

Kvartalsrapport

SBP Kredit AB – Q2 2026

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 svenska fastighetsägare med knappt 400 lån, 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 Q2'26

- Nettotillgångsvärdet (NAV) per den 30 juni 2026 uppgår till 103,09% eller 10 309 SEK/aktie, vilket motsvarar en avkastning om 1,46% för kvartalet och 6,17% rullande tolv månader (LTM).
- SBP Kredit ser att fastighetsmarknaden upplever en något högre aktivitetsnivå och stärkt marknadstro. Likaså ser vi en högre aktivitet på finansieringsmarknaden för fastigheter fortsätter att vara mycket stark. Likviditeten är god och både traditionella banker och alternativa kreditgivare uppvisar en hög utlåningsvilja till fastigheter och fastighetsprojekt. Konkurrensen mellan olika finansieringskällor har ökat, vilket skapat attraktiva finansieringsförutsättningar för såväl fastighetsägare som projektutvecklare.
- Bolaget värderar god kreditkvalité och därmed låg risk vilket under kvartalet resulterat i att kreditinflödet uppgick till 257 MSEK (nettoflöde om cirka -209 MSEK) med en övervikt av rena fastighetslån. Bolagets utestående kreditportfölj minskade under kvartalet från 1 791 MSEK till 1 582 MSEK.
- Portföljens genomsnittliga utlåningsränta upplever en press nedåt under det andra kvartalet och uppgick till 8,47 % (9,10 %). Detta berodde främst på att lån som beviljades under en period med högre räntenivåer förfaller samt i andra hand på en mer konkurrensutsatt marknad inom byggkreditutlåning. Portföljens belåningsgrad (LTV) ökade svagt till 66,6 % under kvartalet (66,2 %).
- Under perioden refinansierade bolaget framgångsrikt serie B fondandelar (obligationen) genom utställandet av ett nytt säkerställt värdepapper (ISIN: SE0029026095) varvid SBP Kredit tillfördes netto 150 mkr. Obligationen har ett rambelopp om 3 miljarder med 750 mkr emitterat och löptid på 4 år. Obligationen riktar sig primärt till institutionella investerare och genom refinansieringen breddades också investerarbasen. Tidigare värdepapper (ISIN: SE0018015505) om 600 mkr förtidslöses i samband med emissionen.
- Som ett resultat av bolagets långsiktiga arbete med att aktivt förebygga och åtgärda krediter som uppvisar utmaningar har steg 3-krediter halverats och uppgår nu endast till 3,4% av kreditportföljen.

Ökad aktivitet och stärkt marknadstro

Det andra kvartalet 2026 präglades av en fortsatt förbättring av den svenska fastighetsmarknaden - både avseende ökad transaktionsvolym men också med en markant ökning av kommande byggstarter. Den positiva utveckling som påbörjades under årets första kvartal har förstärkts och marknadsaktörernas framtidstro har successivt ökat. Samtidigt som det globala omvärldsläget fortsatt dominerats av geopolitisk osäkerhet, framför allt till följd av konflikterna i Mellanöstern, har den svenska fastighetsmarknaden visat en betydande motståndskraft. Hittills har de globala oroligheterna endast haft begränsad påverkan på den svenska fastighetsmarknaden och de underliggande förutsättningarna har fortsatt att stärkas.

Transaktionsaktiviteten har successivt ökat under kvartalet och skillnaderna i prisförväntningar mellan köpare och säljare har fortsatt att minska. Antalet genomförda affärer har därmed ökat och investerarnas vilja att genomföra nya investeringar stärkts. De börsnoterade fastighetsbolagen handlas dock fortfarande med betydande substansrabatter, vilket begränsar deras möjligheter att agera som förvärvare. Detta har inneburit att marknaden i hög grad fortsatt drivs av privata fastighetsägare, institutionella investerare och alternativa kapitalaktörer.

Marknaden har nu succesivt förbättrats på ett bredare plan. Logistik- och lättindustrifastigheter fortsätter att uppvisa stark efterfrågan och god motståndskraft men under kvartalet har även intresset för attraktiva byggrätter ökat markant.

Förväntningarna på ett ökat antal byggstarter under hösten 2026 har förbättrat sentimentet inom projektutveckling, särskilt i Stockholmsregionen men även i flera andra tillväxtorter runt om i landet. Kontorssegmentet präglas fortfarande av viss försiktighet, men även detta marknadssegment har successivt förbättrats i takt med att den övergripande marknaden har stabiliserats och att finansieringsförutsättningarna har varit fortsatt goda.

Även bostadsmarknaden för konsumenter har utvecklats positivt under kvartalet. Försäljningsaktiviteten har ökat och i flera attraktiva delmarknader har prisnivåerna åter nått eller överträffat tidigare toppnoteringar. Efterfrågan är särskilt stark i etablerade områden med begränsat utbud, samtidigt som marknaden i svagare geografiska lägen fortfarande präglas av ett större utbud, begränsad likviditet och en mer återhållsam prisutveckling. Sammantaget har dock hushållens framtidstro stärkts och marknaden uppvisar en betydligt bättre balans än för ett år sedan.



Ökad aktivitet och stärkt marknadstro

Finansieringsmarknaden för fastigheter fortsätter att vara mycket stark. Likviditeten är god och både traditionella banker och alternativa kreditgivare uppvisar en hög utlåningsvilja till fastigheter och fastighetsprojekt. Konkurrensen mellan olika finansieringskällor har ökat, vilket skapat attraktiva finansieringsförutsättningar för såväl fastighetsägare som projektutvecklare. Även inom bostadsutveckling och projektf finansiering finns idag god tillgång till kapital, vilket skapar förutsättningar för en ökad investeringsaktivitet under kommande kvartal.

Den förbättrade tillgången till finansiering, i kombination med ett starkare slutkundssentiment, innebär att ett betydande antal projekt väntas byggstartas under andra halvåret 2026. Detta är en viktig signal för den svenska bostadsmarknaden där ökad nyproduktion är en viktig del för den svenska ekonomin samt ger ett ökat utbud av attraktiva bostäder på platser där behovet är som störst.

Sammantaget befinner sig den svenska fastighetsmarknaden i en tydlig återhämtningsfas. Trots fortsatt geopolitisk osäkerhet har de svenska marknadsförutsättningarna successivt stärkts under året. Relativt stabila räntor, förbättrad tillgång till finansiering, ökad transaktionsaktivitet och ett starkare bostadssentiment skapar goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under resten av 2026.

Mot denna bakgrund fortsätter marknaden för fastighetsfinansiering att erbjuda attraktiva affärsmöjligheter. Efterfrågan på flexibla finansieringslösningar är fortsatt hög inom både förvärvsfinansiering och projektutveckling.

SBP minskade sin utlåningsvolym under det andra kvartalet 2026 då ett flertal krediter återbetalades under andra kvartalet samt att vi upplevde hög konkurrens i finansieringsmarknaden där SBP alltid väljer att prioritera låg risk i utlåningen framför tillväxt. Samtidigt ser vi att inflödet av nya kreditmöjligheter för hösten 2026 är större än någonsin tidigare. Vi ser både förfrågningar från nya och återkommande kunder vilket bekräftar styrkan i SBPs erbjudande och de långsiktiga relationerna med våra kunder.

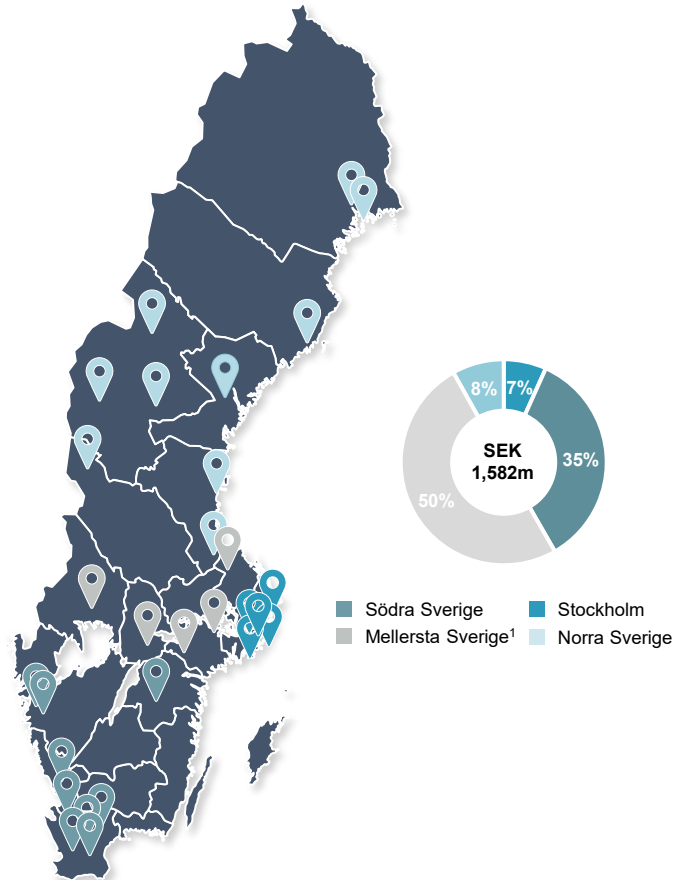
Framåt bedömer vi att marknadsförutsättningarna förblir gynnsamma. Även om den globala osäkerheten kvarstår ser vi i dagsläget begränsade direkta effekter på den svenska fastighetsmarknaden. SBPs starka marknadsnärvaro och effektiva kreditprocess i kombination med en stabilare bostadsmarknad, fler byggstarter och en fortsatt starkare transaktionsmarknad ger att SBP är väl positionerat att fortsätta expandera utlåningen med fortsatt kontrollerad risk under kommande kvartal.

SBP Kredit under det gångna kvartalet

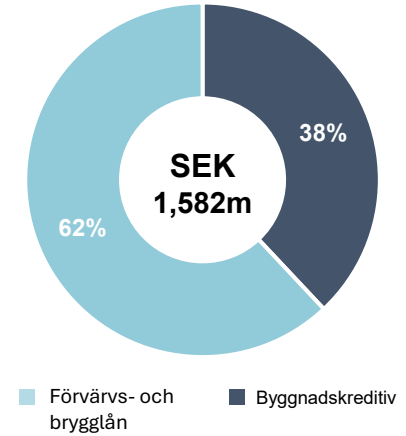
Viktiga höjdpunkter

- Under det andra kvartalet minskade den utestående utlåningsvolymen till cirka 1 582 MSEK för att bibehålla en hög kredit kvalitet i en för stunden mer konkurrensutsatt marknad.
- Kreditinflödet under kvartalet uppgick till 257 MSEK (nettoflöde om -209 MSEK), med en genomsnittlig löptid om 17,9 månader och en genomsnittlig utlåningsränta om 7,02 %. Minskningen av den genomsnittliga utlåningsräntan är kopplad till rådande marknadsräntor samt en mer konkurrensutsatt marknad inom byggkreditutlåning.
- Bolaget levererar ett stabilt rörelseresultat för kvartalet, vilket motsvarar en kvartalsavkastning om 1,46 % för fondandelar i serie A (6,17 % sett över de senaste tolv månaderna).
- Portföljens genomsnittliga utlåningsränta minskade något till 8,47 % (9,10 %), till följd av att lån som beviljats under en period med högre räntenivåer börjat förfalla samt på grund av en mer konkurrensutsatt marknad inom byggkreditutlåning. Bolagets genomsnittliga inlåningsränta, inkluderat ränta för serie A fondandelar, sjönk samtidigt något till 6,31 % (6,56 %), genom förändring i kapitalstruktur trots något högre kostnad i juni isolerat pga timing effekt av förtidlösen av tidigare serie B fondandelar.
- Samtliga lån i portföljen är säkerställda genom pantbrev eller motsvarande säkerheter och den genomsnittliga belåningsgraden (LTV) ökade svagt under kvartalet till 66,6 %. En svag förändring orsakad av naturlig portföljvariation.
- Sedan starten 2016 har bolaget beviljat knappt 400 lån till ett sammanlagt volymbelopp om cirka 9,3 mdr SEK.

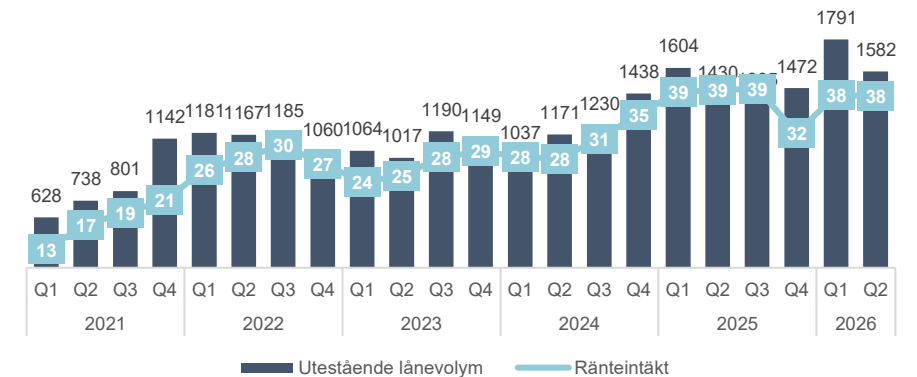
Geografisk fördelning av låntagare



Fördelning av lånetyp



Total utestående lånevolym och ränteintäkter



Översikt över kreditportföljen

Nyckeltal för kreditportföljen per 2026-06-30

SEK 1 582m
Utestående lånevolym

63
Antal lån

66,6%
Portföljens LTV²

22,0 månader
Genomsnittlig löptid



21,4%
Look-through LTV¹
(Effektiv portfölj-LTV)

11,2 månader
Genomsnittlig kvarvarande
löptid

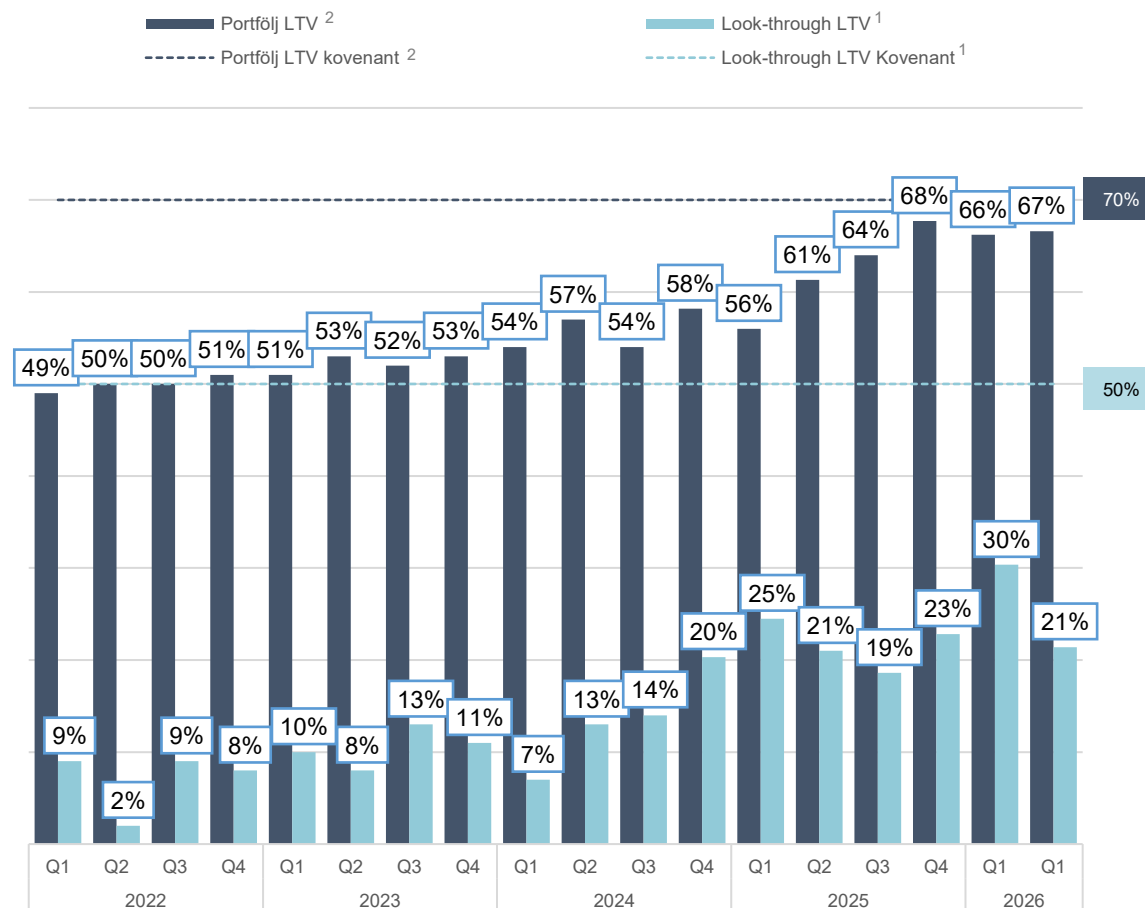
SEK 25,1m
Genomsnittlig lånevolym

44%
Andel gröna lån

14,7%
Största låntagare som
andel av den totala
kreditportföljen

2,0%
Reserverade kreditförluster
i förhållande till utlånad
volym

Utveckling av portföljens LTV och look-through LTV över tid



Fördjupad analys av kreditförlustavsättningar och LTV-fördelning

Utveckling av portföljens riskklassificering och reserveringar, rullande fyra kvartal

SEKm	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2
Total portföljvolym²	1 385 427	1 472 014	1 791 070	1 581 640
Stage 1	1 135 459	1 207 763	1 471 071	1 428 745
Stage 1 volym vs portföljvolym	82,0%	82,0%	82,1%	90,3%
Stage 2	108 064	121 132	213 708	98 394
Stage 2 volym vs portföljvolym	7,8%	8,2%	11,9%	6,2%
Stage 3	141 905	143 119	106 291	54 500
Stage 3 volym vs portföljvolym	10,2%	9,7%	5,9%	3,4%
Avsättning för förväntad kreditförlust	32 914	37 595	39 284	31 306
Avsättning vs portföljvolym	2,4%	2,6%	2,2%	2,0%

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.

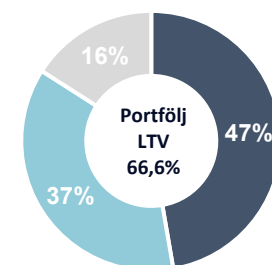
De lån som klassificeras som steg 3 minskade under det andra kvartalet 2026. Ett steg 3-lån med ett sammanlagt lånebelopp om 52 MSEK har framgångsrikt avvecklats. De kvarvarande underliggande projekten initierades samtliga under 2021–2022, då marknadsförutsättningarna var annorlunda. Till följd av kostnadsökningar och avvaktande köparintresse har tidsramarna för refinansiering och färdigställande förskjutits, vilket har medfört att dessa lån klassificerats som steg 3. Med hänsyn till den låga belåningsgraden (LTV) och det faktum att lånen är säkerställda med närmare 100 % förstapantsinteckningar bedöms risken för kreditförluster vara begränsad.

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

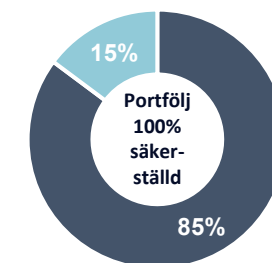
Stage 2 – En finansiell tillgång flyttas från stage 1 till stage 2 när kreditrisken har ökat, där en tidig indikator kan vara betalningsförseningar på över 30 dagar

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 2026



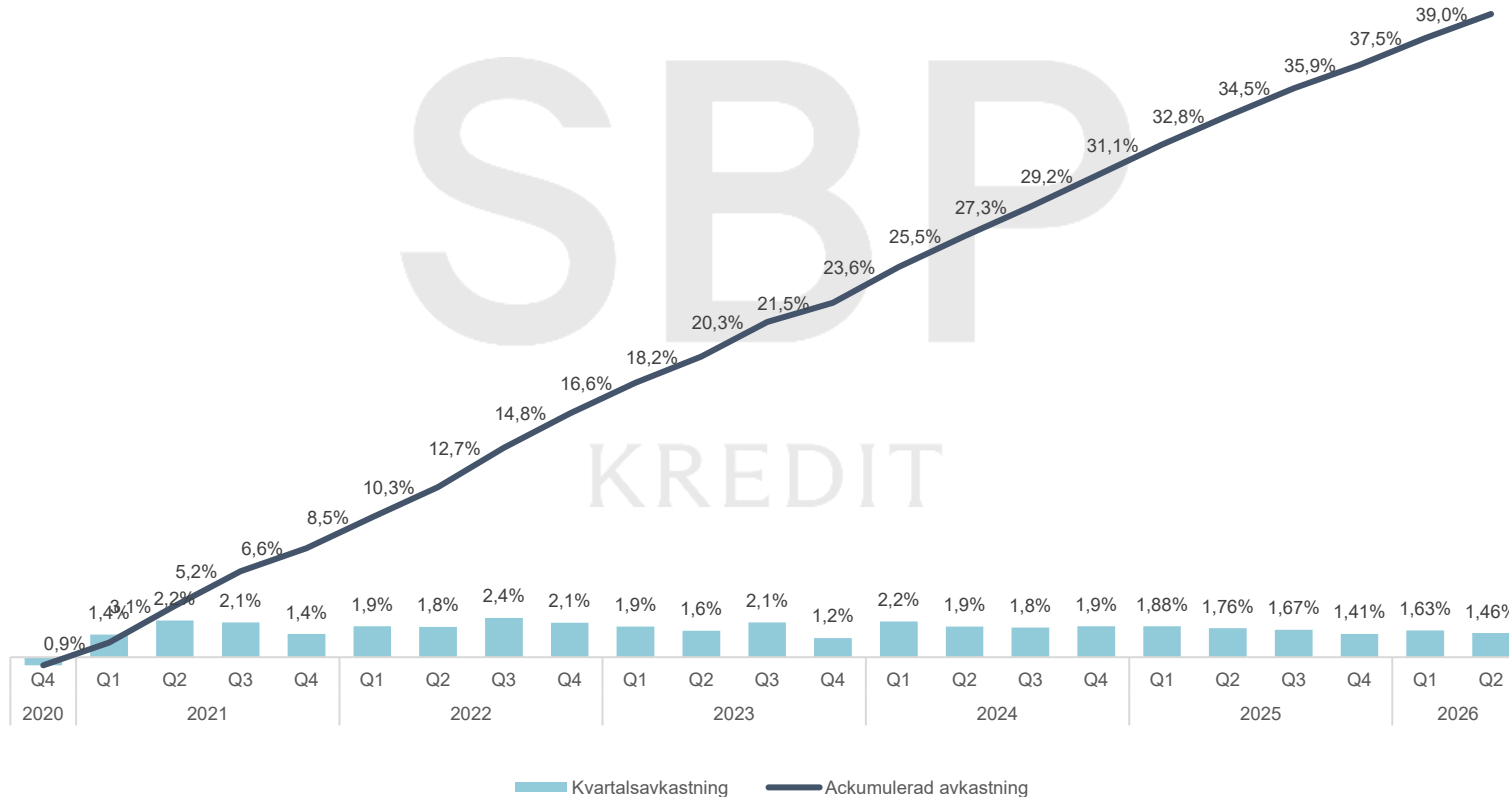
■ 0% - 60% ■ 60% - 80% ■ 80%+



■ Första handspant ■ Andra handspant

SBP Kredit Serie A

Stabil avkastning i alla konjunkturcykler



Kommentarer

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

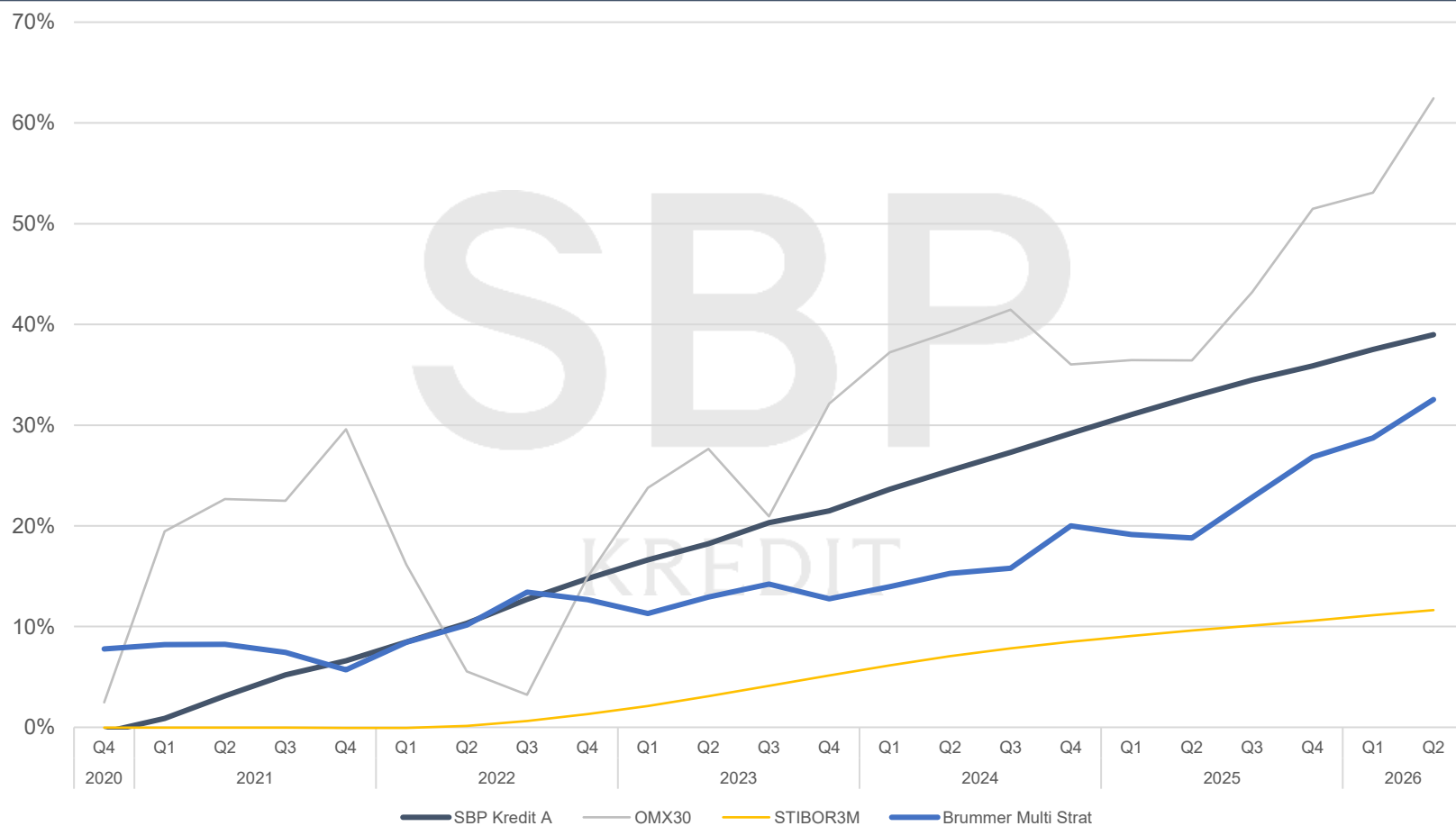
- NAV per 260630 **103,09**
- Avkastning senaste kvartalet **1,46%**
- Avkastning rullande 12 månader **6,17%**
- Avkastning sedan fondstart dec 2020 **39,0%**
- Standardavvikelse¹ **0,18%**
- Sharpekvot² **19,85**

Antalet utestående fondandelar i serie A var oförändrat under kvartalet och uppgick till 81 243. Den 31 mars 2026 utbetalades ränta för hela räkenskapsåret 2025.

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

SBP Kredit Serie A

Aktieavkastning till ränterisk



Resultaträkning

Resultaträkning senaste fyra kvartal & LTM

SEKm	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2	LTM ¹ Q2'2026
Ränteintäkter från låneportföljen	39,2	32,0	38,2	38,0	147,5
Låneavgifter	3,2	3,4	3,5	3,0	13,1
Totala intäkter	42,4	35,4	41,7	41,0	160,6
Räntekostnad – Serie B fondandelar	-9,2	-8,9	-8,7	-10,7	-37,4
Räntekostnad – Skulder till kreditinstitut	-0,9	-0,9	-3,3	-2,0	-7,0
Räntekostnad – Aktieägarskuld	-2,9	-1,2	-1,0	-2,1	-7,3
Räntekostnad – Övrigt	-1,4	-1,4	-1,3	-1,7	-5,8
Total räntekostnad	-14,4	-12,3	-14,3	-16,5	-57,6
Avsättningar för kreditförluster	-7,5	-2,4	-3,5	-2,1	-15,5
Administrativa kostnader	-5,9	-5,8	-6,9	-7,0	-25,7
Rörelseresultat	14,6	14,8	17,0	15,4	61,9
Räntekostnad – Serie A fondandelar	-11,3	-11,5	-13,2	-11,9	-47,9
Skatt	-0,7	-0,7	-0,8	-0,7	-2,9
Nettoresultat	2,6	2,7	3,0	2,8	11,1

Kommentarer

- Den genomsnittliga intäktsräntan på den totala låneportföljen uppgick vid utgången av det andra kvartalet 2026 till 8,47 %, en något lägre nivå jämfört med föregående kvartal (9,10 %). Minskningen är främst en följd av marknadsanpassning av nyutlåning. Därtill uppgick tillhörande låneavgifter till 0,66 % (0,83%).
- Räntekostnaderna, inklusive ränta på fondandelar i serie A, uppgick vid utgången av det andra kvartalet 2026 till 6,31 %, vilket motsvarar en lättare minskning jämfört med föregående kvartal (6,56 %).
- Räntekostnader specifikt gällande serie B fondandelar ökar temporärt under kvartalet. Genom att förtidaåterlösen av tidigare serie B fondandelar sker en tid efter emission av nya serie B fondandelar, tyngs bolaget i juni under en tid av att bära räntekostnader för två klasser av serie B, vilket negativt påverkar bolagets resultat och därmed avkastning på serie A fondandelar för kvartalet
- Avsättningar för kreditförluster baseras på förväntade kreditförluster i bolagets låneportfölj och hänför sig huvudsakligen till krediter klassificerade som steg 3.
- Räntekostnaden på fondandelar i serie A är variabel och baseras på bolagets nettoresultat, med en resultatfördelning om 80 %. Rullande tolv månader (LTM) uppgick räntekostnaden på fondandelar i serie A till 47,9 MSEK per det andra kvartalet 2026, motsvarande en vinstandelsränta om 6,17 %.
- Bolagets administrativa kostnader avser huvudsakligen förvaltningsavgifter, juridiska kostnader samt kostnader hänförliga till bankarrangemang. Förvaltningsavgifterna varierar i takt med förändringar i kreditvolymen.

Balansräkning

Balansräkning senaste fyra kvartal

SEKm	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2
Finansiella tillgångar, lånefordringar & upplupna räntor	1 407,9	1 499,4	1 815,3	1 601,6
Kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar på koncernbolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	9,9	6,2	3,2	10,9
Avsättningar kreditförluster	-32,9	-37,6	-39,3	-31,4
Kassa & bank	160,2	86,6	19,4	187,3
TOTALA TILLGÅNGAR	1 545,1	1 554,6	1 798,6	1 768,5
Aktiekapital	1,0	1,0	1,0	1,0
Balanserat resultat & årets resultat	18,2	20,8	23,8	26,4
Totalt eget kapital	19,2	21,8	24,8	27,4
Serie A fondandelar	677,4	812,4	812,4	812,4
Serie B fondandelar	600,0	600,0	600,0	750,0
Skulder till kreditinstitut	3,8	4,6	237,8	3,7
Långfristiga skulder	1 281,2	1 417,0	1 650,2	1 566,2
Skulder till koncernbolag	199,9	52,2	101,9	142,3
Aktuella skatteskulder	0,6	0,6	0,5	0,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44,3	62,9	21,1	32,1
Kortfristiga skulder	244,8	115,8	123,5	174,9
Totala skulder	1 526,0	1 532,8	1 773,7	1 741,1
TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 545,1	1 554,6	1 798,6	1 768,5

Kommentarer

- Under det andra kvartalet 2026 minskade låneportföljen med ca 210 MSEK, kassa och likvida medel ökade med ca 170 MSEK. Minskning i utlåning drevs av bolagets fokus på att bibehålla hög kredit kvalitet i en för stunden mer konkurrensutsatt marknad.
- Bolaget refinansierade samt utökade med 150 MSEK sina serie B fondandelar under andra kvartalet.
- Look-through LTV (Effektiv portfölj LTV) för serie B fondandelar uppvisade en förbättrades kraftigt under det andra kvartalet. Detta var en följd av ett lägre utnyttjande av bolagets revolverande kreditfacilitet (RCF).

Kovenanter serie B fondandelar, rullande fyra kvartal

SEKm	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2
ICR	2,40	2,36	2,38	2,34
Skuldsättningsgrad	29,1%	33,7%	45,8%	32,2%
Portföljens LTV	64,0%	67,7%	66,2%	66,6%
Effektiv portfölj LTV	18,6%	22,8%	30,3%	21,4%
Kassabalans	456	382	82	484
Kassa	160	87	19	187
RCF	296	295	62	296

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för de senaste fyra kvartalen samt LTM

SEKm	2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2	LTM ¹ Q2'26
Rörelseresultat (inkl. räntekostnader – fondandelar i serie A)	3,3	3,4	3,8	3,6	14,0
Skatt	-0,6	-0,6	1,8	-0,7	-0,2
Justering för nedskrivning av obligationslån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Δ i kortfristiga fordringar	2,3	3,3	3,2	-6,4	2,4
Δ i koncernfordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Δ i kortfristiga skulder	9,6	18,6	-44,5	11,0	-5,4
Δ i koncernskulder	5,1	-147,6	49,7	40,4	-52,5
Förändringar i nettorörelsekapital	16,9	-125,7	8,4	44,9	-55,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19,6	-123,0	13,9	47,8	-41,7
Capex	53,4	-86,4	-314,3	204,4	-143,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	53,4	-86,4	-314,3	204,4	-143,0
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	1,7	0,8	233,2	-234,0	1,7
Nettoförändring i obligationslån	0,0	135,0	0,0	150,0	285,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1,7	135,8	233,2	-84,3	286,4
Kassaflöde för perioden	74,7	-73,6	-67,2	167,9	101,8
Ingående balans	85,6	160,2	86,6	19,4	85,6
Utgående balans	160,2	86,6	19,4	187,3	187,3

Kommentarer

- Under förra kvartalet betalade bolaget föregående års ackumulerade ränta på fondandelar i serie A om 47,7 MSEK, vilket resulterade i en nettoförändring av kortfristiga skulder om 44,5 MSEK. Detta betyder att bolaget i andra kvartalet bygger upp årets ränta på fondandelar i serie A. Bolaget ökade även sin koncernskuld med 49,7 MSEK under perioden.
- Förändringen i investeringar (Capex) är hänförlig till en lägre grad utlåning i form av nyttgivna lån till fastighetsprojekt under kvartalet.
- Nettoförändringen i upplåning hänför sig till dragningar och amorteringar av bolagets revolverande kreditfacilitet (RCF), vilken används för att hantera det kortsiktiga kassaflödet.
- Därtill har bolaget under kvartalet refinansierade samt utökade med 150 MSEK sina serie B fondandelar.

Faktablad Serie A & B

Serie A fondandelar

Emittent	SBP Kredit AB (publ)
Instrument	Vinstandelslån (Serie A fondandelar)
ISIN	ISIN SE0014782827
Utestående volym	SEK 812.4m
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

Serie B fondandelar

Emittent	SBP Kredit AB (publ)
Instrument	Kapitalandelslån med begränsad återbetalningsrätt (Serie B fondandelar)
ISIN	SE0029026095
Utestående volym	SEK 750m
Ramverk	SEK 3,000m
Emissionsdatum	2026-06-03
Slutlig återbetalningsdag	2030-06-03
Kupong	Rörlig kupongränta STIBOR 3m + 350bps, årlig ränta utbetalas kvartalsvis i efterskott (STIBOR-golv 0)
Användning av emissionslikvid	(i) Refinansiera emittentens befintliga finansiella skulder, (ii) Bevilja krediter, med förbehåll för de begränsningar som anges i villkoren (investeringspolicy), och (iii) Finansiera allmänna företagsändamål och transaktionskostnader.
Transaktions-säkerhet	Aktiepant avseende samtliga utestående aktier i emittenten mellan Svensk Bostadspartner och SBP Vägörenhetsstiftelse som pantsättare.
Investment policy	Villkoren (T&Cs) föreskriver vissa begränsningar av emittentens tillåtna investeringar, och medger bland annat: - Lån endast i syfte att finansiera fastigheter och fastighetsbolag med direkt eller indirekt förfoganderätt (eller liknande rättigheter) avseende fastigheter belägna i Sverige. - Lån ska vara säkerställda med lämpliga säkerheter, företrädesvis innefattande bland annat säkerhet med första eller andra prioritet i pantbrev i de fastigheter som finansieras genom lånet samt aktier i det relevanta fastighetsbolaget (PropCo). - Inget lån får, vid tidpunkten då det beviljas, överstiga 20 % av det totala beloppet av samtliga beviljade lån
Köpooption	Emittenten får lösa in samtliga, men inte endast vissa, av obligationerna när som helst: - till ett pris motsvarande 100 % av nominellt belopp + 50 / 35 / 25 / 10 / 0 % av marginalen efter 24 / 30 / 36 / 42 / 45 månader från den första emissionsdagen, respektive, - fram till den första inlösendagen (som infaller 24 månader efter den första emissionsdagen), till ett pris motsvarande 100 % av nominellt belopp + 50 % av marginalen, jämte eventuella återstående räntebetalningar fram till den första inlösendagen.
Finansiella kovenanter	- ICR $\geq$ 1.5x - Portfolio LTV < 70% - Look-through LTV (Effective Portfolio LTV) < 50% - Indebtedness Ratio < 75%
Upptagande test:	Indebtedness ratio $\leq$ 75%
Åtaganden	- Vissa utdelningar är tillåtna (under förutsättning att Maintenance Test uppfylls och att inget fall av bristande uppfyllelse (Event of Default) föreligger), inklusive bland annat aktieägarutdelningar samt betalningar/inlösen avseende Junior Fund Units och efterställt kapital. - Sedvanliga informationsåtaganden, inklusive bland annat kvartalsvis överrederad delårsrapportering (inom två månader) samt reviderade årsredovisningar (inom tre månader).
Säljoption	Innehavarens säljoption @101% av nominellt värde vid Change of Control-händelse
Notering	AIF-listan på Nordic Growth Market, eller en annan reglerad marknad, inom 60 dagar (med avsikt att notera inom 30 dagar)
Tillämplig lag/Trustee	Svensk lag/ Nordic Trustee & Agency AB (publ)
Gemensamma emissionsinstitut	DNB Carnegie and Nordea Bank Abp

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