

# Kvartalsrapport

## SBP Kredit AB - Q1 2025

Denna kvartalsrapport har inte varit föremål för en allmän granskning av företagets revisor

---

# Om SBP Kredit

SBP Kredit AB (publ) är en fastighetsrelaterad privat skuldfond och en ledande leverantör av säkerställda lån.

SBP Kredit AB (publ) erbjuder fastighetskreditiv och fastighetslån upp till 300 miljoner SEK. Bolaget finansierar nybyggnationer och renoveringar, fusioner och förvärv, byggrätter, omvandlingar, osålda lägenheter och andra kortfristiga finansieringsbehov.

Baserat på omfattande erfarenhet från fastighets- och kommersiell bankverksamhet möter vi våra kunder med kunskap, engagemang och respekt.

Sedan starten 2016 har bolaget stöttat 300 svenska fastighetsägare, inklusive att ha finansierat hållbara hem för mer än 10 000 personer i över 100 kommuner över hela landet, från Ystad i söder till Boden i norr.

SBP Kredit AB (publ) är en börshandlad fond som ger investerare en stabil årlig avkastning till en låg risknivå.

Läs mer om SBP Kredit AB (publ) och fonden på [www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se), oavsett om du är kund eller investerare.

# SBP Kredit – Höjdpunkter Q1'25

- Nettotillgångsvärdet (NAV) per den 31 mars 2025 uppgår till 101,88% eller 10 188 SEK/aktie, vilket motsvarar en ökning med 1,88% för kvartalet som helhet och 7,41% rullande 12 månader.
- Kreditinflödet förblev starkt på 466 miljoner SEK (nettoinflöde cirka 160 miljoner SEK) med en hög andel förvärvs- och brygglån. Portföljens belåningsgrad (LTV) minskade något till 56,0%. Kvartalet började med en stark efterfrågan, drivet av ökad aktivitet på fastighetsmarknaden, innan det gick in i en mer avvaktande marknad i slutet av kvartalet mot bakgrund av den turbulenta globala marknadssituationen.
- I januari avslutade företaget en framgångsrik emission av serie B-fondenheter på 250 miljoner SEK, vilket möjliggör ytterligare tillväxt i kreditportföljen.
- Företagets utestående kreditportfölj ökade från 1 447 miljoner SEK till 1 604 miljoner SEK och består av 65 krediter.
- SBP Kredit fortsätter att inte ha några realiserade kreditförluster och ser minimala förändringar i stage 3-lån under första kvartalet.



# Öppnande ord från VD

## Större händelser under det senaste kvartalet



SBP ökade kraftigt sin utlåning under första kvartalet med tanke på den starka efterfrågan i slutet av året och början av första kvartalet.

I januari genomförde SBP ytterligare en emission av serie B-fondenheter på totalt 250 miljoner SEK, vilket möjliggör fortsatt tillväxt i låneportföljen. Totalt har SBP nu utestående Senior Notes på 600 miljoner SEK.

Under första kvartalet rekryterade SBP en ny affärschef och stärkte ytterligare organisationen med en ny kundansvarig – båda kommer att tillträda sina tjänster under andra kvartalet.

## Marknadstrender

Transaktionsmarknaden för vissa segment av den kommersiella fastighetsmarknaden, såsom lätt industri, förblev stark i början av första kvartalet men avtog gradvis under kvartalet på grund av den turbulenta externa miljön.

Den svenska obligationsmarknaden var också stark under första kvartalet men gick sedan in i en mer försiktig fas i övergången till andra kvartalet.

Flera av de stora bankerna på den svenska marknaden fortsatte att öka sin utlåning till fastigheter under första kvartalet.



## Utsikter kommande kvartal



När räntorna föll under det sista kvartalet 2024 och början av 2025 ökade aktiviteten på bostadsmarknaden. Aktiviteten har senare mattas av då den turbulenta globala situationen skapar oro för slutkonsumenterna.

Med tanke på den nuvarande situationen tror vi att återhämtningen nu kommer att skjutas upp något och att vi under det kommande kvartalet kommer att uppleva fortsatt försiktighet och låg aktivitet på bostadsmarknaden.

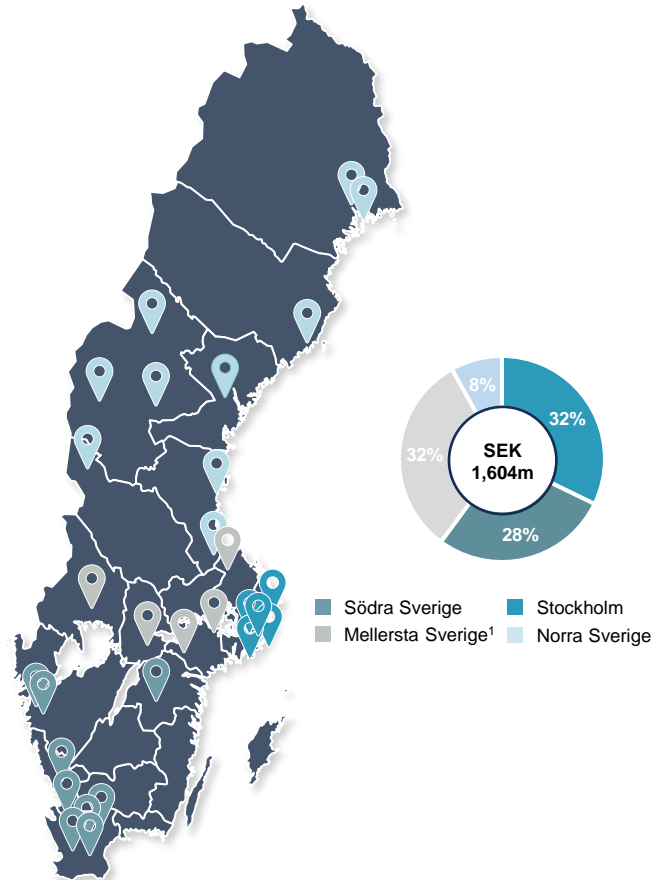
Samtidigt ser vi att unika projekt i attraktiva, starka områden, också kan startas framgångsrikt på denna marknad och vi ser att flera sådana bostadsprojekt kommer att startas under 2025.

# SBP Kredit under det gångna kvartalet

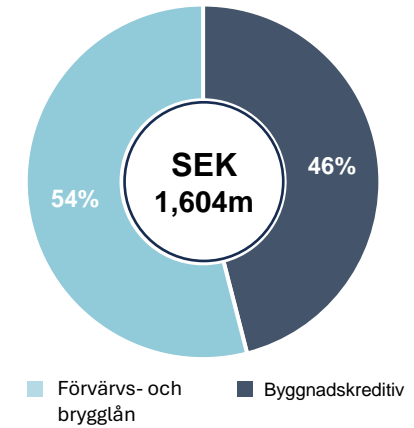
## Viktiga höjdpunkter

- Under första kvartalet ökade den utestående lånevolymer till cirka 1 604 miljoner SEK på grund av stark efterfrågan och tillgången på ytterligare finansiering, 250 miljoner SEK från den framgångsrika emissionen av serie B fondandelar.
- Företaget ser att fastighetsmarknaden, som tog fart i slutet av förra året, nu går in i en mer avvaktande fas. SBP fortsätter dock att ha stark efterfrågan från kunder för både bygg- och förvärvskrediter.
- Kreditinflödet under kvartalet uppgick till 466 miljoner SEK (nettoinflöde 160 miljoner SEK) med en genomsnittlig löptid på 17 månader och en utlåningsränta på 9,86%.
- Företaget levererar ett starkt rörelseresultat för kvartalet, vilket översätts till en kvartalsavkastning på 1,88% för serie A fondandelar (7,41% rullande 12 månader). Dessutom har företaget, i enlighet med IFRS-reglerna, avsatt ytterligare 4,0 miljoner SEK i modellbaserade riskreserver.
- Portföljens genomsnittliga utlåningsränta föll till 10,1% jämfört med 10,6% under föregående kvartal på grund av anpassning till förändrade marknadsförhållanden. Företagets genomsnittliga inlåningsräntor har också minskat något på grund av marknadsanpassning till den rådande underliggande räntemiljön, vilket bidrar till en solid marginal.
- För portföljen som helhet är alla lån säkrade med pantbrev eller liknande och belåningsgraden (LTV) föll något under kvartalet till 56,0%. Låneportföljen fortsätter att inte ha några realiserade kreditförluster sedan starten.
- Sedan starten 2016 har företaget beviljat över 290 lån med en total volym på 6,8 miljarder SEK.

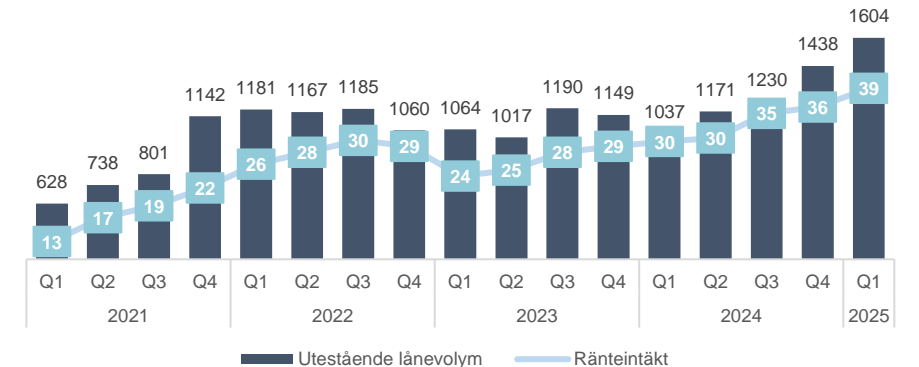
## Geografisk fördelning av låntagare



## Fördelning av lånetyp

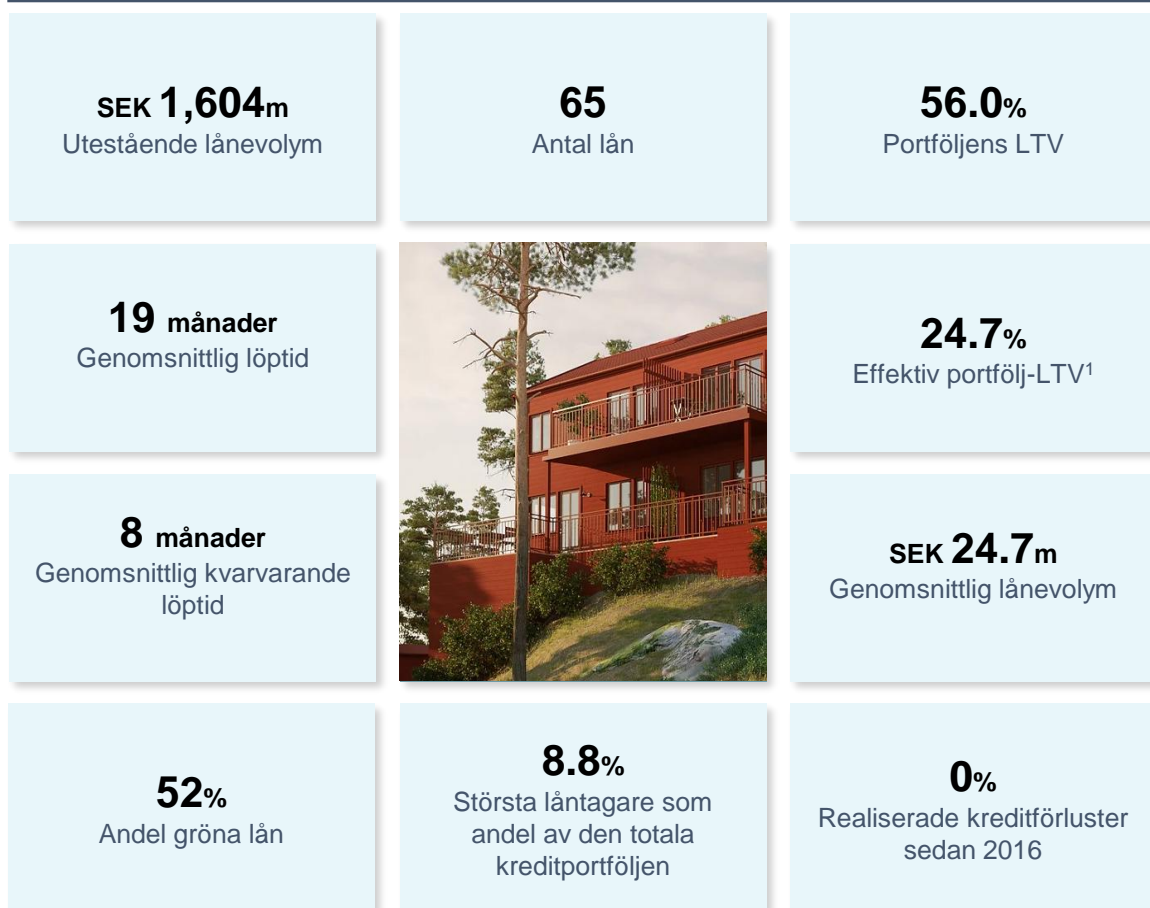


## Total utestående lånevolymer och ränteintäkter

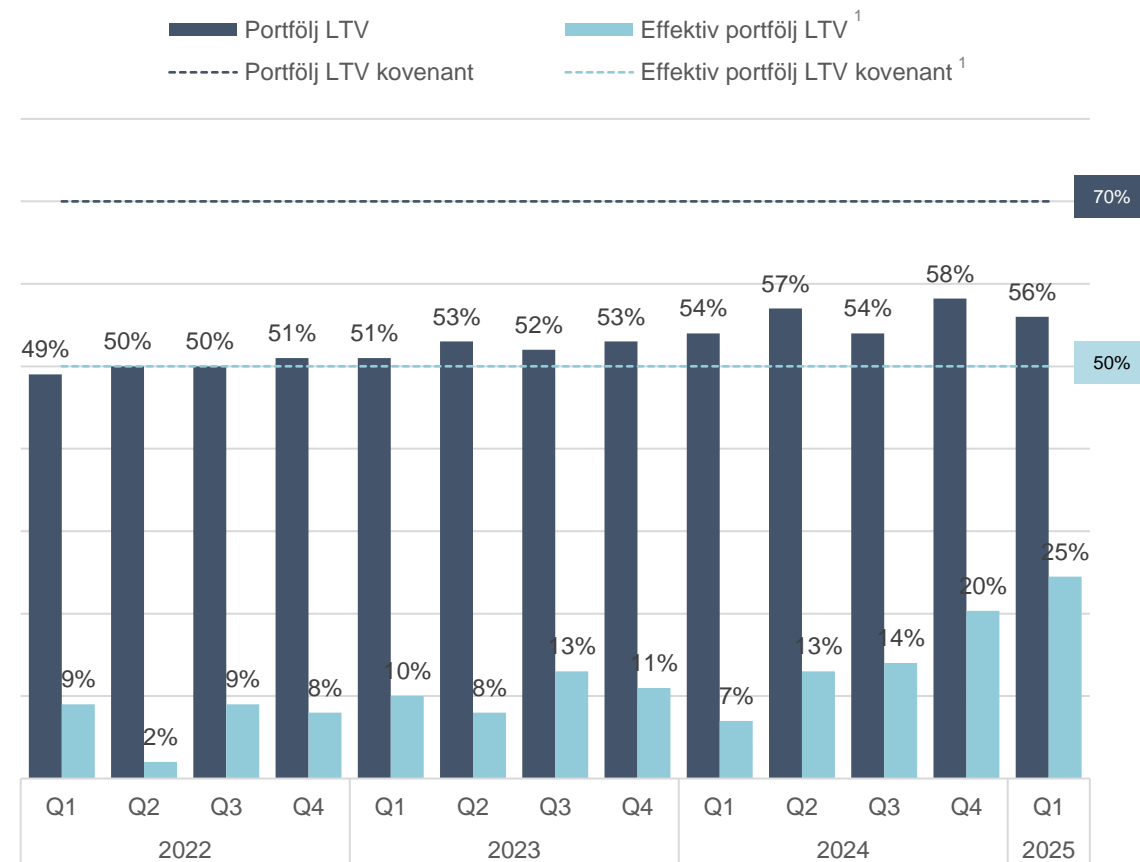


# Översikt över kreditportföljen

## Nyckeltal för kreditportföljen per 2025-03-31



## Utveckling av portföljens LTV och effektiv portfölj LTV över tid



# Fördjupad analys av kreditförlustavsättningar och LTV-fördelning

## Utveckling av portföljens riskklassificering och reserveringar, rullande fyra kvartal

SEKm	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1
<b>Total portföljvolym<sup>2</sup></b>	<b>1 170 909</b>	<b>1 221 001</b>	<b>1 437 930</b>	<b>1 604 347</b>
<b>Stage 1</b>	<b>988 765</b>	<b>958 300</b>	<b>1 172 177</b>	<b>1 312 916</b>
Stage 1 volym vs portföljvolym	84,4%	78,5%	81,5%	81,8%
<b>Stage 2</b>	<b>0</b>	<b>119 880</b>	<b>110 081</b>	<b>134 648</b>
Stage 2 volym vs portföljvolym	0,0%	9,8%	7,7%	8,4%
<b>Stage 3</b>	<b>182 144</b>	<b>142 821</b>	<b>155 672</b>	<b>156 783</b>
Stage 3 volym vs portföljvolym	15,6%	11,7%	10,8%	9,8%
<b>Avsättning för förväntad kreditförlust</b>	<b>8 765</b>	<b>13 063</b>	<b>17 561</b>	<b>21 623</b>
Avsättning vs portföljvolym	0,7%	1,1%	1,2%	1,3%
<b>Etablerade kreditförluster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

SBP Kredit säkerställer att samtliga lån är strukturerade med tillräcklig säkerhet och följer konservativa belåningsgrader (LTV). Alla krediter i portföljen övervakas löpande för att säkerställa god kreditkvalitet, även om lån i stage 3 är en naturlig del av kreditverksamheten och hanteras genom rigorösa processer.

Vid betalningssvårigheter arbetar SBP Kredit proaktivt tillsammans med låntagare för att hitta lämpliga lösningar, vilket säkerställer att säkerheter kan realiserars. Tack vare robusta processer för värdering, hantering och återvinning av säkerheter fortsätter SBP Kredit att leverera tillförlitlig avkastning även under utmanande marknadsförhållanden.

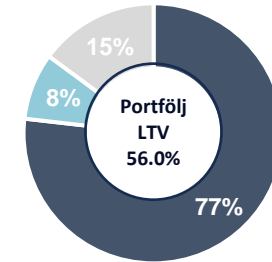
Lånen som klassificerades som stage 3 under Q2'24 kvarstår till stor del i även i detta kvartal (7 vid utgången av Q1'25). De underliggande projekten påbörjades under 2021/2022, då marknadsförutsättningarna var annorlunda. På grund av ökade kostnader och avvaktande köparintresse har tidsramen för refinansiering/slutförande förskjutits, vilket utlöste stage 3. Med låg LTV och säkerheter i form av nära 100 % förstahandspant ser vi endast en begränsad risk för kreditförluster.

**Stage 1** – En finansiell tillgång klassificeras som stage 1 när den först redovisas

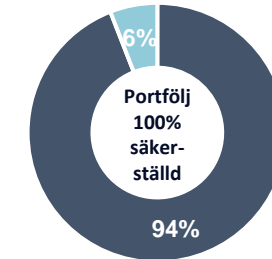
**Stage 2** – En finansiell tillgång flyttas från stage 1 till stage 2 när kreditrisken har ökat, där en tidig indikator kan vara betalningsförseningar på över 30 dagar

**Stage 3** – Denna kategori omfattar tillgångar där det finns objektiva indikationer på försämrad kreditvärdighet. Den främsta indikatorn är förfallna betalningar över 90 dagar eller att krediten har förfallit. Eftersom kreditportföljen är 100 % säkerställd med pant i fastigheter och har generellt gynnsamma belåningsgrader (LTV), innebär inte krediter i stage 3 nödvändigtvis en befarad kreditförlust.

## LTV<sup>1</sup> fördelning Q1 2025



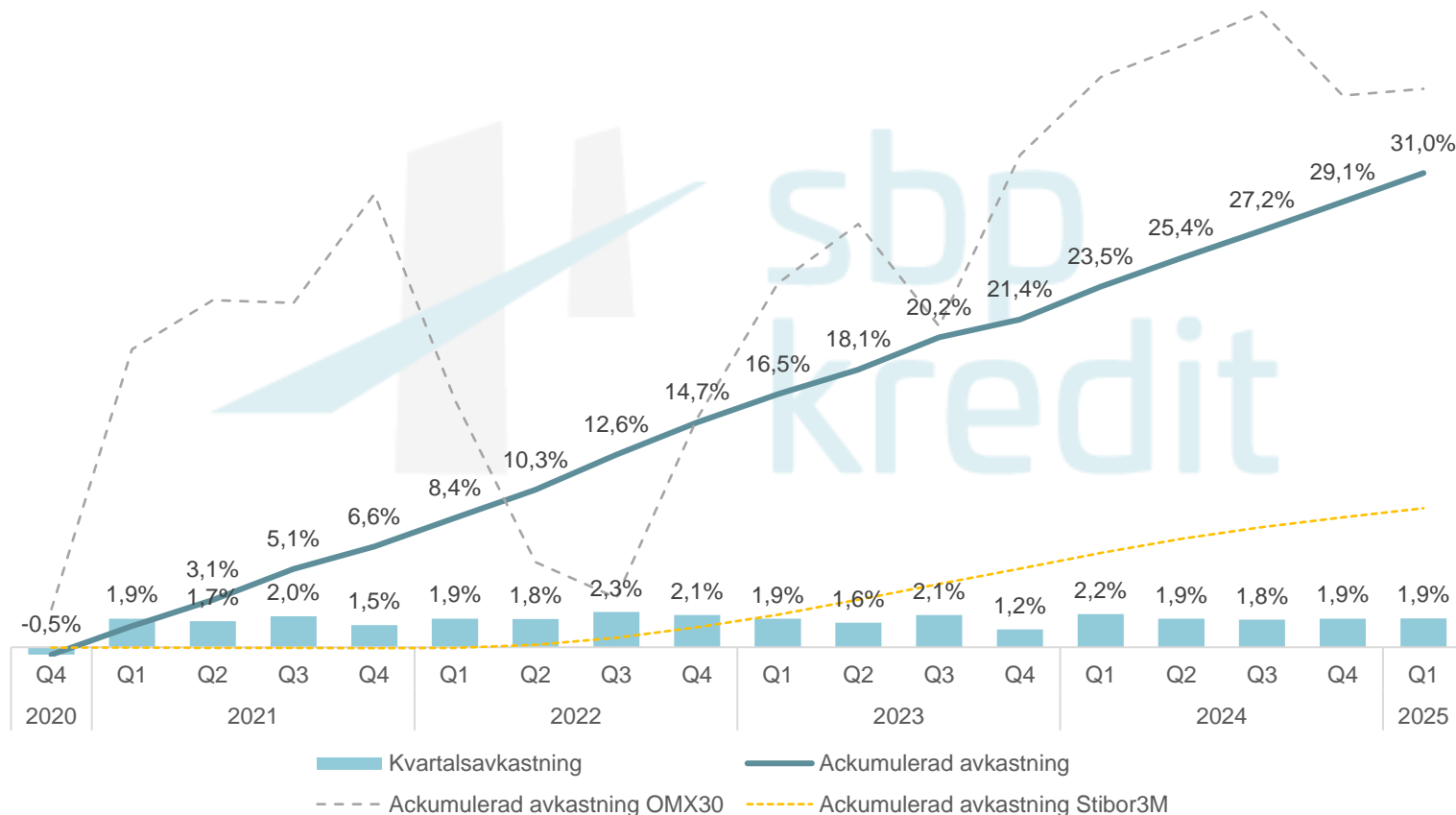
■ 0% - 60% ■ 60% - 80% ■ 80%+



■ Första handspant ■ Andra handspant

# Serie A fondandelar

## Historisk utveckling av serie A fondandelar



## Kommentarer

Serie A fondandelar (ISIN SE0014782827) är noterade på Nordic AIF-segmentet vid Nordic Growth Market (NGM) i Stockholm

- NAV per 250331 **101,88**
- Avkastning senaste kvartalet **1,88%**
- Avkastning rullande 12 månader **7,41%**
- Avkastning sedan fondstart dec 2020 **31,0%**
- Standardavvikelse<sup>1</sup> **0,30%**
- Sharpekvot<sup>2</sup> **17,42**

Utestående serie A fondandelar har under kvartalet varit oförändrade på 67 743 st. Den 31 mars 2025 betalades ränta för hela räkenskapsåret 2024.

- (1) Genomsnitt, rullande 36 månader
- (2) Genomsnittlig förväntad avkastning rullande 12 månader samt genomsnittlig riskfri ränta 10årig svensk statsobligation, rullande 12 månader



# Resultaträkning

## Resultaträkning senaste fyra kvartal & LTM

SEKm	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	LTM <sup>1</sup> Q1'2025
Ränteintäkter från låneportföljen	27,8	31,1	34,5	38,4	131,8
Låneavgifter	6,9	8,7	9,7	9,2	34,5
<b>Totala intäkter</b>	<b>34,7</b>	<b>39,8</b>	<b>44,1</b>	<b>47,7</b>	<b>166,3</b>
<i>Räntekostnad – Serie B fondandelar</i>	-1,0	-0,9	-6,0	-8,3	-16,2
<i>Räntekostnad – Skulder till kreditinstitut</i>	-3,5	-5,2	-2,2	-2,5	-13,3
<i>Räntekostnad – Aktieägarskuld</i>	-2,5	-2,9	-2,7	-2,7	-10,8
<i>Räntekostnad – Övrigt</i>	0,0	0,0	-0,9	-1,2	-2,0
Total räntekostnad	-7,0	-9,0	-11,8	-14,6	-42,4
Avsättningar för kreditförluster	-2,2	-4,3	-3,6	-4,1	-14,2
Administrativa kostnader	-9,8	-11,3	-12,9	-12,8	-46,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>15,8</b>	<b>15,2</b>	<b>15,9</b>	<b>16,2</b>	<b>63,0</b>
Räntekostnad –Serie A fondandelar	-12,6	-12,2	-12,7	-12,7	-50,2
Skatt	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-2,6
<b>Nettoresultat</b>	<b>2,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>10,2</b>

## Kommentarer

- Genomsnittlig intäktsränta på den totala låneportföljen om 10.1% per Q1'25, en minskning från föregående kvartal med 0.4% på grund av anpassning till förändrade marknadsförhållanden, med tillhörande låneavgifter om 2.4%.
- Räntekostnad, inklusive ränta på serie A fondandelar, om 7.1% per Q1'25, en minskning med 0.2% jämfört med föregående kvartal.
- Avsättningar för kreditförluster drivs av förväntade kreditförluster på bolagets låneportfölj på grund av krediter i stage 3.
- Räntekostnad på serie A fondandelar är rörlig och baserat på bolagets nettovinst med en vinstfördelning om 80%. – LTM<sup>1</sup> räntekostnad på serie A fondandelar om SEK 50.2m per Q1'25, motsvarande en vinstandelsränta om 7.4%
- Bolaget har administrativa kostnader som främst avser förvaltningsarvoden, juridiska kostnader och bankrelaterade upplägg. Förvaltningsarvoden ökar i takt med att kreditvolymen ökar.

# Balansräkning

## Balansräkning senaste fyra kvartal

SEKm	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1
Finansiella tillgångar, lånefordringar	1 183,7	1 236,8	1 454,4	1 629,7
Kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar på koncernbolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	-5,4	-5,5	7,8	13,4
Avsättningar kreditförluster	-8,8	-13,1	-17,6	-21,6
Kassa & bank	58,4	6,0	27,8	38,0
<b>TOTALA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 227,9</b>	<b>1 224,2</b>	<b>1 472,5</b>	<b>1 659,4</b>
Aktiekapital	1,0	1,0	1,0	1,0
Balanserat resultat & årets resultat	5,4	7,8	10,3	13,1
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>6,4</b>	<b>8,8</b>	<b>11,3</b>	<b>14,1</b>
Serie A fondandelar	677,4	677,4	677,4	677,4
Serie B fondandelar	50,0	50,0	350,0	600,0
Skulder till kreditinstitut	271,4	269,0	187,6	162,7
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>998,8</b>	<b>996,4</b>	<b>1 215,0</b>	<b>1 440,1</b>
Skulder till koncernbolag	189,2	176,1	185,3	183,1
Aktuella skatteskulder	0,6	0,7	0,7	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32,9	42,2	60,1	21,6
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>222,7</b>	<b>219,0</b>	<b>246,1</b>	<b>205,2</b>
<b>Totala skulder</b>	<b>1 221,5</b>	<b>1 215,4</b>	<b>1 461,1</b>	<b>1 645,3</b>
<b>TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 227,9</b>	<b>1 224,2</b>	<b>1 472,4</b>	<b>1 659,4</b>

## Kommentarer

- Under Q1'25 ökade tillgångarna med cirka SEK 190m, främst till följd av utlåning till fastighetsprojekt. Detta möjliggjordes genom emission av serie B fondandelar om SEK 250m.
- Ränta på serie A fondandelar beräknas och kapitaliseras månadsvis, medan faktisk kontantutbetalning sker en gång per år (31 Mars), vilket innebär att upplupna kostnader minskar under Q1'25.

## Kovenanter serie B fondandelar, rullande fyra kvartal

SEKm	2024 Q2	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1
ICR	3,00	2,85	2,90	2,49
Skuldsättningsgrad	21,4%	25,6%	34,9%	44,1%
Portföljens LTV	56,7%	53,6%	58,2%	56,0%
Effektiv portfölj LTV	12,2%	13,7%	20,3%	24,7%
Kassabalans	87	37	140	175
Kassa	58	6	28	38
RCF	29	31	112	137

# Fakablad Serie A & B fondandelar

## Serie A fondandelar

Emittent	SBP Kredit AB (publ)
Instrument	Vinstandelslån (Serie A fondandelar)
ISIN	ISIN SE0014782827
Utestående volym	SEK 677m
Ramverk	SEK 3,000m
Emissionsdatum	2020-12-07
Slutlig återbetalningsdag	2027-03-31
Kupong	Vinstdelning. Årlig ränteberäkning baseras på bolagets resultat. Fördelning 80/20 med en tröskelränta om 6% och catch-up. High watermark tillämpas.
Användning av emissionslikvid	Utlåning till företag som direkt eller indirekt äger fastigheter
Transaktions-säkerhet	Ingen
Köpooption	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ej inlösningsbar år 1–3 (NC 3). Inlösen månad 37–49 @ 104, månad 49–61 @ 102, därefter inlösen @ 100</li> <li>Rätt till förtida inlösen i vissa särskilda situationer</li> <li>Rätt till förlängning i upp till 12 månader</li> </ul>
Finansiella kovenanter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belåningsgrad (LTV) i kreditportföljen (vägt genomsnitt) får inte överstiga 70%</li> <li>Kreditportföljen måste innehålla minst 10 lån och enskilda lån får inte utgöra mer än 20% av den totala kreditvolymen (med ett minsta värde om minst SEK 100m)</li> </ul>
Skuldsättning	<ul style="list-style-type: none"> <li>Allowed indebtedness with better rights up to three times (75% leverage)</li> <li>Säkerhet kan ställas i underliggande säkerheter</li> </ul>
Begränsad återbetalnings-skyldighet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rätten för innehavare att få betalning av ränta och kapital (enligt villkor och vid händelse av default) är beroende av och begränsad till i vilken utsträckning emittenten behåller kontroll över sin andel av säkerheten vid sådan betalning.</li> </ul>
Övriga åtaganden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lånet kan säkerställas genom pantbrev i fastighet och/eller aktier eller annan likvärdig säkerhet</li> <li>Säkerhet kan ställas för underliggande säkerhet</li> </ul>
Säljoption	Innehavare har rätt att sälja till 100% av nominellt belopp vid en Change of Control-händelse samt vissa särskilda situationer
Notering	AIF-notering på Nordic Growth Market, ticker SBP
Tillämplig lag	Svensk lag
Förvaringsinstitut	GotYourBack Fund Services AB
AIF-förvaltare	AIFM Capital AB

## Series B fondandelar

Emittent	SBP Kredit AB (publ)
Instrument	Secured Green Participating Debentures (Series B fund units)
ISIN	SE0018015505
Utestående volym	SEK 600m
Ramverk	SEK 1,000m
Emissionsdatum	2022-07-01
Slutlig återbetalningsdag	2027-01-15
Kupong	Rörlig kupongränta STIBOR 3m + 300bps, årlig ränta utbetalas kvartalsvis i efterskott (STIBOR-golv 0)
Användning av emissionslikvid	I enlighet med emittentens gröna finansieringsramverk, inklusive utlåning till företag som direkt eller indirekt äger fastigheter.
Transaktions-säkerhet	Pant i samtliga emitterade aktier i emittenten
Köpooption	<ul style="list-style-type: none"> <li>Möjlig att lösa in till 100% av nominellt belopp efter 30 månader från emissionsdatum (2025-01-01)</li> <li>Ej möjlig att lösa in före första inlösendag (2025-01-01)</li> </ul>
Finansiella kovenanter	<ul style="list-style-type: none"> <li>ICR <math>\geq</math> 1.5x</li> <li>Portföljens LTV &lt; 70%</li> <li>Effektiv portfölj-LTV &lt; 50%</li> <li>Skuldsättningsgrad &lt; 75%</li> <li>Minsta kassabalans / tillgängliga åtaganden om SEK 10m + prognostiserade räntekostnader för senior skuld under följande 6 månader</li> </ul>
Begränsad återbetalnings-skyldighet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rätten för innehavare att få betalning av ränta och kapital (enligt villkor och vid händelse av default) är beroende av, och begränsad till, i vilken utsträckning emittenten behåller sitt aktiekapital efter sådan betalning</li> <li>Begränsad återbetalningsskyldighet gäller endast om (i) inga aktieägarlån är utestående, och (ii) Serie A-instrumenten behandlas som eget kapital (lägre absorptionskrav enligt emittentens redovisningsprinciper)</li> </ul>
Övriga åtaganden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utdelning till aktieägare tillåten (betalning av prestationsbaserad avgift)</li> <li>För tydlighetens skull, återbetalning av Serie A-instrument måste finansieras genom emission av nya juniora/subordinerade fondandelar och/eller kapitaltillskott</li> <li>Sedvanliga informationsåtaganden, inklusive kvartalsvis oreviderad rapportering (60 dagar) och reviderad årsredovisning (120 dagar)</li> <li>Innehavarens säljoption @ 101% av nominellt värde vid Change of Control-händelse</li> </ul>
Säljoption	Innehavare har rätt att sälja till 100% av nominellt belopp vid en Change of Control-händelse samt vissa särskilda situationer
Notering	AIF-notering på Nordic Growth Market, or another Regulated Market, before 2025-04-30
Tillämplig lag/Trustee	Svensk lag/ Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Gemensamma emissionsinstitut	Nordea Bank Abp & Swedbank AB (publ)



sbp kredit