



Fabege Delårsrapport 2025/Kv3

Fabege är ett av Sveriges största fastighetsbolag.
Vi förvaltar, äger och utvecklar kommersiella fastigheter
i Stockholm – Sveriges största tillväxtregion.

2025/Kv3

Jul–sep 2025¹

- Nettouthyrning för kvartalet uppgick till 9 Mkr (-11).
- Hyreskontrakt om 78 Mkr (6) omför-handlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 4,2 procent (-0,2). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 70 Mkr (54) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 864 Mkr (847). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -2,9 procent i jämförelse med föregående år (2,0).
- Driftöverskottet uppgick till 673 Mkr (656). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -3,0 procent (4,2).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 0 Mkr (88) med ett bruttoresultat om -3 Mkr (-12).
- Överskottsgraden uppgick till 78 procent (77).
- Räntenettot uppgick till -236 Mkr (-242).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 393 Mkr (353).
- Realiserade och orealiserade värdeför-ändringar fastigheter uppgick till -338 Mkr (224).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till - Mkr (-34).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till 113 Mkr (-472).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 168 Mkr (71).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 99 Mkr (14) motsvarande 0:32 kr per aktie (0:04).

Jan-sep 2025

- Nettouthyrning för perioden uppgick till 3 Mkr (-85).
- Hyreskontrakt om 191 Mkr (62) omför-handlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -0,1 procent (-2,0). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 233 Mkr (199) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 2 581 Mkr (2 577). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -3,2 procent i jämförelse med föregående år (5,3).
- Driftöverskottet uppgick till 1 906 Mkr (1 924). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -4,8 procent (4,0).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 128 Mkr (230) med ett bruttoresultat om 20 Mkr (-17).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).
- Räntenettot uppgick till -718 Mkr (-727).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 050 Mkr (1 012).
- Realiserade och orealiserade värde-förändringar fastigheter uppgick till -1 025 Mkr (-1 232).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -21 Mkr (-34).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -216 Mkr (-444).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -215 Mkr (-698).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -168 Mkr (-668) motsvarande -0:53 kr per aktie (-2:12).

Sammandrag, Mkr

	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep
Hysesintäkter	864	847	2 581	2 577
Omsättning bostadsutveckling	-	88	128	230
Nettoomsättning, totalt	864	935	2 709	2 807
Driftöverskott förvaltning	673	656	1 906	1 924
Bruttoresultat bostadsutveckling	-3	-12	20	-17
Bruttoresultat, totalt	670	644	1 926	1 907
Förvaltningsresultat	393	353	1 050	1 012
Resultat före skatt	168	71	-215	-698
Resultat efter skatt	99	14	-168	-668
Nettouthyrning	9	-11	3	-85
Överskottsgrad, %	78	77	74	75
Belåningsgrad fastigheter, %			43	43
Soliditet			45	46
EPRA NRV, kr per aktie			146	147



Hysesintäkter (Mkr)
(jan-sep)

2 581

EPRA NRV / aktie
(30 sep 2025)

146

Belåningsgrad (%)
(30 sep 2025)

43

Nettouthyrning (Mkr)
(jan-sep)

+3

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jul-sep respektive jan-sep 2024 och för balansposter per 31 december 2024. För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

Succesiv förbättring och ljusning i marknaden

Vi ser en ljusning i marknaden och i det tredje kvartalet redovisade vi ökade hyresintäkter, ett starkt förvaltningsresultat om 393 Mkr och en positiv nettouthyrning om 9 Mkr. Överskottsgraden landade på höga 78 procent. Fallande räntor och marginaler la grunden för ett något lägre räntenetto.

Marknad

Efter sommaren ser vi tecken på en försiktig ljusning. Förfrågningarna ökar och antalet visningar har blivit fler – små men betydelsefulla signaler om att marknaden så sakteliga börjar röra på sig. Under kvartalet ökade såväl hyresintäkterna som driftöverskottet och förvaltningsresultatet och nettouthyrningen var positiv med 9 Mkr. Vi upplever en försiktig men märkbar ökning i marknadsaktivitet – särskilt i Stockholms innerstad.

Makro

Geopolitiken fortsätter att dominera agendan – med krig i flera delar av världen, och frågor kring handelspolitik och tullar som påverkar företagens investeringsvilja. Det här skapar försiktighet både bland bolag och hushåll, och gör det svårt att få tydliga konjunktursignaler. Trots det finns det indikationer på att svensk ekonomi är på väg in i en gradvis återhämtningsfas.

Riksbankens räntesänkningar i juni och september var viktiga första steg. Samtidigt har kronan stärkts under året, vilket kan bidra till en mer balanserad kostnadsbild för både hushåll och företag.

Vår hemmamarknad Stockholm är inte utan utmaningar men vilar i grunden på starka fundament, bland annat med en hög andel framgångsrika kunskapsintensiva företag inom branscher där närvaro på kontor spelar en viktig roll. Bedömningen är att sysselsättningen inom kontorsrelaterade yrken i Stockholm, efter några år av nedgång, förväntas vara relativt stabil eller svagt ökande under 2026–2027 vilket kommer kunna öka efterfrågan på kontor. Vi förväntar oss att marknaden fortsätter vara selektiv när det gäller läge, flexibilitet och funktion.

Projekt

En av höjdpunkterna under kvartalet var överlämningen av de första nycklarna till Saab till fastigheten Nöten 4 i Solna Strand – ett mycket roligt och viktigt steg framåt för oss. En tredjedel av Saabs personal har flyttat in under september, och resterande personal kommer flytta in under fjärde kvartalet. Avtalet är ett så kallat triple net-avtal som löper till 2045.



Renoveringen av Wenner-Gren Center, en ikonisk byggnad på gränsen mellan Stockholms innerstad och Solna som invigdes 1962, fortsätter enligt plan. Utöver att byta fasad och uppgradera den tekniska standaren gör vi ytterligare investeringar för att stärka fastighetens serviceutbud – något vi förutspår kommer ge god avkastning.

I Arenastaden fortskrider arbetet med utvecklingen av Dalvägen. I första fasen utvecklas infrastrukturen för att förbereda för öppningen av tunnelbanan 2028. Vi lägger grunden för framtida satsningar där vi satsar på nya kontor, gatuliv och mötesplatser. Vår målsättning är att 80 procent av allt material i projektet ska återbrukas eller materialåtervinnas. Ett exempel är de 500 ton tegel som demonterats efter sommaren, där hela 60–70 procent bedöms kunna återanvändas i framtida projekt – antingen som hela eller halva tegelstenar. Det är ett konkret exempel på hur vi integrerar hållbarhet i varje steg av vår verksamhet och en förutsättning för att nå våra klimatmål till 2030.

Värdering och finansiering

Bank- och kapitalmarknad har fortsatt att utvecklas starkt med ökad kreditäptit och sjunkande kreditmarginaler som följd. Vi har refinansierat bankskuld och varit lyckosamt aktiva på

kapitalmarknaden. Snittrentan har under perioden fortsatt ned och uppgick vid kvartalsskiftet till 2,83 procent.

Vi har även detta kvartal fortsatt att externvärdera en stor del av våra fastigheter. Vi skrev underkvartalet ner fastighetsvärdet med -338 Mkr främst beroende på högre avkastningskrav i Arenastaden, vilket framför allt var en följd av Vasakronans förvärv av Tygeln 2 (Solna United). Jag förväntar mig att avkastningskraven i Stockholm under den närmaste tiden kommer röra sig i sidled.

I slutet av september avtalade vi om försäljning av 7 800 kvm byggrätter på Västra Kungsholmen för 200 Mkr med planerat frånträde i maj nästa år. Vi har en av de största byggrättsportföljerna både inom bostäder och kommersiella fastigheter. Mycket av det är skapat genom vår utveckling av de olika områdena. De senaste åren har vi haft fullt fokus på att slutföra pågående projekt och valt att inte sätta i gång så många nybyggnadsprojekt. I den kontexten är det logiskt att vi avyttrar en del av våra byggrätter när möjligheter uppstår och när vi tror att det är en riktig prioritering. Långsiktigt innebär dock byggrätterna stora möjlighetertill fortsatt utveckling.



Saab flyttade in i Nöten 4.

En tredjedel av Saabs personal flyttade in i september, resterande personal kommer flytta in under fjärde kvartalet. Avtalet är ett s.k. triple net avtal som löper till 2045. Fastigheten är fullt uthyrd till Saab.

Sammanfattning

Tredje kvartalet markerar i bästa fall ett försiktigt trendbrott. Frågan är inte längre om glaset är halvtomt eller halvfyllt – utan hur snabbt det kan fyllas. Vi ser tecken på ökad marknadsaktivitet, en spirande optimism och fler företag som börjar blicka framåt.

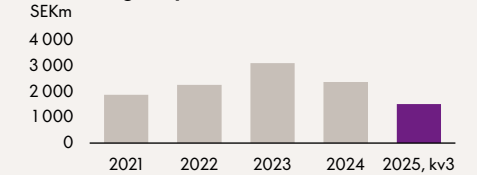
Samtidigt kvarstår den osäkerhet som har präglat omvärlden det senaste året. Om vi har lärt oss något, är det att förutsättningarna snabbt kan förändras – och att anpassningsförmåga är avgörande.

Därför fokuserar vi på det vi kan påverka: högkvalitativ förvaltning, kostnadskontroll, starka kundrelationer och långsiktigt värdeskapande i våra områden. Stort fokus är självklart på de vakanser vi har i beståndet. Med en stark portfölj, en tydlig position och ett stort engagemang från våra medarbetare står vi väl rustade inför hösten – och ser möjligheter även i ett utmanande läge.

Vi tror på Stockholm, vi tror på kontor och vi tror på våra områden och dess möjligheter – både idag och i framtiden.

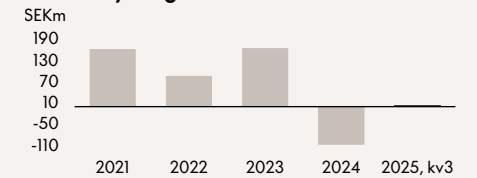
Stefan Dahlbo

Investeringsvolym



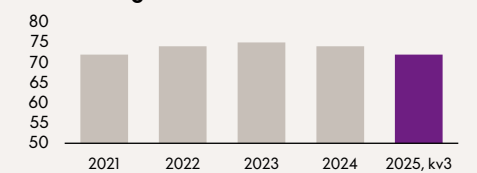
Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel
Utfall ackumulerat kv 3 2025: 1 515 Mkr

Nettouthyrning



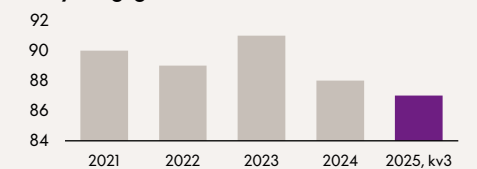
Mål: 80 Mkr per år
Utfall ackumulerat kv 3 2025: 3 Mkr

Överskottsgrad



Mål: 75%
Utfall ackumulerat kv 3 2025: 74%

Uthyrningsgrad



Mål: 95% till 2030
Utfall ackumulerat kv 3 2025: 87%

Resultat jan–sep 2025¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -168 Mkr (-668) motsvarande -0:53 kr per aktie (-2:12). Resultatet före skatt uppgick till -215 Mkr (-698). Driftöverskottet minskade något medan bostadsutvecklingen bidrog positivt. Räntekostnaderna var något lägre än föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var negativa under perioden.

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 2 581 Mkr (2 577) och driftöverskottet uppgick till 1 906 Mkr (1 924). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 74 Mkr motsvarande cirka -3,2 procent (5) vilket främst var hänförligt till avflyttningar till följd av föregående års negativa nettouthyrning. Detta möttes av ökade intäkter avseende inflyttningar i färdigställda projektfastigheter med 103 Mkr och minskade intäkter till följd av sålda fastigheter med -25 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -675 Mkr (-653). I beloppet ingick kostnader av engångskaraktär om -7 Mkr. Vidare innebar den nya fastighetstaxeringen att fastighetsskatten ökade med cirka 15 Mkr. Driftöverskottet i identiskt bestånd minskade med 4,8 procent (4). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).

Resultat bostadsutveckling

Resultatavräkning sker i samband med projektavslut. Under första och tredje kvartalen redovisades ingen omsättning. Under andra kvartalet färdigställdes den första etappen i Haga Norra omfattande 23 lägenheter vilket resulterade i att omsättning bostadsutveckling uppgick till 128 Mkr (230). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -108 Mkr (-247). Bruttoresultatet uppgick till 20 Mkr (-17).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -78 Mkr (-80).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -718 Mkr (-727). Snitträntan per 30 september 2025 uppgick till 2,83 procent (2,98). En något högre genomsnittlig skuld kompenserades av lägre snittränta under perioden. Tomträttsavgälder uppgick till -31 Mkr (-31).

Resultatandelar i intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -49 Mkr (-57) varav -50 Mkr (-71) avsåg Arenabolaget. Resultatandelar i Urban Services och delägda projekt i Birger Bostad uppgick till mindre belopp.

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt varje kvartal de senaste åren. Inför tredje kvartalet 2025 externvärderades drygt 40 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 78,5 Mdkr (78,9). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -988 Mkr (-1 236). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 4,60 procent (4,54). Under första kvartalet berodde de negativa värdeförändringarna om -565 Mkr främst på att värderarna räknat med längre vakanstider och något lägre hyresnivåer, huvudsakligen i Solna samt att vi i Flemingsberg räknat med längre genomförandetid för kommande projektmöjligheter och därmed skrivit ned värdena på de äldre fastigheterna inklusive befintliga byggrätter. Under andra kvartalet uppgick värdeförändringarna till -85 Mkr, ett netto av mindre upp- respektive nedskrivningar av enskilda fastigheter. Tredje kvartalets värdeförändringar om -338 Mkr påverkades främst av högre avkastningskrav i Solna.

Försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10 innebar en realiserad värdeförändring om -37 Mkr hänförlig till avdrag för latent skatt i affären.

Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -21 Mkr (-34) och var hänförligt till framtida projektmöjligheter inom Birger Bostad.

Finansiella mål

Styrelsen i Fabège har beslutat om följande finansiella mål:

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

Utfall 2025-09-30

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,5 ggr
- Skuldkvot 14,0 ggr
- Soliditet 45 procent

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan–sep 2024 och för balansposter per 31 december 2024.

Värdeförändringar derivat

Övervärdet i derivatportföljen minskade under perioden med -216 Mkr (-444) till följd av högre långräntor.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 47 Mkr (30) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Försäljningen av Ynglingen 10 innebar återföring av uppskjuten skatt om 128 Mkr. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 773 Mkr (1 829) motsvarande 76 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 87 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 029 Mkr (1 087). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -925 Mkr (-961).

Segmentet Förädlng genererade ett driftöverskott om 91 Mkr (106) motsvarande en överskottsgrad på 59 procent (55). Förvaltningsresultatet uppgick till 42 Mkr (32). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -112 Mkr (-384).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om 49 Mkr (124). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna samt nedskrivning av värdet på bygggrätter.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat om 29 Mkr (-11). Förvaltningsresultatet uppgick till 26 Mkr (-17). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (-15). Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -21 Mkr (-34). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten på sidorna 12-13.

Goodwill

Redovisad goodwill om 205 Mkr (205) är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad AB.

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per kvartalsskiftet uppgick fastighetsvärdet till totalt 78,5 Mdkr (78,9).

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 1 009 Mkr (754) varav pågående produktion 811 Mkr (550) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 198 Mkr (204).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 648 Mkr (38 445) och soliditeten till 45 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 120 kr (122). EPRA NRV uppgick till 146 kr per aktie (148).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 059 Mkr (995). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -177 Mkr (472). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -617 Mkr (-1 764), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -314 Mkr (243). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Under perioden uppgick investeringar i ny-till och ombyggnationer till -1 481 Mkr (-1 662) och 960 Mkr avsåg försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10. Sammantaget minskade likvida medel med -49 Mkr (-54) under perioden.



Förändring fastighetsvärde, jan–sep 2025

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	78 904
Fastighetsförvärv	-
Försäljning, utrangering	-960
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 515
Orealiserade värdeförändringar	-988
Omklassificeringar	-21
Utgående verkligt värde 2025-09-30	78 450

Genomsnittligt avkastningskrav, 2025-09-30

Område	2025-09-30	2024-12-31
Stockholms innerstad	4,15%	4,12%
Solna	4,84%	4,73%
Hammarby Sjöstad	4,78%	4,77%
Flemingsberg	5,32%	5,37%
Övriga marknader	5,42%	5,42%
Genomsnittlig avkastning	4,60%	4,54%

Finansiering

Fabège har som mål att vara en attraktiv låntagare med syfte att stödja Fabeges långsiktiga strategiska utveckling. Finansieringen sker huvudsakligen med långfristiga kreditramar med fastställda villkor och kreditgivarna utgörs främst av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

Våra finansieringskällor
Fabège strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Fabeges bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program om 18 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr. I början på juni lanserades ett nytt grönt ramverk för att bidra till att utveckla det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen.

Utveckling under perioden
Likt föregående kvartal fortsatte den ekonomiska tillväxten och arbetsmarknaden att utvecklas svagt i Sverige. Tillsammans med en övertygelse att det ökade inflationstrycket enbart var tillfälligt sänkte Riksbanken styrräntan till 1,75 procent i slutet av september vilket fick korta marknadsräntor att sjunka till de lägsta nivåerna på tre år. Under tiden har utsikterna för statsfinanserna förändrats och därmed tron på ökat upplåningsbehov vilket bidragit till stigande långräntor. Förväntan på den

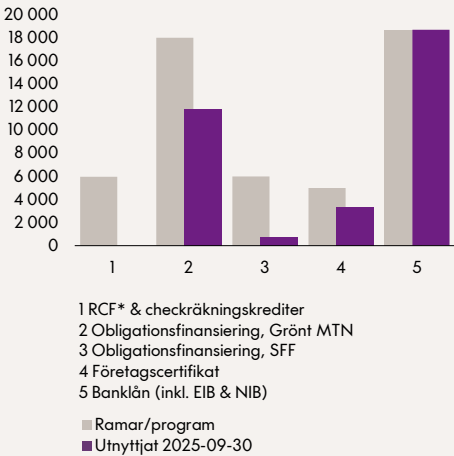
ekonomiska utvecklingen i Sverige har ändå ljusnat med hopp om en tilltagande BNP tillväxt under 2026 samt tron att vi är kring botten på Riksbankens räntecykel.
Bank- och kapitalmarknad har fortsatt att utvecklas starkt med ökad kreditaptit och sjunkande kreditmarginaler som följd. Under perioden har Fabège refinansierat bankskuld om 1,5 Mdkr, emitterat obligationer om 2,4 Mdkr och samtidigt återbetalat 2,2 Mdkr samt ökat utestående företagscertifikat med 0,1 Mdkr. Sammantaget uppgick total lånevolym till 34,5 Mdkr varav 15,8 Mdkr via kapitalmarknaden och 18,7 Mdkr via bankmarknaden. Snitträntan har under perioden fortsatt ned och uppgick vid kvartalsskiftet till 2,83 procent.

Finansiering, 2025-09-30

	2025-09-30	2024-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	34 542	34 400
varav utestående MTN, Mkr	11 800	11 610
varav utestående SFF, Mkr	738	738
varav utestående certifikat, Mkr	3 311	3 215
Outnyttjande kreditlöften, Mkr ¹	5 960	5 960
Kapitalbindning, år	3,0	3,5
Räntebindning, år ²	1,5	1,8
Räntebindning, andel av portföljen, %	49	52
Derivat marknadsvärde, Mkr	327	543
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,83	2,98
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,75	2,89
Ej pantsatta tillgångar, %	41	41
Belåningsgrad, %	43	43

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat
² Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 2,1 år (2,6)

Fördelning finansieringskällor



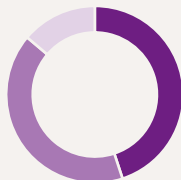
* RCF=Revolverande kreditfaciliteter

Moody's Rating

Baa2

stabila utsikter
Bekräftad i december 2024

Kapitalförsörjning



Eget kapital 45%
Räntebärande skulder, 41%
Övriga skulder, 14%

Säkerhetsfördelning



Pantsatta tillgångar, 59%
Ej pantsatta tillgångar, 41%

Finansiering 2025-09-30

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick vid kvartalsskiftet till 6,0 Mdkr.

Kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år (3,5) och räntebindningstiden uppgick till 1,5 år (1,8). De traditionella ränteswapparna, vars syfte är primärt att bidra till räntebindningen, uppgick vid periodens slut till totalt 14,5 Mdkr. Dessa swappar ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,18 procent. Under kvartalet utökades ränteoptionsportföljen till att omfatta både stängningsbara och förlängningsbara swappar, som främst syftar till att förbättra kassaflödet men även räntebindningen. Totalt uppgick dessa swappar till 7,5 Mdkr.

Räntebindningen skulle justeras upp till 2,1 år (2,6) om effekten av de stängningsbara swapparnas beräknade löptid inkluderades.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 22 Mkr (29), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 48 Mkr (69) avseende projektfastigheter aktiverats

Grön finansiering

99 procent av Fabeges låneportfölj klassas som grön. Grön finansiering ger Fabeges bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ. Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2025. Ramverket har utformats för att ge Fabeges en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på

tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. S&P har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren.

Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabeges.se/finansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

99%

Grön finansiering 30 juni 2025

SEKm	Kredit- ramar	Utestående lån och obli- gationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 800	11 800
Gröna SFF-obligationer, Mkr	738	738
Gröna företagscertifikat, Mkr	3 311	3 311
Gröna lån, övriga, Mkr	24 238	18 278
Total grön finansiering, Mkr	40 087	34 127
Andel grön finansiering, %	99	99
Grönt låneutrymme*, Mkr	45 658	
varav fritt utrymme, Mkr	12 675	

*I enlighet med Fabeges gröna ramverk.

Ränteförfallostruktur, 2025-09-30

Mkr	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	20 967	3,74	61
1-2 år	3 250	1,16	9
2-3 år	3 676	1,53	11
3-4 år	2 500	1,02	7
4-5 år	2 350	1,38	7
5-6 år	800	1,03	2
6-7 år	700	1,16	2
7-8 år	300	0,88	1
8-9 år	-	-	-
Totalt	34 542	2,75	100

* I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Snitträntan är exklusive kostnad för kreditlöften.

Låneförfallostruktur, 2025-09-30

Mkr	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	3 311	-	3 311
< 1 år	5 979	831	3 838
1-2 år	12 600	4 700	4 750
2-3 år	8 541	4 541	2 500
3-4 år	2 530	1 080	1 450
4-5 år	-	-	-
5-10 år	7 541	7 541	-
Totalt	40 502	18 693	15 849

Verksamheten jan–sep 2025¹

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 september 2025 ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett redovisat värde om 78,5 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 12,5 Mdkr.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 87 procent (89). Förändringen var till största delen hänförlig till sedan tidigare aviserade utflyttningar i fastigheterna Barnhusväderkvarn och Ormräsket. Andra större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt vakanser i Arenastaden efter att ICA och Telia frånträtt del av ytor. De tidigare projektfastigheterna Ackordet 1 och Påsen 1 som övergått i förvaltning inkluderas till den del ytorna färdigställt för uthyrning. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 157 tkvm varav 129 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 236 Mkr. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per kvartalsskiftet till 92 procent (85).

Nettouthyrning

Under perioden tecknades 127 (92) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 155 Mkr (116) varav 100 procent (98) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -152 Mkr (-201). Netto-uthyrningen uppgick till 3 Mkr (-85). Hyreskontrakt om 232 Mkr (199) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 191 Mkr (62) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -0,1 procent (-3,0).

Återköpsgraden under perioden uppgick till 77 procent (57).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet avyttrades och frånträdde fastigheten Ynglingen 10. Köpeskillingen uppgick till 960 Mkr före avdrag för latent skatt.

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 1 515 Mkr (1 732) i befintliga fastigheter och projekt, varav 912 Mkr (1 188) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 603 Mkr (544) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar.

Avslutade projekt

Projektet avseende Separatoren 1, Flemingsberg färdigställdes och Alfa Laval tillträdde som planerat sina lokaler den 30 april. Uthyrningsgraden uppgick vid kvartalsskiftet till 97 procent. Vidare har projekten i Påsen 1, Hammarby Sjöstad och Ackordet 1, Haga Norra färdigställts. Uthyrningsgraden i de båda fastigheterna uppgick till 84 procent respektive 71 procent. Tillkommande hyresvärde avseende ej tillträdde lokaler och kvarvarande vakanser uppgick till 44 Mkr och återstående investeringar beräknas uppgå till cirka 250 Mkr.

Större pågående projekt

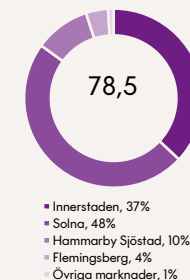
Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand, löper på enligt plan. Hela fastigheten förhyrs av Saab som tillträdde delar av lokalerna den 1 september och som tillträder hela fastigheten den 1 november. Den beräknade investeringen uppgår till knappt 1,2 Mdkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-In-Use, med målsättningen outstanding.

Investeringen avseende fasadbyte och uppgradering av tekniska installationer på Ormräsket 10 (Wennergren center) löper på. Höghusdelen har tomställts under våren och arbetena med fasaden har initierats. Investeringen har utökats och beräknas uppgå till cirka 609 Mkr. Arbetena beräknas vara klara under första kvartalet 2027. Flera av de hyresgäster som evakuerats har tecknat avtal för återflytt. Uthyrningsgraden i höghusdelen uppgick per kvartalsskiftet till 36 procent. Fullt uthyrda ger de båda projektfastigheterna ett årligt tillkommande hyresvärde om 149 Mkr.

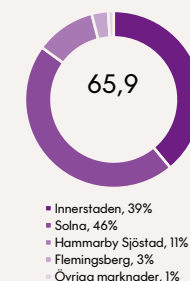
Förberedande utveckling västra Arenastaden

I november 2023 vann detaljplanen avseende fastigheterna Farao 15, 16, 17 och Kairo 1, Arenastaden laga kraft. Det kommande projektet inkluderar en kommersiell byggrätt om 77 tkvm samt en bostadsbyggrätt om 15 tkvm samt iordningställande av en ny väg längs med järnvägen. Projektet har inletts med demontering av de befintliga byggnaderna. Investeringen avseende demontering av befintliga byggnader och omläggning av infrastruktur bedöms uppgå till 245 Mkr och är en förutsättning för den kommande utvecklingen av bebyggelsen längs Dalvägen.

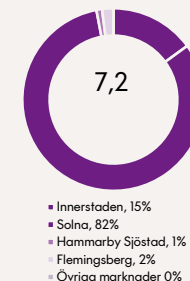
Totalt fastighetsvärde; Mdkr



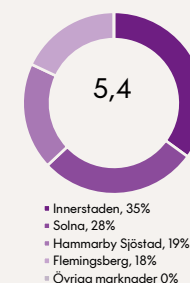
Förvaltningsfastigheter, Mdkr



Projektfastigheter, Mdkr



Förädlingsfastigheter, Mdkr



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-sep 2024 och för balansposter per 31 december 2024.

Birger Bostad

Birger Bostads projektportfölj omfattar 15 projekt varav 4 (samtliga etapper i Haga Norra) drivs i pågående produktion. Bedömd investeringsvolym i pågående projekt uppgår till knappt 800 Mkr exklusive markförvärv, varav 626 Mkr upparbetats. Projektet i Haga Norra omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter. Byggnationen löper på enligt tidplan. Den första etappen, Brf Alma med 23 lägenheter färdigställdes och slutavräknades under andra kvartalet.

Hyresrätterna färdigställs för inflyttning under fjärde kvartalet 2025 och ägarlägenheterna färdigställs för inflyttning under första kvartalet 2026. Brf Mathilda och Brf Ingetora färdigställs under 2026. Av Brf Almas 23 lägenheter har 20 sålts och tillträtts. Därutöver har 46 bostäder i Haga Norras kommande etapper sålts via bindande förhandsavtal och ytterligare 6 lägenheter via icke bindande bokningsavtal.

Fastighetsbeståndet, 2025-09-30

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	64	1 019	65 919	3 749	87
Förädlingsfastigheter ¹	13	157	5 305	268	
Mark och projektfastigheter ¹	22	89	7 226	160	
Summa	99	1 265	78 450	4 177	
Varav Innerstaden	25	299	28 600	1 511	88
Varav Solna	51	681	37 559	1 943	86
Varav Hammarby Sjöstad	10	140	7 995	473	80
Varav Flemingsberg	9	104	3 283	183	91
Varav Övriga	4	41	1 013	67	94
Summa	99	1 265	78 450	4 177	87

¹ Se vidare under definitioner.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 215 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september 2025) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Totala investeringar, jan-sep 2025

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	603
Investeringar i förädlingsfastigheter	99
Investeringar i projektfastigheter	813
Totala investeringar	1 515

Fastighetsförsäljning 2025

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar
			yta, kvm
Kv 1			
Ynglingen 10	Östermalm	Kontor	11 654
Kv 2			
Inga			
Kv3			
Inga			
Totalt			11 654

Fastighetsförvärv 2025

Inga förvärv under perioden.

Pågående projekt >100 Mkr, 2025-09-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrnings-grad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Nöten 4	Offices	Solna Strand	Q3-2025	66 000	100%	157	2 935	1 196	1 161
Farao 15-17, Kairo 1	ices/Residentials	Arenastaden		-	-	-	1 286	245	117
Ormträsket 10 (del av)	Offices	Sveaplan	Q1-2027	9 800	35%	58	488	609	84
Summa				75 800	92%	215	4 709	2 050	1 362
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 805		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 104		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							12 618		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2025-09-30.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de pågående projekten kan årshyran öka till 215 Mkr (fullt uthyrd) från 66 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2025.

Birger Bostad pågående projekt, 2025-09-30

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljnings-grad, %	Färdigställt	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Haga Norra hyresrätt	Solna	3 227	2 338	78	-	Q4-2025	142	125	125
Haga Norra ägarlägenhet	Solna	3 124	2 246	50	68	Q1-2026	158	123	121
Haga Norra Brf Mathilda	Solna	7 750	6 036	94	19	Q1-Q2 2026	350	350	252
Haga Norra Brf Ingetora	Solna	4 530	3 500	43	2	Q2-Q3 2026	162	202	108
Summa Haga Norra		18 631	14 120	265			810	800	606
Fyrklövern, BRF									
Summa							810	800	606

Byggrätter, 2025-09-30

Kommersiella	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostäder	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	30 200	53	15 200	Innerstaden	7 800	100	25 800
Solna	296 000	59	8 800	Solna	165 400	63	10 100
Hammarby Sjöstad	49 000	75	5 400	Hammarby Sjöstad	24 600	17	16 000
Flemingsberg	288 800	23	4 300	Flemingsberg	243 800	-	5 000
Birger Bostad		-	-	Birger Bostad	82 300	95	6 100
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	684 000	46	6 700	Summa	523 900	37	7 600

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättssyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats. Bokfört värde inkluderar även kommande, ej erlagda, köpeskillingar för avtalade markanvisningar.

Förändringar i Pågående projekt

Under andra kvartalet färdigställdes projekten avseende Ackordet 1, Påsen 1 och Separatoren 1. Fastigheterna överfördes därmed från segmentet projekt till Förvaltning. Tillkommande projekt avser ombyggnationen av del av Ormträsket 10 samt demonterings- och infrastrukturprojektet på fastigheterna Kairo/Farao i Arenastaden.

Birger Bostad pågående projekt

Delprojekten i Haga Norra har fördelats på de olika etapperna. Under andra kvartalet färdigställdes och slutavräknades den första deletappen BRF Alma som omfattar 23 lägenheter.

Byggrätter förändringar under perioden

Sedan ett markanvisningsavtal med Solna löpt har tidigare inkluderade byggrätter längs Mälarbanan exkluderats. Vidare har byggrätter i Flemingsberg omfördelats mellan bostäder och kommersiellt i enlighet med nu gällande detaljplan.

Segmentrapportering jan-sep 2025¹

	2025	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2024
	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-sep
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	2 344	155	72	10	2 581	2 365	191	12	9	2 577
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	128	128	-	-	-	230	230
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	2 344	155	72	138	2 709	2 365	191	12	239	2 807
Fastighetskostnader	-571	-64	-39	-1	-675	-536	-85	-29	-3	-653
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-108	-108	-	-	-	-247	-247
Bruttoresultat	1 773	91	33	29	1 926	1 829	106	-17	-11	1 907
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 773	91	33	9	1 906	1 829	106	-17	6	1 924
Överskottsgrad, %	76%	59%	46%	90%	74%	77%	55%	-142%	67%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	20	20	-	-	-	-17	-17
Central administration	-66	-4	-8	-	-78	-64	-8	-8	-	-80
Räntenetto	-598	-45	-72	-3	-718	-588	-66	-67	-6	-727
Tomträttsavgäld	-31	-	-	-	-31	-31	-	-	-	-31
Resultatandelar i intressebolag	-49	-	-	-	-49	-59	-	2	-	-57
Förvaltningsresultat	1 029	42	-47	26	1 050	1 087	32	-90	-17	1 012
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-21	-21	-	-	-	-34	-34
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-37	-	-	-	-37	4	-	-	-	4
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-925	-112	49	-	-988	-961	-384	124	-15	-1 236
Resultat före skatt per segment	67	-70	2	5	4	130	-352	34	-66	-254
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-219					-444
Resultat före skatt					-215					-698
Marknadsvärde fastigheter	65 688	5 305	7 226	231	78 450	63 878	6 939	7 196	228	78 241
Exploateringsfastigheter	-	-	-	1 009	1 009	-	-	-	722	722
Uthyrningsgrad, %	87	-	-	-	-	89	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 30.

Segmentsfördelning

Segmenten presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning.
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftöverskottet påverkas väsentligt.
- Projekt - mark och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Birger Bostad – utveckling och förvaltning av bostäder.

Förändringar under perioden

Fastigheten Bocken 47 som tomställt och förbereds för ett renoveringsprojekt överfördes under första kvartalet från segmentet förvaltning till projekt.

Under andra kvartalet färdigställdes projekten avseende Ackordet 1, Påsen 1 och Separatören 1. Fastigheterna överfördes därmed från segmentet projekt till Förvaltning. Vidare överfördes Paradiset 27 från förädling till projekt.

Under tredje kvartalet omklassificerades Ormräsket 10 från förvaltnings- till förädlingsfastighet.

Segmentrapportering jul-sep 2025¹

	2025 Jul-sep	2025 Jul-sep	2025 Jul-sep	2025 Jul-sep	2025 Jul-sep	2024 Jul-sep	2024 Jul-sep	2024 Jul-sep	2024 Jul-sep	2024 Jul-sep
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	778	52	30	4	864	771	67	6	3	847
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	-	-	-	-	-	88	88
Summa nettoomsättning	778	52	30	4	864	771	67	6	91	935
Fastighetskostnader	-167	-18	-5	-1	-191	-159	-26	-6	-	-191
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-3	-3	-	-	-	-100	-100
Bruttoresultat	611	34	25	-	670	612	41	-	-9	644
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	611	34	25	3	673	612	41	-	3	656
Överskottsgrad, %	79%	65%	83%	75%	78%	79%	61%	0%	100%	77%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-3	-3	-	-	-	-12	-12
Central administration	-16	-1	-2	-	-19	-16	-2	-2	-	-20
Räntenetto	-197	-16	-22	-1	-236	-197	-21	-22	-2	-242
Tomträttsavgäld	-10	-	-	-	-10	-10	-	-	-	-10
Resultatandelar i intressebolag	-12	-	-	-	-12	-20	-	1	-	-19
Förvaltningsresultat	376	17	1	-1	393	369	18	-23	-11	353
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-34	-34
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-324	-50	36	-	-338	163	16	46	-	225
Resultat före skatt per segment	52	-33	37	-1	55	532	34	23	-45	544
Värdeförändr. räntederivat & aktier					113					-472
Resultat före skatt					168					72
Marknadsvärde fastigheter	65 688	5 305	7 226	231	78 450	63 878	6 939	7 196	228	78 241
Exploateringsfastigheter	-	-	-	1 009	1 009	-	-	-	722	722
Uthyrningsgrad, %	87	-	-	-	-	89	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 30.

Fabeges hållbarhetsarbete

Fabeges hållbarhetsstrategi ska bidra till bolagets attraktivitet, skapa värde och långsiktig konkurrenskraft.

Det handlar om att ansvarsfullt förvalta och utveckla hållbara stadsdelar, fastigheter, lokaler och tjänster som i sin tur leder till ökad tillväxt.

Ledning och styrning

Hållbarhetsfrågor är en integrerad del av Fabeges affärsidé, affärsmodell och företagskultur. Hållbarhetsdata och sociala aspekter spelar en central roll i beslutsfattandet på ledningsnivå. Ledningen fastställer årligen policys, hållbarhetsmål och styrande dokument. Ledningsgruppen och styrelsen har 2024 medverkat i framtagandet och godkännandet av en dubbel väsentlighetsanalys.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

- Klimatförändringar
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Ansvarsfullt företagande

Våra fokusområden

Stadsdelar

Fabege arbetar för att på bästa sätt bidra till att skapa hållbara, attraktiva städer och kvarter som lockar både människor och företag. Områdena ska präglas av en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

Resultatredovisning av resvaneundersökningen i Arenastaden har genomförts. Totalt medverkade över 6 500 av våra kunders medarbetare. De senaste tre åren har klimatpåverkan från arbetsresor i Arenastaden minskat med 45 procent. De främsta drivkrafterna bakom utvecklingen är:

1. Mer kollektivtrafik, minskad bilanvändning
2. Snabb elektrifiering av bilflottan
3. Medarbetare flyttar närmare Arenastaden
4. Fortsatt hög andel cykel/elcykelresor
5. Förbättrad infrastruktur för hållbar mobilitet

Svarsunderlaget kommer att användas för att ytterligare utveckla kollektivtrafik och cykelinfrastruktur till stadsdelarna samt till Fabeges klimatredovisning.

Fastigheter

Ambitionen är att skapa trivsamma arbetsmiljöer som får kunderna att längta till kontoret. För utfall hållbarhetsnyckeltal se tabell på sidan 15. Fabeges Science Based Targets initiative (SBTi) mål innebär att Fabege ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030 och mäta och minska scope 3-utsläpp jämfört med 2018 års nivåer. Fabeges egna klimatmål går längre än ovanstående SBTi-mål. Fabege strävar mot klimatneutral förvaltning år 2030 med en halvering av scope 3 per BTA och en minskning i scope 1 och 2 med minst 90 procent.

Under kvartalet har Fabege bland annat arbetat i enlighet med följande miljömål:

- <70 kWh/kvm Atemp i energianvändning per år
- 100% förnybar energi

- 100% miljöcertifiering av förvaltningsfastigheter och nyproduktion
- 20% cirkularitetsindex vid ombyggnation
- 35% lägre CO₂-avtryck vid nyproduktion jämfört med 2018 års nivå (scope 3)

Alfa Laval's kontor och innovationscenter har nu erhållit slutgiltig certifiering enligt BREEAM-SE nivå Excellent. Resultatet är robusta fastigheter byggda för att stå länge, med geoenergi och solceller som står för energiförsörjningen, vilket innebär en energianvändning 60% lägre än Boverkets byggregler.

Medarbetare

Engagerade och motiverade medarbetare är en viktig framgångsfaktor och Fabege vill vara en attraktiv arbetsplats. Organisationer med en stark identitet presterar ofta bättre än andra. Arbetsmiljön ska vara säker och utan risk för att Fabeges samtliga medarbetare, eller de som arbetar hos Fabege, skadas eller blir sjuka på arbetet. Alla medarbetare har genomgått en grundläggande arbetsmiljöutbildning och nyanställda erbjuds samma möjlighet.

Under kvartalet har de obligatoriska utbildningarna av medarbetare i Fabeges Uppförandekod slutförts.

Leverantörskedja

En hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka Fabeges varumärke. Fabege strävar efter att bedriva ett ansvarsfullt företagande, säkerställa mänskliga rättigheter i alla led samt minska klimatavtryck. Fabege stödjer flera internationella riktlinjer såsom FN:s grundläggande konventioner till skydd för mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande principer och rättigheter på arbetsplatsen och FN:s Global Compacts tio principer. Fabeges uppförandekod för ramavtalade

Mål 2030

- Klimatneutral förvaltning.
- Halverad klimatpåverkan i projektutveckling per BTA.

Genomsnittlig energianvändning 2024

70 kWh/kvm

Fabege nr 1 av samtliga noterade fastighetsbolag med kontor i GRESB 2025

Med betyget 94 inom den bedömning som avser förvaltning och 99 inom projektutveckling får Fabege högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras som nummer 1 av samtliga noterade fastighetsbolag med kontor globalt och som nummer 3 av samtliga noterade bolag i Europa.



Science based targets

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

leverantörer omfattar dessa riktlinjer och de ska efterlevas i alla led.

Omförhandlingar inom inköpsverksamheten fortsätter och under kvartalet har 17 nya ramavtalade leverantörer hållbarhetsgranskats.

Finansiering

Fabeges gröna finansiering är en naturlig fortsättning på det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen. Alla Fabeges finansiärer, såväl banker som kapitalmarknad, erbjuder grön finansiering av miljöcertifierade energieffektiva fastigheter. Sedan november 2023 är Fabege noterad som grön aktie, så kallad Green Equity Designation. Fabege har tagit hänsyn till EU-taxonomin och har kartlagt tillämpliga kategorier till EU:s miljömål och till ekonomisk verksamhet. Fabege strävar efter att anpassa de kvalificerade gröna tillgångarna till EU-taxonomin efter bästa förmåga,

inklusive kriterierna för att inte orsaka betydande skada (DNSH) och minimiskyddsåtgärder (minimum safeguard).

Kunder

Fabege arbetar med kunden i centrum. Goda relationer och samverkan med kunderna är en förutsättning för att Fabege ska kunna skapa hållbara kontor, tjänster och stadsmiljöer. Kontinuerliga dialoger med Fabeges 700 kunder säkerställer ett långsiktigt samarbete i och kring våra fastigheter.

Grunden för det strategiska hållbarhetsarbetet ihop med kunderna är de gröna hyresavtalen. Fabege har även upprättat en vägledning för klimateffektiv hyresgäst Anpassning som kunderna kan beakta för att öka hållbarhetsprestandan i lokalerna samt bidra till fastighetens miljöcertifiering.

Vi följer upp vårt arbete med kunderna och genomför NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år för att kunna förbättra oss. Vi har precis skickat ut 2025 års enkät.

Affärsetik

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhördhet är grundläggande för Fabeges relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långgivare. Fabege tillämpar god affärssed och praxis samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö i enlighet med Global Compact och ILO:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter i arbetslivet. Uppförandekoden ligger till grund för samtliga medarbetares agerande och har undertecknats av alla anställda.

Om hållbarhetsrapporten

Kvartalsrapporten är inte upprättad enligt samma riktlinjer som Fabeges årliga hållbarhetsredovisning och tar därför inte upp vissa frågor.

En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsredovisningen, läs mer på www.fabege.se/hallbarhet.

Certifierade fastigheter*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	728 954	67%
BREEAM-SE**	15	349 580	32%
Miljöbyggnad	1	5 593	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 084 127	100%

* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.
** BREEAM-SE innefattar nu även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

Hållbarhetsnyckeltal

	2025, kv3	2024	2023	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	46	70	71	Max 70 *
Andel förnybar energi, %	90	90	90	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	63	62	63	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	87	82	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	100	98	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	93	92	91	100
Grön finansiering, %	99	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	88	88	2025 >88
GRESB, poäng	n/a	95	93	>91

* Atemp summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.
** De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

EU-taxonomin

Fabege omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomin framgår av Not 1 EU-taxonomin, sid 30.

I årsredovisningen 2024 redovisas de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimiskyddsåtgärder.

Small Cap 30 ESG Responsible Index

Fabege är inkluderat i OMX Sweden Small Cap 30 ESG Responsible Index (OMXSS30ESGGI) på Nasdaq Stockholm, vilket lyfter fram bolag som visar ledarskap inom miljö-, social- och bolags-styrningsfrågor (ESG) på den svenska aktiemarknaden.



Exempel på initiativ inom social hållbarhet

- Samverkan i Huddinge/BID Flemingsberg
- TalangAkademin
- Stiftelsen Läxhjälpen
- Unga Operan / Unga Dramaten
- Flemingsberg Science
- Innovation Station
- Stockholm Talent
- Pep Parker
- Street Gallery
- Stadsmissionen

Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Värdeförändring, %	Resultat effekt efter		
	skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	623	45,26%	43,81%
0	-	44,94%	44,03%
-1	-623	44,61%	44,25%

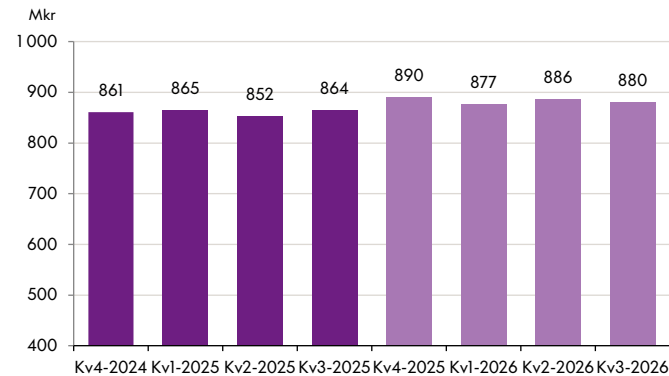
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

Mkr	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	+/- 34,6
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	+/- 33,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	+/- 38,2
Fastighetskostnader	1%	+/- 9,1
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-101 / +159

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

Hyresintäkter – utveckling kommande fyra kvartal



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktsportfölj per balansdagen.

Personal

Vid periodens slut var 227 personer (229) anställda i koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 305 Mkr (335) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 675 Mkr (1 098). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 005 Mkr (1 750). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (1).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

Förfallostruktur hyresavtal

	Hyresavtal	Mkr	Andel, %
2025 ¹	291	173	5%
2026 ¹	425	628	17%
2027	247	569	16%
2028	182	363	10%
2029	124	384	10%
2030+	159	1 313	37%
Kommersiellt	1 428	3 430	96%
Bostadsavtal	167	23	1%
Garage- och parkering	456	138	4%
Totalt	2 051	3 591	100%

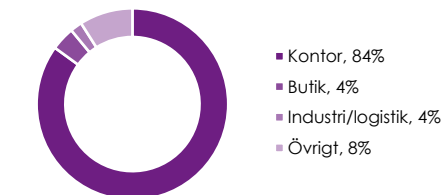
¹Varav drygt 110 Mkr redan är omförhandlade då de gällande avtalen löper ut.

Största kunderna

	¹ Andel, %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,8%	2037
Saab ²	4,7%	2045
Convendum Stockholm City AB	3,7%	2034
Ica Fastigheter AB	3,3%	2030
Telia Sverige AB	3,0%	2031
Carnegie Investment Bank AB	2,3%	2027
Svea Bank AB	1,8%	2029
Bilia AB	1,8%	2041
Alfa Laval Technologies AB	1,7%	2047
The North Alliance Sverige AB	1,2%	2027
Summa	30,4%	

¹Andel av kontrakterad hyra. ²Tillträder del av lokaler 2025-11-01.

Hyresvärde per kategori



Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Risker och möjligheter i moderbolaget är kopplade till ägande av dotterbolag. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2024 (sidorna 56–65).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2024. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2024 (sidorna 56–65).

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska långsiktigt uppgå till max 13 gånger.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2024.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är

säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

Kontorshyresmarknaden i Stockholm försvagades under föregående år. Oro i omvärlden och en sämre konjunktur har lett till ökad osäkerhet på hyresmarknaden. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är mer avvaktande men med generellt sett stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men de senaste två årens indexuppräknings har begränsat den framtida potentialen vid omförhandlingar. Vakanserna har generellt sett ökat under det senaste året.

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering förbättrades väsentligt under föregående år med fortsatt god tillgång till kapital och lägre marginaler. Marknadsräntorna har sjunkit i takt med Riksbankens sänkningar av styrräntan som efter sänkningen i september ligger på 1,75 procent. Cirka 49 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en bra förutsägbarhet för de närmaste åren.

De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats och till och med minskat något i de mest centrala delarna av Stockholm. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de långsiktiga investerarna är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabega har fortsatt en stark finansiell ställning. Vi har skapat goda möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts

under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabega präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34.16A Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS Redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderings-metoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 21 oktober 2025

Stefan Dahlbo, vd

Revisorers granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fabège AB per den 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2025
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Fabègeaktien

Ägare

Den 30 september 2025 hade Fabège totalt 42 917 kända aktieägare varav 57,8 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 59,99 procent av kapitalet.

Aktiekapital

Aktiekapital uppgick 2025-09-30 till 5 097 Mkr fördelat på 330 783 144 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 15:41 kr/aktie.

Utdelningspolicy

Fabège ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta

att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt. Årsstämman 2025 beslöt om en utdelning 2:00 kr/aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2025 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2025 till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier. Under perioden genomfördes inga återköp.

Green Equity Designation

Fabeges aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



Aktiefördelning

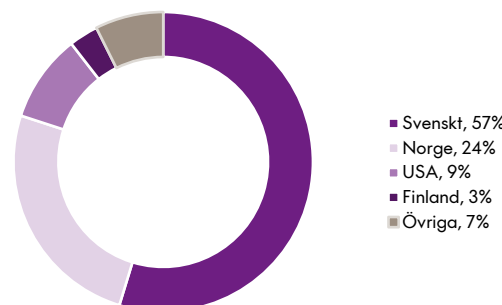
	2025-09-30	2024-09-30
Antal ägare	42 917	43 992
Antal utländska ägare	1 132	993
Utländska ägare, %	42,2	41,8
Fondägande, %	16,0	25,9

Största ägare, 2025-09-30

	Antal aktier *	Kapital & röster, %
Geveran Trading Co	70 375 309	22,37
Backahill AB	52 608 718	16,72
Vanguard	9 514 456	3,02
BlackRock	8 441 077	2,68
Nordea Fonder	8 282 705	2,63
Handelsbanken Fonder	7 969 095	2,53
Foksam	7 966 488	2,53
Swedbank Robur Fonder	6 497 271	2,07
Lämfärsäkringar Fonder	4 876 764	1,55
Norges Bank Investment Management	4 449 222	1,41
AFA Försäkring	3 986 953	1,27
Alcur Funds	3 795 552	1,21
Totalt 12 största aktieägare	188 738 356	59,99
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	

Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Landsfördelning, 2025-09-30



Finansiella data

Koncernen – Rapport över totalresultatet i sammandrag

	2025	2024	2025	2024	2024	R12 mån
Belopp i Mkr	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår	Okt-sep
Hysesintäkter ¹	864	847	2 581	2 577	3 438	3 442
Omsättning bostadsutveckling	-	88	128	230	233	131
Nettoomsättning	864	935	2 709	2 807	3 671	3 573
Fastighetskostnader	-191	-191	-675	-653	-885	-907
Kostnader bostadsutveckling	-3	-100	-108	-247	-254	-115
Bruttoresultat	670	644	1 926	1 907	2 532	2 551
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	673	656	1 906	1 924	2 553	2 535
Överskottsgrad, %	78%	77%	74%	75%	74%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-3	-12	20	-17	-21	16
Central administration	-19	-20	-78	-80	-93	-91
Räntenetto	-236	-242	-718	-727	-962	-953
Tomträttsavgäld	-10	-10	-31	-31	-41	-41
Resultatandelar i intressebolag	-12	-19	-49	-57	-91	-83
Förvaltningsresultat	393	353	1 050	1 012	1 345	1 383
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-34	-21	-34	-73	-60
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-37	4	3	-38
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-338	224	-988	-1 236	-1 218	-970
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	113	-472	-216	-444	-143	85
Värdeförändringar aktier	-	-	-3	-	-3	-6
Resultat före skatt	168	71	-215	-698	-89	394
Aktuell skatt	0	-	0	-	-	0
Uppskjuten skatt	-69	-57	47	30	-124	-107
Periodens/Årets resultat	99	14	-168	-668	-213	287
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-19	-19
Periodens/Årets totalresultat	99	14	-168	-668	-232	268
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	99	14	-168	-668	-232	268
Resultat per aktie, kr ²	0:32	0:04	-0:53	-2:12	-0:68	0:91
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 95 Mkr (89) för perioden jan-sep 2025 och 31 Mkr (32) för perioden jul-sep 2025. ² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningseffekt.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	78 450	78 241	78 904
Nyttjanderättstillgång	1 371	949	1 371
Övriga materiella anläggningstillgångar	35	32	34
Derivatinstrument	472	551	702
Finansiella anläggningstillgångar	763	1 378	728
Exploateringsfastigheter	1 009	722	754
Övriga omsättningstillgångar	1 361	753	1 247
Kortfristiga placeringar	100	99	100
Likvida medel	15	31	64
Summa tillgångar	83 781	82 961	84 109
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	37 648	38 010	38 445
Uppskjuten skatt	8 376	8 275	8 424
Övriga avsättningar	172	155	175
Räntebärande skulder ¹	34 542	33 696	34 400
Leasingskuld	1 371	949	1 371
Derivatinstrument	145	309	159
Ej räntebärande skulder	1 527	1 567	1 135
Summa eget kapital och skulder	83 781	82 961	84 109

¹ Varav kortfristiga 4 669 Mkr (4 721).

Koncernen – Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	38 445	39 244	39 244
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	38 445	39 244	39 244
Återköp av aktier	-	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-314	-283	-142
Kontantutdelning	-315	-283	-425
Periodens resultat	-168	-668	-213
Övrigt totalresultat	-	-	-19
Totalt eget kapital vid periodens slut¹	37 648	38 010	38 445

¹ Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Koncernen – Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2025 Jan-sep	2024 Jan-sep	2024 Jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	1 926	1 907	2 532
Central administration	-78	-80	-93
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	8	9	13
Erhållen ränta	14	15	21
Erlagd ränta ¹	-811	-856	-1 121
Betald inkomstskatt	-	-	-
Summa	1 059	995	1 352
Förändring av rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter	-244	110	74
Förändring av kortfristiga fordringar	-124	244	473
Förändring av kortfristiga skulder	191	118	-264
Summa förändring av rörelsekapital	-177	472	283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	882	1 467	1 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 481	-1 662	-2 282
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Avyttring av fastigheter via bolag	960	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-96	-102	-179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-617	-1 764	-2 461
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-456	-472	-613
Återköp egna aktier	-	-	-
Upptagna lån	15 618	17 845	24 759
Amortering av skuld	-15 476	-17 130	-23 341
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314	243	805
Periodens kassaflöde	-49	-54	-21
Likvida medel vid periodens början	64	85	85
Likvida medel vid periodens slut	15	31	64

¹ Varav övr finansiella kostnader -22 Mkr (-29).

Koncernen – Nyckeltal

	2025	2024	2024
	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	-0,6	-2,3	-0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,5
Soliditet, %	45	46	46
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
Skuldkvot, ggr	14,0	13,9	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	-0:53	-2:12	-0:68
Eget kapital per aktie, kr	120	121	122
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:80	4:66	5:20
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	99	100	100
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	78 450	78 241	78 904
Uthyrbar yta, kvm	1 265 000	1 260 000	1 271 174
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 009	722	754
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	89	88
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	0,9	1,7
Överskottsgrad, %	74	75	74
Genomsnittlig återstående kontraktstid (förvaltningsfastigheter), år	5,1	4,3	4,8

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS redovisningsstandarder, se vidare under definitioner.

² Definitionen enligt IFRS redovisningsstandarder

Koncernen – EPRA nyckeltal

	2025	2024	2024
	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
EPRA Nyckeltal			
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	952	1 012	1 227
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3:03	2:93	3:90
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	46 012	46 326	46 468
EPRA NRV, kr/aktie	146	147	148
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	43 019	43 300	43 514
EPRA NTA, kr/aktie	137	138	138
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	37 758	38 088	38 382
EPRA NDV, kr/aktie	120	121	122
EPRA Vakansgrad, %	13	11	12
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	-3	5	5
EPRA Investeringar	1 515	1 732	2 376

Koncernen – Uppskjuten skatt

	2025	2024	2024
	30 sep	30 sep	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlar till:			
Underskottsavdrag, Mkr	-190	-94	-309
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 510	8 341	8 632
Derivatinstrument, Mkr	67	50	112
Övrigt, Mkr	-11	-22	-11
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 376	8 275	8 424

Koncernen – Resultaträkning i sammandrag, kvartalsöversikt

	2025				2024				2023
Belopp i Mkr	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
Hysesintäkter	864	852	865	861	847	864	867	827	
Omsättning bostadsutveckling	-	128	-	3	88	-	141	67	
Nettoomsättning	864	980	865	864	935	864	1 008	894	
Fastighetskostnader	-191	-219	-265	-233	-191	-214	-248	-203	
Kostnader bostadsutveckling	-3	-99	-6	-6	-100	-6	-140	-86	
Bruttoresultat	670	662	594	625	644	644	620	605	
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	673	633	600	628	656	650	619	624	
Överskottsgrad	78%	74%	69%	73%	77%	75%	71%	76%	
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-3	29	-6	-3	-12	-6	1	-19	
Central administration	-19	-26	-33	-13	-20	-31	-29	-16	
Räntenetto	-236	-240	-242	-235	-242	-245	-240	-237	
Tomträttsavgäld	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-10	
Resultatandelar i intressebolag	-12	-14	-24	-34	-19	-27	-11	3	
Förvaltningsresultat	393	372	285	333	353	331	329	345	
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-21	-	-40	-34	-	-	-	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-	-37	-	-	-	3	-	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-338	-85	-565	18	224	-80	-1 381	-2 415	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	113	-356	27	301	-472	-184	213	-888	
Värdeförändringar aktier	-	-1	-2	-3	-	-	-	-3	
Resultat före skatt	168	-91	-292	609	71	67	-836	-2 961	
Aktuell skatt	0	-	-	-	-	-	-	-1	
Uppskjuten skatt	-69	-26	141	-154	-57	-50	137	971	
Periodens resultat	99	-117	-151	455	14	17	-699	-1 991	

Koncernen – Finansiell ställning i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2025			2024				2023
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Fastigheter	78 450	78 317	77 805	78 904	78 241	77 584	77 358	78 093
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 371	1 371	1 371	1 371	949	949	949	949
Övriga materiella anläggningstillgångar	35	35	34	34	32	31	30	30
Derivatinstrument	472	442	697	702	551	881	1 029	925
Finansiella anläggningstillgångar	763	748	736	728	1 378	1 356	1 343	1 319
Exploateringsfastigheter	1 009	935	860	754	722	795	395	519
Övriga omsättningstillgångar	1 361	1 461	1 482	1 247	753	857	1 247	997
Kortfristiga placeringar	100	100	99	100	99	98	98	98
Likvida medel	15	22	57	64	31	10	31	85
Summa tillgångar	83 781	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	37 648	37 548	38 294	38 445	38 010	37 996	38 545	39 244
Uppskjuten skatt	8 376	8 308	8 282	8 424	8 275	8 218	8 168	8 305
Övriga avsättningar	172	173	175	175	155	153	154	158
Räntebärande skulder	34 542	34 203	33 633	34 400	33 696	33 715	33 579	32 982
Leasingskuld	1 371	1 371	1 371	1 371	949	949	949	949
Derivatinstrument	145	228	128	159	309	166	130	240
Ej räntebärande skulder	1 527	1 805	1 463	1 135	1 567	1 569	1 160	1 342
Summa eget kapital och skulder	83 781	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220

Koncernen – Nyckeltal i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2025			2024				2023
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	1,1	-1,2	-1,6	4,8	0,1	0,2	-7,2	-19,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,7	2,6	2,3	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4
Soliditet, %	45	45	46	46	46	46	47	47
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	43	43	43	42
Skuldkvot, ggr	14,0	14,1	14,0	14,1	13,9	13,9	13,8	13,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8
Aktierelaterade ¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	0:32	-0:37	-0:48	1:45	0:04	0:05	-2:22	-6:33
Eget kapital per aktie, kr	120	119	122	122	121	121	123	125
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:96	0:54	1:30	0:53	1:99	2:07	0:60	1:15
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	87	88	88	90	90	91
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	0,7	0,0	0,8	1,1	0,7	-1,0	-2,2
Överskottsgrad, %	78	74	69	73	77	75	71	76

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS redovisningsstandarder. Se vidare under definitioner. ² Definition enligt IFRS redovisningsstandarder.

Koncernen – Härledning av nyckeltal

Nedan visas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabège redovisar.

	2025	2024	2024
	30 sep	30 sep	31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	37 648	38 010	38 445
Balansomslutning, Mkr	83 781	82 961	84 109
Soliditet, %	45	46	46
	2025	2024	2024
	30 sep	30 sep	31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	34 542	33 696	34 400
Redovisat värde fastigheter, Mkr	78 450	78 241	78 904
Redovisat värde exploateringsfastigheter, MKr	1 009	722	754
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
	2025	2024	2024
	30 sep	30 sep	31 dec
Skuldkvot			
Bruttoresultat, Mkr	2 551	2 513	2 532
Central administration, Mkr	-91	-96	-93
Summa, Mkr	2 460	2 417	2 439
Räntebärande skulder, Mkr	34 542	33 696	34 400
Skuldkvot, ggr	14	14	14
	2025	2024	2024
	30 sep	30 sep	31 dec
Räntetäckningsgrad			
Bruttoresultat, Mkr	1 926	1 907	2 532
Tomträttsavgäld, Mkr	-31	-31	-41
Central administration, Mkr	-78	-80	-93
Summa, Mkr	1 817	1 796	2 398
Räntenetto, Mkr	-718	-727	-962
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	2,5

Koncernen – Härledning av nyckeltal forts.

	2025	2024	2025	2024	2024
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, Mkr	99	14	-168	-668	-213
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 598	38 003	38 047	38 627	38 845
Avkastning på eget kapital, %	1,1	0,1	-0,6	-2,3	-0,5
	2025	2024	2025	2024	2024
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår
Totalavkastning fastigheter					
Driftöverskott, Mkr	673	656	1 906	1 924	2 553
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-338	224	-1 025	-1 232	-1 218
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	78 803	78 016	78 709	79 473	80 118
Totalavkastning fastigheter, %	0,4	1,1	1,1	0,9	1,7
	2025	2024	2025	2024	2024
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår
Skuldsättningsgrad					
Räntebärande skulder, Mkr	34 542	33 696	34 542	33 696	34 400
Eget kapital, Mkr	37 648	38 010	37 648	38 010	38 445
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
	2025	2024	2025	2024	2024
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår
Eget kapital per aktie					
Eget kapital, Mkr	37 648	38 010	37 648	38 010	38 445
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	120	121	120	121	122
	2025	2024	2025	2024	2024
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Helår
Kassaflöde per aktie					
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	302	628	882	1 467	1 635
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	315	315	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	0:96	1:99	2:80	4:67	5:19

Koncernen – Härledning av EPRA nyckeltal

	2025			2024			2024		
	Jan-sep			Jan-sep			Jan-dec		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV									
Eget kapital, Mkr	37 648	37 648	37 648	38 010	38 010	38 010	38 445	38 445	38 445
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	315	315	315	283	283	283	142	142	142
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-327	-327	-327	-242	-242	-242	-543	-543	-543
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 376	8 376	8 376	8 275	8 275	8 275	8 424	8 424	8 424
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 788	-2 788	-	-2 821	-2 821	-	-2 749	-2 749
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	327	-	-	242	-	-	543
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 588	-	-	-5 454	-	-	-5 675
NAV, Mkr	46 012	43 019	37 758	46 326	43 300	38 088	46 468	43 514	38 382
Utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	146	137	120	147	138	121	148	138	122
2025			2024			2024			
EPRA EPS	Jan-sep			Jan-sep			Jan-dec		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 050			1 012			1 345		
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-578			-570			-770		
Summa, Mkr	472			442			575		
Nominell skatt (20,6%), Mkr	97			92			118		
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	953			920			1 227		
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	314,6			314,6			314,6		
EPRA EPS, kr per aktie	3:03			2:93			3:90		
2025			2024			2024			
EPRA Vakansgrad	Jan-sep			Jan-sep			Jan-dec		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	513			385			445		
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 815			3 602			3 587		
EPRA Vakansgrad, %	13			11			12		
2025			2024			2024			
EPRA Hyrestillväxt idendiskt bestånd	Jan-sep			Jan-sep			Jan-dec		
Förändring, %	-3,2			5,0			4,5		
Förändring, Mkr	-91			120			139		
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr	2 321			2 408			3 196		
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr	2 397			2 288			3 057		
2025			2024			2024			
EPRA investeringar	Jan-sep			Jan-sep			Jan-dec		
Förvärv, Mkr	-			-			-		
Investering i Förädlings- och projektfastigheter, Mkr	912			1 188			1 606		
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr	603			544			770		
Varav kapitaliserad ränta	33			69			93		
Totalt EPRA investeringar	1 515			1 732			2 376		

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

	2025	2024	2024
Belopp i Mkr	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
Intäkter	305	335	428
Kostnader	-352	-461	-462
Finansnetto	941	1 668	1 569
Resultatandel intressebolag	-	-	-
Värdeförändringar räntederivat	-216	-444	-143
Värdeförändringar aktier	-3	-	-3
Bokslutsdisposition	-	-	-6
Resultat före skatt	675	1 098	1 383
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	63	130	29
Periodens resultat	738	1 228	1 412

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

	2025	2024	2024
Belopp i Mkr	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	51 704	50 224	50 711
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>51 199</i>	<i>49 616</i>	<i>49 992</i>
Omsättningstillgångar	148	80	152
Likvida medel	2	1	43
Summa tillgångar	65 254	63 705	64 306
Eget kapital	12 464	12 171	12 355
Avsättningar	147	132	194
Långfristiga skulder	48 176	46 275	48 930
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>17 657</i>	<i>17 189</i>	<i>17 619</i>
Kortfristiga skulder	4 467	5 127	2 827
Summa eget kapital och skulder	65 254	63 705	64 306

Noter

Not 1 EU-Taxonomin

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Omfattas ej av taxonomi (eligibility), %	Andel förenligt med taxonomi,%
Omsättning	2 581	100		71
Driftutgifter	96	100		61
Kapitalutgifter	1 515	100		67

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)
Fabege äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och de ekonomiska aktiviteterna som tillämpas är

CCM 7.1 Uppförande av nya byggnader
CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Andelen miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter.

Redovisning av omsättning:
Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg samt den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats.

Redovisning av driftsutgifter:
Driftsutgifter inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling

bokförs som driftkostnader men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter:
Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna.

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)
Fabege bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatesiliens.

Fabeges bedömning är att 71 procent av omsättningen, 61 procent av driftkostnaderna och 67 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet avseende primärenergital är hämtat från gällande energideklaration. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att Fabege valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och tolka att de

omfattas av samtliga DNSH krav i 7.1. Samma tolkning har gjorts rörande den omsättning som är hänförlig till Birger Bostads avyttring av färdigställda bostäder. Dessa redovisas som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av DNSH kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Fabeges bedömning är att på sikt kommer åtminstone delar av kapitalutgifterna och omsättning hänförlig till bostadsutveckling att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

Fabege uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupcion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.
För mer information se Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2024 på sidorna 88-92.

Not 2 Verkligt värde finansiella instrument
Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2 i balansräkningen. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 3 Eventualförpliktelser
Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden som moderbolaget ställt till förmån för intresseföretag uppgående till 326 Mkr (327) och som dotterbolag

ställt till förmån för annat koncernbolag uppgående till 4 Mkr (6) samt övrigt 0 (0).

Not 4 Segmentsrapportering
Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid som fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighets-tillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

Not 5 Transaktioner med närstående
Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under perioden har konsulttjänster om 0,7 Mkr (0,7) köpts in. Under perioden har även konsulttjänster om 0,7 Mkr (1,1) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 95 Mkr (116) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzter Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 30 september 2025 hade Fabege utestående obligationer om totalt 738 Mkr (738). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga grunder.

Detta är Fabège

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid kvartals-skiftet ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,5 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 12,5 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 1,0 Mdkr.

Affärsidé

Fabège utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Vi vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

Affärsmodell

Fabèges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion.

Strategi för tillväxt

Fabèges strategi är att skapa värden genom att förvalta, förädla och utveckla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabèges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Moderna fastigheter i attraktiva lägen samt en kundnära drift och förvaltning med egen personal borgar för låg vakans och hög kostnadseffektivitet i förvaltningsbeståndet. Med samlade bestånd och en stor byggrättportfölj ges möjlighet till värdeskapande projektutveckling på egen mark.

Värde drivande faktorer

Fabèges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, såsom prissättning och efterfrågan på lokaler, transaktionsmarknadens avkastningskrav och förändringar i marknadsräntor vilka ger förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholmsmarknaden

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län ha fortsatt befolkningstillväxt under de kommande 20 åren. Dock har tillväxten i antal sysselsatta i kontorsverksamhet planat ut och generellt sett har vakanserna ökat under de senaste två åren.

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Kringsservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Efterfrågan på lokaler är nära kopplad till BNP-tillväxt och företagets behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.

Affärsmodell

Förvaltning

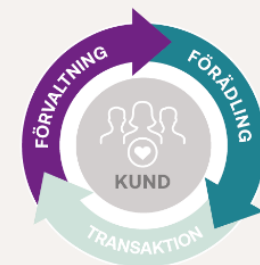
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabège har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

Transaktion

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabèges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom förvärv och avyttringar.



Definitioner¹

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen²

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad²

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl. a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd

Skillnaden mellan hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period och hyresintäkter identiskt bestånd föregående period dividerat med hyres-intäkter identiskt bestånd föregående period.

EPRA NDV – NET disposal value

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av goodwill enligt balans-räkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NDV per aktie

EPRA NDV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV – NET reinstatement value

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NRV per aktie

EPRA NRV dividerat med antal aktier vid periodens slut

EPRA NTA – NET tangible assets

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat, goodwill och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt. Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning.

EPRA NTA per aktie

EPRA NTA dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA vakansgrad

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

Exploateringsfastigheter²

Fastigheter som innehåser i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter och samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter²

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter²

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Hyresvärde²

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outnyttjade lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Identiskt bestånd²

De fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som Fabega ägt under hela räkenskapsperioden samt under motsvarande räkenskapsperiod föregående år.

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Kontraktsvärde²

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyrestillägg.

Mark och projektfastigheter²

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning²

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus erhållna uppsägningar för avflyttning.

Resultat per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

Bruttoresultat inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till ränte-nettot (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat minus central administration.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter

Periodens driftsöverskott plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång plus periodens investeringar.

Verklig uppskjuten skatt

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdragen realiseras under fyra år med en nominell skatt om 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

Återköpsgrad²

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad²

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

¹ Fabega presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi anser att dessa mer branschpassade mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

² Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



Faberge AB (publ)
Box 730, SE-169 27 Solna
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00
E-post: info@faberge.se

Organisationsnummer: 556049–1523

www.faberge.se

På koncernens webbplats finns även en
webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och
Åsa Bergström presenterar rapporten den 21
oktober 2025.

Stefan Dahlbo, VD och koncernchef
+46 (0) 8 555 148 10
stefan.dahlbo@faberge.se



Kalender

2026-01-12	Avstämningsdag för utdelning
2026-02-05	Bokslutskommuniké 2025
2026-04-16	Årsstämma 2026
2026-04-23	Delårsrapport jan-mar 2026
2026-07-06	Delårsrapport jan-jun 2026
2026-10-21	Delårsrapport jan-sep 2026

Åsa Bergström, vVD, ekonomi- och finanschef
+46 (0) 8 555 148 29
asa.bergstrom@faberge.se



Pressmeddelanden tredje kvartalet 2025

2025-07-07 Delårsrapport jan-jun 2025
2025-09-25 Faberge säljer bostadsbyggrätter på Västra
Kungsholmen.

Peter Kangert, IR
+46 (0) 8 555 148 40
peter.kangert@faberge.se

