enligt definition nedan) - till nya styrelseledamöter utse Bengt Adauktusson som styrelseordförande, Christer Themné, Peter Hammarsten och Hans Ola Fors, som styrelseledamöter, och David Karlström som suppleant vid bolagsstämman före Genomförandedagen (enligt definition nedan). Ytterligare en ledamot med fastighets-/byggerfarenhet” får utses efter samråd med tillträdande styrelseledamöter. Det förväntas vidare att beslut om ansvarsfrihet fattas vid sådan bolagsstämman.

Nuvarande operativ ledning kommer att fortsätta vara till förfogande för den nya styrelsen.

Sammanfattning

Mot ovanstående bakgrund bedömer Bolaget att Omstruktureringen är nödvändig för att Bolaget ska kunna undvika en tvångslikvidation. Genomförandet av Omstruktureringen medför också att Fordringshavarna får möjlighet att, i egenskap av aktieägare, ta del av eventuell positiv framtida utveckling för Bolaget. Det är Bolagets uppfattning att ett alternativt tillvägagångssätt med en framtida uppsägning av Obligationerna och realisation av Säkerheterna, sannolikt riskerar att leda till ett sämre utfall då det försämrar möjligheterna att åtgärda den uppkomna situationen på ett ordnat sätt.

Moderbolaget har indikerat att de ställer sig positiva till Förslaget mot bakgrund av de omständigheter som Bolaget för närvarande befinner sig i.

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.

Förslag till beslut

Beslutspunkt

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

Att:

- (i) varje Fordringshavare per den 17 juni 2022 ska, i utbyte mot tillskjutande av kapitaltillskott enligt punkt (iii) nedan, per Genomförandedagen (enligt definition nedan) erhålla existerande stamaktier i Bolaget från Moderbolaget till ett antal om 2 475,24752 stamaktier för varje post om ett Nominellt Belopp om SEK 1 000 000 av innehavda Obligationer, dock avrundat nedåt till närmaste heltal beträffande respektive Fordringshavares sammanlagda innehav av Obligationer;
- (ii) i den mån som avrundning sker enligt punkt (i) ovan, ska Bolaget senast på Genomförandedagen till berörd(a) Fordringshavare erlægga ett kontant belopp i SEK beräknat av Bolaget efter vad som är tillämpligt för respektive berörd Fordringshavare och i enlighet med följande formel:

$$\left(\frac{202\,000\,000}{500\,000}\right) \times \text{Avrundad och ej levererad del av aktie uttryckt som ett decimaltal}$$

, dock högst ett sammanlagt belopp om SEK 20 200;

- (iii) varje Fordringshavare ska tillskjuta hela sin respektive fordran gentemot Bolaget under Obligationerna (exklusive, i förekommande fall, kompensation avseende avrundning enligt punkt (ii) ovan) i form av ovillkorat aktieägartillskott till Bolaget med ett belopp motsvarande, krona för krona, av Nominellt Belopp som innehas av respektive Fordringshavare;
- (iv) samtliga Fordringshavarens anspråk gentemot Bolaget avseende Obligationerna, av vad slag det vara må, ska anses vara till fullo och oåterkalleligen slutligt reglerade per Genomförandedagen;
- (v) ovanstående dispositioner ska genomföras per den 8 juli 2022 eller sådan annan dag senare som Agenten avtalar med Bolaget ("**Genomförandedagen**");
- (vi) Agenten befullmäktigas, för Fordringshavares räkning, (a) avtala om och bekräfta lämnade aktieägartillskott från Fordringshavare till Bolaget, (b) instruera Emissionsinstitutet att makulera eller på annat sätt avregistrera Obligationerna från Euroclear Sweden AB:s kontoföringssystem och, så snart som praktiskt lämpligt efter att genomförande av Förslaget i övrigt har kunnat konstateras av Agenten, frisläppa Säkerheterna (c) avtala med Moderbolaget om överlåtelse av aktier i Bolaget med sedvanliga garantiutfästelser i en omstruktureringssituation gällande Bolaget och Aktierna, även för det helägda dotterbolaget DCL Björksätra AB, och i övrigt på sedvanliga villkor samt (d) göra alla andra nödvändiga åtgärder och transaktioner och ingå alla nödvändiga avtal för implementering av Förslaget.

Villkor för giltigheten av ett eventuellt samtycke av Fordringshavarna

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

- (A) Moderbolaget till fullo accepterar överlåtelse av samtliga stamaktier i Bolaget till Fordringshavarna i utbyte mot Fordringshavarnas tillskott till Bolaget, allt i enlighet med Förslaget;
- (B) samtliga dispositioner enligt Förslaget genomförs senast per Genomförandedagen och
- (C) Genomförandedagen infaller senast den 15 oktober 2022.

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

Händelse	Datum	Beskrivning
Kallelsedag	20 juni 2022	Kallelse till skriftligt beslutsförfarande skickas ut till Fordringshavarna.
Avstämningsdag	17 juni 2022	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	7 juli 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 7 juli 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

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

Frågor till Agenten

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

Stockholm, den 20 juni 2022

Intertrust (Sweden) AB

i egenskap av Agent

Röstsedel för Fordringshavare

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 20 juni 2022 för Campus Björksätra AB:s (publ), 556966-0482, obligationslån om högst SEK 210 000 000 daterat den 30 juni 2020, så som ändrat den 14 januari 2022, 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)

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

Namnteckning

Namnförtydligande: _____

Email: _____

Telefonnummer: _____

OBS: Svarstalongen ska undertecknas av behörig person.

Svarstalongen och eventuella behörighetshandlingar ska vara Agenten tillhanda senast **kl. 12.00 den 7 juli 2022**. Vänligen skicka samtliga handlingar till någon av adresserna i kallelsen.

Intyg från förvaltare¹

gällande skriftligt beslutsförfarande för vilket kallelse gavs den 20 juni 2022 för Campus Björksätra AB:s (publ), 556966-0482, obligationslån om högst SEK 210 000 000 daterat den 30 juni 2020, så som ändrat den 14 januari 2022, med ISIN SE0014453205.

Fordringshavare: _____

Nominellt belopp: _____

Vi intygar härmed att vi den 17 juni 2022 innehade Obligationer med ovan nämnt nominellt belopp för ovan nämnde Fordringshavares räkning.

Datum: _____

Förvaltare: _____

Underskrift²: _____

Namnförtydligande: _____

Email: _____

Telefonnummer: _____

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

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