



Fabege

Delårsrapport 2026/Kv1

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

2026/Kv1

Jan–mar 2026¹

- Nettouthyrning för kvartalet uppgick till 24 Mkr (6).
- Hyreskontrakt om 35 Mkr (61) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -1,1 procent (-4,8). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 65 Mkr (89) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 892 Mkr (865). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -2,0 procent i jämförelse med föregående år (-2,7).
- Driftöverskottet uppgick till 639 Mkr (600). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -2,1 procent i jämförelse med föregående år (-5,5).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 172 Mkr (0) med ett bruttoresultat om 40 Mkr (-6).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).
- Räntenettot uppgick till -243 Mkr (-242).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 370 Mkr (285).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -259 Mkr (-602).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till 101 Mkr (27).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 212 Mkr (-292).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 125 Mkr (-151) motsvarande 0:40 kr per aktie (-0:48).

Sammandrag, Mkr

	2026 Jan-mar	2025 Jan-mar	2025 Jan-dec
Hyresintäkter	892	865	3 480
Omsättning bostadsutveckling	172	-	280
Nettoomsättning, totalt	1 064	865	3 760
Driftöverskott förvaltning	639	600	2 583
Bruttoresultat bostadsutveckling	40	-6	55
Bruttoresultat, totalt	679	594	2 638
Förvaltningsresultat	370	285	1 421
Resultat före skatt	212	-292	-508
Resultat efter skatt	125	-151	-348
Nettouthyrning	24	6	36
Överskottsgrad, %	72	69	74
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
Soliditet %	45	46	45
EPRA NRV, kr per aktie	145	146	145



Hyresintäkter (Mkr)
(jan-mar)

892

Belåningsgrad (%)
(31 mar 2026)

43

EPRA NRV / aktie
(31 mar 2026)

145

Nettouthyrning (Mkr)
(jan-mar)

+24

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-mar 2025 och för balansposter per 31 december 2025. För definitioner av nyckeltal se sidan 30.

VD ord

Vi lämnar ett stabilt första kvartal bakom oss. Vår affärsmodell, som fokuserar på att skapa attraktiva arbetsplatser och mötesplatser för våra kunder, är fortsatt stark. Vi har tecknat ett långsiktigt hyresavtal för ett äldreboende i Haga Norra, vilket vi är särskilt nöjda över. Tillsammans med den fortsatta utvecklingen av olika bostadskoncept i området stärker detta också hyresgästmixen i bottenvåningen. Det bidrar till en mer robust affärsmodell för en aktiv stadsmiljö, med flera restauranger, vårdgivare och andra servicefunktioner. Ett levande utbud på gatunivå ökar också attraktiviteten och säkerheten i våra områden.

För oss är uthyrning fortfarande en viktig prioritering. Med över 700 hyresgäster är aktivitetsnivån hög och vi har en nära och kontinuerlig dialog med våra kunder för att säkra långsiktiga relationer. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 24 Mkr, vilket är ett starkt utfall för det första kvartalet. Som tidigare kommunicerats pågår ett par större förhandlingar som ännu inte är avslutade, men diskussionerna är fortsatt aktiva.

Under kvartalet har vi omförhandlat hyresavtal med motsvarande 100,5 Mkr i årshyra och en genomsnittlig förändring om -0,4 procent, vilket resulterar i en framtida årshyra om 100,1 Mkr. Hyresintäkterna uppgick till 892 Mkr, en ökning med 3,1 procent jämfört med samma period föregående år. Vi levererade ett förvaltningsresultat om 370 Mkr, vilket motsvarar en överskottsgrad om 72 procent för perioden. Birger Bostad bidrog med ett resultat på 40 Mkr från färdigställda bostäder med en marginal på drygt 23 procent. Förändringar i fastighetsvärden var negativa och uppgick till -259 Mkr, främst på grund av högre direktavkastningskrav i fastigheter med något högre vakansgrad. Vi arbetar aktivt för att återvinna dessa värden genom uthyrning, utveckling och kontinuerlig portföljoptimering. Resultatet före skatt uppgick till 212 Mkr.

Vi gick in i året med ett starkt momentum från det fjärde kvartalet 2025. Trots en något osäker makroekonomisk miljö ser vi en fortsatt god efterfrågan på högkvalitativa arbetsplatser i attraktiva lägen. Under kvartalet har vi välkomnat flera nya hyresgäster till Fabège. Permobil har samlat all sin verksamhet i Storstockholm till en arbetsplats i Arenastaden. Få saker ger oss på Fabège större tillfredsställelse än att välkomna både nya och befintliga hyresgäster till våra områden.

Atea flyttade in i nybyggda lokaler i Haga Norra den 1 april. Från det att hyresavtalet tecknades har de aktivt utnyttjat våra flexibla erbjudanden, inte minst vårt WAW-koncept på Gamla Nybrogatan. Därutöver har många av våra hyresgäster valt att hyra bostäder av Birger Bostad i Haga Norra. Det är ett tydligt bevis för styrkan i vår modell, där arbetsplatser, bostäder och service samverkar för att skapa attraktiva och levande miljöer.

Birger Bostad färdigställde och överlämnade 42 bostäder under kvartalet, vilket bidrog positivt till resultatet. I Haga Norra har vi nu färdigställt cirka 500 bostäder och ytterligare 500 är under planering och produktion. Vi fortsätter att utveckla området med en blandning av hyresrätter, bostadsrätter, äldreboenden och arbetsplatser. I takt med att både arbetsplatser och bostäder tas i anspråk stärks underlaget för restauranger och service i bottenvåningarna, vilket är en förutsättning för att skapa långsiktigt hållbara affärsförutsättningar för våra hyresgäster.



När vi blickar framåt ser vi flera viktiga milstolpar under de kommande kvartalen. Banken SBAB planerar att flytta till sina nya lokaler på Drottninggatan under andra kvartalet, där vi har färdigställt hyresgästpassningarna i tid och enligt budget. I Wenner-Gren Center fortsätter arbetet, fasaden är snart klar och en utställningsvåning har nu inretts för att möjliggöra visningar för potentiella hyresgäster. Inflyttning är planerad till andra kvartalet 2027. Fastigheten kommer att erbjuda ett attraktivt och högkvalitativt fullservicekoncept i ett centralt läge.

Bostadsproduktionen i Birger Bostad fortlöper enligt plan med målsättningen att överlämna ytterligare cirka 60 nya lägenheter under andra kvartalet 2026.

Vår verksamhet är fortsatt stabil trots en omvärld med viss osäkerhet och stigande kostnader, vilket påverkar hyresgästernas beslutsprocesser. Våra siffror visar att det fortfarande fattas affärsbeslut, även om ledtiderna för några av de större möjligheterna i vissa fall har blivit längre. Vi föredrar stabila ekonomiska förhållanden. Dock har vårt lokala samhälle visat prov på motståndskraft och att det kan hålla en stadig kurs även när förhållandena förändras på andra håll i världen.

I år höll vi vår årsstämma i våra egna fina lokaler i Solna Business Park. Två nya styrelseledamöter valdes in. En svensk årsstämma har sin egen karaktär. När ordföranden öppnar för frågor till en nytillträdd vd och tre händer omedelbart sträcks upp i luften kan förtroendet snabbt sjunka. Min reservplan var att tala snabbt, på norska och med så mycket dialekt som möjligt. Jag behövde inte det i år. Min strategi blev i stället att besvara bra frågor med grundliga svar, och jag ser redan fram emot ännu fler frågor nästa år.

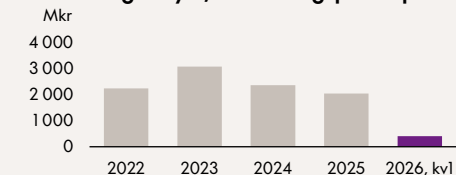
Andra kvartalet redan nått en bra bit på väg. Vi fortsätter vårt fokuserade arbete med att skapa långsiktigt värde för våra kunder och aktieägare. Vi ser fram emot att aktivt engagera oss i uthyrningen, fortsätta det goda arbetet i våra marknadsområden och ha en nära dialog med våra kunder. Fabege står starkt med högkvalitativa hyresgäster, ett fastighetsbestånd i några av Stockholms mest attraktiva lägen, motiverade medarbetare och tydliga ambitioner för fortsatt tillväxt och utveckling.

Bent Oustad, vd



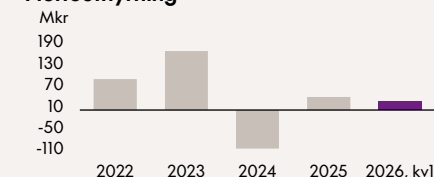
Permobil har flyttat in i Arenastaden
Avtalet omfattar 2 400 kvm och löper på 7 år. Lokalerna innehåller både ett servicecenter för kunder och användare samt kontor. Flytten innebär att cirka 150 av företagets medarbetare från Kista, Spånga och Rotebro för första gången får en gemensam arbetsplats.

Investeringsvolym, förvaltningsportföljen



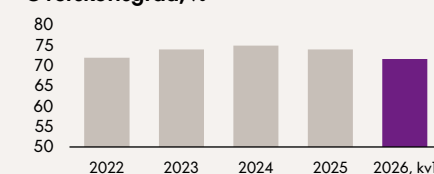
Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel
Utfall: Kv 1 2026 399 Mkr

Nettouthyrning



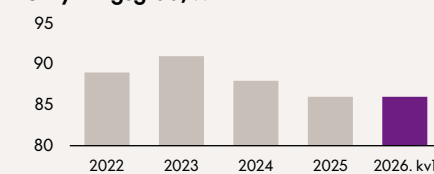
Mål: 50 Mkr per år i förvaltningsportföljen.
Utfall: Kv1 2026 24 Mkr

Överskottsgrad, %



Mål: 75%
Utfall: Kv1 2026 72%

Uthyrningsgrad, %



Mål: 95% till 2030
Utfall: Kv1 2026 86%

Resultat jan–mar 2026¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till 125 Mkr (-151) motsvarande 0:40 kr per aktie (-0:48). Resultatet före skatt uppgick till 212 Mkr (-292). Driftöverskottet ökade och bostadsutvecklingen bidrog positivt vilket innebar att bruttoresultatet ökade med drygt 14 procent. Räntenettot var i nivå med föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -259 Mkr.

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 892 Mkr (865) och driftöverskottet uppgick till 639 Mkr (600). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 16 Mkr motsvarande cirka -2,0 procent (-2,7) vilket främst var hänförligt till avflyttningar till följd av föregående års negativa nettouthyrning. Vidare ökade intäkterna med 50 Mkr hänförligt till färdigställda projektfastigheter. Föregående års avyttringen av Ynglingen 10 innebar en minskad intäkt om 7 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -253 Mkr (-265). Minskningen var främst hänförlig till lägre fastighetsskatt och lägre kostnader för underhåll. Driftöverskottet i identiskt bestånd minskade med 2,1 procent (-5,5). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).

Resultat bostadsutveckling

Resultatavräkning sker i samband med projektavslut. Under perioden avräknades 42 sålda och tillträdna ägarlägenheter vilket resulterade i att omsättning bostadsutveckling uppgick till 172 Mkr (0). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -132 Mkr (-6). Bruttoresultatet uppgick till 40 Mkr (-6).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -35 Mkr (-33). Beloppet inkluderar utbetalda rörliga ersättningar avseende föregående år samt reservering för full avsättning till Fabeges vinstandelsstiftelse.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -243 Mkr (-242). Snitträntan per 31 mars 2026 uppgick till 2,85 procent (2,83). Tomträttsavgälder uppgick till -10 Mkr (-10).

Resultatandelar i intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -21 Mkr (-24) varav -21 Mkr (-24) avsåg Arenabolaget. Resultatandelar i Urban Services och delägda projekt i Birger Bostad uppgick till mindre belopp.

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt varje kvartal de senaste åren. Inför första kvartalet 2026 externvärderades drygt 44 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering.

Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 78,6 Mdkr (78,5). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -259 Mkr (-565), huvudsakligen hänförligt till ökade avkastningskrav i fastigheter med något högre vakans. För citybeståndet var värdeförändringen totalt sett positiv. Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick oförändrat till 4,59 procent (4,59).

Värdeförändringar derivat

Övervärdet i derivatportföljen ökade under perioden med 101 Mkr (27) till följd av högre långräntor.

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 2026-03-31

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,6 ggr
- Skuldkvot 13,1 ggr
- Soliditet 45 procent

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-mar 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -87 Mkr (141) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdrags-begränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Segmentrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 620 Mkr (570) motsvarande 72 procents överskottsgrad (72). Uthyrningsgraden uppgick till 86 procent (86). Förvaltningsresultatet uppgick till 343 Mkr (313). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -210 Mkr (-518).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 11 Mkr (26) motsvarande en överskottsgrad på 37 procent (50). Förvaltningsresultatet uppgick till -3 Mkr (8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -36 Mkr (-34).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om -32 Mkr (-13). 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 44 Mkr (-4) varav 4 Mkr (2) avsåg driftöverskott och 40 Mkr (-6) avsåg resultat från bostadsutveckling. Förvaltningsresultatet uppgick till 42 Mkr (-5). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 19 Mkr (0). Mer information om segments-fördelningen framgår av segmentsrapporten på sidan 12.

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 78,6 Mdkr (78,5).

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 888 Mkr (933) varav pågående produktion 692 Mkr (743) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 196 Mkr (190).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 600 Mkr (37 475) och soliditeten till 45 procent (45). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 120 kr (119). EPRA NRV uppgick till 145 kr per aktie (145).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 386 Mkr (303). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 347 Mkr (107). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -432 Mkr (492), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -309 Mkr (-909). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Under perioden uppgick investeringar i ny-till och ombyggnationer till 396 Mkr (431). Sammantaget minskade likvida medel med 8 Mkr (-7) under perioden.



Förändring fastighetsvärde, jan-mar 2026

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2026-01-01	78 460
Fastighetsförvärv	-
Försäljning, utrangering	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	399
Orealiserade värdeförändringar	-259
Omklassificeringar	-
Utgående verkligt värde 2026-03-31	78 600

Genomsnittligt avkastningskrav, 2026-03-31

Område	2026-03-31	2025-12-31
Stockholms innerstad	4,12%	4,13%
Solna	4,84%	4,84%
Hammarby Sjästad	4,81%	4,80%
Flemingsberg	5,30%	5,30%
Övriga marknader	5,41%	5,41%
Genomsnittligt avkastningskrav	4,59%	4,59%

Finansiering

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

Våra finansieringskällor

Fabège strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansörerna 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 juni 2025 lanserades ett uppdaterat grönt ramverk som är en del i det hållbarhetsarbete som bedrivs i hela organisationen.

Utveckling under perioden

Året inleddes med en tilltagande global tillväxt med goda utsikter för den svenska ekonomin. Detta ändrades i samband med kriget i Iran som föranledde kraftigt stigande energipriser med förnyat inflationstryck och dämpad konjunkturuppgång som följd. Räntorna steg kraftigt under kvartalet där den korta 3 månader Stibor steg över 0,2 procent och den längre 5 åriga swap räntan steg närmare 0,3 procent.

Med stigande geopolitisk oro och volatila finansiella marknader noterades en avtagande aktivitet på kapitalmarknaden. Fabège var dock tidigt ute med kvartalets refinansieringar, vilka kunde genomföras på goda villkor.

Under perioden har Fabège minskat bankskulden med 0,1 Mdkr medan utestående obligationer och företagscertifikat var i stort sett oförändrade. Sammantaget uppgick total lånevolym till 34,3 Mdkr varav 15,2 Mdkr via kapitalmarknaden och 19,1 Mdkr via bankmarknaden. Snittrentan har under perioden ökat marginellt till 2,85 procent.

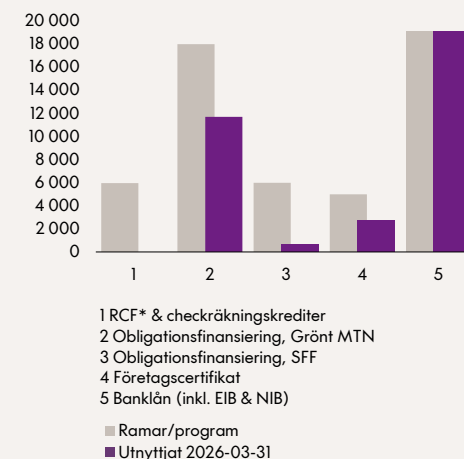
Finansiering, 2026-03-31

	2026-03-31	2025-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	34 272	34 424
varav utestående MTN, Mkr	11 710	11 800
varav utestående SFF, Mkr	672	574
varav utestående certifikat, Mkr	2 765	2 795
Outnyttjande kreditlöften, Mkr ¹	5 960	5 960
Kapitalbindning, år	3,0	3,0
Räntebindning, år ²	1,3	1,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	47	47
Derivat marknadsvärde, Mkr	478	377
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,85	2,82
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,77	2,74
Ej pantsatta tillgångar, %	42	42
Belåningsgrad, %	43	43

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

² Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 1,8 år (2,1)

Fördelning finansieringskällor



* RCF=Revolverande kreditfaciliteter

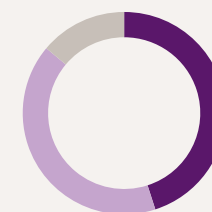
Moody's Rating

Baa2

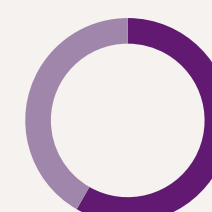
stabila utsikter

Bekräftad i november 2025

Kapitalförsörjning



Säkerhetsfördelning



Finansiering 2026-03-31

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

Kapitalbindningstiden uppgick till 3,0 år (3,0) och räntebindningstiden uppgick till 1,3 år (1,5). 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 1,8 år (2,1) om effekten av de

stängningsbara swapparnas beräknade löptid inkluderades

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 6 Mkr (7), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 8 Mkr (20) avseende projektfastigheter aktiverats.

Grön finansiering

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

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

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

99%

Grön finansiering 31 mars 2026

SEKm	Kredit- ramar	Utestående lån och obli- gationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 710	11 710
Gröna SFF-obligationer, Mkr	672	672
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 765	2 765
Gröna lån, övriga, Mkr	24 670	18 710
Total grön finansiering, Mkr	39 817	33 857
Andel grön finansiering, %	99	99
Grönt låneutrymme*, Mkr	50 435	

varav fritt utrymme, Mkr 18 478
*I enlighet med Fabeges gröna ramverk

Ränteförfallostruktur, 2026-03-31

Mkr	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	22 246	3,59	65
1-2 år	2 914	1,34	9
2-3 år	2 962	1,37	9
3-4 år	2 600	0,96	8
4-5 år	1 750	1,66	5
5-6 år	1 300	1,15	4
6-7 år	500	0,81	1
7-8 år	-	-	-
8-9 år	-	-	-
Totalt	34 272	2,77	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, 2026-03-31

Mkr	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	2 765	-	2 765
< 1 år	11 583	3 363	5 060
1-2 år	6 537	2 515	4 022
2-3 år	8 306	3 706	3 100
3-4 år	3 500	2 000	200
4-5 år	-	-	-
5-10 år	7 541	7 541	-
Totalt	40 232	19 125	15 147

Verksamheten jan–mar 2026¹

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 mars 2026 ägde Fabege 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett redovisat värde om 78,6 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 9,3 Mdkr.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 86 procent (86). Detta är oförändrat jämfört med föregående kvartal. En del av de vakanta ytorna i Ackordet 1 och Påsen 1 som överfördes till förvaltningsportföljen med vakans under föregående kvartal har delvis tillträtts efter utgången av första kvartalet. Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt vakanser i Arenastaden efter att ICA och Telia frånträtt del av ytor.

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 102 tkvm varav 31 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 87 Mkr.

Nettouthyrning

Under perioden tecknades 143 (54) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 69 Mkr (88) varav 100 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -45 Mkr (-82). Netto-uthyrningen uppgick till 24 Mkr (6). Max Mathiessen har aviserat avflytt men ännu inte sagt upp avtalet som löper till 31 januari 2027. Årshyran uppgår till ca 40 Mkr och kommer att redovisas i nettouthyrningen då avtalet formellt sägs upp vilket förväntas ske i andra kvartalet.

Hyreskontrakt om 65 Mkr (89) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 35 Mkr (61) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -1,1 procent (-4,8). Återköpsgraden under perioden uppgick till 82 procent (77).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Inga förändringar under perioden.

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 399 Mkr (447) i befintliga fastigheter och projekt, varav 207 Mkr (296) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 192 Mkr (151) varav en större andel avsåg hyresgästanpassningar samt eftersläpande investeringar i tidigare projektfastigheter som i samband med färdigställandet överförts till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Investeringen avseende fasadbyte och uppgradering av tekniska installationer på Ormräsket 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 kvartalsskiftet till 30 procent. Fullt uthyrt tillkommer ett hyresvärde om 58 Mkr.

Ombyggnationen av Mimer 5 har påbörjats med etapp 1 som löper fram till sommaren.

Fastigheten är uthyrd till Academedia som bedriver skola men tomställs delvis under ombyggnationen. Etapp 2 påbörjas under hösten med planerat färdigställande sommaren 2027. Den totala investeringen beräknas uppgå till knappt 220 Mkr.

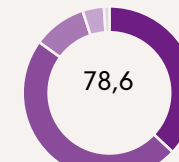
Förberedande utveckling västra Arenastaden

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 2025 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

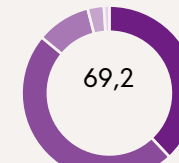
Markanvisningsavtalet i Flemingsberg löpte ut vid årsskiftet och byggrätterna hänförliga till avtalet exkluderades i byggrättstabellen i fjärde kvartalet 2025. Efter en genomgång av genomförbarheten i byggrätter på egen mark i Flemingsberg har volymen ytterligare reducerats vilket reflekterats i tabellen i första kvartalet 2026.

Totalt fastighetsvärde; Mdkr



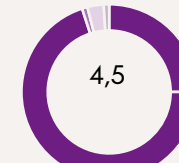
- Innerstaden, 37%
- Solna, 48%
- Hammarby Sjöstad, 10%
- Flemingsberg, 4%
- Övriga marknader, 1%

Förvaltningsfastigheter, Mdkr



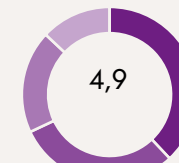
- Innerstaden, 38%
- Solna, 48%
- Hammarby Sjöstad, 10%
- Flemingsberg, 3%
- Övriga marknader, 1%

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-mar 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

Birger Bostad

Birger Bostads projektportfölj omfattar 2 projekt i pågående produktion som båda avser de två sista etapperna i Haga Norra kvarter 5. Därutöver tillkommer ett flertal framtida projektmöjligheter.

Investeringar under perioden uppgick till 93 Mkr. Intäkter från sålda lägenheter uppgick till 172 Mkr.

Haga Norra kvarter 5

Projektet omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter. De första etapperna, Brf Alma med 23 lägenheter och 78 hyresrätter färdigställdes och slutavräknades under 2025. Under första kvartalet 2026 färdigställdes 50 ägarlägenheter varav 42 lägenheter som sålts och tillträts ingår i slutavräkningen under första kvartalet. Ytterligare 5 ägarlägenheter är sålda men ej tillträdda.

Bedömd investeringsvolym i de två pågående etapperna, Brf Mathilda med 94 lägenheter och Brf Ingetora med 43 lägenheter, uppgår till cirka 596 Mkr exklusive markförvärv, varav 507 Mkr upparbetats. Byggnationen löper på enligt plan med beräknat färdigställande under andra och tredje kvartalet 2026.

Av totalt 210 lägenheter i projektet (brf och ägarlägenheter) har 124 sålts. Totalt uppgår försäljningsgraden därmed till 59 procent.

Haga Norra kvarter 3 och kvarter 4

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.

Ett LOI har tecknats avseende uppförande av ett äldreboende på del av Kvarter 3.

Totala investeringar, jan-mar 2026

Totala investeringar, Mkr	
Förvaltningsfastigheter	192
Förädlingsfastigheter	90
Projektfastigheter	117
Exploateringsfastigheter	93
Totala investeringar	492

Fastighetsförsäljning, Jan-mar 2026

Inga försäljningar under perioden

Fastighetsförvärv, Jan-mar 2026

Inga förvärv under perioden

Fastighetsbeståndet, 2026-03-31

Fastighetsbeteckning	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	67	1 131	69 265	3 974	86
Förädlingsfastigheter ¹	13	107	4 876	274	
Mark och projektfastigheter ¹	20	29	4 459	116	
Summa	100	1 267	78 600	4 364	
Varav Innerstaden	26	291	28 961	1 549	88
Varav Solna	51	692	37 774	2 083	86
Varav Hammarby Sjöstad	10	140	7 818	487	82
Varav Flemingsberg	9	104	3 059	179	95
Varav Övriga	4	40	988	66	92
Summa	100	1 267	78 600	4 364	86

¹ Se vidare under definitioner.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 269 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Pågående projekt >100 Mkr, 2026-03-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta	Uthyrningsgrad %	Hyresvärde ²	Bokfört värde	Beräknad	Varav upp-
				kvm	yta ¹		Mkr	investering Mkr	arbetat Mkr
Farao 15-16, Kairo 1	Kontor/Bostäder	Arenastaden		-	-	-	1 449	613	205
Ormträsket 10 (del av)	Kontor	Sveaplan	Q1-2027	11 900	30%	58	619	609	217
Mimer 5	Skola	Norrmalm	Q3-2027	12 000	100%	49	846	217	10
Summa				23 900	65%	107	2 914	1 439	432
Övriga mark- och projektfastigheter							3 010		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 411		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							9 335		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2026-03-31.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de pågående projekten kan årshyran öka till 107 Mkr (fullt uthyrd) från 20 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2026.

Birger Bostad pågående projekt, 2026-03-31

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad,		Bokfört värde,	Beräknad	Varav
					%	Färdigställt			
Haga Norra Brf Mathilda	Solna	7 750	6 036	94	48	Q1-Q2 2026	439	375	344
Haga Norra Brf Ingetora	Solna	4 530	3 500	43	28	Q2-Q3 2026	216	221	163
Summa		12 280	9 536	137			655	596	507

Byggrätter, 2026-03-31

Kommersiella	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Bostäder			
				BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	
Innerstaden	30 200	78	19 200	Innerstaden	7 800	100	24 500
Solna	301 000	60	9 000	Solna	163 700	64	10 600
Hammarby Sjöstad	37 500	98	3 700	Hammarby Sjöstad	20 700	21	16 700
Flemingsberg	112 800	60	5 300	Flemingsberg	175 000	-	4 700
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	77 100	95	6 300
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	501 500	65	8 100	Summa	444 300	43	8 100

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. 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

Tillkommande projekt avser ombyggnationen av Mimer 5. Projektet genomförs i två etapper varav den första löper på under första halvåret 2026.

Birger Bostad pågående projekt

Under första kvartalet färdigställdes och slutavräknades 42 av totalt 50 ägarlägenheter. De två pågående brf-etapperna beräknas färdigställas under andra och tredje kvartalet.

Byggrätter förändringar under perioden

Efter en genomgång av genomförbarheten i byggrätter på egen mark i Flemingsberg har volymen reducerats med cirka 100 000 kvm vilket reflekterats i tabellen.

Segmentrapportering jan-mar 2026¹

Belopp i Mkr	2026	2026	2026	2026	2026	2025	2025	2025	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar	Jan-mar
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Hysesintäkter	846	30	11	5	892	789	52	21	3	865
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	172	172	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	846	30	11	177	1 064	789	52	21	3	865
Fastighetskostnader	-226	-19	-7	-1	-253	-219	-26	-19	-1	-265
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-132	-132	-	-	-	-6	-6
Bruttoresultat	620	11	4	44	679	570	26	2	-4	594
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	570	11	4	4	639	570	26	2	2	600
Överskottsgrad, %	72%	37%	36%	80%	72%	72%	50%	10%	86%	69%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	40	40	-	-	-	-6	-6
Central administration	-31	-2	-2	-	-35	-27	-2	-4	-	-33
Räntenetto	-215	-12	-14	-2	-243	-196	-16	-29	-1	-242
Tomrättsavgäld	-10	-	-	-	-10	-10	-	-	-	-10
Resultatandelar i intressebolag	-21	-	-	-	-21	-24	-	-	-	-24
Förvaltningsresultat	343	-3	-12	42	370	313	8	-31	-5	285
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	-	-37	-	-	-	-37
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-210	-36	-32	19	-259	-518	-34	-13	-	-565
Resultat före skatt per segment	133	-39	-44	42	111	-242	-26	-44	-5	-317
Värdeförändr. räntederivat & aktier					101					25
Resultat före skatt					212					-292
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	68 840	4 876	4 459	425	78 600	63 113	5 289	9 175	228	77 805
Exploateringsfastigheter	-	-	-	888	888	-	-	-	860	860
Uthyrningsgrad, %	86	-	-	-	-	87	-	-	-	-

¹ För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 28.

Segmentfördelning

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

Under perioden har två fastigheter med förlängd förvaltningshorisont klassificerats om från förädlingsfastigheter till förvaltningsfastigheter. Fastigheten Mimer 5 som genomgår en större ombyggnation har klassificerats om från förvaltning- till förädlingsfastighet.

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
- Den egna arbetskraften
- Arbetstagare i värdekedjan
- Ansvarsfullt företagande

Klimatförändringar

Fabege arbetar för att bidra till hållbara och attraktiva städer och kvarter. Områdena ska erbjuda en väl avvägd mix av kontor, handel, service och bostäder, med goda kommunikationer och ett tydligt miljöfokus. En central del i hållbarhetsarbetet tillsammans med kunderna är de gröna hyresavtalen, som syftar till att minska miljöpåverkan.

För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi med:

- Att implementera och verkställa Net Zero-åtaganden samt klimatmål i enlighet med Science Based Targets initiative (SBTi).
- Energieffektivisering och effektbegränsning.
- Köp av förnyelsebar energi.
- Lokal produktion av förnybar energi och energilagring.
- Ökat fokus på cirkularitet och bevarande/återanvändning av resurser och material.
- Klimatkrav för större och mindre projekt.
- Klimatanpassning i enlighet med EU-taxonomin.

Grön finansiering av miljöcertifierade energi-effektiva fastigheter är en integrerad del av Fabeges hållbarhetsarbete och erbjuds av bolagets finansierare på såväl bank- som kapitalmarknaden. Sedan november 2023 är Fabege noterad som grön aktie (Green Equity Designation). Fabege har beaktat EU-taxonomin och kartlagt relevanta miljömål och ekonomiska aktiviteter. Ambitionen är att i största möjliga utsträckning anpassa de kvalificerade gröna tillgångarna till taxonomin, inklusive kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH) och minimiskyddsåtgärder (minimum safeguards).

Under 2025 jobbade vi mot 2025–2027 målet om 35 procent lägre CO2-avtryck per BTA och har minskat våra klimatutsläpp med 51 procent jämfört

med 2018. Utfallet för hållbarhetsnyckeltal redovisas i tabellen på sidan 14.

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Vi har tagit nästa steg i arbetet med cirkulärt byggande genom att överlåta återbrukshubben i Solna Business Park till Ragn-Sells. Överlåtelsen syftar till att möjliggöra större volymer och ett effektivare resursutnyttjande i takt med ökande efterfrågan på cirkulära lösningar. I samband med övertagandet anslöt Fabege som medlem i Ragn-Sells Reboost, ett initiativ för storskaligt byggåterbruk.

Under kvartalet uppmärksammades projektet Textiltorget i Hammarby Sjöstad internationellt. Archello lyfte projektet som ett exempel på hur återbruk och låg klimatpåverkan kan driva stadsutveckling. Tillsammans med LINK Arkitektur har vi omvandlat en industribyggnad från 1955 till moderna och flexibla kontor med bevarade originalinslag och ambition om certifiering enligt BREEAM Excellent.

Den egna arbetskraften

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.

Arbetstagare i värdekedjan

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

Mål 2030

- Klimatneutral förvaltning.
- Halverad klimatpåverkan i projektutveckling per BTA.
- Energianvändning 62 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.



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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.

Fabega har som mål att hållbarhetsgranska samtliga ramavtalade leverantörer samt stärka riskhanteringen och arbetet med social inkludering. Under kvartalet uppgick andelen hållbarhetsgranskade och godkända leverantörer till 96 %, och 100 % hade undertecknat uppförandekoden för leverantörer.

Påverkade samhällen

Fabega 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.

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.

Sedan 2020 har Fabega, som en del av vårt arbete med social hållbarhet, samarbetat med Talang Akademin för att hjälpa människor att komma ut i arbetslivet. Under samarbetets gång har cirka 600 personer matchats till praktik och omkring 300 har tagit steget vidare till jobb eller studier.

Praktiken blir ofta en första, avgörande ingång till arbetslivet – en chans att visa sin kompetens och bygga erfarenhet.

Fabega har tecknat ett treårigt avtal som förlänger det framgångsrika samarbetet mellan vår hyresgäst Kungliga Operan/Royal Swedish Opera och Huddinge kommun. Genom satsningen har alla lågstadiebarn i Flemingsberg under läsåren 2023–2026 fått möjlighet att möta opera och balett på nära håll, och nu summeras de första tre åren i rapporten "När kulturen får ta tid", från Unga Operan.

Ansvarsfullt företagande

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

EU-taxonomi

Fabega redovisar frivilligt på EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomi framgår av Not 1 EU-taxonomi, sidan 28.

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

Starkt resultat i senaste NKI-mätningen

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
- Talang Akademin
- Stiftelsen Läxhjälp
- 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	743 340	68%
BREEAM-SE**	15	348 033	32%
Miljöbyggnad	1	5 482	0%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	63	1 096 855	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

	2026, Kv1	2025	2024	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	23	65	70	Max 68 *
Andel förnybar energi, %	93	93	90	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	63	63	62	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	87	87	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	100	100	98	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	95	93	92	100
Grön finansiering, %	99	99	99	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	88	88	90
GRESB, poäng	n/a	94	95	>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

Värdeförändring, %	Resultat effekt efter		
	skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	624	45,35%	43,39%
0	-	45,03%	43,60%
-1	-624	44,70%	43,82%

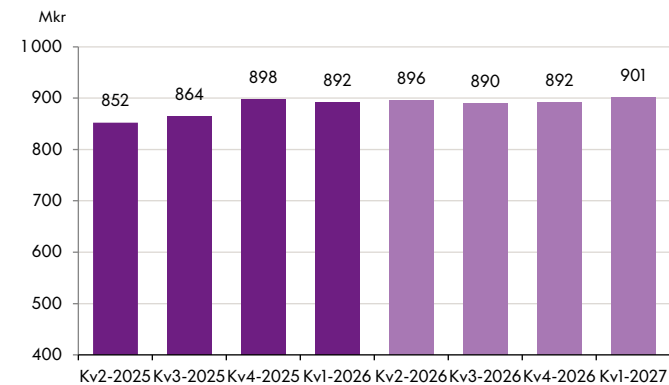
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

Mkr	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	+/- 35,7
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	+/- 31,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	+/- 39,8
Fastighetskostnader	1%	+/- 8,9
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-115 / +173

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 kontraktsportfölj per balansdagen.

Personal

Vid periodens slut var 226 personer (228) anställda i koncernen.

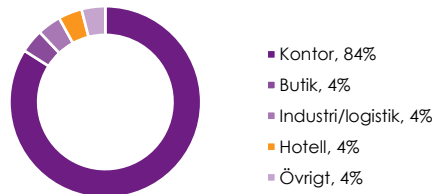
Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 118 Mkr (59) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 64 Mkr (-74). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

Hyresvärde per kategori



Förfallostruktur hyresavtal

	Hysesavtal	Mkr	Andel, %
2026 ¹	479	330	9%
2027 ¹	345	620	17%
2028	196	386	10%
2029	214	562	15%
2030	91	441	12%
2031+	130	1 196	32%
Kommersiellt	1 455	3 534	95%
Bostadsavtal	234	28	1%
Garage- och parkering	464	143	4%
Totalt	2 153	3 705	100%

¹Varav drygt 104 Mkr redan är omförhandlade då de gällande avtalen löper ut.

Största kunderna

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	6,6%	2037
Saab AB	4,6%	2045
Convendum Stockholm City AB	3,7%	2034
Ica Fastigheter AB	3,2%	2030
Telia Sverige AB	2,8%	2032
DNB Carnegie Investment Bank AB	2,2%	2027
Bilia AB	1,8%	2041
Svea Bank AB	1,8%	2029
Alfa Laval Technologies AB	1,7%	2047
The North Alliance Sverige AB	1,2%	2030
Summa	29,6%	

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 2025 (sidorna 76–85).

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 2025. 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 2025 (sidorna 76–85).

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 2025.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snörening 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 och uthyrningsprocesserna tar fortsatt tid. Vakanserna har generellt sett ökat under det senaste året. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm förbättrades under senhösten. Hyresnivåerna är generellt sett stabila och uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer. Osäkerheten kring den framtida utvecklingen har dock ökat sedan konflikten i Mellanöstern startade.

Finansmarknaden öppnade starkt i inledningen av året och vi ser fortsatt god tillgång till kapital både via obligationsmarknaden och bankernas egen utlåning. Lånemarginalerna som pressades ned i inledningen av året är tillbaka på de nivåer som rådde vid årsskiftet. Marknadsräntorna, både korta och långa, har stigit och är mot bakgrund av oron i omvärlden mer volatila. Cirka 47 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en relativt god förutsägbarhet för de närmaste åren.

De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Sedan årsskiftet är avkastningskraven i stort oförändrade. Värderingarna påverkas nu mer av förväntad vakanstid och antagande om marknadsmässiga hyresnivåer. Vår upplevelse är att hyresnivåer i befintlig kontraktportfölj i stort motsvarar marknadsmässig hyra. 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.

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

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

Nya eller reviderade IFRS Redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2026 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 23 april 2026

Bent Oustad, vd

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Fabegeaktien

Ägare

Den 31 mars 2026 hade Fabège totalt 41 194 kända aktieägare varav 58,2 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 60,8 procent av kapitalet.

Aktiekapital 2026-03-31

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. Utdelningsförslaget fastställdes av årsstämman den 16 april 2026.

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.

Indrag av egna aktier samt fondemission

Årsstämman 2026 beslutade om indrag av 16 206 048 egna aktier samt fondemission varefter aktiekapitalet uppgår till 5 099 Mkr. Antalet aktier uppgår därefter till 314 577 096 med ett kvotvärde om 16:21 kr/aktie.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2026 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. Bolaget har efter beslut om indrag av återköpta aktier vid årsstämman 2026 inget innehav av egna aktier. Under perioden genomfördes inga återköp.

Green Equity Designation

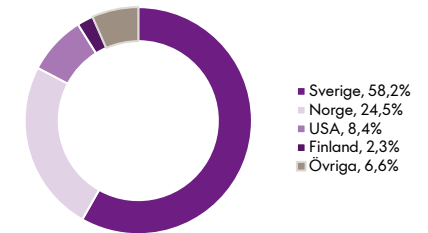
Fabèges aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



Aktiefördelning, 2026-03-31

	2026-03-31	2025-03-31
Antal ägare, st	41 194	43 932
Antal utländska ägare, st	1 070	1 026
Utländska ägare, %	41,8	39,7
Fondägande, %	24,1	25,2

Landsfördelning 2026-03-31



Största ägare, 2026-03-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Norwegian Property ASA	71 973 181	22,9
Backahill AB	52 608 718	16,7
Vanguard	8 785 772	2,8
Swedbank Robur Fonder	8 190 417	2,6
Folksam	7 904 544	2,5
BlackRock	7 669 497	2,4
Nordea Fonder	7 320 490	2,3
Länsförsäkringar Fonder	7 129 583	2,3
Alcur Fonder	5 934 260	1,9
E.N.A City Aktiebolag	5 569 794	1,8
Handelsbanken Fonder	4 272 211	1,4
Norges Bank Investment Management	3 900 969	1,2
Totalt 12 största aktieägare	191 259 436	60,8
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,9
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	

Finansiella data

Koncernen – Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2026	2025	2025	R12 mån
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec	Apr-mar
Hysesintäkter ¹	892	865	3 480	3 507
Omsättning bostadsutveckling	172	-	280	452
Nettoomsättning	1 064	865	3 760	3 959
Fastighetskostnader	-253	-265	-897	-885
Kostnader bostadsutveckling	-132	-6	-225	-351
Bruttoresultat	679	594	2 638	2 723
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	639	600	2 583	2 622
Överskottsgrad, %	72%	69%	74%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	40	-6	55	101
Central administration	-35	-33	-106	-108
Räntenetto	-243	-242	-940	-941
Tomträttsavgäld	-10	-10	-41	-41
Resultatandelar i intressebolag	-21	-24	-130	-127
Förvaltningsresultat	370	285	1 421	1 506
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-24	-24
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	-37	-36	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-259	-565	-1 700	-1 394
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	101	27	-166	-92
Värdeförändringar aktier	-	-2	-3	-1
Resultat före skatt	212	-292	-508	-4
Aktuell skatt	-1	-	-	-1
Uppskjuten skatt	-86	141	160	-67
Periodens/Årets resultat	125	-151	-348	-72
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	7	7
Periodens/Årets totalresultat	125	-151	-341	-65
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	125	-151	-341	-65
Resultat per aktie, kr ²	0:40	-0:48	-1:11	-0:23
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 32 Mkr (27) för perioden jan-mar 2026. ² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningseffekt.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Förvaltningsfastigheter	78 600	77 805	78 460
Nyttjanderättstillgång	1 584	1 371	1 584
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	34	32
Derivatinstrument	562	697	487
Finansiella anläggningstillgångar	723	736	709
Exploateringsfastigheter	888	860	933
Övriga omsättningstillgångar	785	1 482	548
Kortfristiga placeringar	101	99	101
Likvida medel	22	57	30
Summa tillgångar	83 501	83 346	83 089
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	37 600	38 294	37 475
Uppskjuten skatt	8 351	8 282	8 265
Övriga avsättningar	163	175	163
Räntebärande skulder ¹	34 272	33 633	34 424
Leasingskuld	1 584	1 371	1 584
Derivatinstrument	84	128	109
Ej räntebärande skulder	1 447	1 463	1 069
Summa eget kapital och skulder	83 501	83 346	83 089

¹ Varav kortfristiga 8 423 Mkr (7 169).

Koncernen – Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
Totalt eget kapital vid periodens början	37 475	38 445	38 455
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	37 475	38 455	38 445
Återköp av aktier	-	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-	-	-157
Kontantutdelning	-	-	-472
Periodens resultat	125	-151	-348
Övrigt totalresultat	-	-	7
Totalt eget kapital vid periodens slut¹	37 600	38 294	37 475

¹ Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Koncernen – Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	679	594	2 638
Central administration	-35	-33	-106
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	3	2	11
Ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-52
Erhållen ränta	4	5	79
Erlagd ränta ¹	-264	-265	-1 067
Betald inkomstskatt	-1	-	-
Summa	386	303	1 503
Förändring av rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter	50	-82	-339
Förändring av kortfristiga fordringar	-237	-255	659
Förändring av kortfristiga skulder	534	444	-79
Summa förändring av rörelsekapital	347	107	241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	733	410	1 744
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-396	-431	-2 024
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Avyttring av fastigheter via bolag	-	960	960
Investeringar materiella anläggningstillgångar	-2	-	-11
Investeringar finansiella anläggningstillgångar	-34	-37	-114
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-432	492	-1 189
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-157	-142	-613
Återköp egna aktier	-	-	-
Upptagna lån	6 457	4 904	19 785
Amortering av skuld	-6 609	-5 671	-19 761
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-309	-909	-589
Periodens kassaflöde	-8	-7	-34
Likvida medel vid periodens början	30	64	64
Likvida medel vid periodens slut	22	57	30

¹ Varav övr finansiella kostnader 6 Mkr (7).

Koncernen – Nyckeltal

	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Finansiella¹			
Avkastning på eget kapital, %	1,3	-1,6	-0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,6
Soliditet, %	45	46	45
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
Skuldkvot, ggr	13,1	14,0	13,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9
Aktierelaterade¹			
Resultat per aktie, kr ²	0:40	-0:48	-1:11
Eget kapital per aktie, kr	120	122	119
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:33	1:30	5:54
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	100	99	100
Förvaltningsfastigheter, Mkr	78 600	77 805	78 460
Uthyrbar yta, kvm	1 267 000	1 235 000	1 271 000
Exploateringsfastigheter, Mkr	888	860	933
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	87	86
Totalavkastning fastigheter, %	0,5	-	1,1
Överskottsgrad, %	72	69	74
Genomsnittlig återstående kontraktstid (förvaltningsfastigheter), år	5,2	4,7	5,3

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

² Definitionen enligt IFRS redovisningsstandarder

Koncernen – EPRA nyckeltal

	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
EPRA Nyckeltal			
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	335	285	1 293
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1:07	0:84	4:11
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 473	46 007	45 520
EPRA NRV, kr/aktie	145	146	145
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	42 530	43 071	42 627
EPRA NTA, kr/aktie	135	137	135
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	37 395	38 090	37 427
EPRA NDV, kr/aktie	119	121	119
EPRA Vakansgrad, %	14	14	14
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	-2,0	-1,7	-3,2
EPRA Investeringar	399	447	2 061

Koncernen – Uppskjuten skatt*

	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
Underskottsavdrag, Mkr	-294	-281	-312
Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 542	8 457	8 494
Derivatinstrument, Mkr	99	117	78
Övrigt, Mkr	4	-11	5
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 351	8 282	8 265

*Koncernens samlade underskott uppgick per 2026-03-31 till 2 925 Mkr varav 1 425 Mkr tagits upp till värdering. Efter ett avgörande i Kammarrätten har underskott om drygt 550 Mkr tillförts koncernen. Dessa har inte tagits upp till värdering.

Koncernen – Resultaträkning i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2026	2025				2024		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hysesintäkter	892	899	864	852	865	861	847	864
Omsättning bostadsutveckling	172	152	-	128	-	3	88	-
Nettoomsättning	1 064	1 051	864	980	865	864	935	864
Fastighetskostnader	-253	-222	-191	-219	-265	-233	-191	-214
Kostnader bostadsutveckling	-132	-117	-3	-99	-6	-6	-100	-6
Bruttoresultat	679	712	670	662	594	625	644	644
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	639	677	673	633	600	628	656	650
Överskottsgrad	72%	75%	78%	74%	69%	73%	77%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	40	35	-3	29	-6	-3	-12	-6
Central administration	-35	-28	-19	-26	-33	-13	-20	-31
Räntenetto	-243	-222	-236	-240	-242	-235	-242	-245
Tomträttsavgäld	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Resultatandelar i intressebolag	-21	-81	-12	-14	-24	-34	-19	-27
Förvaltningsresultat	370	371	393	372	285	333	353	331
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-3	-	-21	-	-40	-34	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	1	-	-	-37	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-259	-712	-338	-85	-565	18	224	-80
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	101	50	113	-356	27	301	-472	-184
Värdeförändringar aktier	-	-	-	-1	-2	-3	-	-
Resultat före skatt	212	-293	168	-91	-292	609	71	67
Aktuell skatt	-1	-0	0	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-86	113	-69	-26	141	-154	-57	-50
Periodens resultat	125	-180	99	-117	-151	455	14	17

Koncernen – Finansiell ställning i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2026		2025			2024		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Förvaltningsfastigheter	78 600	78 460	78 450	78 317	77 805	78 904	78 241	77 584
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 584	1 584	1 371	1 371	1 371	1 371	949	949
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	32	35	35	34	34	32	31
Derivatinstrument	562	487	472	442	697	702	551	881
Finansiella anläggningstillgångar	723	709	763	748	736	728	1 378	1 356
Exploateringsfastigheter	888	933	1 009	935	860	754	722	795
Övriga omsättningstillgångar	785	548	1 361	1 461	1 482	1 247	753	857
Kortfristiga placeringar	101	101	100	100	99	100	99	98
Likvida medel	22	30	15	22	57	64	31	10
Summa tillgångar	83 501	83 089	83 781	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	37 600	37 475	37 648	37 548	38 294	38 445	38 010	37 996
Uppskjuten skatt	8 351	8 265	8 376	8 308	8 282	8 424	8 275	8 218
Övriga avsättning	163	163	172	173	175	175	155	153
Räntebärande skulder	34 272	34 424	34 542	34 203	33 633	34 400	33 696	33 715
Leasingskuld	1 584	1 584	1 371	1 371	1 371	1 371	949	949
Derivatinstrument	84	109	145	228	128	159	309	166
Ej räntebärande skulder	1 447	1 069	1 527	1 805	1 463	1 135	1 567	1 569
Summa eget kapital och skulder	83 501	83 089	83 781	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766

Koncernen – Nyckeltal, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2026		2025			2024		
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	1,3	-1,9	1,1	-1,2	-1,6	4,8	0,1	0,2
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,6	3,0	2,7	2,6	2,3	2,6	2,5	2,5
Soliditet, %	45	45	45	45	46	46	46	46
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	43	43	43	43
Skuldkvot, ggr	13,1	13,6	14,0	14,1	14,0	14,1	13,9	13,9
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	0:40	-0:57	0:32	-0:37	-0:48	1:45	0:04	0:05
Eget kapital per aktie, kr	120	119	120	119	122	122	121	121
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:33	2:78	0:96	0:54	1:30	0:53	2:00	2:07
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	86	87	87	87	88	88	90
Totalavkastning fastigheter, %	0,5	-	1,1	0,7	-	0,8	1,1	0,7
Överskottsgrad, %	72	75	78	74	69	73	77	75

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.

	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	37 600	38 294	37 475
Balansomslutning, Mkr	83 501	83 346	83 089
Soliditet, %	45	46	45
	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	34 272	33 633	34 424
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	78 600	77 805	78 460
Redovisat värde exploateringsfastigheter, MKr	888	860	933
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
Skuldkvot			
Bruttoresultat, Mkr	2 722	2 507	2 638
Central administration, Mkr	-108	-97	-106
Summa, Mkr	2 614	2 410	2 532
Räntebärande skulder, Mkr	34 272	33 633	34 424
Skuldkvot, ggr	13,1	14,0	14,0
	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	31 dec
Räntetäckningsgrad			
Bruttoresultat, Mkr	679	594	2 638
Tomrättsavgäld, Mkr	-10	-10	-41
Central administration, Mkr	-35	-33	-106
Summa, Mkr	634	551	2 491
Räntenetto, Mkr	-243	-242	-940
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,6

Koncernen – Härledning av nyckeltal forts.

	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, Mkr	125	-151	-348
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 538	38 370	37 960
Avkastning på eget kapital, %	1,3	-1,6	-0,9
	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Totalavkastning fastigheter			
Driftöverskott, Mkr	639	600	2 583
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-259	-602	-1 736
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	79 975	78 854	82 257
Totalavkastning fastigheter, %	0,5	-0,0	1,1
	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Skuldsättningsgrad			
Räntebärande skulder, Mkr	34 272	33 633	34 424
Eget kapital, Mkr	37 600	38 294	37 475
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9
	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Eget kapital per aktie			
Eget kapital, Mkr	37 600	38 294	37 475
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	120	122	119
	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Kassaflöde per aktie			
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	733	410	1 744
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	315	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	2:33	1:30	5:54

Koncernen – Härledning av EPRA nyckeltal

	2026			2025			2025		
	Jan-mar			Jan-mar			Jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	37 600	37 600	37 600	38 294	38 294	38 294	37 475	37 475	37 475
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	-	-	-	-	-	-	157	157	157
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-478	-478	-478	-569	-569	-569	-377	-377	-377
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 351	8 351	8 351	8 282	8 282	8 282	8 265	8 265	8 265
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 738	-2 738	-	-2 731	-2 731	-	-2 688	-2 688
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	478	-	-	570	-	-	377
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 613	-	-	-5 551	-	-	-5 577
NAV, Mkr	45 473	42 530	37 395	46 007	43 071	38 090	45 520	42 627	37 427
Utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	145	135	119	146	137	121	145	135	119
EPRA EPS			2026			2025			2025
			Jan-mar			Jan-mar			Jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr			370			285			1 421
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr			-200			-193			-800
Summa, Mkr			170			92			621
Nominell skatt (20,6%), Mkr			35			19			128
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr			335			266			1 293
Genomsnittligt antal aktier, miljoner			314,6			314,6			314,6
EPRA EPS, kr per aktie			1:07			0:84			4:11
EPRA Vakansgrad			2026			2025			2025
			Jan-mar			Jan-mar			Jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr			548			495			556
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr			3 974			3 591			3 922
EPRA Vakansgrad, %			14			14			14
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd			2026			2025			2025
			Jan-mar			Jan-mar			Jan-dec
Förändring, %			-2,0			-1,7			-3,2
Förändring, Mkr			-16 219			-20 385			-99
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr			779 876			743 133			3 044
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr			796 095			763 518			3 143
EPRA investeringar			2026			2025			2025
			Jan-mar			Jan-mar			Jan-dec
Förvärv, Mkr			-			-			-
Investering i förädling-och projektfastigheter, Mkr			207			296			1 427
Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr			192			151			634
Varav kapitaliserad ränta			3			16			37
Totalt EPRA investeringar			399			447			2 061

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2026	2025	2025
	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Intäkter	118	59	396
Kostnader	-139	-136	-475
Finansnetto	-16	-22	600
Resultatandel intressebolag	-	-	-
Värdeförändringar räntederivat	101	27	-167
Värdeförändringar aktier	0	-2	-3
Bokslutsdisposition	-	-	58
Resultat före skatt	64	-74	409
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	-14	14	34
Periodens resultat	50	-60	443

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2026	2025	2025
	31 mar	31 mar	Jan-dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	51 486	50 811	51 211
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>50 903</i>	<i>50 076</i>	<i>50 710</i>
Omsättningstillgångar	146	138	125
Likvida medel	-	3	-
Summa tillgångar	65 032	64 352	64 736
Eget kapital	12 219	12 296	12 169
Avsättningar	178	199	157
Långfristiga skulder	43 968	48 511	43 508
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>18 252</i>	<i>18 060</i>	<i>18 091</i>
Kortfristiga skulder	8 667	3 346	8 902
Summa eget kapital och skulder	65 032	64 352	64 736

Noter

Not 1 EU-Taxonomin

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Omfattas ej av taxonomi (eligibility), %	Andel förenligt med taxonomin, %
Omsättning	924	100		74
Driftutgifter	30	100		67
Kapitalutgifter	399	100		72

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 klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Byggnader byggda efter 2020-12-31 har en primärenergianvändning som är minst 10% under NZEB. Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatresiliens.

Fabeges bedömning är att 74 procent av omsättningen, 67 procent av driftkostnaderna och 72 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, antikorrupcion, 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 (324) och som dotterbolag ställt till förmån för annat koncernbolag uppgående till 13 Mkr (13) 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 0,2 Mkr (0,2) köpts in. Under perioden har även konsulttjänster om 0,1 Mkr (0,2) från Born Advokater köpts in där tidigare styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 36 Mkr (38) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabège AB, Platzter Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 31 mars 2026 hade Fabège utestående obligationer om totalt 672 Mkr (574). 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-kännetid ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid kvartals-skiftet ägde Fabège 100 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,6 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 9,3 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 förvaltningsbeståndet. Med samlade bestånd och en stor byggrättsportfölj ges möjlighet till värdeskapande projektutveckling på egen mark.

Värde drivande faktorer

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

Stockholmsmarknaden

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

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Kringservice 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

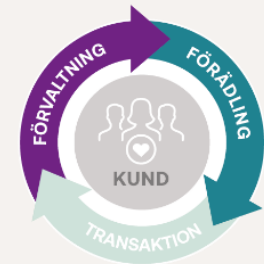
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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 delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen²

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad²

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd

Skillnaden mellan hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period och hyresintäkter identiskt bestånd föregående period dividerat med 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 innehas 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.

Genomsnittlig ränta²

Vägd genomsnittlig gällande ränta för samtliga krediter i skuldportföljen exklusive outnyttjade kreditfaciliteter.

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 indexuppräknning 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 tomrättsavgäld minus central administration i förhållande till ränte-nettot (räntekostnader minus ränteintäkter).

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter

Periodens driftsöverskott plus 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 realiserats 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 realiserats 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.



Fabège 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 23 april
2026.

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



Kalender

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 första kvartalet 2026

2026-03-17 Fabeges publicerar årsredovisningen för 2025
2026-03-17 Kallelse till årsstämma i Fabège AB
2026-02-26 Valberedningens förslag till styrelse och ordförande
i Fabège AB (publ)
2026-02-05 Bokslutskommuniké 2025
2026-01-28 Inbjudan till presentation av Fabeges
bokslutskommuniké 2025
2026-01-15 Förändring i Fabeges styrelse

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

