



Fabege Bokslutskommuniké 2025/Kv4

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

2025/Kv4

Okt–dec 2025¹

- Nettouthyrning för kvartalet uppgick till 33 Mkr (-23).
- Hyreskontrakt om 86 Mkr (22) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -1,9 procent (-9,0). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 108 Mkr (54) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 899 Mkr (861).
- Driftöverskottet uppgick till 677 Mkr (628).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 152 Mkr (3) med ett bruttoresultat om 35 Mkr (-3).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73).
- Räntenettot uppgick till -222 Mkr (-235).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 371 Mkr (333).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -711 Mkr (18).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -3 Mkr (-40).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till 50 Mkr (301).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -293 Mkr (609).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -180 Mkr (455) motsvarande -0:57 kr per aktie (1:45).

Jan-dec 2025

- Nettouthyrning för perioden uppgick till 36 Mkr (-108).
- Hyreskontrakt om 277 Mkr (86) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -0,7 procent (-5,0). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 341 Mkr (329) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 3 480 Mkr (3 438). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -3,2 procent i jämförelse med föregående år (4,5).
- Driftöverskottet uppgick till 2 583 Mkr (2 553). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -2,2 procent (4,9).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 280 Mkr (233) med ett bruttoresultat om 55 Mkr (-21).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).
- Räntenettot uppgick till -940 Mkr (-962).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 421 Mkr (1 345).
- Realiserade och orealiserade värde-förändringar fastigheter uppgick till -1 736 Mkr (-1 215).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -24 Mkr (-73).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -166 Mkr (-143).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -508 Mkr (-89).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -348 Mkr (-213) motsvarande -1:11 kr per aktie (-0:68)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2:20 kr/aktie (2:00) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:55 kr/aktie.

Sammandrag, Mkr

	2025 Okt-dec	2024 Okt-dec	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec
Hysesintäkter	899	861	3 480	3 438
Omsättning bostadsutveckling	152	3	280	233
Nettoomsättning, totalt	1 051	864	3 760	3 671
Driftöverskott förvaltning	677	628	2 583	2 553
Bruttoresultat bostadsutveckling	35	-3	55	-21
Bruttoresultat, totalt	712	625	2 638	2 532
Förvaltningsresultat	371	333	1 421	1 345
Resultat före skatt	-293	609	-508	-89
Resultat efter skatt	-180	455	-348	-213
Nettouthyrning	33	-23	36	-108
Överskottsgrad, %	75	73	74	74
Belåningsgrad fastigheter, %			43	43
Soliditet %			45	46
EPRA NRV, kr per aktie			145	148



Hyresintäkter (Mkr) (jan-dec)

3 480

Belåningsgrad (%) (31 dec 2025)

43

EPRA NRV / aktie (31 dec 2025)

145

Nettouthyrning (Mkr) (jan-dec)

+36

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

Fokus på uthyrning och långsiktigt värdeskapande

Jag har nu kommit på plats som ny vd i Fabège och tar mig an uppdraget med stor ödmjukhet. De första två månaderna har varit händelserika. Jag har träffat flera av våra största hyresgäster, med fler möten inbokade framöver. Jag har också haft möjligheten att möta majoriteten av våra medarbetare och deltagit i flera av affärsområdenas kickoff inför 2026. Det står redan klart för mig att vi har ett engagerat team som brinner för våra kunder, är tillgängliga och fast beslutna att erbjuda Stockholms bästa lägen för arbetsplatser.

Fjärde kvartalet

Kvartalet speglar den konjunktur som råder på vår marknad. Fjärde kvartalet 2025 resulterade i en positiv nettouthyrning om 33 Mkr, även om inga större nyteckningar genomfördes. Det är resultatet av hårt arbete och ett tydligt fokus på små och medelstora hyresgäster. Vi har också flera större förhandlingar i gång. Som vi har konstaterat under flera kvartal tar besluten längre tid – men de kommer. De flesta av våra omförhandlingar förlängs på oförändrade villkor. Under 2025 omförhandlade vi avtal motsvarande 618 Mkr, med en genomsnittlig förändring om -0,3 procent, vilket innebär en framtida årshyra om 616 Mkr. Aktiviteten i vår förvaltning har varit god, och i Q4 uppgick förändringen i omförhandlade avtal till -0,7 procent.

Året som gått

2025 blev också året då bostadsleveranserna från Birger Bostad tog fart. Under kvartalet färdigställdes 78 hyresrätter i Haga Norra. Totalt planerar vi att producera cirka 1 000 bostäder i området, fördelade på bostadsrätter, hyresrätter och ägarlägenheter. Mixen i Haga Norra är precis den

vi vill ha – attraktiva arbetsplatser kombinerat med restauranger, bostäder, förskola och handel. Det är Fabèges DNA samlat på en plats. Vi är stolta över utvecklingen och ser fram emot fortsatt produktion av bostäder i Haga Norra.

Året avslutades med ett ovanligt regnigt kvartal. Snön kom först i januari, vilket gav lägre driftskostnader i Q4. Över tid jämnar detta ut sig. Kvartalet visar att våra driftsintäkter ökade till 899 Mkr och att driftsöverskottet steg till 677 Mkr. Vi fick ett positivt bidrag från Birger Bostad. Modellen fungerar väl för oss, och framöver kommer vi att ge separat guidning kring förväntade bostadsleveranser. Bostadsmarknaden är förstas osäkerhetsfaktor, men de senaste månaderna har visat en ljusning och försäljningen utvecklas väl. Bostäder handlar i hög grad om läge – och det har vi i Haga Norra, Arenastaden och Solna.

Projekt

Vår projektportfölj är fortsatt omfattande och central för vår långsiktiga utveckling. Under kvartalet fick vi detaljplanen godkänd för markanvisningen vid Sveaplan i Stockholms innerstad. Det gör att vi kan börja planera för 8 800 kvm BTA med butik, restaurang och arbetsplatser i ett av våra kärnområden. Planerad inflyttning är 2028–2029, beroende på myndighetsprocesser och hyresgäster. Parallellt fortsätter utvecklingen av Ormräsket 10 (Wenner-Gren Center), där tekniska uppgraderingar och investeringar i service och innehåll pågår. Arbetena beräknas vara klara första kvartalet 2027, och flera evakuerade hyresgäster har redan tecknat avtal för återflytt. Ett mer omfattande uthyrningsarbete startar mot slutet av Q2 2026.



Transaktion

Transaktionsmarknaden för attraktiva kontorsfastigheter i Stockholm fortsätter att stabiliseras, med stöd av bättre konjunkturutsikter och goda finansieringsvillkor. Utbudet var begränsat, men de CBD fastigheter som kom ut var attraktiva och prissatta därefter. För oss är det tydligt att läget trumfar det mesta. Vi ser samma mönster i vårt innerstadsbestånd, där efterfrågan är starkast i centrala lägen med effektiva ytor. Det genomförs färre affärer än tidigare år, och börsbolagens värderingar gör det svårare att köpa fullt prissatta objekt. Jag bedömer att vi behöver se en generell vakansförbättring eller ytterligare stigande hyror innan efterfrågan ökar markant. Kapital finns – det är inte där begränsningen ligger.

Värderingar

Värderingarna visade däremot en nedgång i kvartalet. Värderarna har justerat ned marknadshyorna i vissa områden och höjt avkastningskraven något, vilket resulterade i en total nedskrivning om 712 Mkr i Q4. Vi externvärderade drygt 50 procent av portföljen. En tredjedel av nedskrivningen avser byggrätter i Flemingsberg. Resterande del beror främst på förväntat längre tid att sänka vakanser i Hammarby Sjöstad och Solna samt något högre avkastningskrav. I innerstaden ökade värdena något, främst tack vare lägre avkastningskrav och flera nya hyresavtal i Q4. Nu är det upp till oss att fortsätta minska vakanserna och visa värderarna att vi kan prestera bättre än deras antaganden. Lyckas vi med det förbättras både värden och kassaflöde

Finansiering

Vi var aktiva på finansieringsmarknaden och emitterade 350 Mkr under kvartalet. Efter årsskiftet har vi emitterat ytterligare 850 Mkr. Vi har även kreditbeslut och term sheets klara för de bankfaciliteter som ska refinansieras under året. Tillgången på kapital, både i bank- och obligationsmarknaden, ser god ut inför 2026.

Sammanfattning

Vi har lämnat 2025 bakom oss och går in i 2026 med en tydlig riktning. Inga genvägar, inga stora ord – bara ett konsekvent fokus på uthyrning, på våra kunder och på våra områden. Det är samma långsiktighet som burit Faberge genom tidigare cykler, men nu med fullt fokus på nästa steg. Vi har en stark fastighetsportfölj i rätt lägen, fantastiska hyresgäster, stabil finansiering och engagerade medarbetare. Förutsättningarna för att leverera god avkastning till våra aktieägare är på plats. Snart går startskottet för OS i Italien – och vi i Faberge är redan igång med både sprint och maraton. Vi ser fram emot 2026. Fokus!

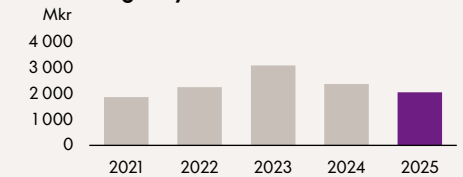
Bent Oustad, vd



Nöten 4 fullt uthyrd

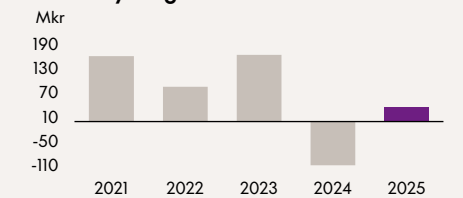
Försvarskoncernen Saab hyr hela fastigheten som nu är fullt uthyrd sedan Saab tillträtt sina lokaler i två omgångar den 1 september respektive den 1 november. Avtalet är ett s.k. triple net avtal som löper till 2045.

Investeringsvolym



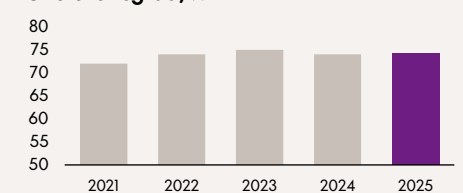
Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel
Utfall 2025: 2 061 Mkr

Nettouthyrning



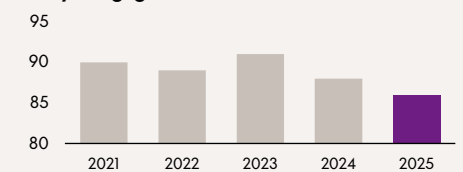
Mål: 80 Mkr per år
Utfall 2025: 36 Mkr

Överskottsgrad, %



Mål: 75%
Utfall 2025: 74%

Uthyrningsgrad, %



Mål: 95% till 2030
Utfall 2025: 86%

Resultat jan–dec 2025¹

Årets resultat efter skatt uppgick till -348 Mkr (-213) motsvarande -1:11 kr per aktie (-0:68). Resultatet före skatt uppgick till -508 Mkr (-89). Driftöverskottet ökade något och bostadsutvecklingen bidrog positivt vilket innebar att bruttoresultatet ökade med drygt 4 procent. Räntekostnaderna var något lägre än föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 700 Mkr.

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 3 480 Mkr (3 438) och driftöverskottet uppgick till 2 583 Mkr (2 553). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 99 Mkr motsvarande cirka -3,2 procent (+4,5) vilket främst var hänförligt till avflyttningar till följd av föregående års negativa nettouthyrning. Detta möttes av ökade intäkter avseende inflyttningar i färdigställda projektfastigheter med 177 Mkr och minskade intäkter till följd av sålda fastigheter med -36 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -897 Mkr (-885). Den nya fastighetstaxeringen innebar att fastighetsskatten ökade med cirka 23 Mkr. Driftöverskottet i identiskt bestånd minskade med -2,2 procent (+4,9). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

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 och under fjärde kvartalet färdigställdes 78 hyresrätter vilket resulterade i att omsättning bostadsutveckling uppgick till 280 Mkr (233). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -225 Mkr (-254). Bruttoresultatet uppgick till 55 Mkr (-21).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -106 Mkr (-93).

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -940 Mkr (-962). Snitträntan per 31 december 2025 uppgick till 2,82 procent (2,98). Tomträttsavgälder uppgick till -41 Mkr (-41).

Resultatandelar i intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -130 Mkr (-91) varav -132 Mkr (-102) avsåg Arenabolaget. I beloppet ingår nedskrivning av andelsvärdet med -63 Mkr. 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 fjärde kvartalet 2025 externvärderades drygt 50 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 -1 700 Mkr (-1 218). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 4,59 procent (4,54). Under första halvåret berodde de negativa värdeförändringarna 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. Värdeförändringar under andra halvåret påverkades främst av högre avkastningskrav i områdena utanför innerstaden samt ytterligare nedskrivning av byggrättsvärdet i Flemingsberg sedan markanvisningsavtalet löpt ut vid årsskiftet.

Försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10 innebar en realiserad värdeförändring om -36 Mkr hänförlig till avdrag för latent skatt i affären.

Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -24 Mkr (-73), och hänfördes 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 2025-12-31

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,6 ggr
- Skuldkvot 13,6 ggr
- Soliditet 45 procent

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

Värdeförändringar derivat

Övervärdet i derivatportföljen minskade under året med -166 Mkr (-143) till följd av högre långräntor.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till 160 Mkr (-124) 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 2 409 Mkr (2 423) motsvarande 76 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (88). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 362 Mkr (1 438). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 232 Mkr (-1 217).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 118 Mkr (140) motsvarande en överskottsgrad på 56 procent (57). Förvaltningsresultatet uppgick till 53 Mkr (46). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -487 Mkr (-155).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om 19 Mkr (169). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna samt nedskrivning av värdet på byggrätter.

Segmentet Birger Bostad genererade ett bruttoresultat om 67 Mkr (-15) varav 12 Mkr (6) avsåg driftöverskott och 55 Mkr (-21) avsåg resultat från bostadsutveckling. Förvaltningsresultatet uppgick till 56 Mkr (-23). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (-15). Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -24 Mkr (-73). 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.

Förvaltningsfastigheter

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 933 Mkr (754) varav pågående produktion 743 Mkr (550) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 190 Mkr (204).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 475 Mkr (38 445) och soliditeten till 45 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 119 kr (122). EPRA NRV uppgick till 145 kr per aktie (148).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 503 Mkr (1 352). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 241 Mkr (283). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 189 Mkr (-2 461), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -589 Mkr (805). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Under året uppgick investeringar i ny-till och ombyggnationer till -2 024 Mkr (-2 282) och 960 Mkr avsåg försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10. Sammantaget minskade likvida medel med -34 Mkr (-21) under året.



Förändring fastighetsvärde, jan–dec 2025

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	78 904
Fastighetsförvärv	-
Försäljning, utrangering	-960
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 061
Orealiserade värdeförändringar	-1 700
Omklassificeringar	155
Utgående verkligt värde 2025-12-31	78 460

Genomsnittligt avkastningskrav, 2025-12-31

Område	2025	2024
Stockholms innerstad	4,13%	4,12%
Solna	4,84%	4,73%
Hammarby Sjöstad	4,80%	4,77%
Flemingsberg	5,30%	5,37%
Övriga marknader	5,41%	5,42%
Genomsnittlig avkastning	4,59%	4,54%

Finansiering

Fabege 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
Fabege 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 året
Årets sista kvartal visade en måttlig tillväxt i ekonomin men med relativt ljusa utsikter för 2026, vilket i sin tur tros få en positiv påverkan på sysselsättningen. Inflationstakten föll tillbaka och Riksbanken signalerade en stabilisering av inflationen kring målet och därmed en förväntan att styrräntan hålls på en oförändrad nivå under en längre tid. Till följd av detta har de korta marknadsräntorna legat ganska stabilt medan

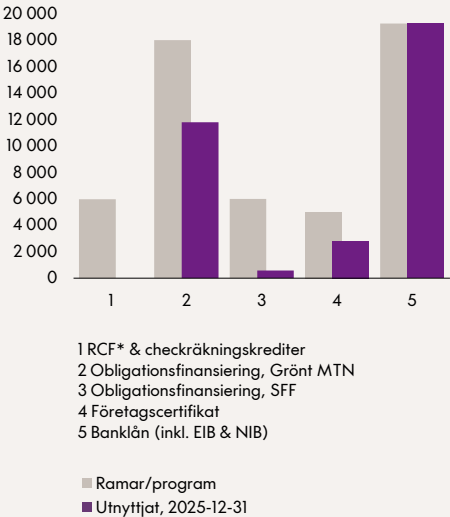
långa marknadsräntor stigit med förbättrade tillväxtutsikter och tro på ökad statlig upplåning. Effekten på bank- och kapitalmarknad har varit måttlig vilket innebär att tillgången till kapital har fortsatt varit god med stabila kreditmarginaler. Under året har Fabege refinansierat och ökat bankskulden med 0,4 Mdkr, refinansierat obligationer om 2,7 Mdkr samt minskat utestående företagscertifikat med 0,4 Mdkr. Sammantaget uppgick total lånevolym till 34,4 Mdkr varav 15,2 Mdkr via kapitalmarknaden och 19,2 Mdkr via bankmarknaden. Snitträntan har under perioden fortsatt ned och uppgick vid årsskiftet till 2,82 procent.

Finansiering, 2025-12-31

	2025-12-31	2024-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400
varav utestående MTN, Mkr	11 800	11 610
varav utestående SFF, Mkr	574	738
varav utestående certifikat, Mkr	2 795	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, %	47	52
Derivat marknadsvärde, Mkr	377	543
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,82	2,98
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,74	2,89
Ej pantsatta tillgångar, %	42	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



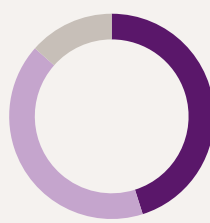
* RCF=Revolverande kreditfaciliteter

Moody's Rating

Baa2

stabila utsikter
Bekräftad i november 2025

Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



Finansiering 2025-12-31

Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backupfaciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick vid årsskiftet 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 13,7 Mdkr. Dessa swappar ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,20 procent. Utöver de traditionella swapparna ingår det även i derivatportföljen 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 28 Mkr (37), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under året har räntor om totalt 57 Mkr (93) avseende projektfastigheter aktiverats.

Grön finansiering

99 procent av Fabeges låneportfölj klassas som grön. Grön finansiering ger Fabège bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ. Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2025. Ramverket har utformats för att ge Fabège 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-taxonomi 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.fabege.se/finansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

99%

Grön finansiering 31 december 2025

SEKm	Kredit- ramar	Utestående lån och obli- gationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 800	11 800
Gröna SFF-obligationer, Mkr	574	574
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 795	2 795
Gröna lån, övriga, Mkr	24 800	18 840
Total grön finansiering, Mkr	39 969	34 009
Andel grön finansiering, %	99	99
Grönt låneutrymme*, Mkr	42 175	
varav fritt utrymme, Mkr	10 206	

*I enlighet med Fabeges gröna ramverk

Ränteförfallostruktur, 2025-12-31

Mkr	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	21 348	3,66	62
1-2 år	3 250	1,13	9
2-3 år	3 276	1,57	10
3-4 år	2 600	1,09	8
4-5 år	2 150	1,31	6
5-6 år	1 300	1,15	4
6-7 år	500	0,81	1
7-8 år	-	-	-
8-9 år	-	-	-
Totalt	34 424	2,74	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, 2025-12-31

Mkr	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	2 795	-	2 795
< 1 år	13 077	4 493	4 624
1-2 år	7 650	3 100	4 050
2-3 år	6 791	3 041	2 250
3-4 år	2 530	1 080	1 450
4-5 år	-	-	-
5-10 år	7 541	7 541	-
Totalt	40 384	19 255	15 169

Verksamheten jan–dec 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 31 december 2025 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett redovisat värde om 78,5 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 9,4 Mdkr.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid årets slut till 86 procent (88). Förändringen var till största delen hänförlig till sedan tidigare aviserade utflyttningar i fastigheterna Barnhusväderkvarn och Ormträsket. Andra större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt vakanser i Arenastaden efter att ICA och Telia frånträtt del av ytor. Vakanta ytor kvarstår även i de tidigare projektfastigheterna Ackordet 1 och Påsen 1 som efter att de färdigställts övergått i förvaltning. 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 156 tkvm varav 127 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 236 Mkr.

Nettouthyrning

Under året tecknades 194 (134) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 236 Mkr (184) varav 100 procent (98) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -200 Mkr (-292). Netto-uthyrningen uppgick till 36 Mkr (-108). Hyreskontrakt om 341 Mkr (329) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 277 Mkr (86) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -0,7

procent (-5,0). Återköpsgraden under perioden uppgick till 80 procent (57).

Förändringar i fastighetsbeståndet

I början av året avyttrades och frånträdde fastigheten Ynglingen 10. Köpeskillingen uppgick till 960 Mkr före avdrag för latent skatt. Vidare har bostadsbyggrätten på Paradiset 31 avyttrats för 200 Mkr med planerat frånträde i maj 2026. Hyresrättsfastigheten Kvinten 8 har klassificerats om från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet sedan projektet färdigställts under fjärde kvartalet.

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under året uppgick investeringarna till 2 061 Mkr (2 376) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 427 Mkr (1 606) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 634 Mkr (770) varav en större andel avsåg hyresgästanpassningar.

Avslutade projekt

Projektet avseende Separatoren 1, Flemingsberg färdigställs och Alfa Laval tillträdde som planerat sina lokaler den 30 april. Vidare har projekten i Påsen 1, Hammarby Sjöstad och Ackordet 1, Haga Norra färdigställts. Vissa investeringar för hyresgästanpassningar kvarstår. Under fjärde kvartalet färdigställdes projektet avseende Nöten 4 som är fullt uthyrd till Saab.

Större pågående projekt

Investeringen avseende fasadbyte och uppgradering av tekniska installationer på Ormträsket 10 (Wennergren center) löper på. Höghusdelen tomställdes under våren och

pågående arbeten avser montering av ny fasad samt inre arbeten med installationer med mera. Investeringen 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 årsskiftet till 20 procent. Fullt uthyrt tillkommer ett hyresvärde om 58 Mkr.

Mimer 5 kommer att byggas om i två etapper under 1,5 år för Academedia som bedriver skola i fastigheten. Den totala investeringen beräknas uppgå till knappt 220 Mkr. Fastigheten kommer delvis att tomställas under ombyggnadstiden. Projektet inleddes i januari 2026.

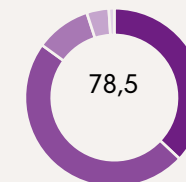
Förberedande utveckling västra Arenastaden

I november 2023 vann detaljplanen avseende fastigheterna Farao 15, 16, 17 och Kairo 1 laga kraft. Det kommande projektet inkluderar en kommersiell byggrätt om 77 tkvm och en bostadsbyggrätt om 15 tkvm samt iordningställande av en ny väg längs med järnvägen. Projektet har inletts med demontering av de befintliga byggnaderna samt omläggning av infrastruktur vilket är en förutsättning för den kommande utvecklingen av bebyggelsen längs Dalvägen. I december fattades beslut avseende nästkommande fas vilken omfattar mark- och grundläggningsarbeten, ledningsomläggning, framtagande av bygghandlingar samt uppförande av byggnad upp till marknivå. Totalt uppgår beslutad investering till drygt 600 Mkr.

Byggrätter

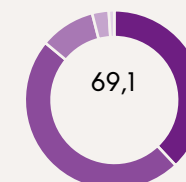
Markanvisningsavtalet i Flemingsberg löpte ut vid årsskiftet och byggrätterna hänförliga till avtalet har exkluderats i byggrättstabellen. Förhandling med Huddinge kommun avseende ett nytt avtal pågår.

Totalt fastighetsvärde; Mdkr



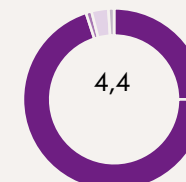
■ Innerstaden, 37%
■ Solna, 48%
■ Hammarby Sjöstad, 10%
■ Flemingsberg, 4%
■ Övriga marknader, 1%

Förvaltningsfastigheter, Mdkr



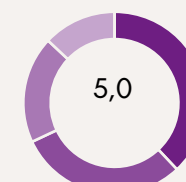
■ Innerstaden, 38%
■ Solna, 48%
■ Hammarby Sjöstad, 10%
■ Flemingsberg, 3%
■ Övriga marknader, 1%

Projektfastigheter, Mdkr



■ Innerstaden, 25%
■ Solna, 70%
■ Hammarby Sjöstad, 1%
■ Flemingsberg, 3%
■ Övriga marknader, 0%

Förädlingsfastigheter, Mdkr



■ Innerstaden, 38%
■ Solna, 30%
■ Hammarby Sjöstad, 19%
■ Flemingsberg, 13%
■ Övriga marknader, 0%

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

Birger Bostad

Birger Bostads projektportfölj omfattar 12 projekt varav 3 (samtliga etapper i Haga Norra) drivs i pågående produktion. Bedömd investeringsvolym i pågående projekt uppgår till knappt 690 Mkr exklusive markförvärv, varav 546 Mkr upparbetats. Projektet i Haga Norra omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter. Byggnationen löper på enligt tidplan. De första etapperna, Brf Alma med 23 lägenheter och hyresrätterna färdigställdes och slutavräknades under andra respektive fjärde kvartalet 2025.

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 74 bostäder i de övriga etapperna sålts via bindande förhandsavtal och ytterligare 4 lägenheter via icke bindande bokningsavtal.

I december fattades beslut att utveckla nästkommande två etapper i Haga Norra som omfattar 132 brf-lägenheter (kvarter 4) samt äldreboende, hyresrätter och förskola (kvarter 3). Investeringarna för de båda kvarteren beräknas uppgå till cirka 312 Mkr respektive 860 Mkr. Projekten kommer att inledas under 2026.

Fastighetsbeståndet, 2025-12-31

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	66	1 087	69 066	3 949	86
Förädlingsfastigheter ¹	14	156	5 021	267	
Mark och projektfastigheter ¹	20	28	4 373	115	
Summa	100	1 271	78 460	4 331	
Varav Innerstaden	26	298	28 797	1 529	88
Varav Solna	51	689	37 759	2 072	85
Varav Hammarby Sjöstad	10	140	7 867	484	80
Varav Flemingsberg	9	104	3 051	179	93
Varav Övriga	4	40	986	67	95
Summa	100	1 271	78 460	4 331	86

¹ Se vidare under definitioner.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 225 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Totala investeringar, jan-dec 2025

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	634
Investeringar i förädlingsfastigheter	189
Investeringar i projektfastigheter	1 238
Totala investeringar	2 061

Fastighetsförsäljning 2025

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar
			yta, kvm
Kv 1			
Ynglingen 10	Östermalm	Kontor	11 654
Kv 2			
Inga			
Kv3			
Inga			
Kv4			
Inga			
Totalt			11 654

Fastighetsförvärv 2025

Inga förvärv under året.

Pågående projekt >100 Mkr, 2025-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar	Uthyrningsgrad %	Hyresvärde ²	Bokfört värde	Beräknad	Varav upp-
				yta kvm	yta ¹		Mkr	investering Mkr	arbetat Mkr
Farao 15-16, Kairo 1	Kontor/Bostäder	Arenastaden		-	-	-	1 359	613	170
Ormträsket 10 (del av)	Kontor	Sveaplan	Q1-2027	9 800	20%	58	540	609	107
Summa				9 800	20%	58	1 899	1 222	277
Övriga mark- och projektfastigheter							3 014		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 481		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							9 394		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2025-12-31.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de pågående projekten kan årshyran öka till 58 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2025.

Birger Bostad pågående projekt, 2025-12-31

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad,		Färdigställt	Bokfört värde,	Beräknad	Varav
					%			Mkr	investering, Mkr	upparbetat, Mkr
Haga Norra ägarlägenheter	Solna	3 124	2 246	50	86	Q1-2026		176	133	130
Haga Norra Brf Mathilda	Solna	7 750	6 036	94	33	Q1-Q2 2026		381	349	287
Haga Norra Brf Ingetora	Solna	4 530	3 500	43	9	Q2-Q3 2026		186	208	129
Summa		15 404	11 782	187				743	690	546

Byggrätter, 2025-12-31

Kommersiella	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostäder	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	30 200	78	15 500	Innerstaden	7 800	100	25 800
Solna	301 000	60	8 700	Solna	164 200	64	10 500
Hammarby Sjöstad	37 400	99	3 600	Hammarby Sjöstad	20 700	21	16 700
Flemingsberg	162 800	41	3 800	Flemingsberg	224 800	-	4 100
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	82 300	95	6 100
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	551 400	59	7 000	Summa	499 800	37	7 400

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. Under fjärde kvartalet färdigställdes projektet i Nöten 4.

Tillkommande projekt avser ombyggnationen av del av Ormträsket 10 samt projektet avseende infrastruktur, mark- och grundläggningsarbeten på fastigheterna Farao/Kairo i Arenastaden.

Birger Bostad pågående projekt

Delpjekten i Haga Norra har fördelats på de olika etapperna. Under andra kvartalet färdigställdes och slutavräknades den första deletappen BRF Alma som omfattar 23 lägenheter. Under fjärde kvartalet färdigställdes Kvinten 8 omfattande 78 hyresrätter.

Byggrätter förändringar under perioden

Sedan ett markanvisningsavtal med Solna löpt har tidigare inkluderade byggrätter längs Mälarbanan exkluderats. Markanvisningsavtalet med Huddinge avseende byggrätter i Flemingsberg löpte ut vid årsskiftet och även dessa byggrätter har därmed exkluderats i sammanställningen.

Segmentrapportering jan-dec 2025¹

	2025	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2024
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	3 164	212	90	14	3 480	3 153	247	26	12	3 438
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	280	280	-	-	-	233	233
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	3 164	212	90	294	3 760	3 153	247	26	245	3 671
Fastighetskostnader	-755	-94	-46	-2	-897	-730	-107	-42	-6	-885
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-225	-225	-	-	-	-254	-254
Bruttoresultat	2 409	118	44	67	2 638	2 423	140	-16	-15	2 532
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 409	118	44	12	2 583	2 423	140	-16	6	2 553
Överskottsgrad, %	76%	56%	49%	86%	74%	77%	57%	-62%	50%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	55	55	-	-	-	-21	-21
Central administration	-91	-6	-9	-	-106	-76	-8	-9	-	-93
Räntenetto	-785	-59	-85	-11	-940	-780	-82	-93	-7	-962
Tomträttsavgäld	-41	-	-	-	-41	-41	-	-	-	-41
Resultatandelar i intressebolag	-130	-	-	-	-130	-88	-4	2	-1	-91
Förvaltningsresultat	1 362	53	-50	56	1 421	1 438	46	-116	-23	1 345
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-24	-24	-	-	-	-73	-73
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-36	-	-	-	-36	3	-	-	-	3
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 232	-487	19	-	-1 700	-1 217	-155	169	-15	-1 218
Resultat före skatt per segment	94	-434	-31	32	-339	224	-109	53	-111	57
Värdeförändr. räntederivat & aktier	-	-	-	-	-169	-	-	-	-	-146
Resultat före skatt					-508					-89
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	68 835	5 021	4 373	231	78 460	64 546	5 310	8 820	228	78 904
Exploateringsfastigheter	-	-	-	933	933	-	-	-	754	754
Uthyrningsgrad, %	86	-	-	-	-	88	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 29.

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.

Omklassificeringar under perioden

Fastigheten Bocken 47 som tomställd för renovering överfördes från segmentet förvaltning till projekt. Vidare överfördes Paradiset 27 från förädling till projekt och Ormträsket 10 som genomgår en större renovering klassades om från förvaltnings- till förädlingsfastighet.

De tidigare projektfastigheterna Ackordet 1, Påsen 1, Separatoren 1 och Nöten 4 överfördes under året i samband med färdigställande från segmentet projekt till förvaltning. Vidare har Kvinten 8 klassificerats om från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet.

Segmentrapportering okt-dec 2025¹

	2025	2025	2025	2025	2025	2024	2024	2024	2024	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec	Okt-dec
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	820	57	18	4	899	788	56	14	3	861
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	152	152	-	-	-	3	3
Summa nettoomsättning	820	57	18	156	1 051	788	56	14	6	864
Fastighetskostnader	-184	-30	-7	-1	-222	-195	-22	-13	-3	-233
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-117	-117	-	-	-	-6	-6
Bruttoresultat	636	27	11	38	712	593	34	1	-3	625
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	593	27	11	3	677	593	34	1	-	628
Överskottsgrad, %	75%	47%	61%	75%	75%	75%	61%	7%	0%	73%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	35	35	-	-	-	-3	-3
Central administration	-25	-2	-1	-	-28	-12	-	-1	-	-13
Räntenetto	-187	-14	-13	-8	-222	-192	-16	-26	-1	-235
Tomträttsavgäld	-10	-	-	-	-10	-10	-	-	-	-10
Resultatandelar i intressebolag	-81	-	-	-	-81	-29	-4	-	-1	-34
Förvaltningsresultat	333	11	-3	30	371	350	14	-26	-5	333
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-3	-3	-	-	-	-40	-40
Realiserade värdeförändr. fastigheter	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-307	-375	-30	-	-712	-256	229	45	-	18
Resultat före skatt per segment	27	-364	-33	27	-343	94	243	19	-45	311
Värdeförändr. räntederivat & aktier					50					298
Resultat före skatt					-293					609
Marknadsvärde fastigheter	68 835	5 021	4 373	231	78 460	64 546	5 310	8 820	288	78 904
Exploateringsfastigheter	-	-	-	933	933	-	-	-	754	754
Uthyrningsgrad, %	86	-	-	-	-	88	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 29.

Fabeges hållbarhetsarbete

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

Det handlar om att ansvarsfullt förvalta och utveckla 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 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.

Inflyttning i Fabeges nya bostadskvarter i Haga Norra har pågått under 2025. Det nyproducerade området ska erbjuda en blandning av bostadsrätter, ägarlägenheter och hyresrätter. Det rör sig idag om totalt 288 lägenheter i aktuella projekt, innefattande både bostadsrätter (Brf Alma och Brf Mathilda) och ägarlägenheter (Albertina).

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)

Saab tillträdde i november sina nya lokaler i fastigheten Nöten 4 i Solna Strand. Fastigheten, som ursprungligen byggdes 1971, har erhållit certifieringen BREEAM In-Use Outstanding (högsta nivå).

Medarbetare

Engagerade och motiverande medarbetare är en viktig framgångsfaktor och Fabege vill vara en attraktiv arbetsplats. 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 fick vi resultatet i vår årliga medarbetarundersökning Great Place To Work. Målet 2025 var att nå Trust Index 89. Utfallet blev även i år 88.

Leverantörskedja

En hållbar leverantörskedja är avgörande för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka Fabeges varumärke. Det omfattar ansvarsfulla inköp, uppförandekod, minskad klimatpåverkan, mänskliga rättigheter och etiskt affärsagerande. 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 leverantörer omfattar dessa riktlinjer och de ska efterlevas i alla led.

Fabege hade 2025 som mål att hållbarhetsgranska samtliga ramavtalade leverantörer, stärka riskhanteringen och fortsätta arbetet med social inkludering. Utfallet visar att 94 % av leverantörerna nu är hållbarhetsgranskade och godkända.

Mål 2030

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

Genomsnittlig energianvändning 2025

65 kWh/kvm

Fabeges aktie behåller Nasdaqs gröna klassificering för tredje året i rad

Fabege går in i sitt tredje år som grön aktie på Nasdaq Stockholm, efter att S&P Global Ratings genomfört sin årliga och oberoende analys av bolagets hållbarhetsarbete.

Resultatet som ligger till grund för bedömningen visar att 86 procent av omsättningen och 85 procent av investeringarna på Fabege klassificeras som gröna.



Science based targets

Vårt klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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 Fabège noterad som grön aktie, så kallad Green Equity Designation. Fabège har tagit hänsyn till EU-taxonomin och har kartlagt tillämpliga kategorier till EU:s miljömål och till ekonomisk verksamhet. Fabège 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).

Under året lanserades ett nytt grönt ramverk som bidrar till att utveckla det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen.

Kunder

Fabège arbetar med kunden i centrum för att skapa attraktiva lokaler med god arbetsmiljö och service som stärker deras anställda, verksamhet och affär. Kontinuerliga dialoger med Fabeges cirka 700 kunder säkerställer ett långsiktigt samarbete i och kring våra fastigheter.

Grunden för det strategiska hållbarhetsarbetet ihop med kunderna är bland annat de gröna hyresavtalen med syfte att minimera negativ miljöpåverkan. I fokus är även beredskapsplaner, energieffektiva byggnader, taxonomilinjerade och miljöcertifierade fastigheter samt trivsamma och trygga fastigheter och närområden.

Vi följer upp vårt arbete med kunderna och genomför NKI-mätningar (Nöjd Kund Index) vartannat år för att kunna förbättra oss. NKI 2025 blev 83.

Affärsetik

God affärsetik, kontinuerlig dialog och lyhördhet är grundläggande för Fabeges relationer med såväl medarbetare och kunder som leverantörer och långgivare. Fabège 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.fabège.se/hallbarhet.

EU-taxonomin

Fabège redovisar frivilligt på 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 29.

I kommande Års- och hållbarhetsredovisning 2025 redovisas de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimiskyddsåtgärder.

Starkt resultat i årets NKI-mätning

Vi landade på ett NKI-index på 83, vilket är en ökning från föregående mätning då vi nådde 81. Den övergripande kundnöjdheten stärks ytterligare och kundlojaliteten är fortsatt mycket hög. Vi ser en positiv utveckling över tid och en stabilt stark nivå i samtliga marknadsområden.

Exempel på initiativ inom social hållbarhet

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

Certifierade fastigheter*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	47	749 788	68%
BREEAM-SE**	15	348 033	32%
Miljöbyggnad	1	5 482	0%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 103 303	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	2024	2023	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	65	70	71	Max 70 *
Andel förnybar energi, %	93	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, %	88	88	88	2025 >88
GRESB, poäng	94	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 dyligt, 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.

Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Resultat effekt efter			
Värdeförändring, %	skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	623	45,42%	43,66%
0	-	45,10%	43,87%
-1	-623	44,78%	44,10%

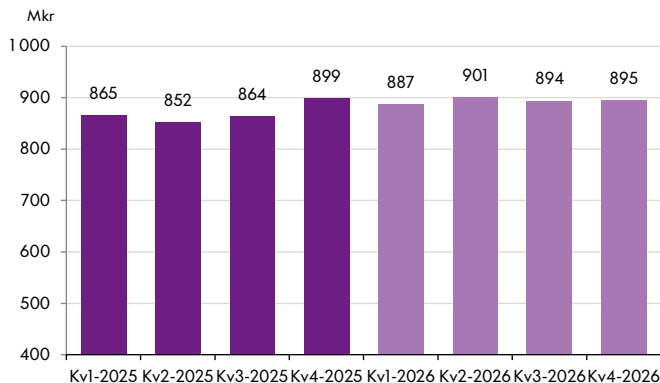
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

Mkr	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	+/- 36,0
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	+/- 34,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	+/- 39,2
Fastighetskostnader	1%	+/- 9,0
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-104 / +162

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

Hysesintäkter – 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 kontraktspportfölj per balansdagen.

Personal

Vid årets slut var 229 personer (229) anställda i koncernen.

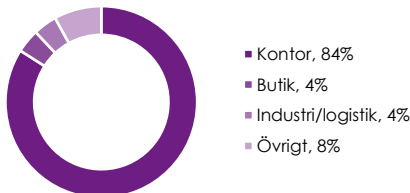
Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 396 Mkr (428) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 409 Mkr (1 383). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 005 Mkr (1 750) samt nedskrivning av andelar i koncernföretag om -375 Mkr (-120). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (2).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

Hyresvärde per kategori



Förfallostruktur hyresavtal

	Hyresavtal	Mkr	Andel, %
2026 ¹	603	599	17%
2027	274	561	16%
2028	203	390	11%
2029	168	501	14%
2030	86	376	11%
2031+	97	974	27%
Kommersiellt	1 431	3 402	96%
Bostadsavtal	200	23	1%
Garage- och parkering	450	135	4%
Totalt	2 081	3 559	100%

¹Varav drygt 316 Mkr redan är omförhandlade då de gällande avtalen löper ut.

Största kunderna

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

¹Andel av kontrakterad hyra.

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

Oro i omvärlden och en sämre konjunktur har lett till ökad osäkerhet på Stockholms hyresmarknad. Uthyrningsprocesserna tar tid då företagen överväger sina alternativ. Vakanserna har generellt sett ökat under det senaste året. Vi upplever dock att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm förbättrades under senhösten och att hyresnivåerna generellt sett är stabila. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men de senaste två årens indexuppräknings har begränsat den framtida potentialen vid omförhandlingar.

På finansmarknaden ser vi god tillgång till kapital både via obligationsmarknaden och bankernas egen utlåning. Lånemarginalerna har pressats ned under året och marknadsräntorna har sjunkit i takt med Riksbankens sänkningar av styrräntan som efter sänkningen i september ligger på 1,75 procent. Cirka 47 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en god förutsägbarhet för de närmaste åren.

De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Avkastningskraven har fortsatt ökat något i Stockholms närförorter medan vi noterat stabila eller något lägre avkastningskrav i de mest centrala delarna av Stockholm. Fortsatt finns ett stort intresse från långsiktiga investerare som är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

Fabège har 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. Fabège 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.

Upplýsingar 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 5 februari 2026

Bent Oustad, vd

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Fabegeaktien

Ägare

Den 31 december 2025 hade Fabège totalt 42 376 kända aktieägare varav 56 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 60,5 procent av kapitalet.

Aktiekapital 2025-12-31

Aktiekapital uppgick 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.

Utdelning 2025

Styrelsen föreslår en utdelning om 2:20 kr/aktie (2:00) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:55 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.

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 31 december 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

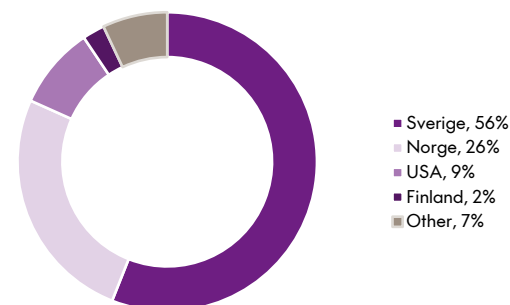
	2025-12-31	2024-12-31
Antal ägare, st	42 376	43 809
Antal utländska ägare, st	1 100	1 011
Utländska ägare, %	44,0	43,4
Fondäggande, %	24,6	25,9

Största ägare, 2025-12-31

	Antal aktier *	Kapital & röster, %
Norwegian Property ASA	71 973 181	22,9
Backahill AB	52 608 718	16,7
Vanguard	8 724 756	2,8
Folksam	7 975 174	2,5
Nordea Fonder	7 428 870	2,4
Swedbank Robur Fonder	7 414 205	2,4
BlackRock	7 190 957	2,3
E.N.A City AB	6 944 270	2,2
Alcur Fonder	6 770 952	2,2
Länsförsäkringar Fonder	4 573 169	1,5
Norges Bank Investment Management	4 449 222	1,4
Handelsbanken Fonder	3 824 540	1,2
Totalt 12 största aktieägare	189 878 014	60,5
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,9
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, 2025-12-31



Finansiella data

Koncernen – Rapport över totalresultatet i sammandrag

	2025	2024	2025	2024
Belopp i Mkr	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Hysesintäkter ¹	899	861	3 480	3 438
Omsättning bostadsutveckling	152	3	280	233
Nettoomsättning	1 051	864	3 760	3 671
Fastighetskostnader	-222	-233	-897	-885
Kostnader bostadsutveckling	-117	-6	-225	-254
Bruttoresultat	712	625	2 638	2 532
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	677	628	2 583	2 553
Överskottsgrad, %	75%	73%	74%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	35	-3	55	-21
Central administration	-28	-13	-106	-93
Räntenetto	-222	-235	-940	-962
Tomträttsavgäld	-10	-10	-41	-41
Resultatandelar i intressebolag	-81	-34	-130	-91
Förvaltningsresultat	371	333	1 421	1 345
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-3	-40	-24	-73
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	-	-36	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-712	18	-1 700	-1 218
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	50	301	-166	-143
Värdeförändringar aktier	-	-3	-3	-3
Resultat före skatt	-293	609	-508	-89
Aktuell skatt	-0	-	-	-
Uppskjuten skatt	113	-154	160	-124
Periodens/Årets resultat	-180	455	-348	-213
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-
Omvärdering av förmänsbestämda pensioner	7	-19	7	-19
Periodens/Årets totalresultat	-173	436	-341	-232
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-173	436	-341	-232
Resultat per aktie, kr ²	-0:57	1:45	-1:11	-0:68
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 557	314 577	314 557	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 557	314 577	314 557	314 577

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 102 Mkr (100) för perioden jan-dec 2025 och 32 Mkr (31) för perioden okt-dec 2025. ² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Tillgångar		
Goodwill	205	205
Förvaltningsfastigheter	78 460	78 904
Nyttjanderättstillgång	1 584	1 371
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	34
Derivatinstrument	487	702
Finansiella anläggningstillgångar	709	728
Exploateringsfastigheter	933	754
Övriga omsättningstillgångar	548	1 247
Kortfristiga placeringar	101	100
Likvida medel	30	64
Summa tillgångar	83 089	84 109
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	37 475	38 445
Uppskjuten skatt	8 265	8 424
Övriga avsättningar	163	175
Räntebärande skulder ¹	34 424	34 400
Leasingskuld	1 584	1 371
Derivatinstrument	109	159
Ej räntebärande skulder	1 069	1 135
Summa eget kapital och skulder	83 089	84 109

¹ Varav kortfristiga 9 117 Mkr (2 674).

Koncernen – Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 31 dec	2024 31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	38 445	39 244
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Belopp vid periodens början	38 445	39 244
Återköp av aktier	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-157	-142
Kontantutdelning	-472	-425
Periodens resultat	-348	-213
Övrigt totalresultat	7	-19
Totalt eget kapital vid periodens slut¹	37 475	38 445

¹ Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Koncernen – Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2025 Jan-dec	2024 Jan-dec
Löpande verksamhet		
Bruttoresultat	2 638	2 532
Central administration	-106	-93
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	11	13
Ej kassaflödespåverkande poster	-52	-
Erhållen ränta	79	21
Erlagd ränta ¹	-1 067	-1 121
Betald inkomstskatt	-	-
Summa	1 503	1 352
Förändring av rörelsekapital		
Förändring exploateringsfastigheter	-339	74
Förändring av kortfristiga fordringar	659	473
Förändring av kortfristiga skulder	-79	-264
Summa förändring av rörelsekapital	241	283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 744	1 635
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 024	-2 282
Förvärv av fastigheter	-	-
Avyttring av fastigheter via bolag	960	-
Investeringar materiella anläggningstillgångar	-11	-17
Investeringar finansiella anläggningstillgångar	-114	-162
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 189	-2 461
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-613	-613
Återköp egna aktier	-	-
Upptagna lån	19 785	24 759
Amortering av skuld	-19 761	-23 341
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-589	805
Periodens kassaflöde	-34	-21
Likvida medel vid periodens början	64	85
Likvida medel vid periodens slut	30	64

¹ Varav övr finansiella kostnader 28 Mkr (37).

Koncernen – Nyckeltal

	2025	2024
	Jan-dec	Jan-dec
Finansiella ¹		
Avkastning på eget kapital, %	-0,9	-0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5
Soliditet, %	45	46
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43
Skuldkvot, ggr	13,6	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr ²	-1:11	-0:68
Eget kapital per aktie, kr	119	122
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	5:54	5:20
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	100	100
Förvaltningsfastigheter, Mkr	78 460	78 904
Uthyrbar yta, kvm	1 271 000	1 271 174
Exploateringsfastigheter, Mkr	933	754
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	88
Totalavkastning fastigheter, %	1,1	1,7
Överskottsgrad, %	74	74
Genomsnittlig återstående kontraktstid (förvaltningsfastigheter), år	5,3	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
	Jan-dec	Jan-dec
EPRA Nyckeltal		
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 293	1 227
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4:11	3:90
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 520	46 468
EPRA NRV, kr/aktie	145	148
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	42 627	43 514
EPRA NTA, kr/aktie	135	138
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	37 427	38 382
EPRA NDV, kr/aktie	119	122
EPRA Vakansgrad, %	14	12
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	-3,2	4,5
EPRA Investeringar	2 061	2 376

Koncernen – Uppskjuten skatt*

	2025	2024
	31 dec	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
Underskottsavdrag, Mkr	-312	-309
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 494	8 632
Derivatinstrument, Mkr	78	112
Övrigt, Mkr	5	-11
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 265	8 424

*Koncernens samlade underskott uppgick per 2025-12-31 till 2 464 Mkr varav 1 514 Mkr tagits upp till värdering.

Koncernen – Resultaträkning i sammandrag, kvartalsöversikt

	2025				2024			
Belopp i Mkr	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hysesintäkter	899	864	852	865	861	847	864	867
Omsättning bostadsutveckling	152	-	128	-	3	88	-	141
Nettoomsättning	1 051	864	980	865	864	935	864	1 008
Fastighetskostnader	-222	-191	-219	-265	-233	-191	-214	-248
Kostnader bostadsutveckling	-117	-3	-99	-6	-6	-100	-6	-140
Bruttoresultat	712	670	662	594	625	644	644	620
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	677	673	633	600	628	656	650	619
Överskottsgrad	75%	78%	74%	69%	73%	77%	75%	71%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	35	-3	29	-6	-3	-12	-6	1
Central administration	-28	-19	-26	-33	-13	-20	-31	-29
Räntenetto	-222	-236	-240	-242	-235	-242	-245	-240
Tomträttsavgäld	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11
Resultatandelar i intressebolag	-81	-12	-14	-24	-34	-19	-27	-11
Förvaltningsresultat	371	393	372	285	333	353	331	329
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-3	-	-21	-	-40	-34	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	-	-	-37	-	-	-	3
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-712	-338	-85	-565	18	224	-80	-1 381
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	50	113	-356	27	301	-472	-184	213
Värdeförändringar aktier	-	-	-1	-2	-3	-	-	-
Resultat före skatt	-293	168	-91	-292	609	71	67	-836
Aktuell skatt	0	-	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	113	-69	-26	141	-154	-57	-50	137
Periodens resultat	-180	99	-117	-151	455	14	17	-699

Koncernen – Finansiell ställning i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2025				2024			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Förvaltningsfastigheter	78 460	78 450	78 317	77 805	78 904	78 241	77 584	77 358
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 584	1 371	1 371	1 371	1 371	949	949	949
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	35	35	34	34	32	31	30
Derivatinstrument	487	472	442	697	702	551	881	1 029
Finansiella anläggningstillgångar	709	763	748	736	728	1 378	1 356	1 343
Exploateringsfastigheter	933	1 009	935	860	754	722	795	395
Övriga omsättningstillgångar	548	1 361	1 461	1 482	1 247	753	857	1 247
Kortfristiga placeringar	101	100	100	99	100	99	98	98
Likvida medel	30	15	22	57	64	31	10	31
Summa tillgångar	83 089	83 781	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	37 475	37 648	37 548	38 294	38 445	38 010	37 996	38 545
Uppskjuten skatt	8 265	8 376	8 308	8 282	8 424	8 275	8 218	8 168
Övriga avsättningar	163	172	173	175	175	155	153	154
Räntebärande skulder	34 424	34 542	34 203	33 633	34 400	33 696	33 715	33 579
Leasingskuld	1 584	1 371	1 371	1 371	1 371	949	949	949
Derivatinstrument	109	145	228	128	159	309	166	130
Ej räntebärande skulder	1 069	1 527	1 805	1 463	1 135	1 567	1 569	1 160
Summa eget kapital och skulder	83 089	83 781	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685

Koncernen – Nyckeltal i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2025				2024			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	-1,9	1,1	-1,2	-1,6	4,8	0,1	0,2	-7,2
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,0	2,7	2,6	2,3	2,6	2,5	2,5	2,4
Soliditet, %	45	45	45	46	46	46	46	47
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	43	43	43	43
Skuldkvot, ggr	13,6	14,0	14,1	14,0	14,1	13,9	13,9	13,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	-0:57	0:32	-0:37	-0:48	1:45	0:04	0:05	-2:22
Eget kapital per aktie, kr	119	120	119	122	122	121	121	123
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:78	0:96	0:54	1:30	0:53	2:00	2:07	0:60
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, %	86	87	87	87	88	88	90	90
Totalavkastning fastigheter, %	0,0	1,1	0,7	0,0	0,8	1,1	0,7	-1,0
Överskottsgrad, %	75	78	74	69	73	77	75	71

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 Faberge redovisar.

	2025	2024
	31 dec	31 dec
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	37 475	38 445
Balansomslutning, Mkr	83 089	84 109
Soliditet, %	45	46
	2025	2024
	31 dec	31 dec
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	78 460	78 904
Redovisat värde exploateringsfastigheter, MKr	933	754
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43
	2025	2024
	31 dec	31 dec
Skuldkvot		
Bruttoresultat, Mkr	2 638	2 532
Central administration, Mkr	-106	-93
Summa, Mkr	2 532	2 439
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400
Skuldkvot, ggr	14	14
	2025	2024
	31 dec	31 dec
Räntetäckningsgrad		
Bruttoresultat, Mkr	2 638	2 532
Tomträttsavgäld, Mkr	-41	-41
Central administration, Mkr	-106	-93
Summa, Mkr	2 491	2 398
Räntenetto, Mkr	-940	-962
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5

Koncernen – Härledning av nyckeltal forts.

	2025	2024	2025	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, Mkr	-720	1 820	-348	-213
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 561	38 228	37 960	38 845
Avkastning på eget kapital, %	-1,9	4,8	-0,9	-0,5
	2025	2024	2025	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Totalavkastning fastigheter				
Driftöverskott, Mkr	677	630	2 583	2 553
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-711	19	-1 736	-1 218
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	79 717	78 885	82 257	80 118
Totalavkastning fastigheter, %	0,0	0,8	1,1	1,7
	2025	2024	2025	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Skuldsättningsgrad				
Räntebärande skulder, Mkr	34 424	34 400	34 424	34 400
Eget kapital, Mkr	37 475	38 445	37 475	38 445
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9
	2025	2024	2025	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Eget kapital per aktie				
Eget kapital, Mkr	37 475	38 445	37 475	38 455
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljonalt	315	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	119	122	119	122
	2025	2024	2025	2024
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Kassaflöde per aktie				
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	875	168	1 744	1 635
Genomsnittligt antal aktier, miljonalt	315	315	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	2:78	0:5	5:54	5:2

Koncernen – Härledning av EPRA nyckeltal

	2025			2024		
	Jan-dec			Jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	37 475	37 475	37 475	38 445	38 445	38 445
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	157	157	157	142	142	142
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-377	-377	-377	-543	-543	-543
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 265	8 265	8 265	8 424	8 424	8 424
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 688	-2 688	-	-2 749	-2 749
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	377	-	-	543
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 577	-	-	-5 675
NAV, Mkr	45 520	42 627	37 427	46 468	43 514	38 382
Utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	145	135	119	148	138	122
			2025			2024
EPRA EPS			Jan-dec			Jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr			1 421			1 345
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr			-800			-770
Summa, Mkr			621			575
Nominell skatt (20,6%), Mkr			128			118
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr			1 293			1 227
Genomsnittligt antal aktier, miljoner			314,6			314,6
EPRA EPS, kr per aktie			4:11			3:90
			2025			2024
EPRA Vakansgrad			Jan-dec			Jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr			556			445
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr			3 922			3 587
EPRA Vakansgrad, %			14			12
			2025			2024
EPRA Hyrestillväxt idendiskt bestånd			Jan-dec			Jan-dec
Förändring, %			-3,2			4,5
Förändring, Mkr			-99			139
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr			3 044			3 196
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr			3 143			3 057
			2025			2024
EPRA investeringar			Jan-dec			Jan-dec
Förvärv, Mkr			-			-
Investering i Förädlings- och projektfastigheter, Mkr			1 427			1 606
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr			634			770
Varav kapitaliserad ränta			37			93
Totalt EPRA investeringar			2 061			2 376

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

	2025	2024
Belopp i Mkr	Jan-dec	Jan-dec
Intäkter	396	428
Kostnader	-475	-462
Finansnetto	600	1 569
Resultatandel intressebolag	-	-
Värdeförändringar räntederivat	-167	-143
Värdeförändringar aktier	-3	-3
Bokslutsdisposition	58	-6
Resultat före skatt	409	1 383
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	34	29
Periodens resultat	443	1 412

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

	2025	2024
Belopp i Mkr	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	51 211	50 711
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>50 710</i>	<i>49 992</i>
Omsättningstillgångar	125	152
Likvida medel	-	43
Summa tillgångar	64 736	64 306
Eget kapital	12 169	12 355
Avsättningar	157	194
Långfristiga skulder	43 508	48 930
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>18 091</i>	<i>17 619</i>
Kortfristiga skulder	8 902	2 827
Summa eget kapital och skulder	64 736	64 306

Noter

Not 1 EU-Taxonomin

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Omfattas ej av taxonomi (eligibility), %	Andel förenligt med taxonomi, %
Omsättning	3 760	100		70
Driftutgifter	125	100		64
Kapitalutgifter	2 072	99		82

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

Fabège äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och den ekonomiska aktiviteten som tillämpas är

CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Andelen miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftutgifter 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 driftutgifter:

Driftutgifter inkluderar kostnader för fastighets-skötsel, 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 driftutgifter 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)

Fabège bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimätförändringar" 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). Byggnader byggda efter 2020-12-31 har en primärenergianvändning som är minst 10% under NZEB. Fastigheterna har analyserats med avseende på klimätresiliens.

Fabeges bedömning är att 70 procent av omsättningen, 64 procent av driftkostnaderna och 82 procent av kapitalutgifterna är förenliga med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet avseende

primärenergital är hämtat från gällande energideklaration.

Fabège uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorruption, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

För mer information se Fabeges kommande Års- och hållbarhetsredovisning 2025.

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 324 Mkr (327) och som dotterbolag ställt till förmån för annat koncernbolag uppgående till 13 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 Birger Bostad.

Not 5 Transaktioner med närstående

Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under perioden har konsulttjänster om 1,0 Mkr (1,0) köpts in. Under perioden har även konsulttjänster om 0,9 Mkr (1,4) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 127 Mkr (160) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkertställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkertställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 december 2025 hade Fabège utestående obligationer om totalt 574 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-kännetendens ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid kvartals-skiftet ägde Fabège 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,5 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 9,4 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 0,9 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 förvaltnings-beståndet. Med samlade bestånd och en stor byggrättssportfölj 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 kontors-verksamhet 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

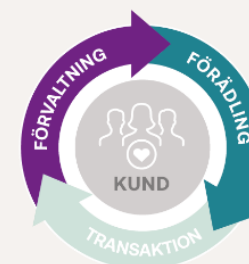
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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 delårsboksut 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

Skilnaden mellan hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period och hyresintäkter identiskt bestånd föregående period dividerat med hyresintäkter identiskt bestånd föregående period.

EPRA NDV – NET disposal value

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av goodwill enligt balansräkningen. 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.

Förvaltningsfastigheter

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.

Mark och projektfastigheter²

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Hyresvärde²

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

Identiskt bestånd²

De fastigheter som inte varit klassificerade som projektfastigheter och som Fabège 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 indexuppräknings och hyrestillägg.

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 ränteutgifter).

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 realiserade 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 realiserar 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 realiserar 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 Fabège 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.



Fabege 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@fabege.se

Organisationsnummer: 556049-1523

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns även en
webbsänd presentation där Bent Oustad och Åsa
Bergström presenterar rapporten den 5 februari
2026.

Bent Oustad, VD och koncernchef
+46 (0) 8 555 148 10
bent.oustad@fabege.se



Kalender

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
2027-02-05 Bokslutskommuniké 2026

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



Pressmeddelanden fjärde kvartalet 2025

2025-12-11 Fabeges aktie behåller Nasdaqs gröna
klassificering för tredje året i rad
2025-11-21 Inbjudan till webcast och telekonferens med
Fabeges nyutträdde vd Bent Oustad
2025-11-11 Moody's bekräftar Fabege rating Baa2, stabila
utsikter
2025-11-06 Ny vd och koncernchef i Fabege
2025-10-21 Delårsrapport jan-sep 2025
2025-10-06 Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport
jan-okt 2025
2025-10-02 Fabeges valberedning inför årsstämman 2026
2025-10-01 Fabege behåller topplacering i Gresb

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

