

Kvartalsrapport

SBP Kredit AB – Q2 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, oavsett om du är kund eller investerare.

SBP Kredit – Höjdpunkter Q2'25

- Nettotillgångsvärdet (NAV) per den 30 juni 2025 uppgår till 103,63% eller 10 363 SEK/aktie, vilket motsvarar en ökning med 1,76% för kvartalet som helhet och 7,31% rullande 12 månader.
- Kreditinflöde på 244 miljoner kronor (nettoinflöde cirka -175 miljoner kronor) med en hög andel förvärvs- och bryggglån. Portföljens belåningsgrad ökar till 61,3 %, främst på grund av att en högre grad av portföljens byggnadskreditiv närmar sig färdigställande.
- Kvartalet inleddes med en mer avvaktande marknad mot bakgrund av den turbulenta globala marknadssituationen. Men i slutet av kvartalet återhämtade sig marknaden och kreditförslagen ökade avsevärt. På grund av marknadsförhållandena minskade bolagets utestående kreditportfölj från 1 604 miljoner kronor till 1 430 miljoner kronor och består av 54 krediter.
- Under andra kvartalet säkrade bolaget sin långfristiga finansiering genom att förlänga både sina fondandelar i serie A (ISIN: SE0014782827) om 677,4 miljoner kronor med 5 år (förfall mars 2032) samt sin revolverande kreditfacilitet om 300 miljoner kronor med 3 år (förfall mars 2029).
- 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 minskade sin utlåning under andra kvartalet mot bakgrund av den lägre aktiviteten på fastighetsmarknaden på grund av det turbulenta globala marknadsläget.

Under andra kvartalet säkrade bolaget sin långfristiga finansiering genom att förlänga både sina fondandelar i serie A på 677,4 miljoner kronor med 5 år (förfall mars 2032) samt sin revolverande kreditfacilitet på 300 miljoner kronor med 3 år (förfall mars 2029).

Under andra kvartalet tillträdde vår nya affärschef och ytterligare en kundansvarig sina tjänster och SBP inledde även rekryteringen av en ny roll, kreditjurist.

Marknadstrender

Transaktionsmarknaden avtog gradvis under kvartalet på grund av den turbulenta omvärlden. Efterfrågan från slutkunder för vissa geografiska marknader och vissa bostadssegment började dock gradvis stärkas under kvartalet.

Den svenska obligationsmarknaden fortsatte också att vara i en mer försiktig marknadssituation under andra kvartalet.

Flera av de stora bankerna på den svenska marknaden ökade sin utlåning till fastigheter under första kvartalet, men den har avtagit i viss mån under andra kvartalet.



Utsikter kommande kvartal



När räntorna sjönk under sista kvartalet 2024 och början av 2025 ökade aktiviteten på bostadsmarknaden men mattades sedan av igen under andra kvartalet på grund av den turbulenta globala situationen som skapar oro för slutkonsumenter.

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

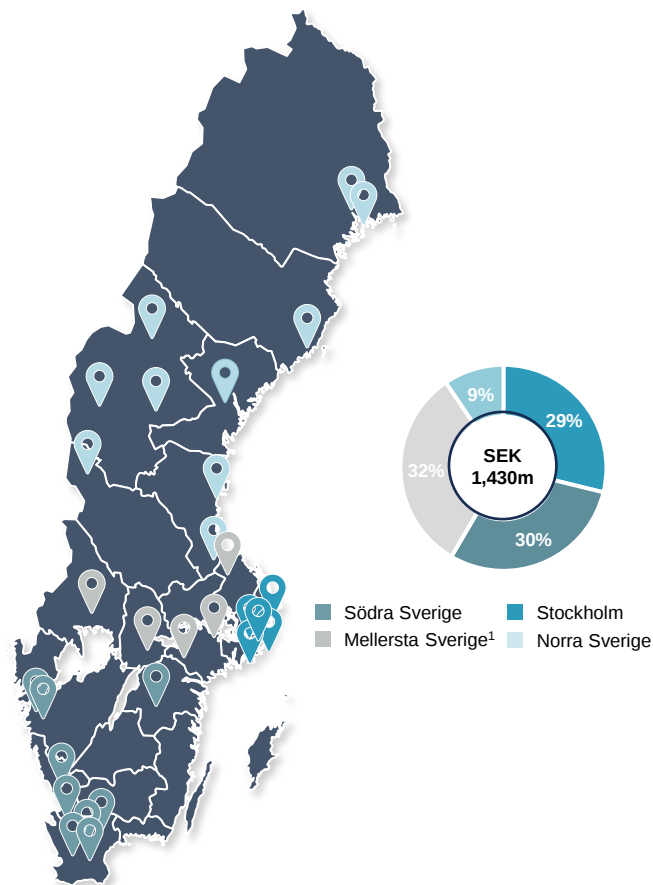
Samtidigt ser vi att unika projekt i attraktiva starka områden också framgångsrikt kan startas på denna marknad och vi ser att flera sådana bostadsprojekt kommer att startas under 2025.

SBP Kredit under det gångna kvartalet

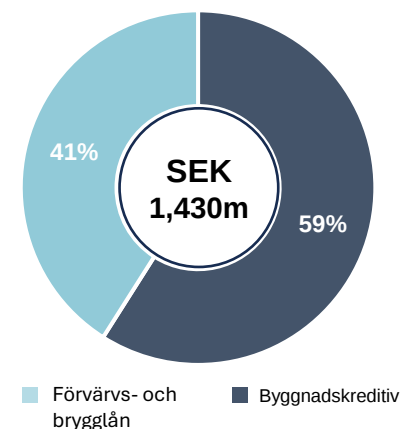
Viktiga höjdpunkter

- Under andra kvartalet minskade den utestående lånevolymen till cirka 1 430 miljoner kronor, främst på grund av en långsammare fastighetsmarknad. I slutet av andra kvartalet ökade dock kundernas efterfrågan på både bygg- och fastighetskrediter igen.
- Låneinflödet under kvartalet uppgick till 244 miljoner kronor (nettoinflöde -175 miljoner) med en genomsnittlig löptid på 20 månader och en utlåningsränta på 10,37%.
- Företaget levererar ett starkt rörelseresultat för kvartalet, vilket översätts till en kvartalsavkastning på 1,76% för serie A fondandelar (7,31% rullande 12 månader). Dessutom har företaget, i enlighet med IFRS-reglerna, avsatt ytterligare 3,8 miljoner SEK i modellbaserade riskreserver.
- Portföljens genomsnittliga utlåningsränta fortsätter att vara 10,1%. Företagets genomsnittliga inlåningsräntor har 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) steg under kvartalet till 61,3% på grund av att en högre grad av portföljens byggnadskrediter närmar sig färdigställande. Låneportföljen fortsätter att inte ha några realiserade kreditförluster sedan starten.
- Under andra kvartalet säkrade bolaget sin långfristiga finansiering genom att förlänga både sina fondandelar i serie A (ISIN: SE0014782827) om 677,4 miljoner kronor med 5 år (förfall mars 2032) samt sin revolverande kreditfacilitet om 300 miljoner kronor med 3 år (förfall mars 2029).
- Sedan starten 2016 har företaget beviljat över 300 lån med en total volym på 7,3 miljarder SEK.

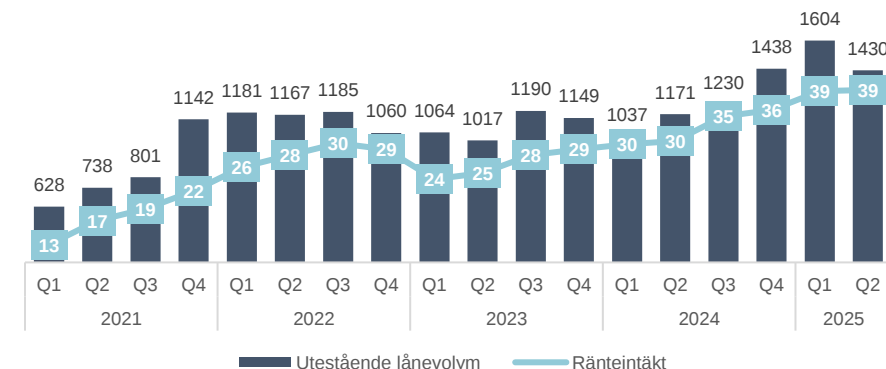
Geografisk fördelning av låntagare



Fördelning av lånetyp

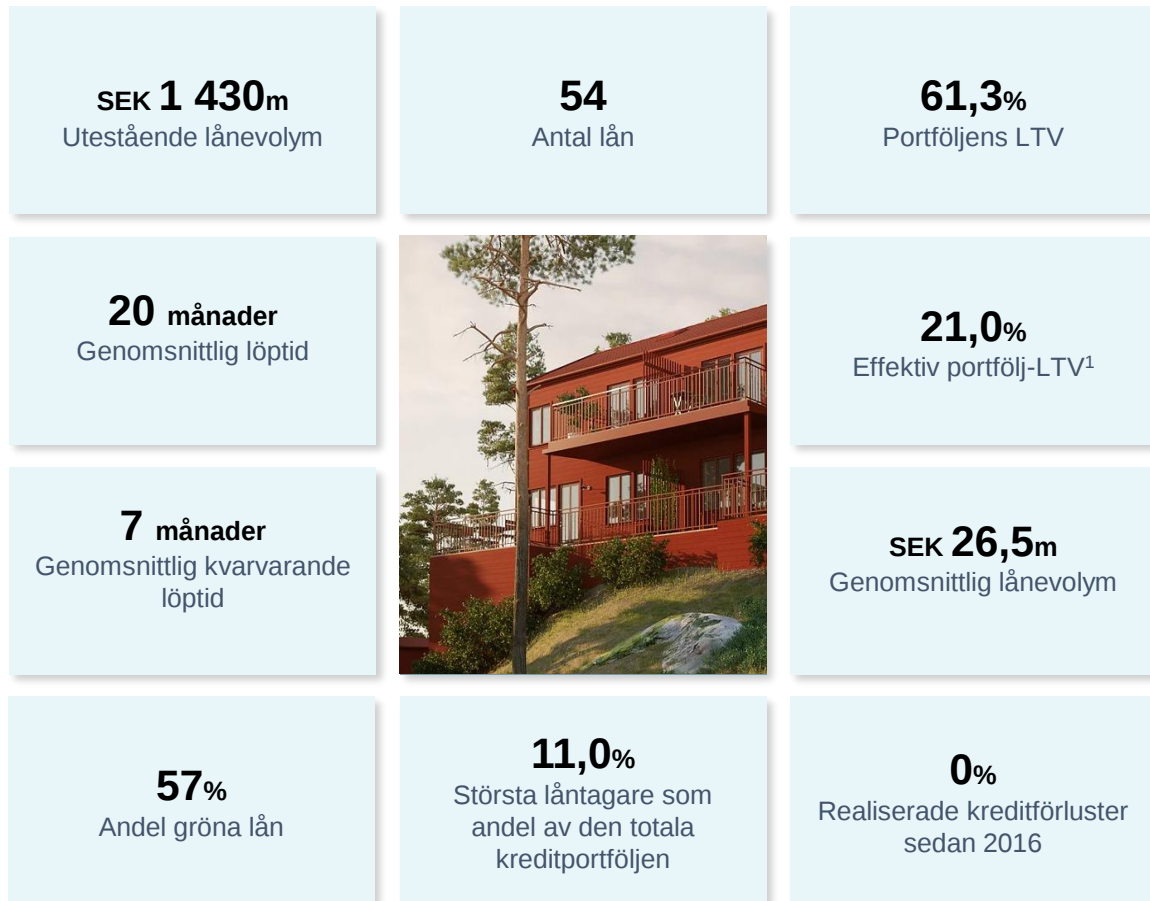


Total utestående lånevolym och ränteintäkter

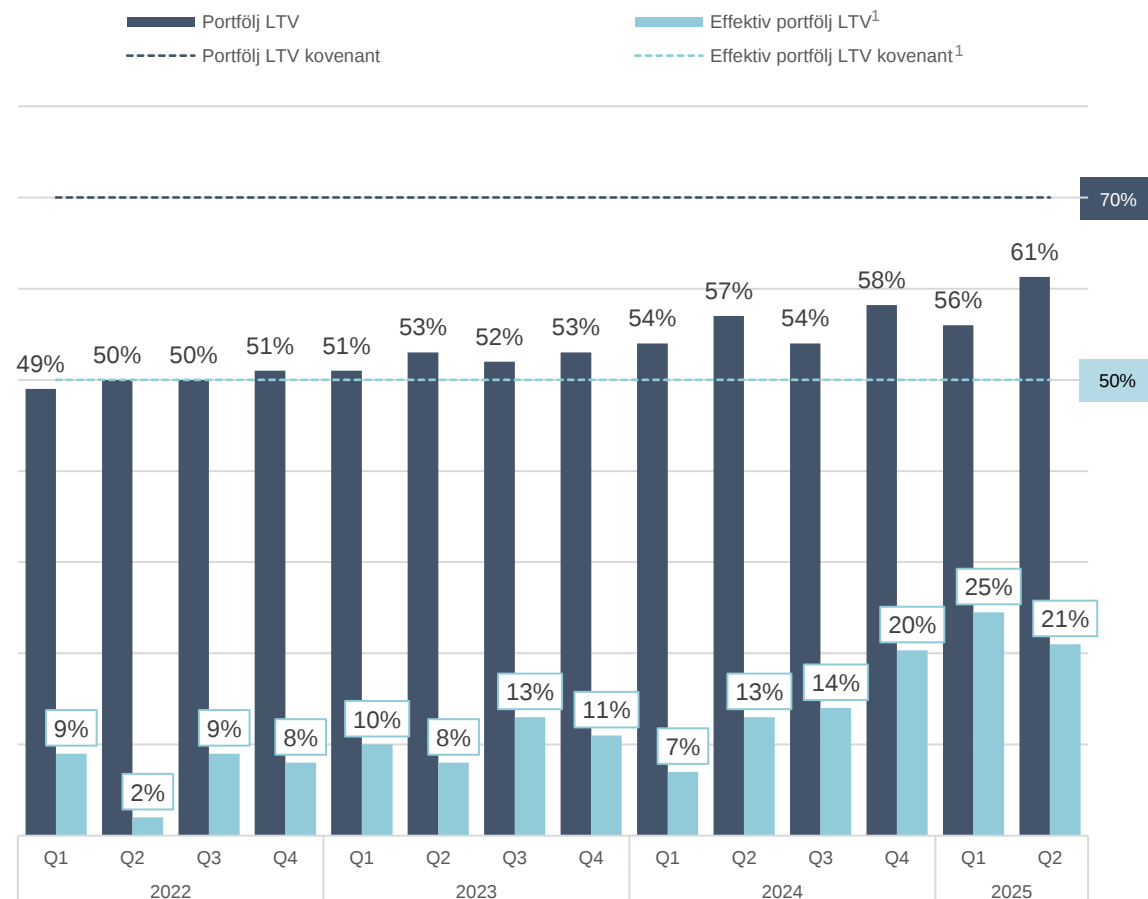


Översikt över kreditportföljen

Nyckeltal för kreditportföljen per 2025-06-30



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 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2
Total portföljvolym ²	1 221 001	1 437 930	1 604 347	1 429 512
Stage 1	958 300	1 172 177	1 312 916	1 154 711
Stage 1 volym vs portföljvolym	78,5%	81,5%	81,8%	80,8%
Stage 2	119 880	110 081	134 648	117 868
Stage 2 volym vs portföljvolym	9,8%	7,7%	8,4%	8,2%
Stage 3	142 821	155 672	156 783	156 932
Stage 3 volym vs portföljvolym	11,7%	10,8%	9,8%	11,0%
Avsättning för förväntad kreditförlust	13 063	17 561	21 623	25 393
Avsättning vs portföljvolym	1,1%	1,2%	1,3%	1,8%
Etablerade kreditförluster	0	0	0	0

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.

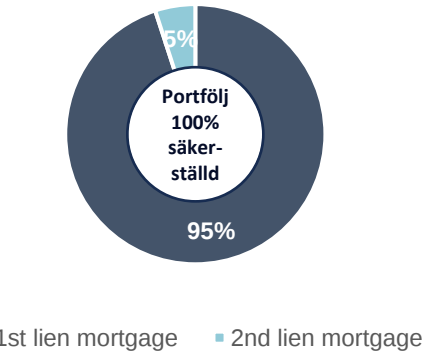
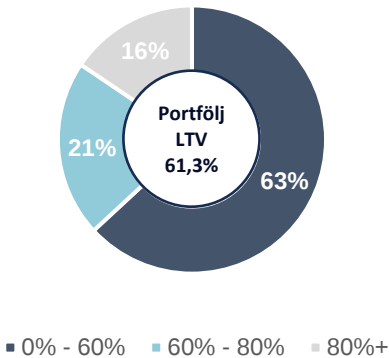
Lånen som klassificerades som stage 3 under Q2'24 kvarstår till stor del i även i detta kvartal (7 vid utgången av Q2'25). De underliggande projekten påbörjades under 2021/2022, då marknadsförutsättningarna var annorlunda. På grund av ökade kostnader och avvaktande köparintresse har tidsramen för refinansiering/slutförande 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

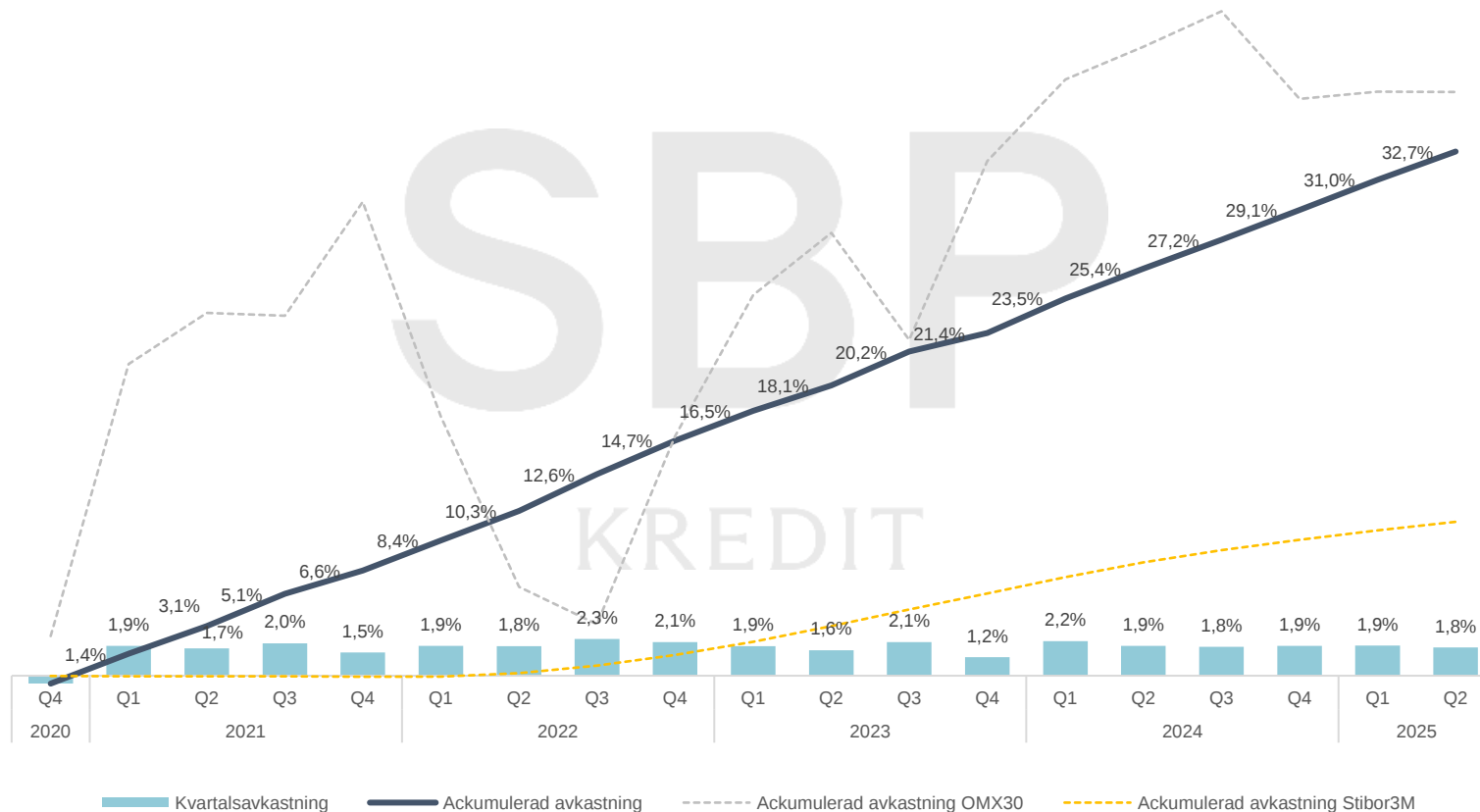
Stage 3 – Denna kategori omfattar tillgångar där det finns objektiva indikationer på försämrad kreditvärdighet. Den främsta indikatorn är förfallna betalningar över 90 dagar eller att krediten har förfallit. Eftersom kreditportföljen är 100 % säkerställd med pant i fastigheter och har generellt gynnsamma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

LTV¹ fördelning Q2 2025



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 **103,63**
- Avkastning senaste kvartalet **1,76%**
- Avkastning rullande 12 månader **7,31%**
- Avkastning sedan fondstart dec 2020 **32,7%**
- Standardavvikelse¹ **0,30%**
- Sharpekvot² **17,01**

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 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	LTM ¹ Q2'2025
Ränteintäkter från låneportföljen	31,1	34,5	38,4	39,0	143,0
Låneavgifter	8,7	9,7	9,2	8,5	36,1
Totala intäkter	39,8	44,1	47,7	47,5	179,1
Räntekostnad – Serie B fondandelar	-0,9	-6,0	-8,3	-9,4	-24,6
Räntekostnad – Skulder till kreditinstitut	-5,2	-2,2	-2,5	-2,2	-12,0
Räntekostnad – Aktieägarskuld	-2,9	-2,7	-2,7	-2,9	-11,1
Räntekostnad – Övrigt	0,0	-0,9	-1,2	-1,4	-3,4
Total räntekostnad	-9,0	-11,8	-14,6	-15,8	-51,2
Avsättningar för kreditförluster	-4,3	-3,6	-4,1	-3,8	-15,7
Administrativa kostnader	-11,3	-12,9	-12,8	-12,7	-49,6
Rörelseresultat	15,2	15,9	16,2	15,3	62,5
Räntekostnad –Serie A fondandelar	-12,2	-12,7	-12,7	-11,9	-49,5
Skatt	-0,6	-0,7	-0,7	-0,7	-2,7
Nettoresultat	2,4	2,5	2,7	2,7	10,3

Kommentarer

- Genomsnittlig intäktsränta på den totala låneportföljen om 10,1% per Q2'25, oförändrat jämfört föregående kvartal, med tillhörande låneavgifter om 2,2%.
- Räntekostnad, inklusive ränta på serie A fondandelar, om 7,2% per Q2'25, en ökning med 0,1% 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%. – LTM¹ räntekostnad på serie A fondandelar om SEK 49,5m per Q2'25, motsvarande en vinstandelsränta om 7,3%
- 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 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2
Finansiella tillgångar, lånefordringar	1 236,8	1 454,4	1 629,7	1 454,4
Kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar på koncernbolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	-5,5	7,8	13,4	11,6
Avsättningar kreditförluster	-13,1	-17,6	-21,6	-25,4
Kassa & bank	6,0	27,8	38,0	85,6
TOTALA TILLGÅNGAR	1 224,2	1 472,5	1 659,4	1 526,1
Aktiekapital	1,0	1,0	1,0	1,0
Balanserat resultat & årets resultat	7,8	10,3	13,1	15,5
Totalt eget kapital	8,8	11,3	14,1	16,5
Serie A fondandelar	677,4	677,4	677,4	677,4
Serie B fondandelar	50,0	350,0	600,0	600,0
Skulder till kreditinstitut	269,0	187,6	162,7	2,1
Långfristiga skulder	996,4	1 215,0	1 440,1	1 279,5
Skulder till koncernbolag	176,1	185,3	183,1	194,8
Aktuella skatteskulder	0,7	0,7	0,5	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42,2	60,1	21,6	34,8
Kortfristiga skulder	219,0	246,1	205,2	230,1
Totala skulder	1 215,4	1 461,1	1 645,3	1 509,6
TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 224,2	1 472,4	1 659,4	1 526,1

Kommentarer

- Under Q2'25 minskade tillgångarna med cirka SEK 175m, kopplat till en nedgång i utställandet av nya krediter vilket beror på en osäkrare fastighetsmarknad.
- Bolagets revolverande kreditfacilitet (RCF) har amorterats med ca SEK 160m.

Kovenanter serie B fondandelar, rullande fyra kvartal

SEKm	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2
ICR	2,85	2,90	2,49	2,22
Skuldsättningsgrad	25,6%	34,9%	43,7%	34,3%
Portföljens LTV	53,6%	58,2%	56,0%	61,3%
Effektiv portfölj LTV	13,7%	20,3%	24,5%	21,0%
Kassabalans	37	140	175	383
Kassa	6	28	38	86
RCF	31	112	137	298

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för de senaste fyra kvartalen samt LTM

SEKm	2024 Q3	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	LTM ¹ Q2'25
Rörelseresultat (inkl. räntekostnader – fondandelar i serie A)	3,0	3,2	3,5	3,4	13,0
Skatt	-0,6	-0,6	1,4	-0,6	-0,5
Justering för nedskrivning av obligationslån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Δ I kortfristiga fordringar	0,1	-13,3	-5,3	1,4	-17,1
Δ I koncernfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Δ I kortfristiga skulder	9,4	17,9	-40,9	13,2	-0,5
Δ I koncernskulder	-13,1	9,2	-2,2	11,7	5,7
Förändringar i nettorörelsekapital	-3,6	13,8	-48,4	26,3	-11,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,2	16,3	-43,5	29,1	0,7
Capex	-48,8	-213,1	-171,5	179,4	-253,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48,8	-213,1	-171,5	179,4	-253,9
Utdelning	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Aktietillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoförändring i upplåning	-2,4	-81,4	-24,9	-160,6	-269,3
Nettoförändring i obligationslån	0,0	300,0	250,0	0,0	550,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,4	218,6	225,1	-160,9	280,4
Kassaflöde för perioden	-52,4	21,9	10,1	47,6	27,2
Ingående balans	58,4	6,0	27,8	38,0	130,2
Utgående balans	6,0	27,8	38,0	85,6	157,3

Kommentarer

- Förändringen i Capex avser en minskning av utgivningen av nya lån till fastighetsprojekt under kvartalet.
- Nettoförändringar i upplåning avser amortering av företagets revolverande kreditfacilitet (RCF) för att hantera kortfristigt kassaflöde.

Faktablad 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	2032-03-31
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	- Ej inlösningsbar år 1–3 (NC 3). Inlösen månad 37–49 @ 104, månad 49–61 @ 102, därefter inlösen @ 100 - Rätt till förtida inlösen i vissa särskilda situationer - Rätt till förlängning i upp till 12 månader
Finansiella kovenanter	- Belåningsgrad (LTV) i kreditportföljen (vägt genomsnitt) får inte överstiga 70% - 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)
Skuldsättning	- Allowed indebtedness with better rights up to three times (75% leverage) - Säkerhet kan ställas i underliggande säkerheter
Begränsad återbetalnings-skyldighet	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.
Övriga åtaganden	- Lånet kan säkerställas genom pantbrev i fastighet och/eller aktier eller annan likvärdig säkerhet - Säkerhet kan ställas för underliggande säkerhet
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 A
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 (Serie B fondandelar)
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	- Möjlig att lösa in till 100% av nominellt belopp efter 30 månader från emissionsdatum (2025-01-01) - Ej möjlig att lösa in före första inlösendag (2025-01-01)
Finansiella kovenanter	- ICR $\geq$ 1.5x - Portföljens LTV < 70% - Effektiv portfölj-LTV < 50% - Skuldsättningsgrad < 75% - Minsta kassabalans / tillgängliga åtaganden om SEK 10m + prognostiserade räntekostnader för senior skuld under följande 6 månader
Begränsad återbetalnings-skyldighet	- 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 - Begränsad återbetalningsskyldighet gäller endast om (i) inga aktieägarlån är utestående, och (ii) Serie A-instrumenten behandlas som eget kapital (lägre absorptionskrav enligt emittentens redovisningsprinciper)
Övriga åtaganden	- Utdelning till aktieägare tillåten (betalning av prestationsbaserad avgift) - För tydlighetens skull, återbetalning av Serie A-instrument måste finansieras genom emission av nya juniora/subordinerade fondandelar och/eller kapitaltillskott - Sedvanliga informationsåtaganden, inklusive kvartalsvis oreviderad rapportering (60 dagar) och reviderad årsredovisning (120 dagar) - Innehavarens säljoption @101% av nominellt värde vid Change of Control-händelse
Säljoption	
Notering	AIF-notering på Nordic Growth Market, ticker SBP B
Tillämplig lag/Trustee	Svensk lag/ Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Gemensamma emissionsinstitut	Nordea Bank Abp & Swedbank AB (publ)

A wide-angle photograph taken from a balcony of a modern building with light-colored wood paneling. The balcony has a glass railing with dark metal framing. In the background, a large body of water stretches across the frame, with a long bridge spanning it. The sky is a clear, pale blue with a few wispy clouds. On the far left, a yellow construction crane is visible against the sky. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

SBP

KREDIT