



Fabeges delårsrapport jan-sep 2025

Stefan Dahlbo, VD
Åsa Bergström, CFO

En modern portfölj med fokus på Stockholm

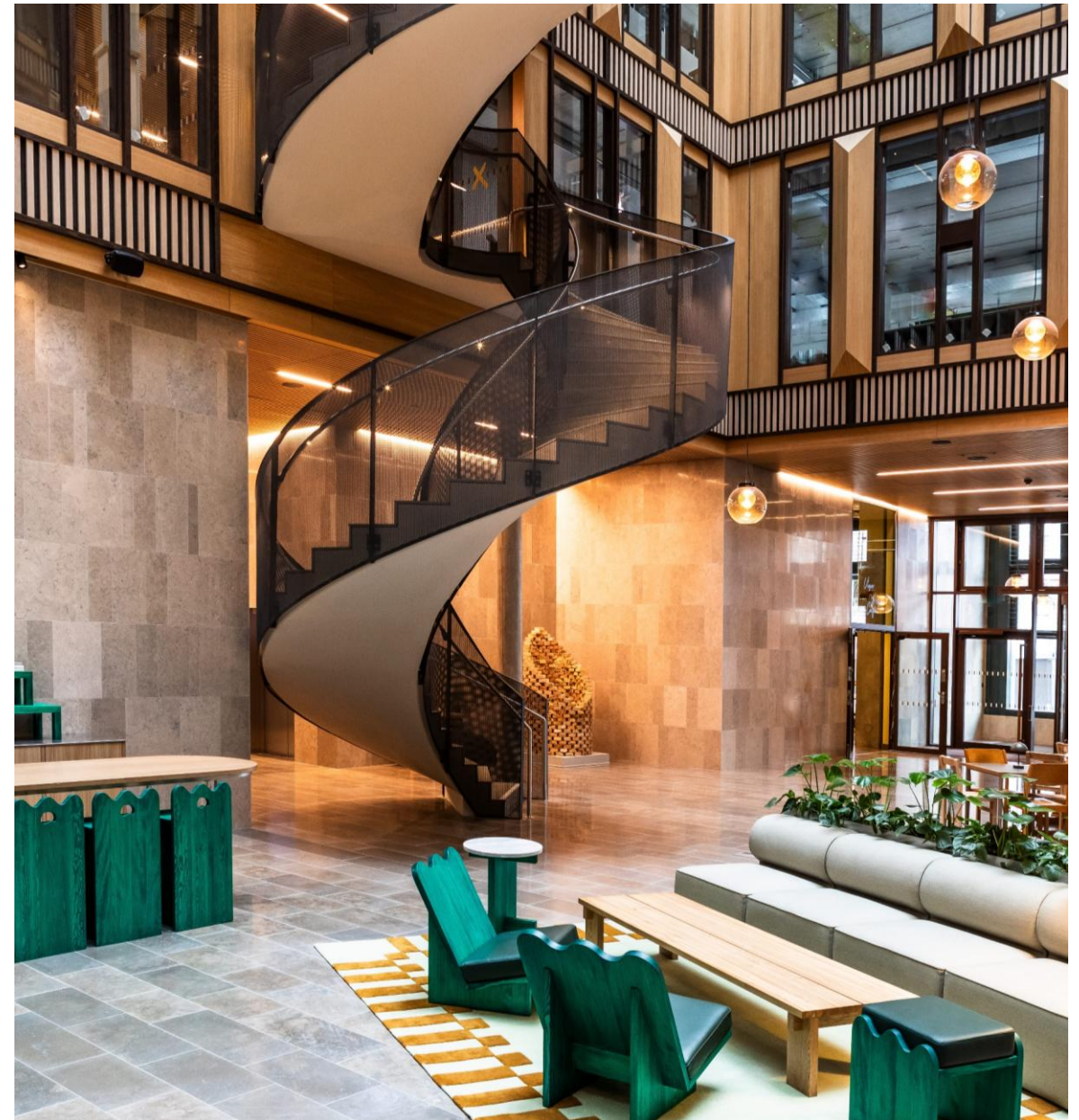
Antal fastigheter	99 st
Fastighetsvärde	78,5 Mdkr
Uthyrningsbar yta	1,3 milj kvm
Hyresvärde	4,2 Mdkr



Sammanfattning kv3 jul-sep 2025

Succesiv förbättring och ljusning i marknaden

- Hyresintäkter 864 Mkr (847)
- Förvaltningsresultat 393 Mkr (353)
- Nettouthyrning +9 Mkr (-11)
- Överskottgrad 78 (77)
- Värdeförändringar -338 Mkr (224)
- Resultat efter skatt 99 Mkr (14)



Resultaträkning i sammandrag

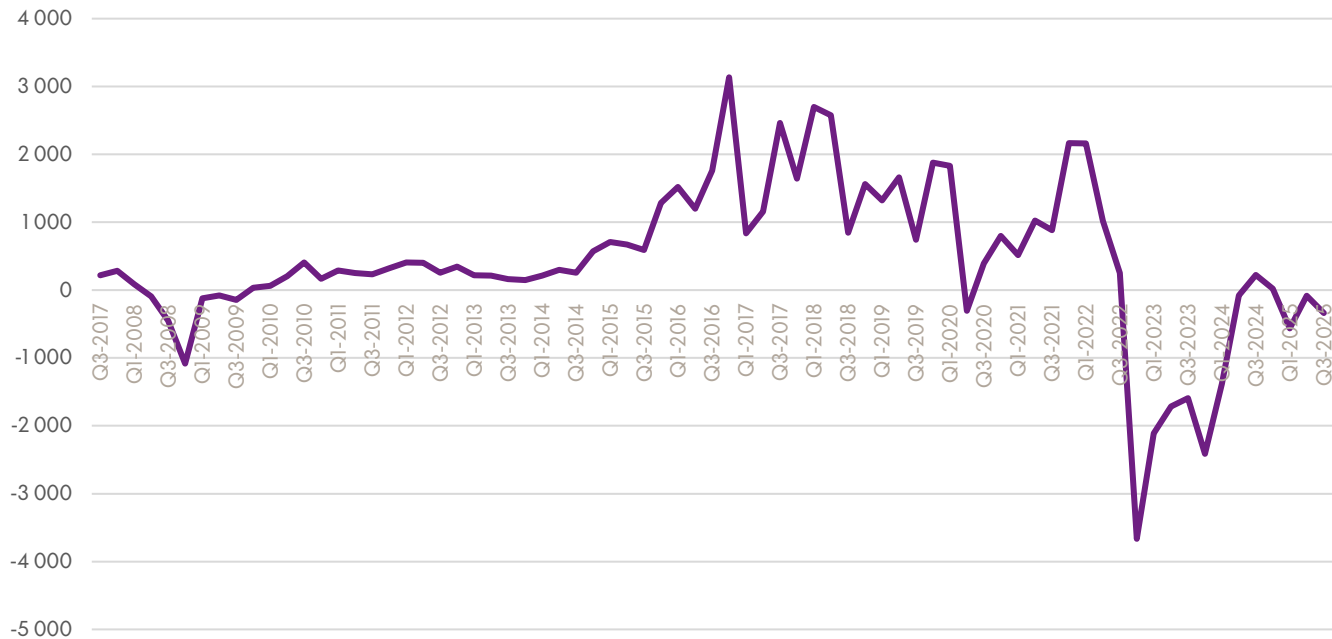
- Hyrestillväxt i identiskt bestånd
cirka -3,2 % (5)
- Överskottsgrad 74% (75)
- Värdeförändring -988 Mkr (-1 236),
motsvarande -1,3 %
- Resultat per aktie -0:53 kr (-2:12)

Mkr	2025 jan-sep	2024 jan-sep
Hysesintäkter	2 581	2 577
Omsättning bostadsutveckling	128	230
Nettoomsättning	2 709	2 807
Fastighetskostnader	-675	-653
Kostnader bostadsutveckling	-108	-247
Bruttoresultat	1 926	1 907
Central administration	-78	-80
Räntenetto	-718	-727
Tomträttsavgälder	-31	-31
Resultatandelar intressebolag	-49	-57
Förvaltningsresultat	1 050	1 012
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-21	-34
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-37	4
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-988	-1 236
Värdeförändringar derivat och aktier	-219	-444
Resultat före skatt	-215	-698
Skatt	47	-30
Periodens resultat	-168	-668

Fastighetsvärdering Kv 3, 2025:

Fastighetsvärde:
78,5 Mdkr
varav förvaltningsportföljen
65,9 Mdkr

Orealiserade värdeförändringar (Mkr)
Kv 3, 2007 till Kv 3, 2025



	Kv 3, 2025	Kv 2, 2025	Kv 1, 2025	Kv 4, 2024
Externvärderat, andel	40%	40%	50%	55%
Värdeförändring, Mkr	-338	-85	-565	18
Direktavkastningskrav	4,60%	4,56%	4,55%	4,54%

Nyckeltal, 30 september 2025

	2025 jan-sep	2024 jan-sep	Mål
Eget kapital kr per aktie	120	121	
EPRA NRV – kr per aktie	146	147	
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	0,9	
Överskottsgrad, %	74	75	75
Soliditet, %	45	46	>35
Belåningsgrad, %	43	43	<50
Skuldkvot, ggr	14,0	13,9	<13
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	>2,2

Finansiering

Finansieringsmarknaden

- Fortsatt god tillgång till finansiering
- Stark kapitalmarknad
- Löpande refinansiering av certifikat och obligationer
- Emitterat obligationer för 1,25 Mdkr, marginal 100bp under tredje kvartalet
- Refinansiering av förfall bank 2026 har påbörjats
- Outnyttjade kredit faciliteter 6 Mdkr
- Riksbanken sänkt styrräntan till 1,75 %
- Säljarrevers Nrep drygt 680 Mkr återbetald i oktober

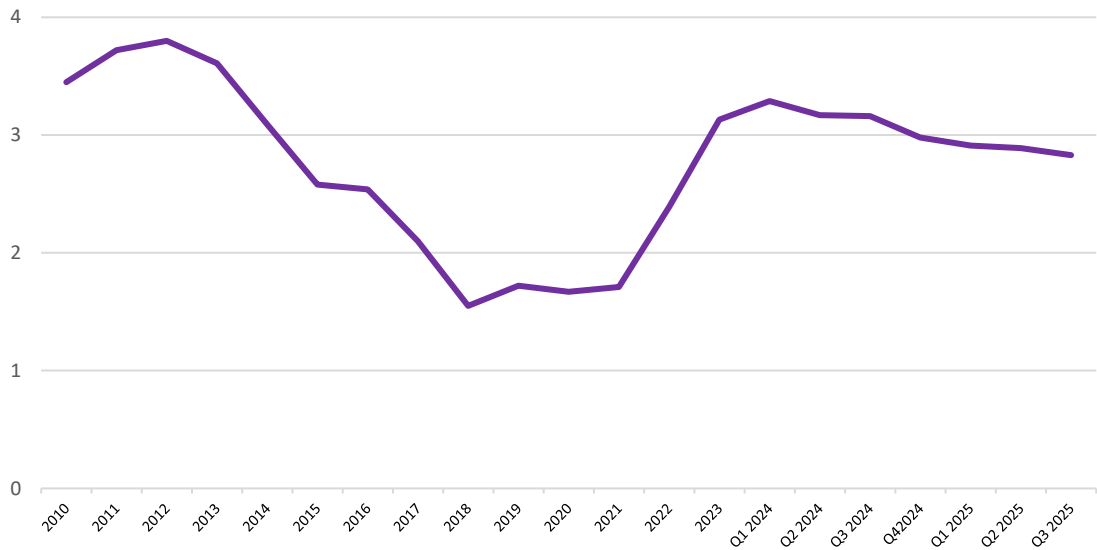
Vår finansiering per 2025-09-30

Total skuld	34,5 Mdkr
Outnyttjade kredit faciliteter	6,0 Mdkr*
Belåningsgrad	43%
Hållbarhet	99% Grön finansiering
Kapitalbindning	3,0 år
Räntebindning	1,5 år (2,1 år justerat stängningsbara swappar)
Räntetäckning, 12m	2,5 ggr (kv 3: 2,7 ggr)
Rating	Baa2 stabila utsikter (Moody's)

*Varav 2 Mdkr back-up för certifikatprogrammet

Räntebindning 30 september 2025

Snittränta - skuldportföljen



- Snitträntan per kvartalsskiftet 2,83 % (2,98)
- 49 procent av portföljen bunden
- Genomsnittlig räntebindningstid 1,5 år (2,1 år justerat för stängningsbara swappar)
- Vanliga räntederivat har en fast ränta mellan 0,11 % och 2,18 %
- Stängningsbara räntederivat har en fast ränta mellan 1,82 % och 2,50 %
- Förlängningsbara räntederivat har en fast ränta mellan 1,66 % och 1,72 %

Förfall	Vanliga swappar	Stängningsbara swappar*	Förlängningsbara swappar**	FXD MTN & Lån	Totalt
2025	800	7 000			7 800
2026	2 700			400	3 100
2027	2 800		500	450	3 750
2028	2 300			976	3 276
2029	2 400			200	2 600
2030	1 650				1 650
2031	1 300				1 300
2032	500				500
Totalt	14 450	7 000	500	2 026	23 976

*De stängningsbara swapparna har en löptid om 10 år med en option för banken att stänga swapparna under 2025.

** De förlängningsbara swapparna har en löptid om 2 år med en option för banken att förlänga ytterligare 3 år.

Hållbarhet

- Genomfört resvaneundersökning i Arenastaden med 6 500 svarande. Kollektivresandet har ökat och klimatpåverkan till följd av arbetsresor har minskat med 45% de tre senaste åren.
- Separatort 1 (Alfa Laval), Flemingsberg certifierad enligt BREEAM-SE, excellent.
- Under kvartalet har de obligatoriska utbildningarna av medarbetare i Fabeges uppförandekod slutförts. Samtliga medarbetare har också undertecknat Uppförandekoden.
- Pågående arbete med att uppdatera mål enligt Science Based Targets Initiative (SBTi).
- Fabeges hållbarhetsrapport 2025 kommer att anpassas till en ESRS-inspirerad struktur, men i övrigt baseras på GRI och EPRA och sedan tidigare rapporterade nyckeltal.



Transaktioner på vår marknad jan–sep 2025

Tygeln 2, Arenastaden, 34 000 kvm kontor, säljare DWS, köpare Vasakronan, pris cirka 2 200 Mkr

Bleholmen 1, CBD, 34 000 kvm kontor, bostäder, säljare M&G Real Estate, köpare Alecta, pris 2 890 Mkr.

Tranhuvudet 8, CBD, 6 600 kvm, kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Axfast, pris 976 Mkr.

Generatorn 4+5, Flemingsberg, 12 500 kvm, handel, säljare Niam, köpare Delcore (ICA,AMF), pris okänt.

Grinden 16, Fridhemsplan, 6 100 kvm, kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Olov Lindgren, pris okänt.

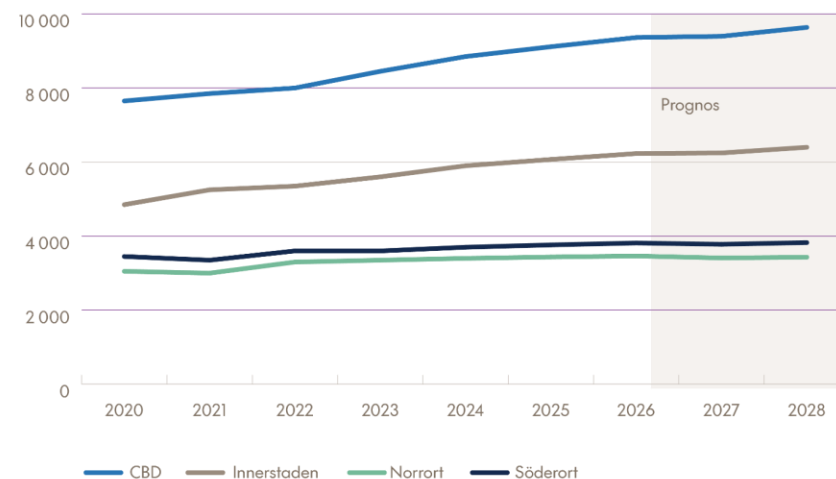
Stora Katrineberg 8, Liljeholmen, 4 050 kvm, kontor, säljare SEB Trygg Liv, köpare Revelop, pris okänt.



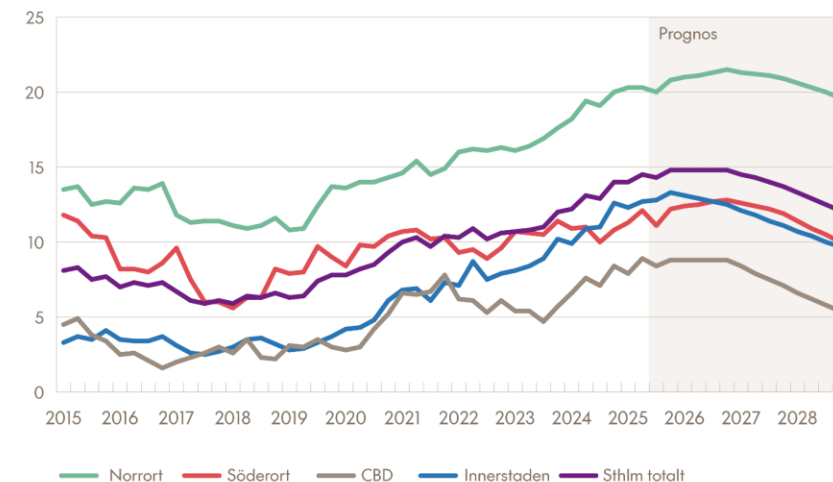
Solna United (Tygeln 2)

Stockholms kontors- marknad

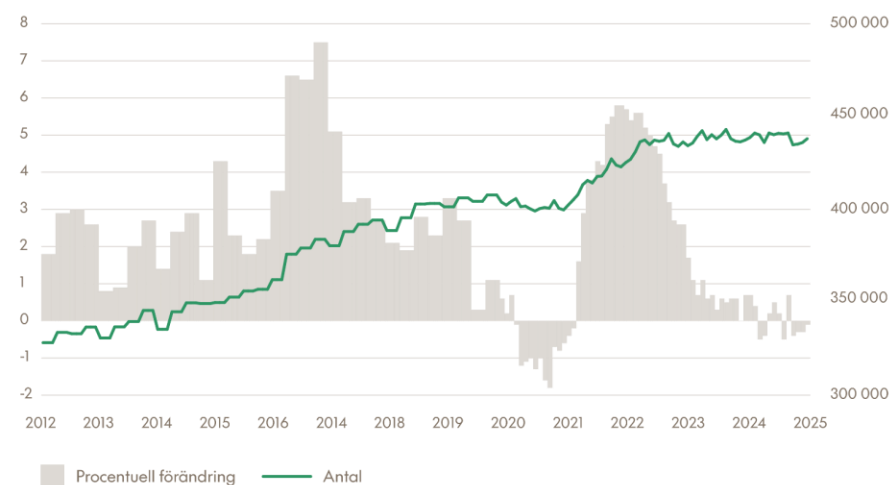
Hyresutveckling, 2020–2028 (kr)



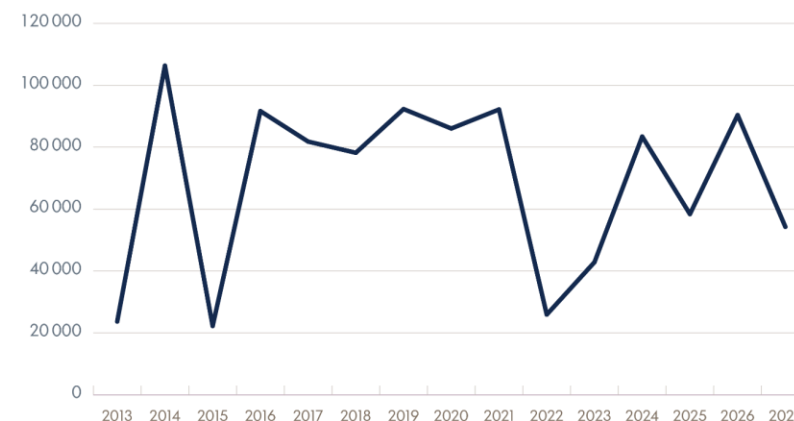
Vakansgrad av totalyta, 2015–2028 (%)



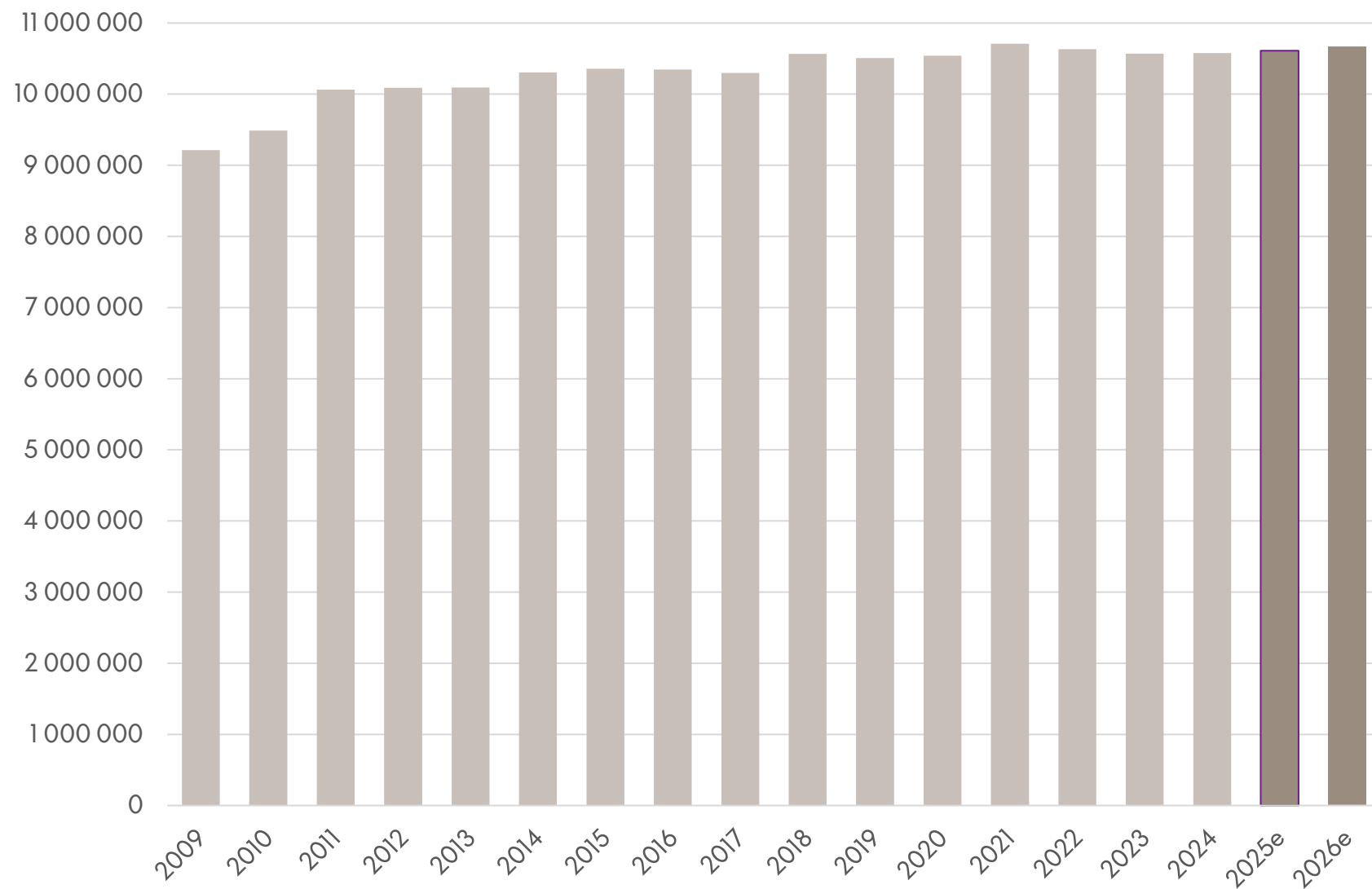
Sysselsatta i kontorsintensiva branscher i Stockholm, Solna, Sundbyberg, Nacka, 2022–2025



Tillskott av kontorsyta i hela Stockholm 2013–2027 (kvm netto)

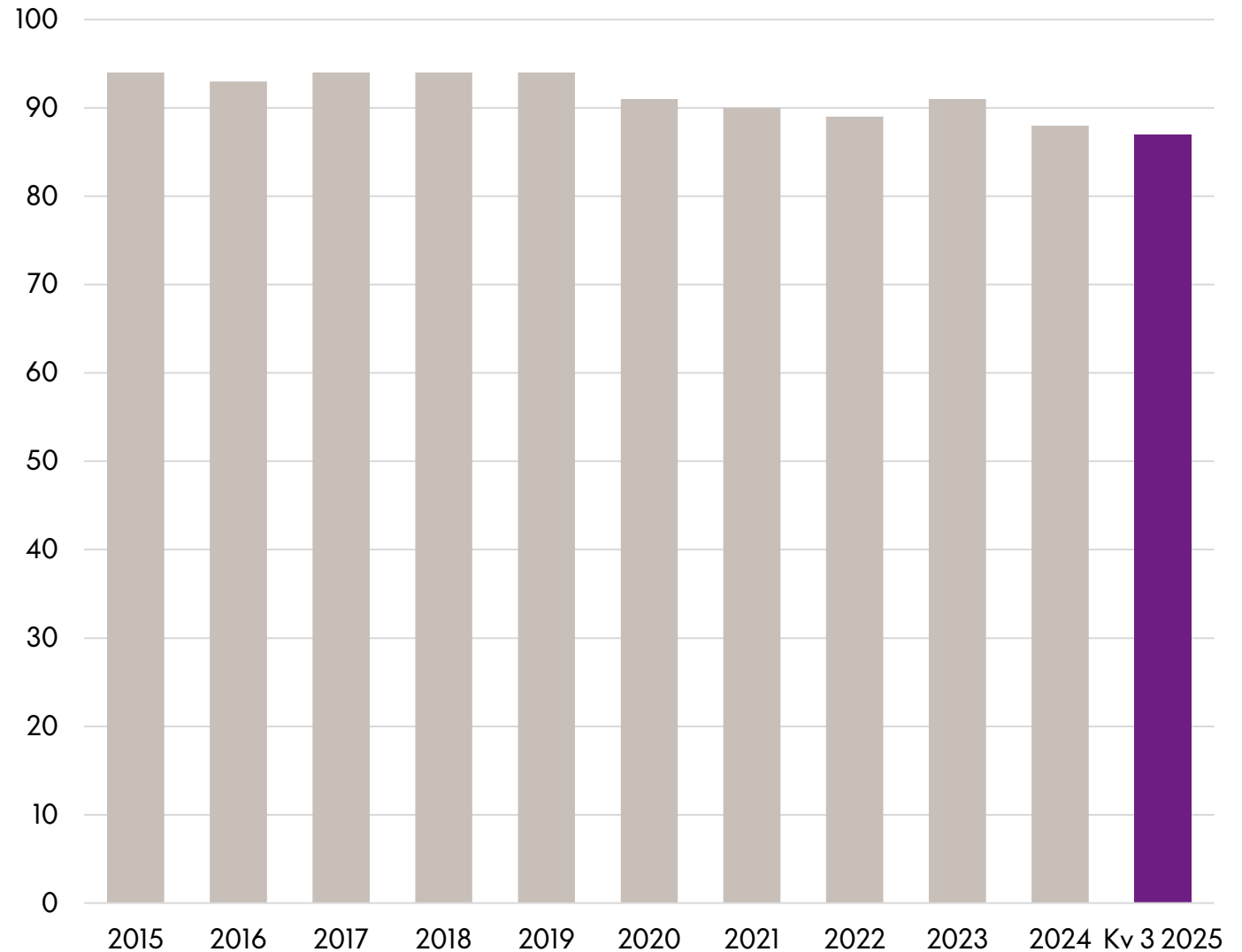


Total kontorsyta i Stockholm (kvm)*



Uthyrningsgrad i förvaltningsportföljen 2025-09-30

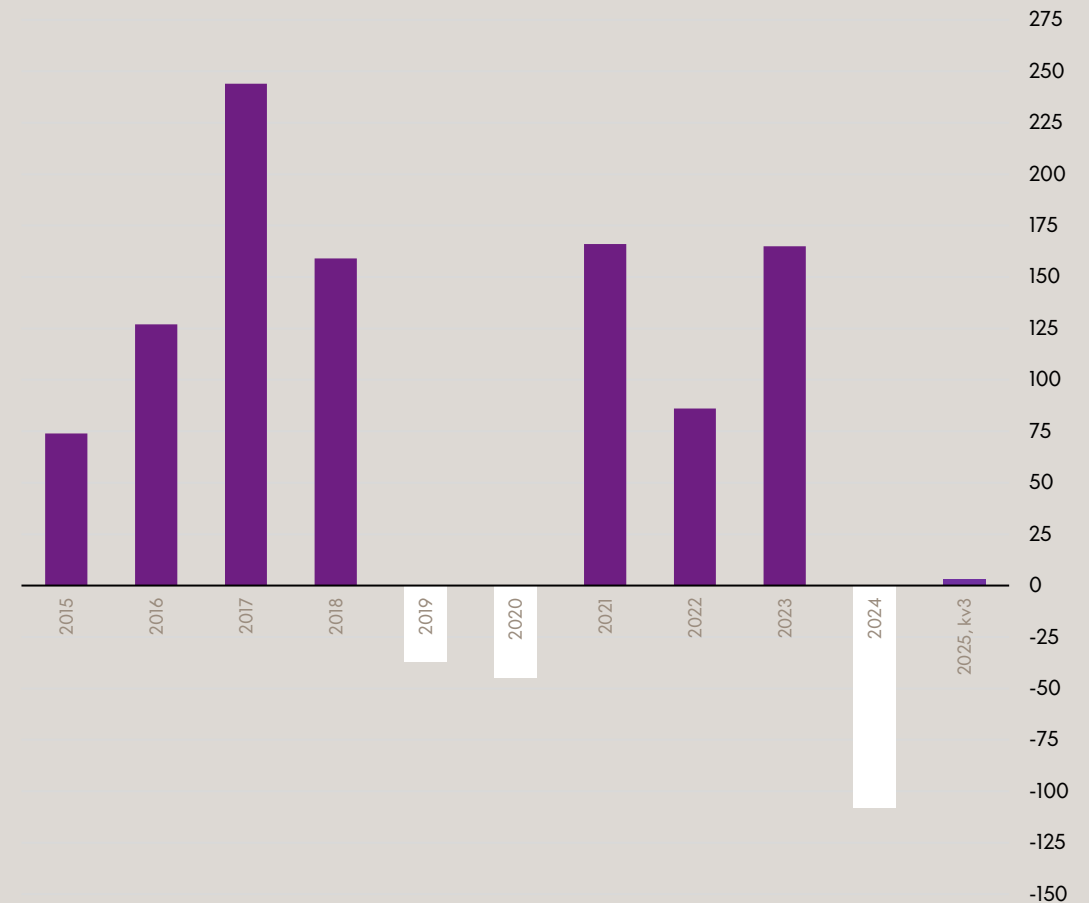
- Förvaltningsportföljen 87 %
- Förädlingsportföljen
 - Avser fastigheter som helt eller delvis tomställda för projektutveckling, uthyrningar görs på korttidskontrakt utan besittningsrätt. Uthyrningsgraden mäts därför ej.
 - Totalt cirka 157 000 kvm, varav 129 000 kvm uthyrt



Nettouthyrning och omförhandlingar jan-sep 2025

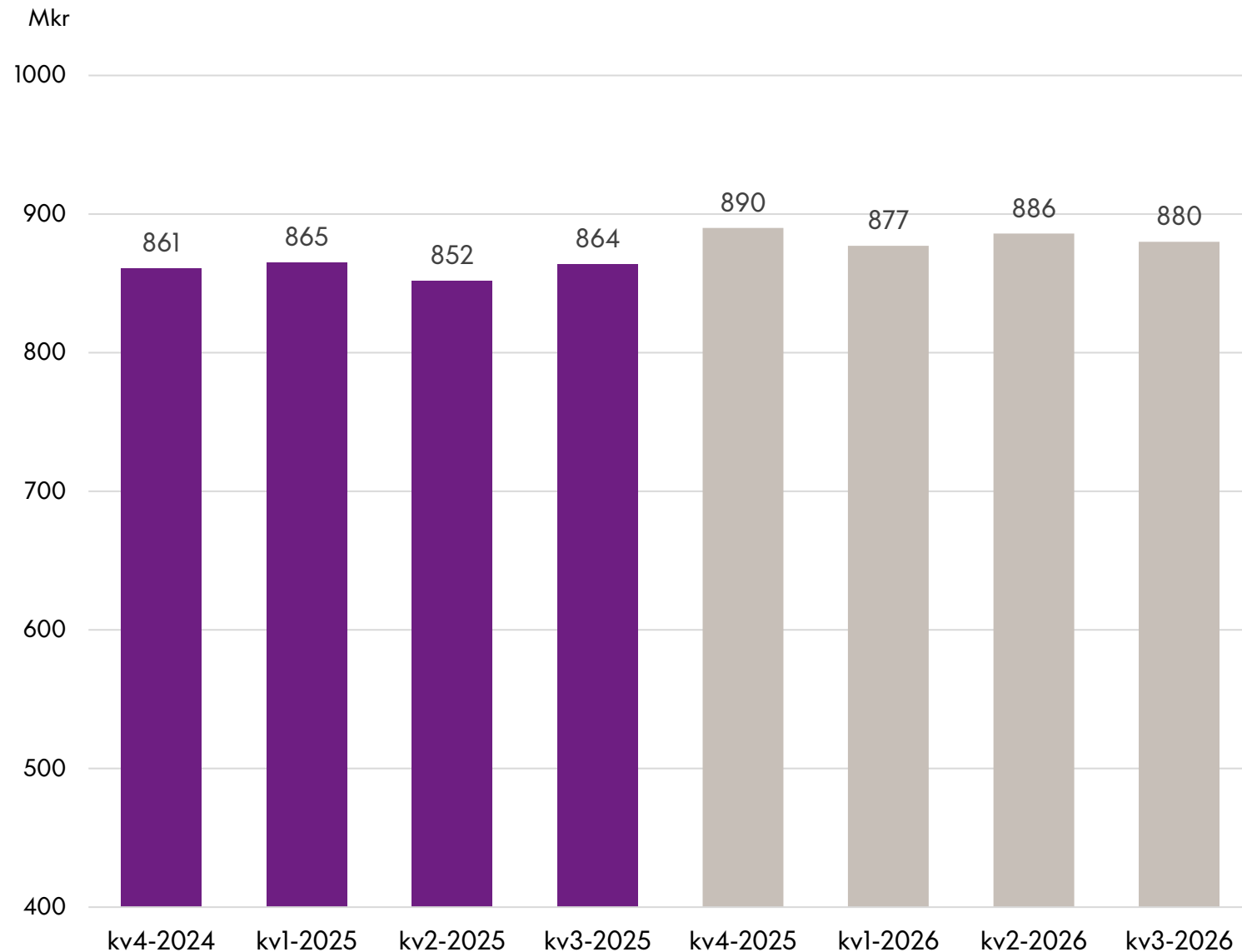
- Nettouthyrning 3 Mkr
 - Nyuthyrning 155 Mkr
 - Uppsägningar -152 Mkr
- Omförhandlingar
 - 232 Mkr förlängt på oförändrade villkor
 - 191 Mkr -0,1 %
 - 110 Mkr av förfallen under 2025/2026 är redan omförhandlat då gällande avtal löper ut

Nettouthyrning 2015-2025, ack kv3 (Mkr)



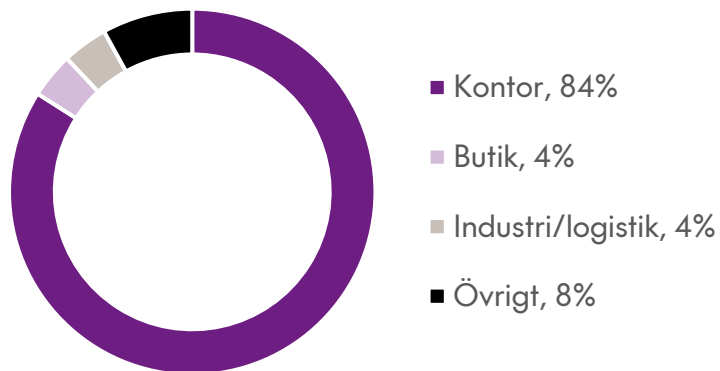
Hyresutveckling befintlig kontraktsporfölj 2025-09-30

Grafen utgör inte en prognos utan syftar
till att visa hyresutvecklingen i befintlig
kontraktsporfölj per bokslutsdagen.



Stabila kunder med långa avtal

- Cirka 700 kunder
- 25 största kunderna, 46 % av hyresintäkterna
- Genomsnittlig kontraktslängd 5,1 år
- Andel av totalhyra

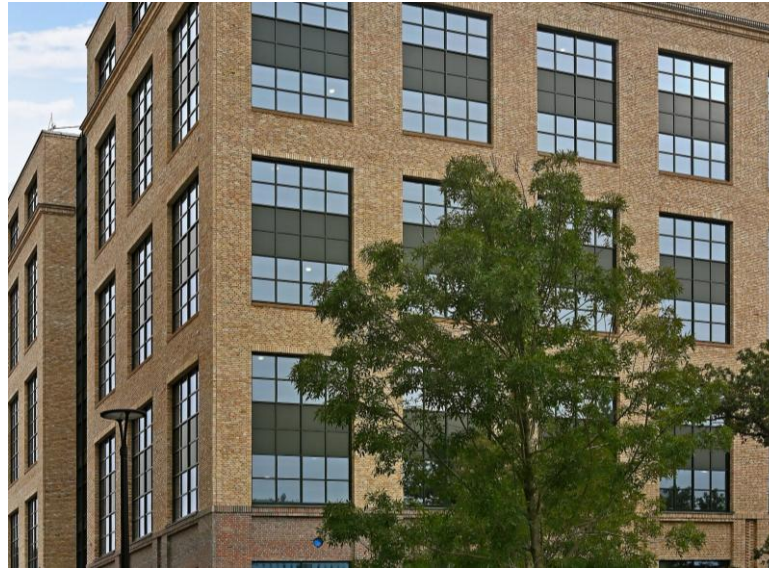


	¹ Andel av hyresintäkt, %	Löper till år
SEB	6,8	2037
Saab ²	4,7	2045
Convendum Stockholm City	3,7	2034
ICA Fastigheter Sverige	3,3	2030
Telia Sverige AB	3,0	2031
Carnegie Investment Bank	2,3	2027
Svea Bank AB	1,8	2029
Bilia AB	1,8	2041
Alfa Laval Technologies AB	1,7	2047
The North Alliance Sverige AB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

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

Färdigställda projekt

- I maj tillträdde Alfa Laval lokalerna i Separatorn 1
- I de två övriga projekten har hyresgästerna successivt flyttat in.
- Hyresvärdet på återstående outhyrda och ej inflyttade ytor uppgår till 44 Mkr



Kvarter 1, (Ackordet 1) Haga Norra



Alfa Laval (Separatorn 1), Flemingsberg



Textiltorget (Påsen 1) Hammarby Sjöstad

Våra pågående projekt

Investeringar jan–sep 2025:

Förvaltningsportföljen	603 Mkr
------------------------	---------

Förädlingsportföljen	99 Mkr
----------------------	--------

Projektportföljen	813 Mkr
-------------------	---------

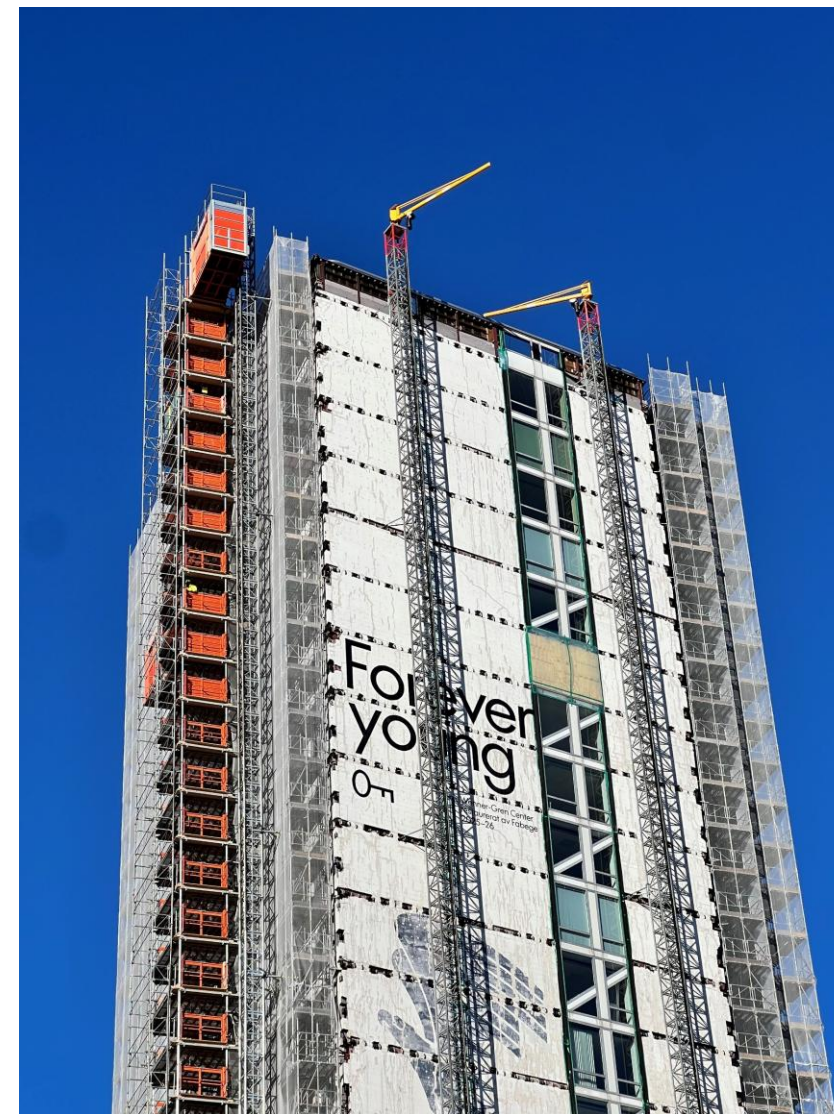
Totala investeringar	1 515 Mkr
-----------------------------	------------------



Nöten 4, Solna strand



Farao/Kairo, Arenastaden



Wennergren center (Ormträsket 10), Hagastaden

Birger Bostad

- Projekt Haga Norra löper på enligt plan
- Brf Alma färdigställd och slutavräknad. 20 av 23 lägenheter sålda och tillträdde
- 78 hyresrätter har färdigställs, inflyttning sker under fjärde kvartalet
- 52 lägenheter bokade i kommande etapper
 - varav 34 sålda ägarlägenheter, tillträde Q1 2026



Byggrätter 2025-09-30

Kommersiella byggrätter:

- 684 000 BTA
- Cirka 46 % laga kraft
- Bokfört värde: 6 700 kr per kvm

Bostadsbyggrätter:

- 523 900 kvm BTA
- Cirka 37 % laga kraft
- Bokfört värde: 7 600 kr per kvm



Projektmöjligheter i närtid

Farao-Kairo, Arenastaden:

- 77 000 kvm kontor
- 185 bostäder
- Utveckling påbörjas 2025 med rivning och infrastrukturinvesteringar

Haga Norra, kvarter 4:

- Flexibel utformning av 130 lägenheter
- BOA drygt 14 000 kvm



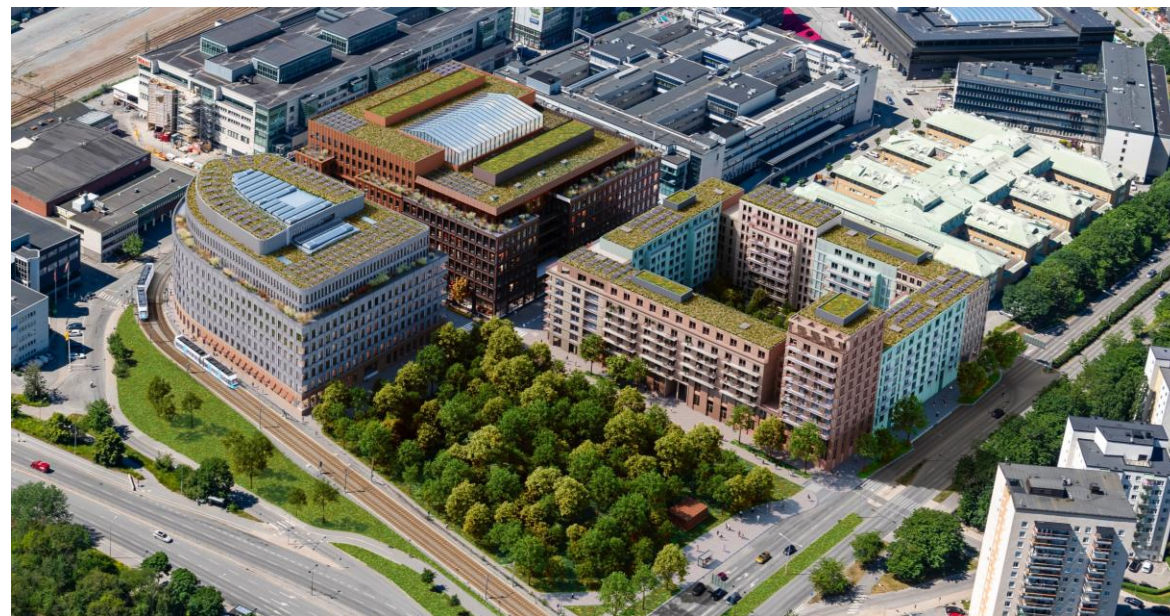
Projektmöjligheter i närtid

Tegelterrassen/Paradiset 27, Västra Kungsholmen:

- 36 000 kvm kontor (LOA)

Parkhuset/Yrket, Solna Business Park:

- Parkhuset: 22 100 kvm kontor (LOA) (markanvisning)
- Yrket: 20 900 kvm bostäder (BOA) samt 2 200 kvm lokaler (LOA)
(varav markanvisning ca 40 % av ytan, resterande del på egen mark)



Långsiktig tillväxt

Tillväxten ska ske genom att:

- Färdigställa befintliga projekt
- Öka uthyrningsgraden till 95 procent
- Investeringar i nya projekt
- Värdeskapande transaktioner
- Kostnadseffektivitet

Mål:

- Tillväxt förvaltningsresultat
- Bästa totalavkastning i fastighetsportföljen

Vi tror på Stockholm – Sveriges största tillväxtregion

Best place to visit
2025

CNN

30 procent av
Sveriges BNP
skapas här

Region Stockholm

En av EU:s mest
innovativa regioner

EU-kommissionen

Sysselsättningsgrad
och brutto-region-
produkt per invånare
bland de högsta i
världen

Stockholm stad

”Unicorn Factory”
Flest unicorns per
capita efter Silicon
Valley

Wharton

Bästa staden i
Norden avseende
ekonomi, human-
kapital, livskvalitet,
miljö och styrning

Oxford Economics

Lägre arbetslöshet än
i riket som helhet

Stockholms Handelskammare

Starka företags-
kluster inom Finance,
Life Science & Tech

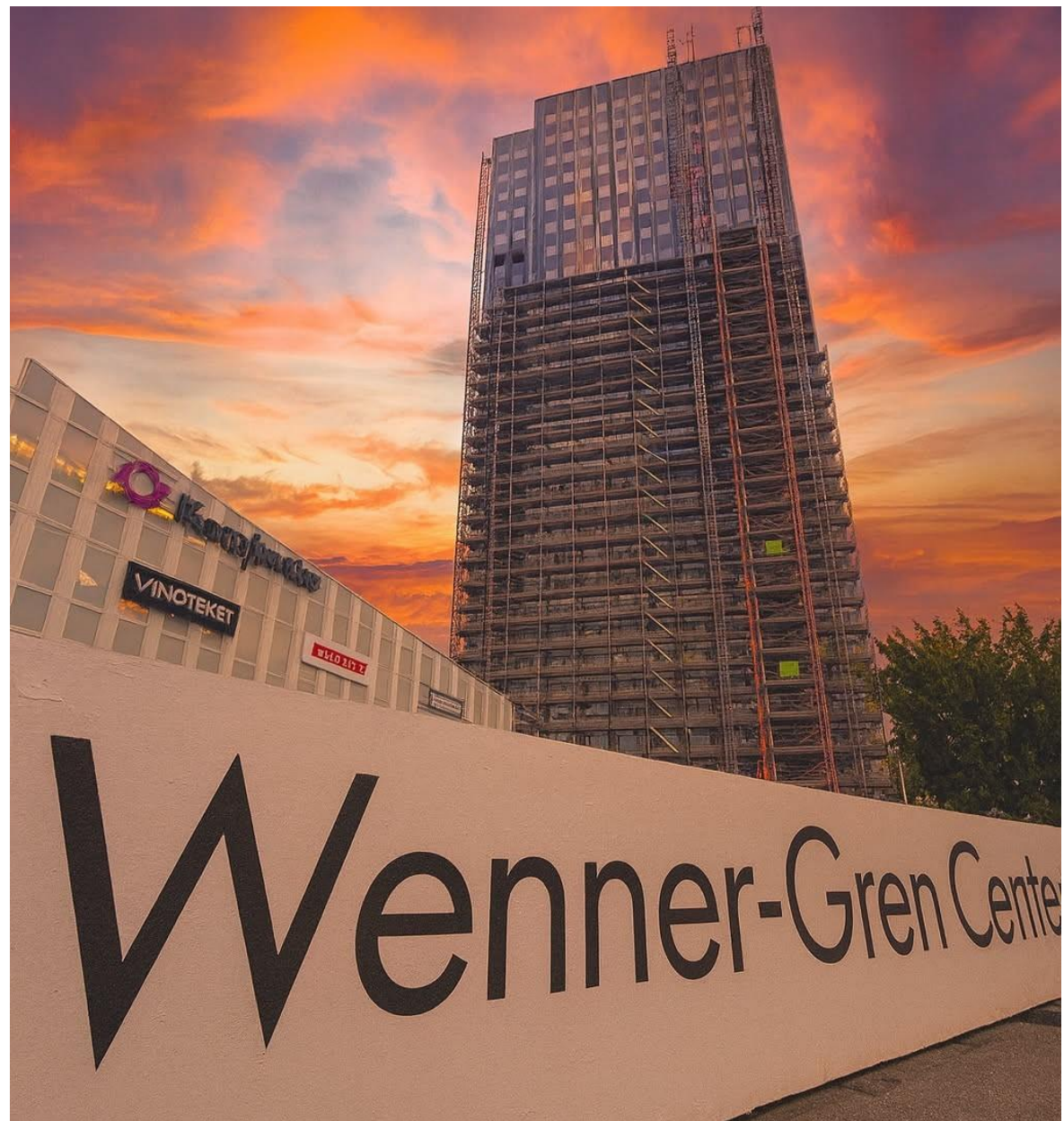
Stockholms Handelskammare

Världens mest
hållbara stad
– två år i rad

Sustainable Cities Index

Vi tror på kontor

- Kontoret avgörande för framgångsrika verksamheter
- Över tid ökar antalet sysselsatta i kontorsintensiva branscher i Stockholm
- Tydlig trend – vi är på väg tillbaka till kontoret
- Naturligt att över tid effektivisera
- Läge och kommunikationer viktigt
- **Fabege är väl positionerat**
- **Förändringarna i marknaden innebär möjligheter**





En levande, växande och
hållbar Stockholmsregion.

Frågor

