

Kvartalsrapport

SBP Kredit AB – Q3 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. 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 Q3'26

- Substansvärdet (NAV) per den 30 september 2026 uppgick till 104,56 %, motsvarande 10 456 SEK per aktie, vilket innebär en avkastning om 1,47 % för kvartalet och 5,97 % för de senaste tolv månaderna (LTM).
- SBP Kredit konstaterar att fastighetsmarknaden uppvisar en något högre aktivitetsnivå och förbättrat marknadsförtroende, särskilt under den senare delen av tredje kvartalet. Detta har möjliggjort för SBP Kredit att åter öka volymen i sin utlåningsportfölj och samtidigt bygga ett starkt momentum inför fjärde kvartalet. Aktiviteten på marknaden för fastighetsfinansiering är fortsatt mycket hög. Likviditeten har varit god och såväl traditionella banker som alternativa långivare visar fortsatt stor vilja att finansiera fastighetstillgångar och utvecklingsprojekt. Konkurrensen mellan olika finansieringskällor har varit fortsatt hög under kvartalet, vilket skapar attraktiva finansieringsförutsättningar för både fastighetsägare och projektutvecklare.
- Bolaget lägger stor vikt vid hög kreditkvalitet och därmed låg risk. Under kvartalet resulterade detta i nyutlåning om 328 MSEK (och ett försiktigt positivt nettokassaflöde om cirka 35 MSEK), med en övervikt av traditionella fastighetslån. Bolagets utestående låneportfölj ökade marginellt under kvartalet från 1 582 MSEK till 1 614 MSEK i takt med att marknadsaktiviteten tog fart mot slutet av tredje kvartalet.
- Portföljens genomsnittliga utlåningsränta började uppleva en press under andra kvartalet och denna utveckling fortsatte under tredje kvartalet, räntan uppgick till 8,28 % (8,47 %). Detta berodde främst på att lån som beviljats under en period med högre räntor förföll och i andra hand på ökad konkurrens inom finansieringen av fastighetstillgångar och utvecklingsprojekt. Portföljens belåningsgrad (LTV) ökade något under kvartalet till 67,7 % (66,6 %).
- Under tredje kvartalet visade ett lån om 56 MSEK tecken på finansiella svårigheter och klassificerades därför som steg 3. Som en följd av detta utgör steg 3-lån nu 6,9 % av den totala låneportföljen. Bolaget har därför ökat sina riskavsättningar och bedömer att lånet kommer att lösas inom en snar framtid, mot bakgrund av dess konservativa belåningsgrad (LTV).

Stigande ränteförväntningar trots fortsatt stärkta underliggande marknadsfundamenta

Det tredje kvartalet 2026 präglades av en fortsatt återhämtning på den svenska fastighetsmarknaden, med förbättrad transaktionsaktivitet, ett ökande antal byggstarter och starkare underliggande marknadsfundamenta. Samtidigt förändrades utsikterna för ränteläget under kvartalet, vilket introducerade ett nytt osäkerhetsmoment för fastighetsägare, projektutvecklare och investerare. Även om marknadsåterhämtningen har fortsatt, har förväntningar om högre räntor och ökade finansieringskostnader börjat påverka investeringsbeslut och aktiviteten på kapitalmarknaderna, särskilt mot slutet av kvartalet.

En av de mest betydelsefulla utvecklingarna under kvartalet var förändringen i ränteutsikterna. I september lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 1,75 %, samtidigt som den signalerade att räntehöjningar förväntas påbörjas före utgången av 2026. Riksbanken reviderade också upp sin ränteprognos, vilket speglar starkare ekonomisk aktivitet och fortsatt inflationstryck, delvis drivet av geopolitiska händelser och globala störningar i leveranskedjorna. Även om de starkare ekonomiska utsikterna är positiva för den svenska fastighetsmarknaden, skapar utsikten om stigande räntor förnyad osäkerhet kring finansieringskostnader, fastighetsvärderingar och framtida investeringsbeslut.

Trots denna utveckling fortsatte den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter att stärkas under det tredje kvartalet. Gapet mellan köpares och säljares prisförväntningar har gradvis minskat, vilket har stöttat en ökad transaktionsaktivitet och förbättrad likviditet inom flera fastighetssegment. Efterfrågan är fortsatt särskilt stark för logistikfastigheter, lätt industri samt bostadsfastigheter i attraktiva lägen. Intresset för bygggrätter har också fortsatt att förbättras i takt med att fler utvecklare förbereder sig för att initiera nya projekt.

Samtidigt handlas börsnoterade fastighetsbolag fortsatt till betydande rabatter jämfört med sina substansvärden, vilket kraftigt begränsar deras möjlighet att agera köpare. Som en följd av detta drivs transaktionsaktiviteten främst av privata fastighetsägare, institutionella investerare och alternativa kapitalförvaltare.

Bostadsmarknaden visade också fortsatt motståndskraft under kvartalet. Transaktionsvolymerna ökade och bostadspriserna fortsatte att återhämta sig, särskilt i attraktiva storstadsområden. I september steg priserna på bostadsrätter med 1,6 % nationellt, medan den årliga prisökningen uppgick till 5,4 %. Villapriserna ökade med 3,9 % under de föregående tolv månaderna. Stockholmsmarknaden har uppvisat en särskilt stark prisutveckling på årsbasis i centrala lägen. Även om utsikterna för högre bolåneräntor framöver kan påverka hushållens köpkraft och framtidstro, ger den förbättrade balansen mellan utbud och efterfrågan en starkare grund för marknaden än under tidigare år.

Som förutspåts tidigare under året har återhämtningen på bostadsmarknaden också resulterat i ett ökande antal byggstarter. Officiell statistik visar att cirka 15 350 bostäder påbörjades under första halvåret 2026, vilket motsvarar en ökning med 8 % jämfört med samma period 2025.



Stigande ränteförväntningar trots fortsatt stärkta underliggande marknadsfundamenta

Under tredje kvartalet har SBP observerat en ytterligare ökning av utvecklingsaktiviteten, där ett växande antal tidigare uppskjutna bostadsprojekt nu går mot produktionsstart. Detta är särskilt tydligt i Stockholmsregionen och andra attraktiva tillväxtmarknader. Samtidigt kan de stigande ränteförväntningarna återigen sätta press på projektkalkylerna, vilket gör tillgången till effektiv och flexibel finansiering allt viktigare för projektutvecklare.

Den svenska marknaden för fastighetsfinansiering förblev likvid under större delen av kvartalet, med de större bankerna som fortsatt visade en stark aptit för nyutlåning. Finansieringsmiljön började dock förändras mot slutet av tredje kvartalet och in i början av det fjärde kvartalet. Aktiviteten och investerarnas intresse på företagsobligationsmarknaden har försvagats, vilket speglar ökad osäkerhet kring framtida räntor och kreditmarknadsförhållanden. Samtidigt har konkurrensen mellan finansieringsaktörerna avtagit något under den senaste månaden efter en längre period av intensiv konkurrens och fallande utlåningsmarginaler. Även om de större bankerna fortsatt är aktiva och välkapitaliserade blir marknaden allt mer selektiv, särskilt för låntagare med mer komplexa finansieringsbehov.

Den politiska miljön har också introducerat ytterligare ett osäkerhetsmoment efter riksdagsvalet i september. Den pågående regeringsbildningen skapar en viss osäkerhet kring framtida ekonomisk politik, beskattning, bostadsregleringar och åtgärder för att stimulera bostadsbyggandet. Även om den direkta påverkan på fastighetsmarknaden hittills varit begränsad kommer ökad klarhet kring den politiska inriktningen att vara viktig för långsiktiga investeringsbeslut. Tillsammans med geopolitiska spänningar och det förändrade ränteläget understryker detta vikten av att upprätthålla en disciplinerad syn på risk och finansiering.

Sammantaget fortsätter den svenska fastighetsmarknaden att uppvisa en positiv underliggande utveckling, trots ökad osäkerhet kring räntor och kapitalmarknadsförhållanden. Starkare efterfrågan på bostäder, förbättrad transaktionslikviditet och ett ökande antal byggstarter indikerar att återhämtningen blivit mer brett förankrad. Samtidigt kan de förväntade räntehöjningarna dämpa återhämtningstakten och öka fokus på projektlönsamhet, finansieringsstrukturer och låntagarnas finansiella styrka.

För SBP har marknadsaktiviteten ökat betydligt under tredje kvartalet, särskilt inom nyutlåning. Som förväntades under årets första hälft har ett växande antal bostadsutvecklingsprojekt nu gått vidare till byggfas, vilket genererat en väsentligt högre efterfrågan på byggfinansiering. SBP har upplevt ett starkt inflöde av nya finansieringsmöjligheter från både befintliga och nya kunder. Kombinationen av ökad marknadsaktivitet och något minskad konkurrens mellan finansieringsaktörerna har skapat en mer gynnsam miljö för nyutlåning, samtidigt som SBP fortsatt prioriterar kreditkvalitet och disciplinerad riskbedömning framför tillväxt i volym.

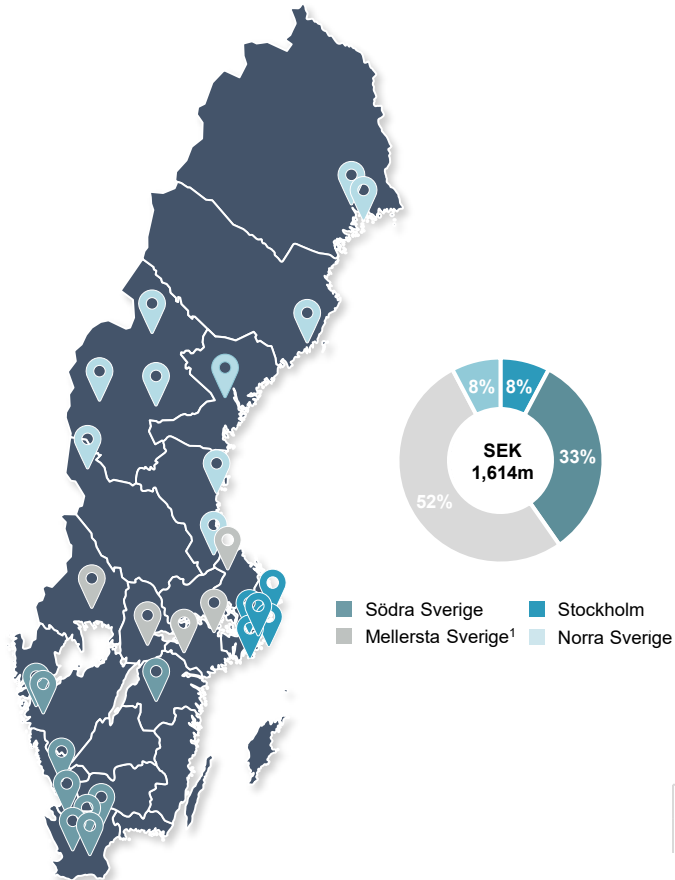
Framåtblickande förväntar vi oss att den underliggande svenska fastighetsmarknaden förblir relativt stark, även om utsikten om högre räntor och mer selektiva kapitalmarknader kan skapa ytterligare utmaningar för vissa fastighetsägare och projektutvecklare. Denna utveckling kan också öka efterfrågan på alternativa finansieringslösningar, särskilt där traditionella finansieringsstrukturer är mindre lämpliga. SBP:s etablerade marknadsposition, starka kundrelationer och effektiva kreditprocess utgör en solid grund för fortsatt tillväxt. Med avsevärt högre aktivitet inom nyutlåning och ett ökande antal projekt som går in i byggfas är SBP väl positionerat för att expandera sin låneportfölj samtidigt som bolaget upprätthåller sitt disciplinerade och konservativa förhållningssätt till kreditrisk.

SBP Kredit under det gångna kvartalet

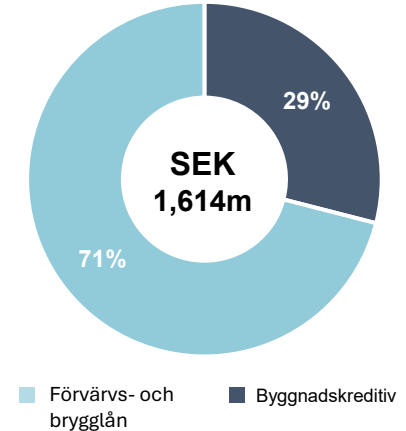
Viktiga höjdpunkter

- Under det tredje kvartalet ökade den utestående låneportföljen marginellt till cirka 1 614 MSEK i takt med att marknadsaktiviteten tilltog mot slutet av kvartalet.
- Nyutlåningen under kvartalet uppgick till 328 MSEK (ett nettoinflöde om 35 MSEK), med en genomsnittlig löptid på 17,3 månader och en genomsnittlig utlåningsränta om 7,7 %. Minskningen av den genomsnittliga räntan på nya lån berodde på det rådande marknadsränteläget samt fortsatt hög konkurrens inom finansieringen av fastighetstillgångar och utvecklingsprojekt.
- Portföljens genomsnittliga utlåningsränta minskade något till 8,28 % (8,47 %), till följd av att lån som beviljats under en period med högre räntor började förfalla samt på grund av fortsatt hög konkurrens inom byggfinansieringsmarknaden. Samtidigt ökade bolagets genomsnittliga finansieringskostnad, inklusive den avkastning som tillfaller fondandelar av klass A, till 7,03 % (6,31 %). Ökningen förklaras av tillfälliga kostnader relaterade till den förtida inlösen av tidigare fondandelar av klass B i juni samt ett lägre utnyttjande av bolagets revolverande kreditfacilitet (RCF). Finansieringskostnaden förväntas under det fjärde kvartalet återgå till historiska nivåer.
- Bolaget levererade ett stabilt rörelseresultat under kvartalet, motsvarande en kvartalsavkastning om 1,47 % för fondandelar av klass A. Intäktsfördelningsmodellen säkerställer att fondandelar av klass A erhåller en årlig grundavkastning om minst 6,0 %.
- Samtliga lån i portföljen är säkerställda genom pantbrev eller motsvarande säkerheter, och den genomsnittliga belåningsgraden (LTV) ökade något under kvartalet till 67,7 %. Denna mindre förändring var ett resultat av normala variationer i portföljens sammansättning.
- Sedan starten 2016 har bolaget beviljat närmare 400 lån med en sammanlagd volym om cirka 9,9 miljarder kronor.

Geografisk fördelning av låntagare



Fördelning av lånetyp



Total utestående lånevolym och ränteintäkter



Översikt över kreditportföljen

Nyckeltal för kreditportföljen per 2026-09-30

SEK 1 614m
Utestående lånevolym

63
Antal lån

67,7%
Portföljens LTV²

21,6 månader
Genomsnittlig löptid



26,8%
Look-through LTV¹
(Effektiv portfölj-LTV)

10,6 månader
Genomsnittlig kvarvarande
löptid

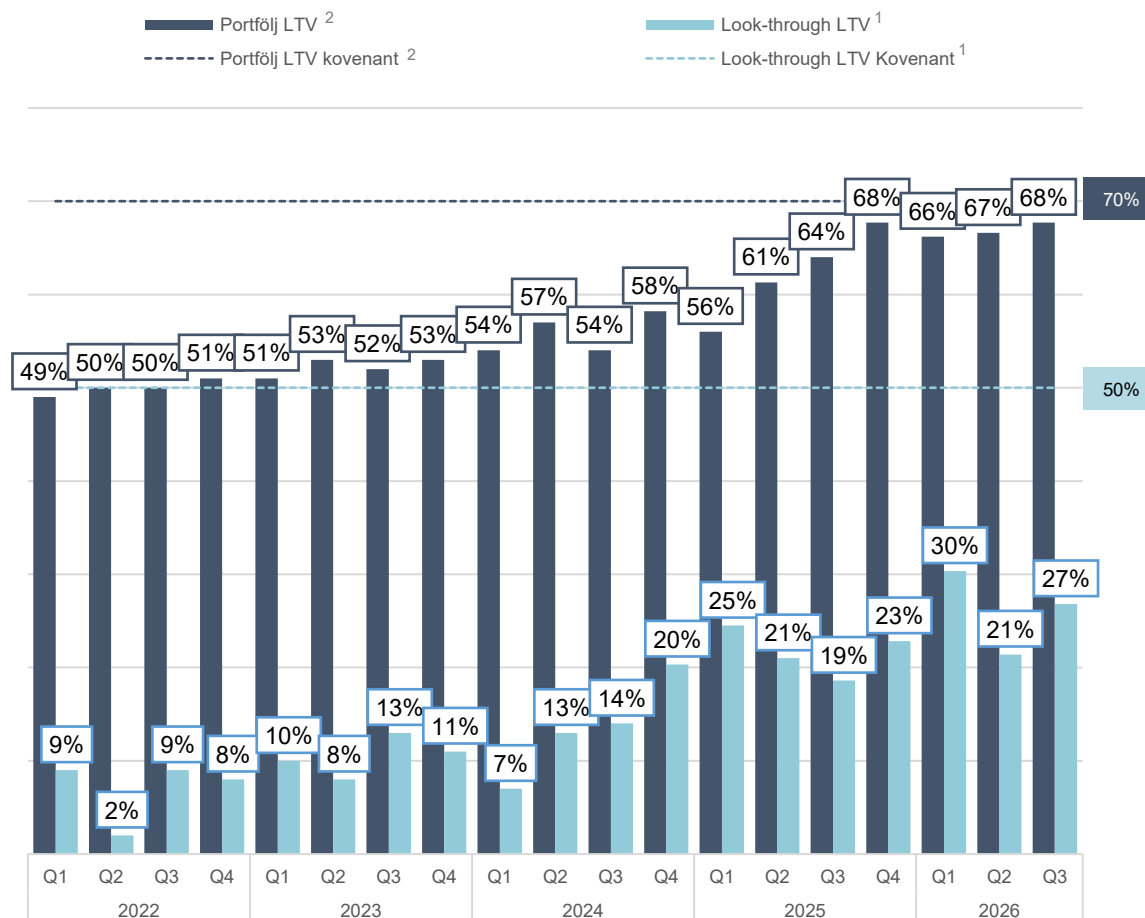
SEK 25,6m
Genomsnittlig lånevolym

41%
Andel gröna lån

12,7%
Största enskilda lån som
andel av den totala
kreditportföljen

1,9%
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 Q4	2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3
Total portföljvolym²	1 472 014	1 791 070	1 581 640	1 613 789
Stage 1	1 207 763	1 471 071	1 428 745	1 403 438
Stage 1 volym vs portföljvolym	82,0%	82,1%	90,3%	87,0%
Stage 2	121 132	213 708	98 394	98 979
Stage 2 volym vs portföljvolym	8,2%	11,9%	6,2%	6,1%
Stage 3	143 119	106 291	54 500	111 372
Stage 3 volym vs portföljvolym	9,7%	5,9%	3,4%	6,9%
Avsättning för förväntad kreditförlust	37 595	39 284	31 306	39 893
Avsättning vs portföljvolym	2,6%	2,2%	2,0%	2,5%

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 realiseras. Tack vare robusta processer för värdering, hantering och återvinning av säkerheter fortsätter SBP Kredit att leverera tillförlitlig avkastning även under utmanande marknadsförhållanden.

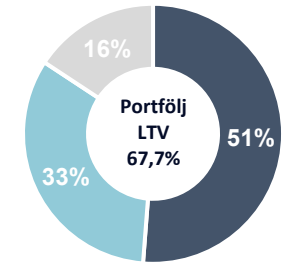
Under tredje kvartalet 2026 ökade andelen lån klassificerade i steg 3. Ett lån om cirka 56 MSEK har uppvisat indikationer på kreditförsämring och har därför klassificerats som steg 3. De kvarvarande underliggande projekten initierades samtliga under 2021–2022, då marknadsförutsättningarna var annorlunda. 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

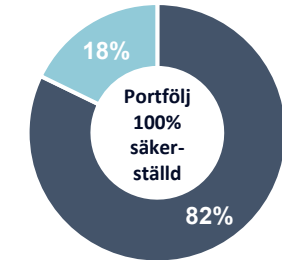
Stage 2 – En finansiell tillgång flyttas från stage 1 till stage 2 när kreditrisken har ökat, där en tidig indikator kan vara betalningsförseningar på över 30 dagar

Stage 3 – Denna kategori omfattar tillgångar där det finns objektiva indikationer på försämrade 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 Q3 2026



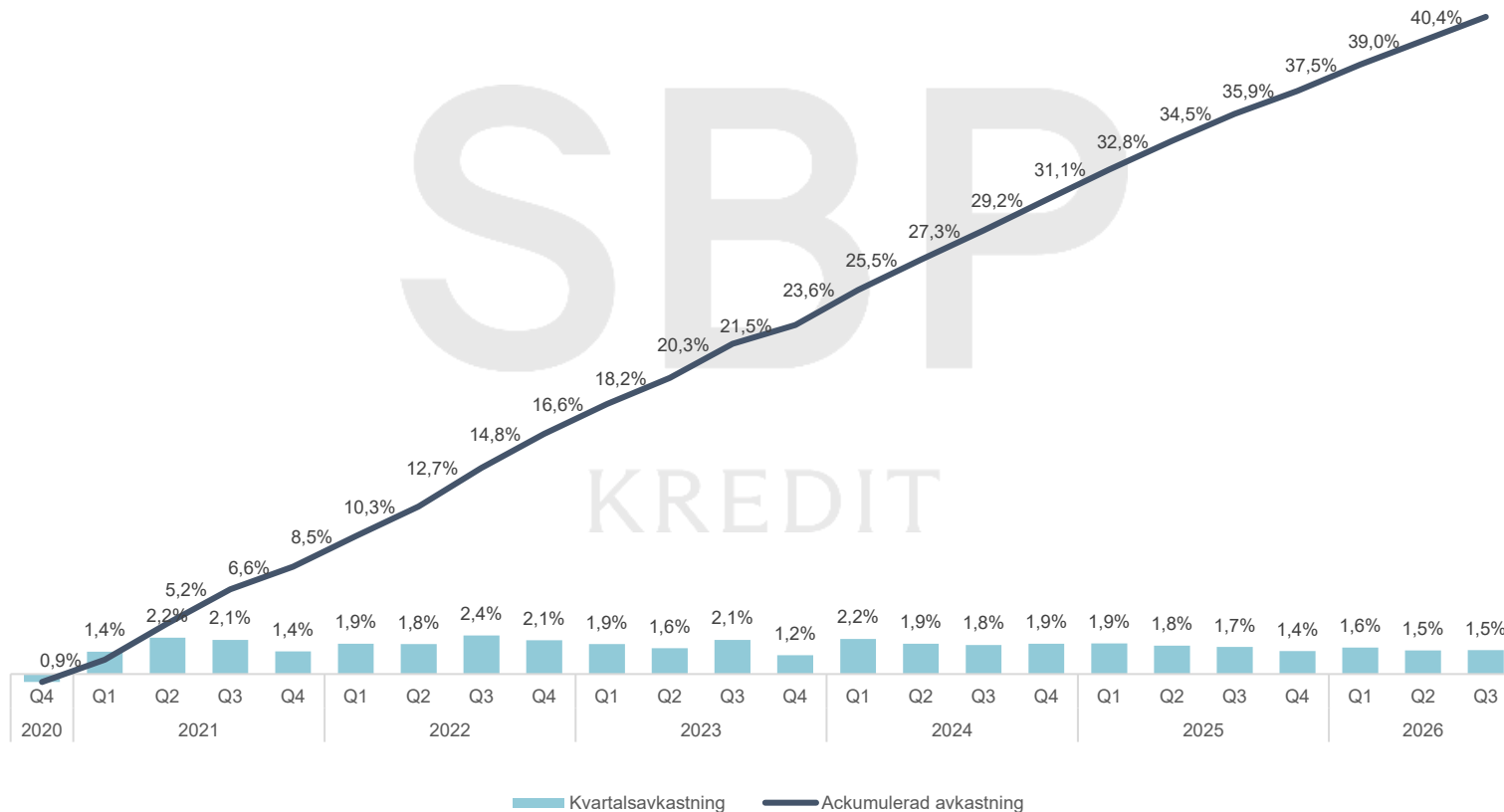
■ 0% - 60% ■ 60% - 80% ■ 80%+



■ 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

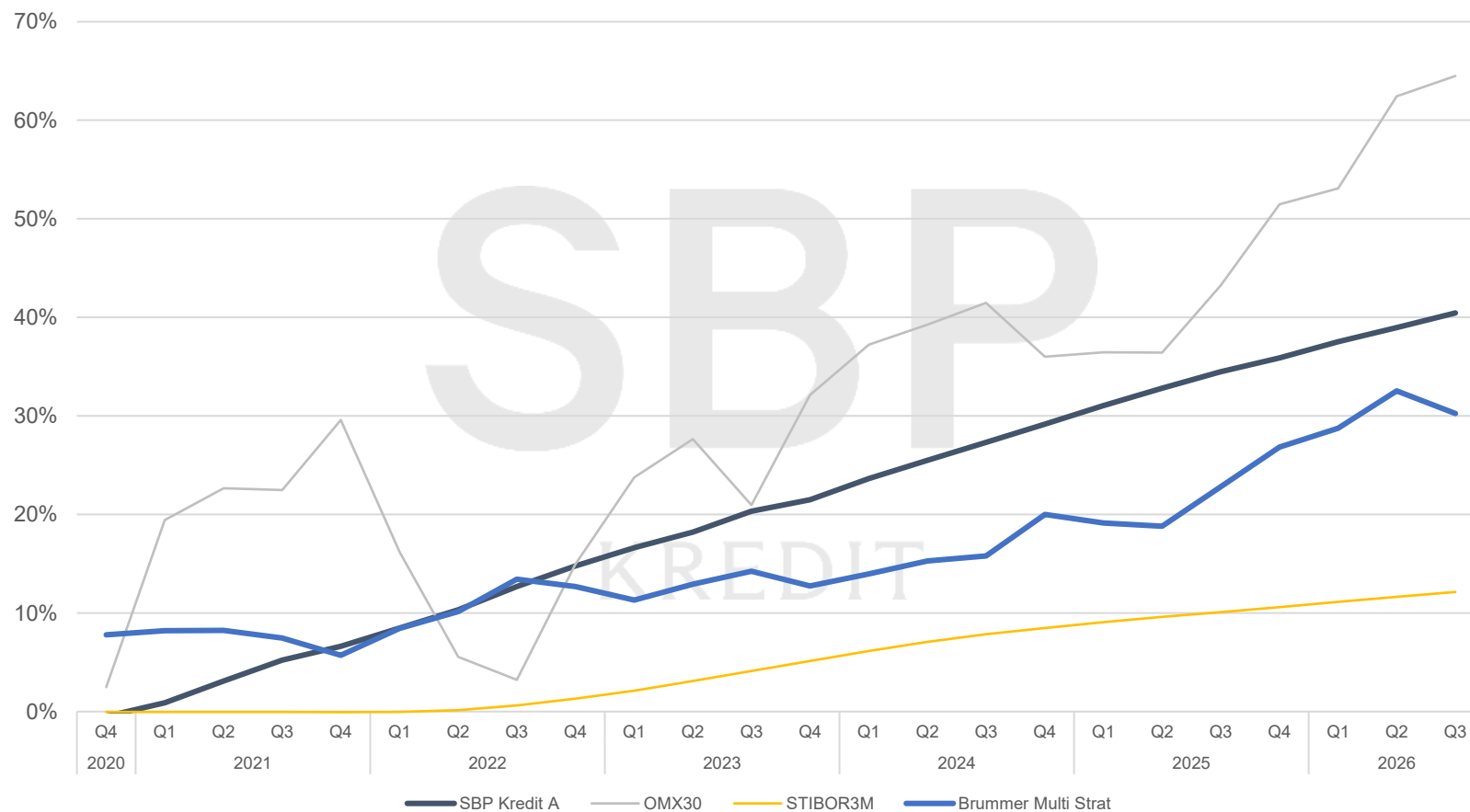
- NAV per 260930 **104,56**
- Avkastning senaste kvartalet **1,47%**
- Avkastning rullande 12 månader **5,97%**
- Avkastning sedan fondstart dec 2020 **40,45%**
- Standardavvikelse¹ **0,18%**
- Sharpekvot² **17,44**

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 Q4	2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3	LTM ¹ Q3'2026
Ränteintäkter från låneportföljen	32,0	38,2	38,0	34,0	142,3
Låneavgifter	3,4	3,5	3,0	2,6	12,5
Totala intäkter	35,4	41,7	41,0	36,6	154,7
Räntekostnad – Serie B fondandelar	-8,9	-8,7	-10,7	-11,9	-40,1
Räntekostnad – Skulder till kreditinstitut	-0,9	-3,3	-2,0	-1,0	-7,1
Räntekostnad – Aktieägarskuld	-1,2	-1,0	-2,1	-1,7	-6,1
Räntekostnad – Övrigt	-1,4	-1,3	-1,7	-2,3	-6,7
Total räntekostnad	-12,3	-14,3	-16,5	-16,9	-60,0
Avsättningar för kreditförluster	-2,4	-3,5	-2,1	-8,4	-16,3
Administrativa kostnader	-5,8	-6,9	-7,0	-5,6	-25,4
Rörelseresultat	14,8	17,0	15,4	5,7	53,0
Räntekostnad – Serie A fondandelar	-11,5	-13,2	-11,9	-11,9	-48,5
Skatt	-0,7	-0,8	-0,7	1,3	-0,9
Nettoresultat	2,7	3,0	2,8	-5,0	3,5

Kommentarer

- Den genomsnittliga intäktsräntan på den totala låneportföljen uppgick vid utgången av det tredje kvartalet 2026 till 8,28%, en något lägre nivå jämfört med föregående kvartal (8,47 %). Minskningen är främst en följd av marknadsanpassning av nytulåning och konkurrenssituation. Därtill uppgick tillhörande låneavgifter till 0,63 % (0,66%).
- Räntekostnaderna, inklusive den avkastning som tillfaller fondandelar av klass A, uppgick till 7,03 % vid utgången av tredje kvartalet 2026, vilket innebär en ökning jämfört med föregående kvartal (6,31 %). Ökningen hänför sig till tillfälliga kostnader relaterade till den förtida inlösen av tidigare fondandelar av klass B i juni samt ett lägre utnyttjande av bolagets revolverande kreditfacilitet (RCF). Finansieringskostnaden förväntas under det fjärde kvartalet återgå till historiska nivåer.
- Reserveringar för kreditförluster baseras på de förväntade kreditförlusterna i bolagets låneportfölj och är huvudsakligen hänförliga till lån klassificerade i steg 3.
- Den avkastning som tillfaller fondandelar av klass A är rörlig och baseras på bolagets nettoresultat, med en vinstandel om 80 %. Fondandelar av klass A garanteras dock en årlig avkastning om 6 %, vilket innebär att vinstdelningen justeras för att upprätthålla denna nivå. På rullande tolv månadersbasis (LTM) uppgick avkastningen hänförlig till fondandelar av klass A till 48,5 MSEK vid utgången av tredje kvartalet 2026, motsvarande en vinstdelningsavkastning om 5,97 %.
- Bolagets administrativa kostnader består huvudsakligen av förvaltningsarvoden, juridiska kostnader samt kostnader relaterade till bankarrangemang. Förvaltningsarvodena varierar i takt med förändringar i låneportföljens volym.

Balansräkning

Balansräkning senaste fyra kvartal

SEKm	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3
Finansiella tillgångar, lånefordringar & upplupna räntor	1 499,4	1 815,3	1 601,6	1 636,8
Kortfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Fordringar på koncernbolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga fordringar	6,2	3,2	10,9	11,2
Avsättningar kreditförluster	-37,6	-39,3	-31,4	-39,9
Kassa & bank	86,6	19,4	187,3	84,5
TOTALA TILLGÅNGAR	1 554,6	1 798,6	1 768,5	1 692,6
Aktiekapital	1,0	1,0	1,0	1,0
Balanserat resultat & årets resultat	20,8	23,8	26,4	21,4
Totalt eget kapital	21,8	24,8	27,4	22,4
Serie A fondandelar	812,4	812,4	812,4	812,4
Serie B fondandelar	600,0	600,0	750,0	750,0
Skulder till kreditinstitut	4,6	237,8	3,7	0,9
Långfristiga skulder	1 417,0	1 650,2	1 566,2	1 563,3
Skulder till koncernbolag	52,2	101,9	142,3	64,9
Aktuella skatteskulder	0,6	0,5	0,5	-1,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62,9	21,1	32,1	43,5
Kortfristiga skulder	115,8	123,5	174,9	106,9
Totala skulder	1 532,8	1 773,7	1 741,1	1 670,2
TOTALT EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 554,6	1 798,6	1 768,5	1 692,6

Kommentarer

- Under tredje kvartalet 2026 ökade låneportföljen marginellt med cirka 35 MSEK, samtidigt som likvida medel minskade med cirka 103 MSEK.
- Under tredje kvartalet amorterade bolaget 77 MSEK på sitt aktieägarlån.
- Det genomlysta belåningsgraden (look-through LTV), det vill säga den effektiva portföljbelåningsgraden för fondandelar av klass B, ökade under tredje kvartalet. Detta berodde på att förhållandet mellan junior finansiering och senior finansiering förändrades till följd av amorteringen på aktieägarlånet samt en lägre kassareserv.

Kovenanter serie B fondandelar, rullande fyra kvartal

SEKm	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3
ICR	2,36	2,38	2,34	2,15
Skuldsättningsgrad	33,7%	45,8%	32,2%	39,6%
Portföljens LTV	67,7%	66,2%	66,6%	67,7%
Effektiv portfölj LTV	22,8%	30,3%	21,4%	26,8%
Kassabalans	382	82	484	384
Kassa	87	19	187	85
RCF	295	62	296	299

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för de senaste fyra kvartalen samt LTM

SEKm	2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3	LTM ¹ Q3'26
Rörelseresultat (inkl. räntekostnader – fondandelar i serie A)	3,4	3,8	3,6	-6,3	4,4
Skatt	-0,6	1,8	-0,7	-0,7	-0,3
Justering för nedskrivning av obligationslån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Δ i kortfristiga fodringar	3,3	3,2	-6,4	1,3	1,3
Δ i koncernfodringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Δ i kortfristiga skulder	18,6	-44,5	11,0	11,5	-3,5
Δ i koncernskulder	-147,6	49,7	40,4	-77,5	-135,0
Förändringar i nettorörelsekapital	-125,7	8,4	44,9	-64,7	-137,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-123,0	13,9	47,8	-71,7	-133,0
Capex	-86,4	-314,3	204,4	-28,2	-224,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-86,4	-314,3	204,4	-28,2	-224,6
Utdelning	0,0	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Aktietillskott	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoförändring i upplåning	0,8	233,2	-234,0	-2,8	-2,9
Nettoförändring i obligationslån	135,0	0,0	150,0	0,0	285,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	135,8	233,2	-84,3	-2,8	281,9
Kassaflöde för perioden	-73,6	-67,2	167,9	-102,8	-75,7
Ingående balans	160,2	86,6	19,4	187,3	160,2
Utgående balans	86,6	19,4	187,3	84,5	84,5

Kommentarer

- Under föregående kvartal genomförde bolaget en amortering om 77,5 MSEK på sitt aktieägarlån. Detta medförde att de kortfristiga skulderna minskade med netto 71,7 MSEK.
- Förändringen i investeringar (Capex) är hänförlig till en lägre grad utlåning i form av nytgivna 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.

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 oviewerad 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