



07

# Fabege Delårsrapport 2026/Kv3

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

# 2026/Kv3

## Jul-sep 2026<sup>1</sup>

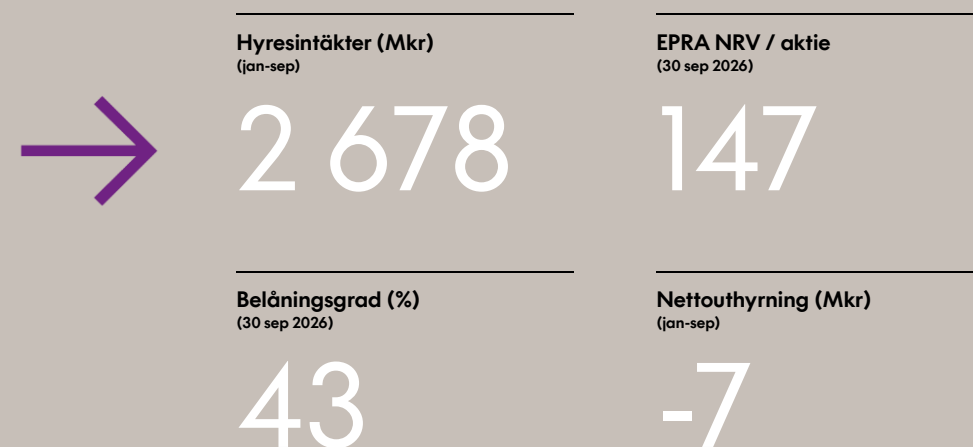
- Nettouthyrning för kvartalet uppgick till 55 Mkr (9).
- Hyresavtal om 59 Mkr (78) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 3,0 procent (4,2). Därtill förlängdes hyresavtal om 31 Mkr (70) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 884 Mkr (864).
- Driftöverskottet uppgick till 676 Mkr (673).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 401 Mkr (0) med ett bruttoresultat om 33 Mkr (-3).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (78).
- Räntenettot uppgick till -246 Mkr (-236).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 393 Mkr (393).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 259 Mkr (-338).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till 264 Mkr (113).
- Kvartalets resultat före skatt uppgick till 916 Mkr (168).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 700 Mkr (99) motsvarande 2:23 kr per aktie (0:32).

## Jan-sep 2026<sup>1</sup>

- Nettouthyrning för perioden uppgick till -7 Mkr (3).
- Hyresavtal om 168 Mkr (191) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -1,1 procent (-0,1). Därtill förlängdes hyresavtal om 152 Mkr (233) till oförändrade villkor.
- Hyresintäkterna uppgick till 2 678 Mkr (2 581). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -1,2 procent i jämförelse med föregående år (-3,2).
- Driftöverskottet uppgick till 1 986 Mkr (1 906). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -3,1 procent i jämförelse med föregående år (-4,8).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 793 Mkr (128) med ett bruttoresultat om 112 Mkr (20).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).
- Räntenettot uppgick till -741 Mkr (-718).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 166 Mkr (1 050).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 120 Mkr (-1 025).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till 149 Mkr (-216).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 437 Mkr (-215).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 212 Mkr (-168) motsvarande 3:85 kr per aktie (-0:53).

## Sammandrag

|                                             | 2026<br>Jul-sep | 2025<br>Jul-sep | 2026<br>Jan-sep | 2025<br>Jan-sep |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter, Mkr                          | 884             | 864             | 2 678           | 2 581           |
| Omsättning bostadsutveckling, Mkr           | 401             | -               | 793             | 128             |
| Nettoomsättning, totalt, Mkr                | 1 285           | 864             | 3 471           | 2 709           |
| Bruttoresultat, totalt, Mkr                 | 709             | 670             | 2 098           | 1 926           |
| varav driftöverskott förvaltning, Mkr       | 676             | 673             | 1 986           | 1 906           |
| varav bruttoresultat bostadsutveckling, Mkr | 33              | -3              | 112             | 20              |
| Förvaltningsresultat, Mkr                   | 393             | 393             | 1 166           | 1 050           |
| Resultat före skatt, Mkr                    | 916             | 168             | 1 437           | -215            |
| Resultat efter skatt, Mkr                   | 700             | 99              | 1 212           | -168            |
| Resultat efter skatt, kr/aktie              | 2:23            | 0:32            | 3:85            | -0:53           |
| Nettouthyrning, Mkr                         | 55              | 9               | -7              | 3               |
| Överskottsgrad, %                           | 76              | 78              | 74              | 74              |
| Belåningsgrad fastigheter, %                |                 |                 | 43              | 43              |
| Soliditet, %                                |                 |                 | 45              | 45              |
| EPRA NRV, kr/aktie                          |                 |                 | 147             | 146             |



<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan-sep 2025 och för balansposter per 31 december 2025. För definitioner av nyckeltal se sidan 31.

# VD-ord

## Ett starkare uthyrningskvartal, men mer arbete återstår

Det tredje kvartalet innebar en glädjande förbättring av vår uthyrningsverksamhet, samtidigt som resultatet fortsatte att växa under de första nio månaderna. Nettouthyrningen uppgick till 55 Mkr under kvartalet, jämfört med 9 Mkr ett år tidigare. Efter de större uppsägningarna under andra kvartalet innebär detta att vi nu är nära balans för året. Det är ett välkommet steg framåt, även om vi fortfarande har arbete kvar innan vi är nöjda med vår uthyrningsgrad. Även det fjärde kvartalet har inletts väl och vår ambition för helåret är fortsatt hög.

Hyresintäkterna ökade till 2 678 Mkr från 2 581 Mkr, medan driftsöverskottet steg till 1 986 Mkr från 1 906 Mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 1 166 Mkr, jämfört med 1 050 Mkr. Färdigställda projekt under förra året bidrog till ökningen av hyresintäkterna och bostadsutvecklingen levererade ett väsentligt starkare resultat. Tredje kvartalets förvaltningsresultat var oförändrat 393 Mkr då högre bruttoresultat möttes av högre räntekostnader.

Skillnaden mellan tillväxten i den totala portföljen och utvecklingen i befintligt bestånd är fortsatt viktig. I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1,2 procent och driftsöverskottet med 3,1 procent under de första nio månaderna, främst till följd av tidigare negativ nettouthyrning. Uthyrning av vakanta ytor är fortsatt vår tydligaste möjlighet att förbättra kassaflödet.

Uthyrningsaktiviteten har ökat efter sommaren, med fler pågående diskussioner och fastighetsvisningar för potentiella hyresgäster. Under de första nio månaderna tecknade vi nya hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 226 Mkr, jämfört med 155 Mkr förra året. Omförhandlingar under kvartalet resulterade i en genomsnittlig

ökning av hyresvärdet med 2,4 procent, även om utfallet hittills i år fortfarande är något negativt. Totalt omförhandlade och förlängde vi avtal om 90 Mkr under kvartalet. Hittills i år har vi förlängt och omförhandlat hyresavtal om 320 Mkr, med en mindre negativ justering på 0,6 procent. Sammantaget visar detta på vår förmåga att arbeta nära våra kunder och leverera kundanpassade lösningar.

Det är alltid glädjande när befintliga kunder väljer att växa sin verksamhet i våra fastigheter. Det under kvartalet utökade avtalet med DNB Carnegie och DNB Sverige är inte bara en viktig händelse utan även ett tydligt exempel på vikten av att vi arbetar nära våra kunder för att förstå och kunna tillhandahålla lösningar när verksamheten och behov av arbetsplatser utvecklas. Förberedelserna för anpassningen av lokalerna pågår, med planerat färdigställande i augusti 2027.

Uthyrningsmarknaden i stort är fortsatt selektiv och besluten tar fortfarande tid. Välbelägna lokaler med närhet till kollektivtrafik, flexibilitet och hög teknisk standard fortsätter att attrahera intresse. Mot den bakgrunden gör jag bedömningen att vår portfölj både är väl positionerad och attraktiv för alla typer av hyresgäster. Samtliga våra kärnområden uppfyller idén om "15-minutersstaden" vilket innebär att vi har alla möjligheter att ta vår andel av nuvarande och framtida efterfrågan på lokaler. Vår uppgift är att omvandla efterfrågan till nya hyresavtal.



Utöver fokus på uthyrning vill vi behålla kontrollen över våra kostnader. En del av vårt DNA är att ha nöjda kunder som ser oss som sin föredragna partner. Detta arbete har fortsatt under kvartalet.

Jag genomförde också vissa förändringar i koncernledningen, och det är uppmuntrande att se yngre medarbetare kliva fram och ta större ansvar när möjligheter uppstår.

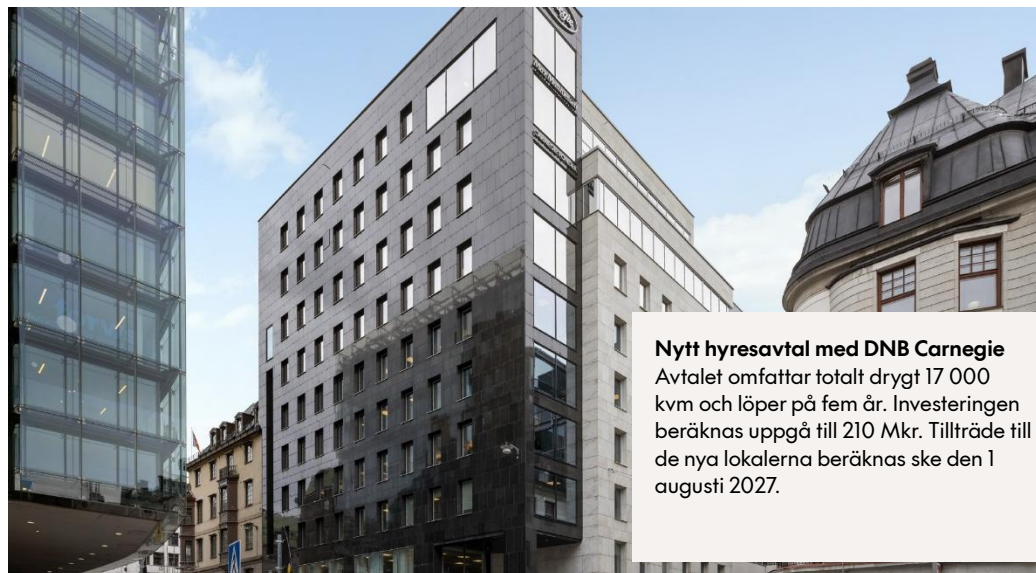
Den ekonomiska uthyrningsgraden i vår förvaltningsfastighetsportfölj uppgick fortsatt till 87 procent, oförändrad jämfört med föregående kvartal. Vårt team fortsätter att arbeta både med att behålla och attrahera nya kunder samtidigt som vi har stort fokus på kostnadskontroll för hyresgäst Anpassningar.

Bostadsutvecklingen fortsätter att lämna ett betydande bidrag. Bruttoresultatet från verksamheten uppgick till 112 Mkr under de första nio månaderna, varav 33 Mkr under det tredje kvartalet. Birger Bostads effektiva organisation ger ett stabilt bidrag till koncernen. De två sista bostadsetapperna i Haga Norra fortskrider också och stödjer vår ambition att skapa stadsdelar där arbetsplatser, bostäder och service samverkar.

Vårt utvecklingsarbete fortsätter med samma fokus på efterfrågan och disciplinerade investeringar. Den första etappen av renoveringen av Mimer 5 stod klar till skolstarten i augusti. AcadeMedia, noterat på Nasdaq Stockholm, är vår kund med ett långt hyresavtal. Under det tredje kvartalet presenterade de sin ambition för den nya gymnasieskolan "Campus i centrala Stockholm" i vår byggnad. Skolan kommer att rymma cirka 2 000 elever och öppnar i augusti 2027. Vid Wenner-Gren Center fortskrider fasad- och teknikuppgraderingarna mot färdigställande under första halvåret 2027, vilket innebär att uthyrning är vår viktigaste prioritet vid sidan av att slutföra byggarbetena.

I juli 2026 beslutade svensk domstol att tomträttsavgälden i Stockholm ska sänkas till 2 procent. Tillsammans med andra faktorer återspeglades detta även i värderingen av vår fastighetsportfölj. Kvartalet avslutades med en värdeökning om 259 Mkr, vilket innebar en sammanlagd värdeökning för året om 120 Mkr. Portföljvärdet uppgick till 79,7 Mkr vid utgången av september. Resultatet före skatt förbättrades till 1 437 Mkr, med stöd av det högre rörelseresultatet och positiva värdeförändringar i både fastigheter och räntederivat. Värdeförändringar är alltid glädjande men vårt dagliga fokus ligger på uthyrningsgrad och kassaflöde.

Vår finansiella ställning är fortsatt solid. Soliditeten var 45 procent, belåningsgraden 43 procent, räntetäckningsgraden 2,7 gånger och skuldkvoten 12,8 gånger, samtliga inom våra finansiella mål. Tillgången till finansiering är fortsatt god, men högre och mer volatila marknadsräntor understryker behovet av fortsatt kapitaldisciplin.



#### Nytt hyresavtal med DNB Carnegie

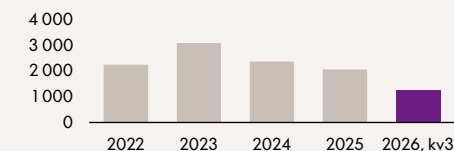
Avtalet omfattar totalt drygt 17 000 kvm och löper på fem år. Investeringen beräknas uppgå till 210 Mkr. Tillträde till de nya lokalerna beräknas ske den 1 augusti 2027.

Vi går in i det sista kvartalet med bättre uthyrningsmomentum och ett starkare resultat hittills i år. Prioriteringarna är tydliga: slutföra kunddialoger, öka uthyrningsgraden och fatta beslut som stärker vårt framtida kassaflöde.

Det finns anledning att känna tillförsikt inför Fabegas långsiktiga position. Våra framsteg under kvartalet är uppmuntrande och vi avser att bygga vidare på dem genom det dagliga arbetet med att förstå våra kunder och skapa platser dit de vill komma, stanna, växa och leva.

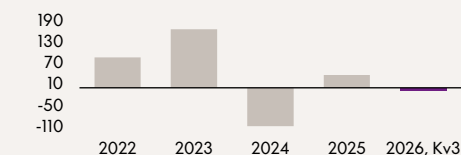
Vd, Bent Oustad

#### Investeringsvolym, förvaltningsportföljen, Mkr



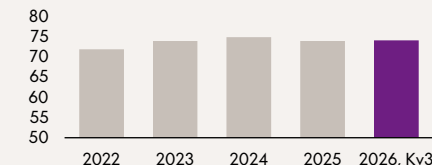
Mål: 2,5 Mkr per år över en konjunkturcykel  
Utfall: Ackumulerat Kv3 2026 1 276 Mkr

#### Nettouthyrning, Mkr



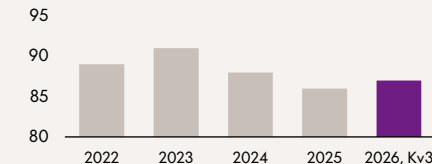
Mål: 50 Mkr per år i förvaltningsportföljen.  
Utfall: Ackumulerat Kv3 2026 -7 Mkr

#### Överskottsgrad, %



Mål: 75 procent  
Utfall: Kv3 2026 74 procent

#### Uthyrningsgrad, %



Mål: 95 procent till 2030  
Utfall: Kv3 2026 87 procent

# Resultat jan–sep 2026<sup>1</sup>

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 212 Mkr (-168) motsvarande 3:85 kr per aktie (-0:53). Resultatet före skatt uppgick till 1 437 Mkr (-215). Driftöverskott, bruttoresultat bostadsutveckling och förvaltningsresultatet ökade i jämförelse med föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 120 Mkr (-988).

## Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 2 678 Mkr (2 581) och driftöverskottet uppgick till 1 986 Mkr (1 906). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 29 Mkr motsvarande cirka -1,2 procent (-3,2) vilket främst var hänförligt till föregående års negativa nettouthyrning. Vidare ökade intäkterna med 132 Mkr hänförligt till färdigställda projektfastigheter. Föregående års avyttring av Ynglingen 10 innebar en minskad intäkt om 7 Mkr. Fastighetskostnaderna uppgick till -692 Mkr (-675). Ökningen avsåg främst högre kostnader för fastighetsadministration. Driftöverskottet ökade till 1 986 Mkr (1 906). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -3,1 procent (-4,8). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

## Resultat bostadsutveckling

Resultatavräkning sker i samband med projektavslut. Under perioden avräknades 164 sålda och tillträdna lägenheter vilket resulterade i att omsättning bostadsutveckling uppgick till 793 Mkr (128). Av projektets 288 lägenheter har totalt 268 lägenheter färdigställts och slutavräknats. Återstående lägenheter kommer att avräknas i fjärde kvartalet. Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -681 Mkr (-108). Bruttoresultatet uppgick till 112 Mkr (20).

## Central administration

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

## Finansnetto

Räntenettot uppgick till -741 Mkr (-718). Snitträntan per 30 sep 2026 uppgick till 2,91 procent (2,83). Tomträttsavgälder uppgick till -31 Mkr (-31).

## Resultatandelar i intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -82 Mkr (-49) varav -74 Mkr (-50) avsåg Arenabolaget och -9 Mkr avsåg avyttring av en byggrätt i ett

intressebolag inom Birger Bostad. Resultatandelar i Urban Services uppgick till 1 Mkr.

## 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. I tredje kvartalet 2026 externvärderades drygt 45 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering.

Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 79,7 Mdkr (78,5). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 120 Mkr (-988), varav +259 Mkr i tredje kvartalet. Negativa värdeförändringar var främst hänförliga till ökade avkastningskrav i fastigheter med något högre vakans. För beståndet i City, Flemingsberg och bostadsbeståndet var värdeförändringen totalt sett positiv. Tomträtter i city påverkades positivt efter en dom i mark- och miljödomstolen avseende avgäldsrenta. Det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen minskade till 4,55 procent (4,59).

## Värdeförändringar derivat

Övervärdet i derivatportföljen ökade under perioden med 149 Mkr (-216) till följd av högre långräntor.

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -225 Mkr (47) varav -222 (47) avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Försäljningen av Paradiset 31 innebar återföring av uppskjuten skatt om 24 Mkr. Vidare har underskottsavdrag om drygt 550 Mkr tagits upp till värdering vilket medförde en positiv skatteeffekt om 114 Mkr.

## 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 2026-09-30

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,7 ggr
- Skuldkvot 12,8 ggr
- Soliditet 45 procent

Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

### Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 907 Mkr (1 773) motsvarande 75 procents överskottsgrad (76). Uthyrningsgraden uppgick till 87 procent (87). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 080 Mkr (1 029). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 150 Mkr (-925).

Segmentet Förädlning genererade ett driftöverskott om 45 Mkr (91) motsvarande en överskottsgrad på 50 procent (59). Förvaltningsresultatet uppgick till 3 Mkr (42). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -17 Mkr (-112).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om -32 Mkr (49). 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 bruttoreultat om 127 Mkr (29) varav 15 Mkr (9) avsåg driftöverskott och 112 Mkr (20) avsåg resultat från bostadsutveckling. Förvaltningsresultatet uppgick till 112 Mkr (26). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 19 Mkr (0). Mer information om segmentsfördelningen 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 79,7 Mdkr (78,5).

### Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Under tredje kvartalet omklassificerades 199 Mkr avseende bostadsbyggrätter i Haga Norra till exploateringsfastigheter. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 646 Mkr (933) varav pågående produktion 370 Mkr (743) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 276 Mkr (190).

### Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 995 Mkr (37 475) och soliditeten till 45 procent (45). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 121 kr (119). EPRA NRV uppgick till 147 kr per aktie (145).

### Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 217 Mkr (1 059). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 672 Mkr (-177). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 400 Mkr (-617), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -338 Mkr (-314). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Under perioden uppgick investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till -1 262 Mkr (-1 481), 190 Mkr avsåg försäljningen och frånträdet av Paradiset 31 och -202 Mkr avsåg förvärvet av Gadden 1. Sammantaget ökade likvida medel med 151 Mkr (-49) under perioden.



### Förändring fastighetsvärde, jan–sep 2026

| Förändring av fastighetsvärde (Mkr)       |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| <b>Ingående verkligt värde 2026-01-01</b> | 78 460        |
| Fastighetsförvärv                         | 211           |
| Försäljning, utrangering                  | -190          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad  | 1 275         |
| Orealiserade värdeförändringar            | 120           |
| Omklassificeringar                        | -199          |
| <b>Utgående verkligt värde 2026-09-30</b> | <b>79 677</b> |

### Genomsnittligt avkastningskrav, 2026-09-30

| Område                                | 2026-09-30   | 2025-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Stockholms innerstad                  | 4,06%        | 4,13%        |
| Solna                                 | 4,83%        | 4,84%        |
| Hammarby Sjästad                      | 4,81%        | 4,80%        |
| Flemingsberg                          | 5,33%        | 5,30%        |
| Övriga marknader                      | 5,44%        | 5,41%        |
| <b>Genomsnittligt avkastningskrav</b> | <b>4,55%</b> | <b>4,59%</b> |

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan–sep 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

# Finansiering

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

## Våra finansieringskällor

Fabège strävar efter en jämnvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Fabèges 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

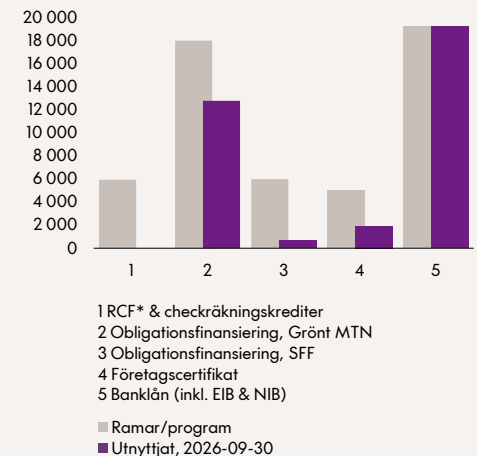
Perioden har präglats av att svensk ekonomi gått från lågkonjunktur mot högkonjunktur. Utvecklingen har dock varit ojämn med en svag arbetsmarknad och ett tilltagande inflationstryck. Riksbanken indikerar att styrräntan kommer höjas innan årsskiftet och mycket troligt ytterligare under 2027. Korträntorna har fortsatt hållit sig stabila medan långa räntor fortsatt att stiga sedan sommaren. Den korta 3 månaders Stibor höll sig strax över 2,0 procent medan den 5-åriga swappräntan stigit till

kring 3,3 procent, en ökning med ca 0,7 procentenheter sedan årsskiftet.

Bank- och kapitalmarknaden i Sverige har fortsatt varit stark med en god kreditvilja och förbättrade kreditmarginaler. Fabège har valt att dra nytta av marknaden och under året växlat över en del kortare finansiering mot längre.

Under perioden har skulden ökat med 0,2 Mdkr till 34,6 Mdkr genom en minskning av korta företagscertifikat om ca 0,9 Mdkr och en ökning av bank- och obligationslån med ca 1,1 Mdkr. Snitträntan ökade något till 2,91 procent.

## Fördelning finansieringskällor



\* RCF=Revolverande kreditfaciliteter

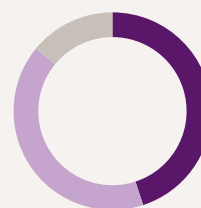
## Moody's Rating

# Baa2

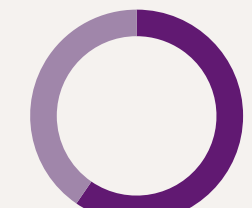
## stabila utsikter

Bekräftad i november 2025

## Kapitalförsörjning



## Säkerhetsfördelning



## Finansiering, 2026-09-30

|                                             | 2026-09-30 | 2025-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Räntebärande skulder, Mkr                   | 34 588     | 34 424     |
| varav utestående MTN, Mkr                   | 12 794     | 11 800     |
| varav utestående SFF, Mkr                   | 672        | 574        |
| varav utestående certifikat, Mkr            | 1 915      | 2 795      |
| Outnyttjande kreditlöften, Mkr <sup>1</sup> | 5 950      | 5 960      |
| Kapitalbindning, år                         | 3,0        | 3,0        |
| Räntebindning, år <sup>2</sup>              | 1,3        | 1,5        |
| Räntebindning, andel av portföljen, %       | 45         | 47         |
| Derivat marknadsvärde, Mkr                  | 526        | 377        |
| Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %   | 2,91       | 2,82       |
| Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %   | 2,84       | 2,74       |
| Ej pantsatta tillgångar, %                  | 40         | 42         |
| Belåningsgrad, %                            | 43         | 43         |

<sup>1</sup> Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

<sup>2</sup> Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 1,6 år (2,1)

Finansiering 2026-09-30

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 Mdkr. Dessa swappar ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,58 procent. Utöver de traditionella swapparna ingår det även i derivatportföljen både stängningsbara och förlängningsbara swappar, som främst syftar till att förbättra kassaflödet och till viss del även räntebindningen. Totalt uppgick dessa swappar till 8,5 Mdkr. Räntebindningen skulle justeras upp till 1,6 år (2,1) om effekten av de

stängningsbara swapparnas beräknade löptid inkluderades.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 19 Mkr (22), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 26 Mkr (48) avseende projektfastigheter aktiverats.

**Grön finansiering**

97 procent av Fabeges låneportfölj klassas som grön. Minskningen från tidigare 99 procent beror på att en fastighet som genomgår en större renovering under projektperioden inte klassificeras för grön finansiering 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 Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. S&P har utfärdat ett andra utlåtande med betyget medium green avseende de gröna villkoren.

Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på [www.fabege.se/finansiering](http://www.fabege.se/finansiering), där även investerarrapporterna finns att tillgå.

97%

Grön finansiering  
30 september 2026

| Mkr                           | Kredit-<br>ramar | Utestående<br>lån och obli-<br>gationer |
|-------------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| Gröna MTN-obligationer, Mkr   | 12 794           | 12 794                                  |
| Gröna företagscertifikat, Mkr | 1 915            | 1 915                                   |
| Gröna lån, övriga, Mkr        | 24 739           | 18 789                                  |
| Total grön finansiering, Mkr  | 39 448           | 33 498                                  |
| Andel grön finansiering, %    | 97               | 97                                      |
| Grönt låneutrymme*, Mkr       | 33 795           |                                         |
| varav fritt utrymme, Mkr      | 17 970           |                                         |

\*I enlighet med Fabeges gröna ramverk

Ränteförfallostruktur, 2026-09-30

| Mkr           | Belopp, Mkr   | Snittränta, % | Andel,%    |
|---------------|---------------|---------------|------------|
| < 1 år*       | 22 613        | 3,53          | 65         |
| 1-2 år        | 3 676         | 1,53          | 11         |
| 2-3 år        | 2 500         | 1,02          | 7          |
| 3-4 år        | 2 100         | 1,64          | 6          |
| 4-5 år        | 2 700         | 2,09          | 8          |
| 5-6 år        | 700           | 1,16          | 2          |
| 6-7 år        | 300           | 0,88          | 1          |
| 7-8 år        | -             | -             | -          |
| 8-9 år        | -             | -             | -          |
| <b>Totalt</b> | <b>34 588</b> | <b>2,84</b>   | <b>100</b> |

\* 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, 2026-09-30

| Mkr               | Kreditavtal   | Utestående bank | Utestående kapitalmarknad |
|-------------------|---------------|-----------------|---------------------------|
| Certifikatprogram | 1 915         | -               | 1 915                     |
| < 1 år            | 6 870         | 1 676           | 4 544                     |
| 1-2 år            | 12 563        | 5 813           | 3 250                     |
| 2-3 år            | 8 130         | 3 530           | 2 800                     |
| 3-4 år            | 3 250         | 2 000           | 1 250                     |
| 4-5 år            | 1 397         | 447             | 950                       |
| 5-10 år           | 6 414         | 6 414           | -                         |
| <b>Totalt</b>     | <b>40 538</b> | <b>19 879</b>   | <b>14 709</b>             |

# Verksamheten jan–sep 2026<sup>1</sup>

## Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 september 2026 ägde Fabege 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett redovisat värde om 79,7 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 9,1 Mdkr.

## Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 87 procent (87) vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal. 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 128 tkvm varav 73 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 171 Mkr.

## Nettouthyrning

Under perioden tecknades 289 (127) nya hyresavtal till ett samlat hyresvärde om 226 Mkr (155) varav 99 procent (100) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -233 Mkr (-152). Nettouthyrningen uppgick till -7 Mkr (3). Hyresavtal om 152 Mkr (232) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyresavtal om 168 Mkr (191) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -1,1 procent (-0,1). Återköpsgraden under perioden uppgick till 70 procent (77).

## Förändringar i fastighetsbeståndet

I maj frånträdde bostadsbyggrätten Paradiset 31. Köpeskillingen uppgick till 200 Mkr. I juni tillträdde Gadden 1, en kommersiell markanvisning vid Sveaplan. Köpeskillingen uppgick till 202 Mkr. Vidare omklassificerades bostadsbyggrätterna Kvinten 3 och 9, Haga Norra, från förvaltnings- till exploateringsfastigheter.

## Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och därmed ökade kassaflöden. Under perioden uppgick investeringarna till 1 276 Mkr (1 515) i befintliga fastigheter och projekt, varav 757 Mkr (912) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 519 Mkr (603) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar 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 (Wenner-Gren Center) löper på. 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 fortgår med etapp 2 som löper fram till sommaren 2027. Etapp 1 färdigställdes inför skolstarten i augusti 2026.

Fastigheten är uthyrd till Academedia som skapar sitt framtida campus i Stockholms innerstad. Fabeges totala investering beräknas uppgå till drygt 250 Mkr.

I kvarteret Bocken, Lästmakargatan pågår förberedelser för hyresgäst Anpassning för DNB Carnegies utökade avtal. Investeringen beräknas uppgå till 210 Mkr med färdigställande i augusti 2027.

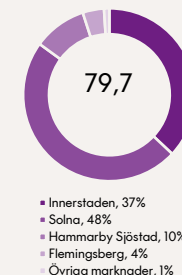
## Förberedande utveckling västra Arenastaden

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.

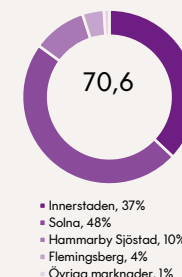
## Byggrätter

Efter en genomgång av genomförbarheten i byggrätter på egen mark i Flemingsberg har volymen reducerats vilket reflekterats i tabellen sedan första kvartalet 2026. Vidare har bostadsbyggrätterna minskat motsvarande den volym som ianspråktagits för projekt i Haga Norra.

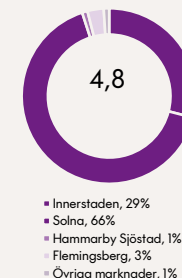
## Totalt fastighetsvärde; Mdkr



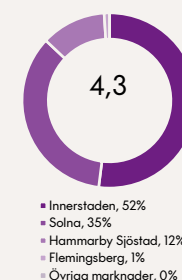
## Förvaltningsfastigheter, Mdkr



## Projektfastigheter, Mdkr



## Förädlingsfastigheter, Mdkr



<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden jan–sep 2025 och för balansposter per 31 december 2025.

Birger Bostad

Birger Bostads projektportfölj omfattar 3 projekt i pågående produktion avseende den sista etappen i Haga Norra kvarter 5 (Brf Ingetora) samt uppstart av 133 Brf-lägenheter i kvarter 4. Därutöver tillkommer ett flertal framtida projektmöjligheter, bland annat i Haga Norra och Arenastaden.

Investeringar under perioden uppgick till 189 Mkr. Intäkter från sålda lägenheter uppgick till 793 Mkr.

Haga Norra kvarter 5

Projektet omfattar totalt 288 lägenheter varav 78 hyresrätter. Projektet är i slutfasen och per 2026-09-30 har 268 av 288 lägenheter resultat-avräknats. Försäljningsgraden uppgår till 82 procent. Osålda lägenheter har tillträtts av Birger Bostad och säljs på andrahandsmarknaden.

Haga Norra kvarter 4

I december 2025 fattades beslut att utveckla nästkommande etapp i Haga Norra och under andra kvartalet överfördes fastigheterna Kvinten 3 och Kvinten 9 till exploateringsportföljen. Projektet omfattar totalt 133 bostadsrätter i Brf Selma respektive Brf Beata. Investeringen beräknas uppgå till knappt 600 Mkr inklusive mark. För närvarande pågår projektering och upphandling av entreprenadtjänster. Projektet färdigställs för inflyttning i Q4 2028 respektive Q1 2029.

Haga Norra kvarter 3

I december 2025 fattades också beslut att utveckla kvarter 3 som omfattar äldreboende, hyresrätter och förskola. Investeringen beräknas uppgå till cirka 860 Mkr exklusive mark.

Projektering och planering pågår inför produktionsstart vid årsskiftet. Ett hyresavtal har tecknats med Stockholm Sjukhem avseende driften av äldreboendet.

*Farao 15, Dalvägen, Arenastaden*

Projektet omfattar förutom cirka 200 bostäder även garage och lokaler i bottenvåning. Total investering beräknas uppgå till cirka 960 Mkr exklusive mark. För närvarande pågår projektering och produktionsstart bedöms kunna ske vid årsskiftet.

Fastighetsbeståndet, 2026-09-30

| Fastighetsinnehav                        | Antal fastigheter | Uthyrbar yta tkvm | Marknadsvärde Mkr | Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>     | 68                | 1 135             | 70 551            | 4 028                       | 87                          |
| Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>       | 11                | 99                | 4 356             | 240                         |                             |
| Mark och projektfastigheter <sup>1</sup> | 20                | 28                | 4 770             | 109                         |                             |
| <b>Summa</b>                             | <b>99</b>         | <b>1 262</b>      | <b>79 677</b>     | <b>4 377</b>                |                             |
| Varav Innerstaden                        | 26                | 291               | 29 890            | 1 548                       | 91                          |
| Varav Solna                              | 50                | 687               | 37 880            | 2 100                       | 85                          |
| Varav Hammarby Sjöstad                   | 10                | 140               | 7 830             | 484                         | 80                          |
| Varav Flemingsberg                       | 9                 | 104               | 3 101             | 179                         | 95                          |
| Varav Övriga                             | 4                 | 40                | 976               | 66                          | 90                          |
| <b>Summa</b>                             | <b>99</b>         | <b>1 262</b>      | <b>79 677</b>     | <b>4 377</b>                | <b>87</b>                   |

<sup>1</sup> Se vidare under definitioner.

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 246 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Totala investeringar, jan–sep 2026

| Totala investeringar, Mkr   |             |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsfastigheter     | 519         |
| Förädlingsfastigheter       | 341         |
| Projektfastigheter          | 416         |
| Exploateringsfastigheter    | 189         |
| <b>Totala investeringar</b> | <b>1465</b> |

Förändring värde exploateringsfastigheter jan-sep 2026

| Mkr                              |            |
|----------------------------------|------------|
| <b>Ingående värde 2026-01-01</b> | <b>933</b> |
| Omklassificeringar               | 199        |
| Försäljning                      | -6         |
| Projektinvesteringar             | 189        |
| Resultatavräknade projekt        | -669       |
| <b>Utgående värde 2026-09-30</b> | <b>646</b> |

Fastighetsförsäljning, jan–sep 2026

| Fastighetsnamn | Område     | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm |
|----------------|------------|----------|------------------------|
| Kv 1           |            |          |                        |
| Inga           |            |          |                        |
| Kv 2           |            |          |                        |
| Paradiset 31   | Stadshagen | Mark     | -                      |
| Kv3            |            |          |                        |
| Inga           |            |          |                        |
| <b>Totalt</b>  |            |          | -                      |

Fastighetsförvärv, jan-sep 2026

| Fastighetsnamn | Område      | Kategori | Uthyrningsbar yta, kvm |
|----------------|-------------|----------|------------------------|
| Kv 1           |             |          |                        |
| Inga           |             |          |                        |
| Kv 2           |             |          |                        |
| Gadden 1       | Innerstaden | Mark     | -                      |
| Kv 3           |             |          |                        |
| Ingen          |             |          |                        |
| <b>Totalt</b>  |             |          | -                      |

Pågående projekt >100 Mkr, 2026-09-30

| Fastighetsbeteckning   | Kategori        | Område      | Färdigställt | Uthyrningsbar yta | Uthyrningsgrad % | Hyresvärde <sup>2</sup> | Bokfört värde | Beräknad        | Varav upp-  |
|------------------------|-----------------|-------------|--------------|-------------------|------------------|-------------------------|---------------|-----------------|-------------|
|                        |                 |             |              | kvm               | yta <sup>1</sup> |                         | Mkr           | investering Mkr | arbetat Mkr |
| Farao 15-16, Kairo 1   | Kontor/Bostäder | Arenastaden |              | -                 | -                | -                       | 1 609         | 613             | 466         |
| Ormträsket 10 (del av) | Kontor          | Sveaplan    | Kv1-2027     | 11 900            | 30%              | 58                      | 771           | 609             | 360         |
| Mimer 5                | Skola           | Norrmalm    | Kv3-2027     | 12 000            | 100%             | 49                      | 942           | 252             | 83          |
| Summa                  |                 |             |              | 23 900            | 65%              | 107                     | 3 322         | 1 474           | 909         |

<sup>1</sup> Operativ uhyrningsgrad per 2026-09-30.  
<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de pågående projekten kan årshyran öka till 107 Mkr (fullt uthyrd) från 20 Mkr i löpande årshyra per 30 sep 2026.

Birger Bostad pågående projekt, 2026-09-30

| Projekt                  | Område | BTA, kvm | BOA, kvm | Antal bostäder | Försäljningsgrad, |              | Bokfört värde, | Beräknad investering, Mkr | Varav<br>upparbetat, Mkr |
|--------------------------|--------|----------|----------|----------------|-------------------|--------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
|                          |        |          |          |                | %                 | Färdigställt |                |                           |                          |
| Haga Norra Brf Ingetora* | Solna  | 4 647    | 3 499    | 43             | 72                | Kv3-Kv4 2026 | 148            | 115                       | 98                       |
| Haga Norra Brf Selma     | Solna  | 5 286    | 3 991    | 59             | -                 | Kv3-2028     | 105            | 243                       | 52                       |
| Haga Norra Brf Beata     | Solna  | 5 005    | 3 784    | 74             | -                 | Kv1 2029     | 100            | 251                       | 49                       |
| Summa                    |        | 14 938   | 11 274   | 176            |                   |              | 353            | 609                       | 199                      |

\*Bokfört värde och beräknad investering, varav upparbetat avser återstående andel som ej resultatavräknats.

Byggrätter, 2026-09-30

| Kommersiella     | BTA, kvm | Laga kraft, % | Bokfört värde, kr/kvm | Bostadsbyggrätter | BTA, kvm | Laga kraft, % | Bokfört värde, kr/kvm |
|------------------|----------|---------------|-----------------------|-------------------|----------|---------------|-----------------------|
| Innerstaden      | 29 900   | 78            | 20 300                | Innerstaden       | -        | -             | -                     |
| Solna            | 300 100  | 60            | 9 800                 | Solna             | 155 600  | 62            | 10 100                |
| Hammarby Sjöstad | 37 500   | 100           | 3 700                 | Hammarby Sjöstad  | 20 700   | 21            | 16 600                |
| Flemingsberg     | 107 800  | 62            | 4 800                 | Flemingsberg      | 175 000  | -             | 4 900                 |
| Birger Bostad    |          | -             | -                     | Birger Bostad     | 69 300   | 94            | 6 600                 |
| Övriga           | 20 000   | 100           | 1 700                 | Övriga            | -        | -             | -                     |
| Summa            | 495 300  | 66            | 8 600                 | Summa             | 420 600  | 39            | 7 700                 |

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, köpeskillningar för avtalade markanvisningar.

Förändringar i Pågående projekt

Tillkommande projekt under perioden avser ombyggnationen av Mimer 5. Projektet genomförs i två etapper varav den första färdigställdes inför skolstarten i augusti 2026.

Birger Bostad pågående projekt

Under perioden färdigställdes och slutavräknades totalt 164 lägenheter. Tabellen visar 20 återstående ej resultatavräknade lägenheter i Brf Ingetora samt de två tillkommande etapperna i utvecklingen av Haga Norra kvarter 4 som är under uppstart med beräknat färdigställande i Q4 2028 respektive Q1 2029.

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.  
I Birger Bostad har byggrättsvolymen minskat med drygt 10 000 kvm avseende byggrätter Haga Norra som ianspråktagits för projekt och nu redovisas som pågående projekt, se tabellen ovan.

### Segmentsrapportering jan-sep 2026<sup>1</sup>

|                                            | 2026         | 2026       | 2026       | 2026          | 2026         | 2025         | 2025       | 2025       | 2025          | 2025         |
|--------------------------------------------|--------------|------------|------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|--------------|
|                                            | Jan-sep      | Jan-sep    | Jan-sep    | Jan-sep       | Jan-sep      | Jan-sep      | Jan-sep    | Jan-sep    | Jan-sep       | Jan-sep      |
| <b>Belopp i Mkr</b>                        | Förvaltning  | Förädling  | Projekt    | Birger Bostad | Totalt       | Förvaltning  | Förädling  | Projekt    | Birger Bostad | Totalt       |
| Hysesintäkter                              | 2 536        | 90         | 35         | 17            | 2 678        | 2 344        | 155        | 72         | 10            | 2 581        |
| Omsättning bostadsutveckling               | -            | -          | -          | 793           | 793          | -            | -          | -          | 128           | 128          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>               | <b>2 536</b> | <b>90</b>  | <b>35</b>  | <b>810</b>    | <b>3 471</b> | <b>2 344</b> | <b>155</b> | <b>72</b>  | <b>138</b>    | <b>2 709</b> |
| Fastighetskostnader                        | -629         | -45        | -16        | -2            | -692         | -571         | -64        | -39        | -1            | -675         |
| Kostnader bostadsutveckling                | -            | -          | -          | -681          | -681         | -            | -          | -          | -108          | -108         |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>1 907</b> | <b>45</b>  | <b>19</b>  | <b>127</b>    | <b>2 098</b> | <b>1 773</b> | <b>91</b>  | <b>33</b>  | <b>29</b>     | <b>1 926</b> |
| Varav driftöverskott fastighetsförvaltning | 1 907        | 45         | 19         | 15            | 1 986        | 1 773        | 91         | 33         | 9             | 1 906        |
| Överskottsgrad, %                          | 75%          | 50%        | 54%        | 88%           | 74%          | 76%          | 59%        | 46%        | 90%           | 74%          |
| varav bruttoresultat bostadsutveckling     | -            | -          | -          | 112           | 112          | -            | -          | -          | 20            | 20           |
| Central administration                     | -70          | -4         | -4         | -             | -78          | -66          | -4         | -8         | -             | -78          |
| Räntenetto                                 | -651         | -38        | -44        | -8            | -741         | -598         | -45        | -72        | -3            | -718         |
| Tomträttsavgäld                            | -31          | -          | -          | -             | -31          | -31          | -          | -          | -             | -31          |
| Resultatandelar i intressebolag            | -75          | -          | -          | -7            | -82          | -49          | -          | -          | -             | -49          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                | <b>1 080</b> | <b>3</b>   | <b>-29</b> | <b>112</b>    | <b>1 166</b> | <b>1 029</b> | <b>42</b>  | <b>-47</b> | <b>26</b>     | <b>1 050</b> |
| Nedskrivning exploateringsfastigheter      | -            | -          | -          | -             | -            | -            | -          | -          | -21           | -21          |
| Realiserade värdeförändr. fastigheter      | -            | -          | -          | -             | -            | -37          | -          | -          | -             | -37          |
| Orealiserade värdeförändr. fastigheter     | 150          | -17        | -32        | 19            | 120          | -925         | -112       | 49         | -             | -988         |
| <b>Resultat före skatt per segment</b>     | <b>1 230</b> | <b>-14</b> | <b>-61</b> | <b>131</b>    | <b>1 286</b> | <b>67</b>    | <b>-70</b> | <b>2</b>   | <b>5</b>      | <b>4</b>     |
| Värdeförändr. räntederivat & aktier        |              |            |            |               | 151          |              |            |            |               | -219         |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |              |            |            |               | <b>1 437</b> |              |            |            |               | <b>-215</b>  |
| Marknadsvärde förvaltningsfastigheter      | 70 126       | 4 356      | 4 770      | 425           | 79 677       | 65 688       | 5 305      | 7 226      | 231           | 78 450       |
| Exploateringsfastigheter                   | -            | -          | -          | 646           | 646          | -            | -          | -          | 1 009         | 1 009        |
| Uthyrningsgrad, %                          | 87           |            |            |               |              | 87           |            |            |               | -            |

<sup>1</sup> För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 30.

### Segmentsfördelning

Segmenten presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning.
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftsöverskottet 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 förvaltnings- till förädlingsfastighet. Vidare har bostadsbyggrätterna Kvinten 3 och 9, Haga Norra, klassificerats om från förvaltnings- till exploateringsfastigheter.

## Segmentrapportering jul-sep 2026<sup>1</sup>

|                                            | 2026<br>Jul-sep | 2026<br>Jul-sep | 2026<br>Jul-sep | 2026<br>Jul-sep | 2026<br>Jul-sep | 2025<br>Jul-sep | 2025<br>Jul-sep | 2025<br>Jul-sep | 2025<br>Jul-sep | 2025<br>Jul-sep |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Belopp i Mkr</b>                        | Förvaltning     | Förädling       | Projekt         | Birger Bostad   | Totalt          | Förvaltning     | Förädling       | Projekt         | Birger Bostad   | Totalt          |
| Hysesintäkter                              | 836             | 30              | 12              | 6               | 884             | 778             | 52              | 30              | 4               | 864             |
| Omsättning bostadsutveckling               | -               | -               | -               | 401             | 401             | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>Summa nettoomsättning</b>               | <b>836</b>      | <b>30</b>       | <b>12</b>       | <b>407</b>      | <b>1 285</b>    | <b>778</b>      | <b>52</b>       | <b>30</b>       | <b>4</b>        | <b>864</b>      |
| Fastighetskostnader                        | -188            | -15             | -5              | -               | -208            | -167            | -18             | -5              | -1              | -191            |
| Kostnader bostadsutveckling                | -               | -               | -               | -368            | -368            | -               | -               | -               | -3              | -3              |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>648</b>      | <b>15</b>       | <b>7</b>        | <b>39</b>       | <b>709</b>      | <b>611</b>      | <b>34</b>       | <b>25</b>       | <b>-</b>        | <b>670</b>      |
| Varav driftöverskott fastighetsförvaltning | 648             | 15              | 7               | 6               | 676             | 611             | 34              | 25              | 3               | 673             |
| Överskottsgrad, %                          | 78%             | 50%             | 58%             | 100%            | 76%             | 79%             | 65%             | 83%             | 75%             | 78%             |
| varav bruttoresultat bostadsutveckling     | -               | -               | -               | 33              | 33              | -               | -               | -               | -3              | -3              |
| Central administration                     | -18             | -1              | -1              | -               | -20             | -16             | -1              | -2              | -               | -19             |
| Räntenetto                                 | -216            | -13             | -15             | -2              | -246            | -197            | -16             | -22             | -1              | -236            |
| Tomträttsavgäld                            | -10             | -               | -               | -               | -10             | -10             | -               | -               | -               | -10             |
| Resultatandelar i intressebolag            | -33             | -               | -               | -7              | -40             | -12             | -               | -               | -               | -12             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                | <b>371</b>      | <b>1</b>        | <b>-9</b>       | <b>30</b>       | <b>393</b>      | <b>376</b>      | <b>17</b>       | <b>1</b>        | <b>-1</b>       | <b>393</b>      |
| Nedskrivning exploateringsfastigheter      | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| Realiserade värdeförändr. fastigheter      | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| Orealiserade värdeförändr. fastigheter     | 231             | 14              | 14              | -               | 259             | -324            | -50             | 36              | -               | -338            |
| <b>Resultat före skatt per segment</b>     | <b>602</b>      | <b>15</b>       | <b>5</b>        | <b>30</b>       | <b>652</b>      | <b>52</b>       | <b>-33</b>      | <b>37</b>       | <b>-1</b>       | <b>55</b>       |
| Värdeförändr. räntederivat & aktier        |                 |                 |                 |                 | 264             |                 |                 |                 |                 | 113             |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |                 |                 |                 |                 | <b>916</b>      |                 |                 |                 |                 | <b>168</b>      |
| Marknadsvärde fastigheter                  | 70 126          | 4 356           | 4 770           | 425             | 79 677          | 65 688          | 5 305           | 7 226           | 231             | 78 450          |
| Exploateringsfastigheter                   | -               | -               | -               | 646             | 646             | -               | -               | -               | 1 009           | 1 009           |
| Uthyrningsgrad, %                          | 87              |                 |                 |                 |                 | 87              |                 |                 |                 | -               |

<sup>1</sup> För mer information se not 4 Segmentrapportering på sid 30.

# Fabeges hållbarhetsarbete

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

Det handlar om att ansvarsfullt förvalta och utveckla 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 policyer, hållbarhetsmål och styrande dokument. Ledningsgruppen och styrelsen har medverkat i framtagandet och godkännandet av en dubbel väsentlighetsanalys.

Miljöcertifieringar är ett viktigt verktyg i Fabeges fastighetsutveckling och förvaltning för att skapa ett strukturerat arbetssätt och möjliggöra uppföljning och utveckling av fastigheternas prestanda inom områden som energi, inomhusmiljö, klimatpåverkan och resurseffektivitet. Vi har som mål att samtliga förvaltningsfastigheter och nyproduktion ska vara certifierade enligt något av de certifieringssystem som Fabège tillämpar (se tabellen på sidan 15). Under kvartalet erhöll vi vår första Svanenmärkning på Kvarter 5, ett flerbostadshus i Haga Norra.

## Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

## Klimatförändringar

Fabège arbetar för att bidra till trivsamma, trygga och välfungerande stadsdelar och kvarter för människor och företag. Områdena ska erbjuda en väl avvägd mix av kontor, handel, service och bostäder, med goda kommunikationer och fokus på att minska miljöpåverkan. En central del i hållbarhetsarbetet tillsammans med kunderna är gröna hyresavtal med definierade villkor för energi, avfall och samverkan, med syfte att minska miljöpåverkan kopplad till fastigheternas användning.

För att minska vår klimatpåverkan arbetar vi med:

- Att implementera och följa upp klimatmål som har validerats av Science Based Targets initiative (SBTi).
- Energieffektivisering och effektbegränsning.
- Köp av ursprungsmärkt förnybar el.
- 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 fastigheter är en integrerad del av Fabeges hållbarhetsarbete och erbjuds av bolagets finansörer på såväl bank- som kapitalmarknaden. Sedan november 2023 är Fabège noterad Green Equity Designation. Fabège

har beaktat EU-taxonomin och kartlagt relevanta miljömål och ekonomiska aktiviteter. Ambitionen är att anpassa de kvalificerade gröna tillgångarna till taxonomin, inklusive kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH) och minimiskyddsåtgärder (minimum safeguards).

Utfallet för hållbarhetsnyckeltal redovisas i tabellen på sidan 15.

## Resursanvändning och cirkulär ekonomi

I april tog vi 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 Fabège som medlem i Ragn-Sells Reboost, ett initiativ för storskaligt byggåterbruk.

Under kvartalet har fokus legat på att förbereda systemet för användning i Fabeges projekt och implementera Reboost i verksamheten.

## Den egna arbetskraften

Engagerade och motiverande medarbetare är en viktig framgångsfaktor och Fabège vill vara en attraktiv arbetsplats. Arbetsmiljön ska vara säker och utan risk för att Fabeges samtliga medarbetare, eller de som arbetar hos Fabège, skadas eller blir sjuka på arbetet. Alla medarbetare har genomgått en grundläggande arbetsmiljöutbildning och nyanställda erbjuds samma möjlighet.

I slutet av kvartalet skickades årets medarbetarundersökning från Great Place to Work ut till samtliga medarbetare. Undersökningen genomförs för att följa upp medarbetarnas upplevelser av arbetsplatsen, ledarskapet och företagskulturen samt identifiera områden för fortsatt utveckling.

## Arbetstagare i värdekedjan

Fabège arbetar med kravställning och uppföljning i leverantörsledet inom områden som arbetsvillkor,

## Mål 2030

- Klimatneutral\* förvaltning.
- Halverad klimatpåverkan i projektutveckling per BTA.
- Energianvändning 62 kWh/kvm.

## Fortsatt högt resultat i GRESB

De slutliga GRESB-resultaten för 2026 har lanserats och Fabège nådde 94,7 poäng och tilldelades återigen högsta betyg, 5 stjärnor. Resultatet placerade Fabège på tredje plats inom kategorierna noterade fastighetsbolag i Europa och noterade kontorsbolag globalt. Inom delområdet Performance Score placerade sig Fabège på första plats inom samma kategorier.



## Science based targets

Vårt klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



\* Målet innebär att minska utsläpp kopplade till förvaltningen med 90 procent jämfört med basår 2018. Utsläpp som inte kan elimineras avses hanteras genom investeringar i teknik som reducerar koldioxid i atmosfären.

mänskliga rättigheter, affärsetik och klimatpåverkan för att skapa långsiktig lönsamhet, minska risker och stärka Fabeges varumärke. Arbetet omfattar bland annat ansvarsfulla inköp och krav på att Fabeges uppförandekod för ramavtalade leverantörer följs. Uppförandekoden bygger på internationella riktlinjer, däribland FN:s grundläggande konventioner om mänskliga rättigheter, ILO:s grundläggande principer och rättigheter på arbetsplatsen och FN:s Global Compacts tio principer. Leverantörer som omfattas av uppförandekoden förväntas följa dessa krav i sin

verksamhet och i relevanta delar av leverantörskedjan.

Fabège har som mål att hållbarhetsgranska samtliga ramavtalade leverantörer samt stärka riskhanteringen och arbetet med social inkludering. Vid kvartalsskiftet uppgick andelen hållbarhetsgranskade och godkända leverantörer till 97 procent och 100 procent hade undertecknat uppförandekoden för leverantörer.

#### Påverkade samhällen

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 bidrar till långsiktiga samarbeten i och kring våra fastigheter.

I Haga Norra utvecklar vi en stadsdel med bostäder, arbetsplatser, service och mötesplatser med goda kommunikationer och närhet till stora grönområden. Nu ska vi genom vårt dotterbolag Birger Bostad även bygga ca 5 200 kvadratmeter äldreboende åt Stockholms Sjukhem, bestående av 80 lägenheter vid Mathildatorget. Projektet påbörjas i slutet av året och i maj 2030 beräknar vi kunna välkomna de första boende att flytta in.

#### Ansvarsfullt företagande

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 [fabege.se/hallbarhet](http://fabege.se/hallbarhet).

#### Certifierade fastigheter\*

| System                                      | Antal     | Kvm, LOA         | Andel av certifierad yta, % |
|---------------------------------------------|-----------|------------------|-----------------------------|
| BREEAM-In-Use                               | 47        | 743 917          | 68%                         |
| BREEAM-SE**                                 | 15        | 346 421          | 32%                         |
| Miljöbyggnad                                | 1         | 5 482            | 0%                          |
| Svanen                                      | 1         | 2 334            | 0%                          |
| <b>Totalt miljöcertifierade fastigheter</b> | <b>64</b> | <b>1 098 153</b> | <b>100%</b>                 |

\* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

\*\* BREEAM-SE innefattar även fastigheterna som certifierats enligt BREEAM Bespoke då BREEAM Bespoke är en anpassad manual som bygger på BREEAM-SE.

#### Hållbarhetsnyckeltal

|                                             | 2026, Kv3 | 2025 | 2024 | Mål    |
|---------------------------------------------|-----------|------|------|--------|
| Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*             | 45        | 65   | 70   | Max 68 |
| Andel förnybar energi, %                    | 93        | 93   | 90   | 100    |
| Miljöcertifiering, antal fastigheter**      | 64        | 63   | 62   | -      |
| Miljöcertifiering, andel av total yta, %    | 87        | 87   | 82   | 100    |
| Gröna hyresavtal***, andel nytecknad yta, % | 99        | 100  | 98   | 100    |
| Gröna hyresavtal***, andel av total yta, %  | 95        | 93   | 92   | 100    |
| Grön finansiering, %                        | 97        | 99   | 99   | 100    |
| Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %       | n/a       | 88   | 88   | 90     |
| GRESB, poäng                                | 95        | 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 dylikt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

\*\* De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

\*\*\* Hyresavtal med definierade villkor för energi, avfall, materialval vid ombyggnation och samverkan, med syfte att minska specificerad miljöpåverkan.

#### 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, sidan 30.

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

#### Nasdaq Green Equity Designation sedan 2023

Fabège uppfyller kraven för Nasdaq Green Equity Designation. För att kvalificera sig krävs att minst 50% av omsättningen och 50% av investeringarna klassificeras som gröna. I den senaste bedömningen klassificerades 86% av omsättningen och 85% av investeringarna som gröna. Syftet med klassificeringen är att öka transparensen för investerare som efterfrågar hållbarhetsrelaterad information.



#### Exempel på initiativ inom social hållbarhet

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

# Övrig finansiell information

## Känslighetsanalys fastighetsvärde

| Resultat effekt efter |            |             |                  |
|-----------------------|------------|-------------|------------------|
| Värdeförändring, %    | skatt, Mkr | Soliditet % | Belåningsgrad, % |
| +1                    | 633        | 45,30%      | 43,20%           |
| 0                     | -          | 44,97%      | 43,41%           |
| -1                    | -633       | 44,65%      | 43,63%           |

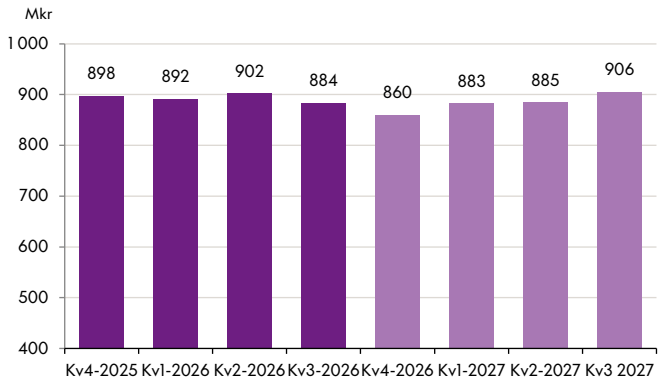
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

## Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

| Mkr                                 | Förändring | Effekt, Mkr |
|-------------------------------------|------------|-------------|
| Hysesintäkter, totalt               | 1%         | +/- 35,4    |
| Hysesnivå, kommersiella intäkter    | 1%         | +/- 32,1    |
| Ekonomisk uthyrningsgrad            | 1%-enhet   | +/- 40,4    |
| Fastighetskostnader                 | 1%         | +/- 9,1     |
| Räntekostnader, rullande 12 månader | ±1%-enhet  | -101 / +171 |

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 kontraktportfölj per balansdagen. Minskningen i fjärde kvartalet 2026 avser en engångseffekt.

## Personal

Vid periodens slut var 213 personer (227) anställda i koncernen.

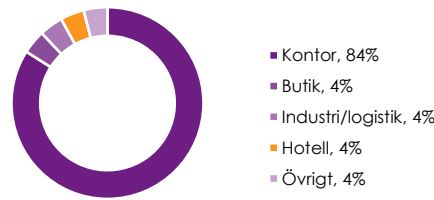
## Moderbolaget, jan-sep 2026

Omsättningen uppgick under perioden till 341 Mkr (305) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 2 184 Mkr (675). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 2 110 Mkr (1005). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (1).

## Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

## Hyresvärde per kategori



## Förfallostruktur hyresavtal

|                       | Hyresavtal   | Mkr          | Andel, %    |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| 2026 <sup>1</sup>     | 285          | 102          | 3%          |
| 2027 <sup>1</sup>     | 443          | 543          | 15%         |
| 2028                  | 229          | 410          | 11%         |
| 2029                  | 251          | 581          | 16%         |
| 2030                  | 131          | 567          | 15%         |
| 2031+                 | 159          | 1 302        | 36%         |
| <b>Kommersiellt</b>   | <b>1 498</b> | <b>3 505</b> | <b>96%</b>  |
| Bostadsavtal          | 242          | 31           | 1%          |
| Garage- och parkering | 467          | 132          | 3%          |
| <b>Totalt</b>         | <b>2 207</b> | <b>3 668</b> | <b>100%</b> |

<sup>1</sup>Varav drygt 136 Mkr redan är omförhandlade då de gällande avtalen löper ut.

## Största kunderna

|                                  | Andel <sup>1</sup> , % | Löper till år |
|----------------------------------|------------------------|---------------|
| Skandinaviska Enskilda Banken AB | 6,6%                   | Q4-2037       |
| Saab AB                          | 4,9%                   | Q4-2045       |
| Convendum Stockholm City AB      | 3,6%                   | Q4-2034       |
| Ica Fastigheter AB               | 3,1%                   | Q4-2030       |
| Telia Sverige AB                 | 2,7%                   | Q1-2032       |
| DNB Carnegie <sup>2</sup>        | 2,2%                   | Q3-2027       |
| Svea Bank AB                     | 1,7%                   | Q4-2029       |
| Alfa Laval Technologies AB       | 1,7%                   | Q2-2047       |
| Bilia AB                         | 1,7%                   | Q1-2041       |
| Coop Sverige AB                  | 0,8%                   | Q3-2029       |
| <b>Summa</b>                     | <b>29,2%</b>           |               |

<sup>1</sup>Andel av avtalad hyra.

<sup>2</sup> Hyresavtalet har förlängts och utökats fram till 2032. Det nya avtalet träder i kraft under tredje kvartalet 2032

### 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 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

Större uthyrningsprocesser i Stor-Stockholm tar fortsatt tid. Vakanserna har generellt sett ökat under det senaste året. Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm ökat efter sommaren med fler pågående dialoger och visningar, dock tar processerna fortsatt tid. Hyresnivåerna i centrala lägen är generellt sett stabila eller svagt ökande och uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer. I andra lägen har hyresnivåerna till följd av historiskt hög inflationen i vissa fall nått över rådande marknadsmässig hyra. Generellt sett är hyresnivåerna i Fabeges förtortslägen oförändrade.

Finansmarknaden är stark och vi ser fortsatt god tillgång till kapital både via obligationsmarknaden och bankernas egen utlåning. Marknadsräntorna, både korta och långa, har stigit och är mot bakgrund av oron i omvärlden också mer volatila. Cirka 45 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en relativt god förutsägbarhet för de närmaste åren.

De senaste årens stigande marknadsräntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Sedan årsskiftet har dock avkastningskraven i centrala Stockholm åter minskat medan de i stort är oförändrade eller något högre på Fabeges övriga delmarknader. Värderingarna påverkas även av förväntad vakanstid och antagande om marknadsmässiga hyresnivåer. 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 inklusive förvärvet av Birger Bostad som möjliggör 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.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte till fullo avslutad.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderings-metoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 21 oktober 2026

Bent Oustad, vd

# Revisorers granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fabège AB per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

## Slutsats

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

Stockholm den 21 oktober 2026

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

# Fabegeaktien

Ägare\*

Den 30 september 2026 hade Fabege totalt 39 699 kända aktieägare varav 55 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 60 procent av kapitalet.

Aktiekapital 2026-09-30

Aktiekapitalet uppgick till 5 099 Mkr fördelat på 314 577 096 aktier. Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 16:21 kr/aktie.

Utdelningspolicy

Fabege 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 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

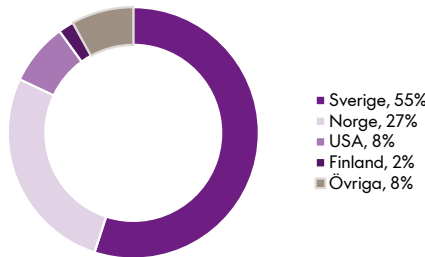
Fabeges aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



Aktiefördelning, 2026-09-30\*

|                           | 2026-09-30 | 2025-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Antal ägare, st           | 39 699     | 42 376     |
| Antal utländska ägare, st | 1 008      | 1 100      |
| Utländska ägare, %        | 45,3       | 44,0       |
| Fondägande, %             | 22,0       | 24,6       |

Landsfördelning 2026-09-30\*



Största ägare\*, 2026-09-30

|                                        | Antal aktier       | Kapital & röster, % |
|----------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Norwegian Property ASA                 | 71 973 181         | 22,9                |
| Backahill AB                           | 52 608 718         | 16,7                |
| Swedbank Robur Fonder                  | 8 754 250          | 2,8                 |
| Vanguard                               | 8 682 426          | 2,8                 |
| Folksam                                | 8 127 678          | 2,6                 |
| BlackRock                              | 7 545 256          | 2,4                 |
| Nordea fonder                          | 6 394 069          | 2,0                 |
| Länsförsäkringar fonder                | 5 803 055          | 1,8                 |
| E.N.A City Aktiebolag                  | 5 606 350          | 1,8                 |
| Geveran Trading co. Limited            | 5 038 295          | 1,6                 |
| Handelsbanken fonder                   | 4 398 438          | 1,4                 |
| Alcur Fonder                           | 3 782 398          | 1,2                 |
| <b>Totalt 12 största aktieägare</b>    | <b>188 714 114</b> | <b>60,0</b>         |
| Totalt antal utestående aktier         | 314 577 096        |                     |
| <b>Totalt antal registerade aktier</b> | <b>314 577 096</b> |                     |

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

# Finansiella data

## Koncernen – Rapport över totalresultatet i sammandrag

|                                                                     | 2026         | 2025       | 2026         | 2025         | 2025         | R12 mon      |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Belopp i Mkr                                                        | Jul-sep      | Jul-sep    | Jan-sep      | Jan-sep      | Jan-dec      | Okt-sep      |
| Hysesintäkter <sup>1</sup>                                          | 884          | 864        | 2 678        | 2 581        | 3 480        | 3 577        |
| Omsättning bostadsutveckling                                        | 401          | -          | 793          | 128          | 280          | 945          |
| <b>Nettoomsättning</b>                                              | <b>1 285</b> | <b>864</b> | <b>3 471</b> | <b>2 709</b> | <b>3 760</b> | <b>4 522</b> |
| Fastighetskostnader                                                 | -208         | -191       | -692         | -675         | -897         | -914         |
| Kostnader bostadsutveckling                                         | -368         | -3         | -681         | -108         | -225         | -798         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                               | <b>709</b>   | <b>670</b> | <b>2 098</b> | <b>1 926</b> | <b>2 638</b> | <b>2 810</b> |
| varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott          | 676          | 673        | 1 986        | 1 906        | 2 583        | 2 663        |
| Överskottsgrad, %                                                   | 76%          | 78%        | 74%          | 74%          | 74%          | 74%          |
| varav bruttoresultat bostadsutveckling                              | 33           | -3         | 112          | 20           | 55           | 147          |
| Central administration                                              | -20          | -19        | -78          | -78          | -106         | -106         |
| Räntenetto                                                          | -246         | -236       | -741         | -718         | -940         | -963         |
| Tomträttsavgäld                                                     | -10          | -10        | -31          | -31          | -41          | -41          |
| Resultatandelar i intressebolag                                     | -40          | -12        | -82          | -49          | -130         | -163         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                         | <b>393</b>   | <b>393</b> | <b>1 166</b> | <b>1 050</b> | <b>1 421</b> | <b>1 537</b> |
| Nedskrivning exploateringsfastigheter                               | -            | -          | -            | -21          | -24          | -3           |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter                           | -            | -          | -            | -37          | -36          | 1            |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter                          | 259          | -338       | 120          | -988         | -1 700       | -592         |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat                         | 264          | 113        | 149          | -216         | -166         | 199          |
| Värdeförändringar aktier                                            | -            | -          | 2            | -3           | -3           | 2            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                          | <b>916</b>   | <b>168</b> | <b>1 437</b> | <b>-215</b>  | <b>-508</b>  | <b>1 144</b> |
| Aktuell skatt                                                       | -2           | -          | -3           | 0            | -            | -3           |
| Uppskjuten skatt                                                    | -214         | -69        | -222         | 47           | 160          | -109         |
| <b>Periodens/Årets resultat</b>                                     | <b>700</b>   | <b>99</b>  | <b>1 212</b> | <b>-168</b>  | <b>-348</b>  | <b>1 032</b> |
| Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet              | -            | -          | -            | -            | -            | -            |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensioner                            | -            | -          | -            | -            | 7            | 7            |
| <b>Periodens/Årets totalresultat</b>                                | <b>700</b>   | <b>99</b>  | <b>1 212</b> | <b>-168</b>  | <b>-341</b>  | <b>1 039</b> |
| Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande           | -            | -          | -            | -            | -            | -            |
| <b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>700</b>   | <b>99</b>  | <b>1 212</b> | <b>-168</b>  | <b>-341</b>  | <b>1 039</b> |
| Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>                                 | 2:23         | 0:32       | 3:85         | -0:53        | -1:11        | 3:28         |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental              | 314 577      | 314 577    | 314 577      | 314 577      | 314 577      | 314 577      |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental                               | 314 577      | 314 577    | 314 577      | 314 577      | 314 577      | 314 577      |

<sup>1</sup> Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 99 Mkr (94) för perioden jan-sep 2026. <sup>2</sup> Resultat per aktie är samma före och efter utspädningseffekt.

**Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag**

| Belopp i Mkr                            | 2026<br>30 sep | 2025<br>30 sep | 2025<br>31 dec |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                       |                |                |                |
| Goodwill                                | 205            | 205            | 205            |
| Förvaltningsfastigheter                 | 79 677         | 78 450         | 78 460         |
| Nyttjanderättstillgång                  | 1 584          | 1 371          | 1 584          |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 29             | 35             | 32             |
| Derivatinstrument                       | 588            | 472            | 487            |
| Finansiella anläggningstillgångar       | 750            | 763            | 709            |
| Exploateringsfastigheter                | 646            | 1 009          | 933            |
| Övriga omsättningstillgångar            | 722            | 1 361          | 548            |
| Kortfristiga placeringar                | 101            | 100            | 101            |
| Likvida medel                           | 181            | 15             | 30             |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>84 483</b>  | <b>83 781</b>  | <b>83 089</b>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |                |                |                |
| Eget kapital                            | 37 995         | 37 648         | 37 475         |
| Uppskjuten skatt                        | 8 487          | 8 376          | 8 265          |
| Övriga avsättningar                     | 170            | 172            | 163            |
| Räntebärande skulder <sup>1</sup>       | 34 588         | 34 542         | 34 424         |
| Leasingskuld                            | 1 584          | 1 371          | 1 584          |
| Derivatinstrument                       | 62             | 145            | 109            |
| Ej räntebärande skulder                 | 1 597          | 1 527          | 1 069          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>84 483</b>  | <b>83 781</b>  | <b>83 089</b>  |

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 6 219 Mkr (9 117).**Koncernen – Rapport över förändring eget kapital i sammandrag**

| Belopp i Mkr                                                 | 2026<br>30 sep | 2025<br>30 sep | 2025<br>31 dec |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>              | <b>37 475</b>  | <b>38 445</b>  | <b>38 445</b>  |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |                |                |                |
| Belopp vid periodens början                                  | 37 475         | 38 455         | 38 445         |
| Återköp av aktier                                            | -              | -              | -              |
| Beslutad ännu ej utbetald utdelning                          | -346           | -314           | -157           |
| Kontantutdelning                                             | -346           | -315           | -472           |
| Periodens resultat                                           | 1 212          | -168           | -348           |
| Övrigt totalresultat                                         | -              | -              | 7              |
| <b>Totalt eget kapital vid periodens slut<sup>1</sup></b>    | <b>37 995</b>  | <b>37 648</b>  | <b>37 475</b>  |

<sup>1</sup> Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Årsstämman 2026 beslutade om indragning av 16 206 048 egna aktier genom minskning av aktiekapitalet samt en efterföljande fondemission. Transaktionerna medförde ingen förändring av koncernens totala egna kapital.

**Koncernen – Rapport över kassaflödesanalyser**

| Belopp i Mkr                                     | 2026<br>Jan-sep | 2025<br>Jan-sep | 2025<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                        |                 |                 |                 |
| Bruttoresultat                                   | 2 098           | 1 926           | 2 638           |
| Central administration                           | -78             | -78             | -106            |
| Återläggning avskrivningar och nedskrivningar    | 9               | 8               | 11              |
| Ej kassaflödespåverkande poster                  | -               | -               | -52             |
| Erhållen ränta                                   | 14              | 14              | 79              |
| Erlagd ränta <sup>1</sup>                        | -823            | -811            | -1 067          |
| Betald inkomstskatt                              | -3              | -               | -               |
| <b>Summa</b>                                     | <b>1 217</b>    | <b>1 059</b>    | <b>1 503</b>    |
| <b>Förändring av rörelsekapital</b>              |                 |                 |                 |
| Förändring exploateringsfastigheter              | 499             | -244            | -339            |
| Förändring av kortfristiga fordringar            | -175            | -124            | 659             |
| Förändring av kortfristiga skulder               | 348             | 191             | -79             |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>        | <b>672</b>      | <b>-177</b>     | <b>241</b>      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>1 889</b>    | <b>882</b>      | <b>1 744</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  |                 |                 |                 |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer    | -1 262          | -1 481          | -2 024          |
| Förvärv av fastigheter                           | -202            | -               | -               |
| Avyttring av fastigheter via bolag               | 190             | 960             | 960             |
| Investeringar materiella anläggningstillgångar   | -6              | -               | -11             |
| Investeringar finansiella anläggningstillgångar  | -120            | -96             | -114            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-1 400</b>   | <b>-617</b>     | <b>-1 189</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |                 |                 |                 |
| Utdelning till aktieägarna                       | -503            | -456            | -613            |
| Återköp egna aktier                              | -               | -               | -               |
| Upptagna lån                                     | 18 158          | 15 618          | 19 785          |
| Amortering av skuld                              | -17 993         | -15 476         | -19 761         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-338</b>     | <b>-314</b>     | <b>-589</b>     |
| Periodens kassaflöde                             | 151             | -49             | -34             |
| Likvida medel vid periodens början               | 30              | 64              | 64              |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>          | <b>181</b>      | <b>15</b>       | <b>30</b>       |

<sup>1</sup> Varav övriga finansiella kostnader -22 Mkr (-19).

**Koncernen – Nyckeltal**

|                                                                      | 2026      | 2025      | 2025      |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                      | Jan-sep   | Jan-sep   | Jan-dec   |
| <b>Finansiella<sup>1</sup></b>                                       |           |           |           |
| Avkastning på eget kapital, %                                        | 4,3       | -0,6      | -0,9      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                              | 2,7       | 2,5       | 2,6       |
| Soliditet, %                                                         | 45        | 45        | 45        |
| Belåningsgrad fastigheter, %                                         | 43        | 43        | 43        |
| Skuldkvot, ggr                                                       | 12,8      | 14,0      | 13,6      |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                              | 0,9       | 0,9       | 0,9       |
| <b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>                                   |           |           |           |
| Resultat/aktie, kr <sup>2</sup>                                      | 3:85      | -0:53     | -1:11     |
| Eget kapital/aktie, kr                                               | 121       | 120       | 119       |
| Kassaflöde från löpande verksamhet/aktie, kr                         | 6:00      | 2:80      | 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   |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                                          |           |           |           |
| Antal fastigheter                                                    | 99        | 99        | 100       |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr                                         | 79 677    | 78 450    | 78 460    |
| Uthyrbar yta, kvm                                                    | 1 262 000 | 1 265 000 | 1 271 000 |
| Exploateringsfastigheter, Mkr                                        | 646       | 1 009     | 933       |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                          | 87        | 87        | 86        |
| Totalavkastning fastigheter, %                                       | 2,7       | 1,1       | 1,1       |
| Överskottsgrad, %                                                    | 74        | 74        | 74        |
| Genomsnittlig återstående kontraktstid (förvaltningsfastigheter), år | 5,5       | 5,1       | 5,3       |

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

<sup>2</sup> Definitionen enligt IFRS redovisningsstandarder

**Koncernen – EPRA nyckeltal**

|                                                   | 2026    | 2025    | 2025    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|---------|
|                                                   | Jan-sep | Jan-sep | Jan-dec |
| <b>EPRA Nyckeltal</b>                             |         |         |         |
| EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr | 1 049   | 952     | 1 293   |
| EPRA Earnings (EPS), kr/aktie                     | 3:33    | 3:03    | 4:11    |
| EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr         | 46 302  | 46 012  | 45 520  |
| EPRA NRV, kr/aktie                                | 147     | 146     | 145     |
| EPRA NTA (substansvärde), Mkr                     | 43 374  | 43 019  | 42 627  |
| EPRA NTA, kr/aktie                                | 138     | 137     | 135     |
| EPRA NDV (substansvärde), Mkr                     | 38 136  | 37 758  | 37 427  |
| EPRA NDV, kr/aktie                                | 121     | 120     | 119     |
| EPRA Vakansgrad, %                                | 13      | 13      | 14      |
| EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %           | -1,2    | -3,2    | -3,2    |
| EPRA Investeringar                                | 1 487   | 1 515   | 2 061   |

**Koncernen – Uppskjuten skatt**

|                                                                            | 2026<br>30 sep | 2025<br>30 sep | 2025<br>31 dec |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Uppskjuten skatt hänförlig till:                                           |                |                |                |
| Underskottsavdrag, Mkr                                                     | -373           | -190           | -312           |
| Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr | 8 746          | 8 510          | 8 494          |
| Derivatinstrument, Mkr                                                     | 108            | 67             | 78             |
| Övrigt, Mkr                                                                | 6              | -11            | 5              |
| <b>Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr</b>                                    | <b>8 487</b>   | <b>8 376</b>   | <b>8 265</b>   |

Koncernens samlade underskott uppgick per 2026-09-30 till 2 763 Mkr varav 1 813 Mkr tagits upp till värdering. Efter ett avgörande i Kammarrätten har underskott om drygt 550 Mkr tillförts koncernen. Dessa ingår i beloppet som har tagits upp till värdering.

**Koncernen – Resultaträkning i sammandrag, kvartalsöversikt**

|                                                             | 2026         |              |              | 2025         |            |             |             | 2024       |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|------------|
| Belopp i Mkr                                                | Kvartal 3    | Kvartal 2    | Kvartal 1    | Kvartal 4    | Kvartal 3  | Kvartal 2   | Kvartal 1   | Kvartal 4  |
| Hysesintäkter                                               | 884          | 902          | 892          | 899          | 864        | 852         | 865         | 861        |
| Omsättning bostadsutveckling                                | 401          | 220          | 172          | 152          | -          | 128         | -           | 3          |
| <b>Nettoomsättning</b>                                      | <b>1 285</b> | <b>1 122</b> | <b>1 064</b> | <b>1 051</b> | <b>864</b> | <b>980</b>  | <b>865</b>  | <b>864</b> |
| Fastighetskostnader                                         | -208         | -231         | -253         | -222         | -191       | -219        | -265        | -233       |
| Kostnader bostadsutveckling                                 | -368         | -181         | -132         | -117         | -3         | -99         | -6          | -6         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                       | <b>709</b>   | <b>710</b>   | <b>679</b>   | <b>712</b>   | <b>670</b> | <b>662</b>  | <b>594</b>  | <b>625</b> |
| varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott | 676          | 671          | 639          | 677          | 673        | 633         | 600         | 628        |
| Överskottsgrad                                              | 76%          | 74%          | 72%          | 75%          | 78%        | 74%         | 69%         | 73%        |
| varav bruttoresultat bostadsutveckling                      | 33           | 39           | 40           | 35           | -3         | 29          | -6          | -3         |
| Central administration                                      | -20          | -23          | -35          | -28          | -19        | -26         | -33         | -13        |
| Räntenetto                                                  | -246         | -252         | -243         | -222         | -236       | -240        | -242        | -235       |
| Tomträttsavgäld                                             | -10          | -11          | -10          | -10          | -10        | -10         | -10         | -10        |
| Resultatandelar i intressebolag                             | -40          | -21          | -21          | -81          | -12        | -14         | -24         | -34        |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                 | <b>393</b>   | <b>403</b>   | <b>370</b>   | <b>371</b>   | <b>393</b> | <b>372</b>  | <b>285</b>  | <b>333</b> |
| Nedskrivning exploateringsfastigheter                       | -            | -            | -            | -3           | -          | -21         | -           | -40        |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter                   | -            | -            | -            | 1            | -          | -           | -37         | -          |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter                  | 259          | 120          | -259         | -712         | -338       | -85         | -565        | 18         |
| Orealiserade värdeförändringar räntederivat                 | 264          | -216         | 101          | 50           | 113        | -356        | 27          | 301        |
| Värdeförändringar aktier                                    | -            | 2            | -            | -            | -          | -1          | -2          | -3         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>916</b>   | <b>309</b>   | <b>212</b>   | <b>-293</b>  | <b>168</b> | <b>-91</b>  | <b>-292</b> | <b>609</b> |
| Aktuell skatt                                               | -2           | -            | -1           | -0           | 0          | -           | -           | -          |
| Uppskjuten skatt                                            | -214         | 78           | -86          | 113          | -69        | -26         | 141         | -154       |
| <b>Periodens resultat</b>                                   | <b>700</b>   | <b>387</b>   | <b>125</b>   | <b>-180</b>  | <b>99</b>  | <b>-117</b> | <b>-151</b> | <b>455</b> |

**Koncernen – Finansiell ställning i sammandrag, kvartalsöversikt**

| Belopp i Mkr                            | 2026          |               |               | 2025          |               |               |               | 2024          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                         | Kvartal 3     | Kvartal 2     | Kvartal 1     | Kvartal 4     | Kvartal 3     | Kvartal 2     | Kvartal 1     | Kvartal 4     |
| <b>Tillgångar</b>                       |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Goodwill                                | 205           | 205           | 205           | 205           | 205           | 205           | 205           | 205           |
| Förvaltningsfastigheter                 | 79 677        | 79 019        | 78 600        | 78 460        | 78 450        | 78 317        | 77 805        | 78 904        |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt         | 1 584         | 1 584         | 1 584         | 1 584         | 1 371         | 1 371         | 1 371         | 1 371         |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 29            | 31            | 31            | 32            | 35            | 35            | 34            | 34            |
| Derivatinstrument                       | 588           | 385           | 562           | 487           | 472           | 442           | 697           | 702           |
| Finansiella anläggningstillgångar       | 750           | 736           | 723           | 709           | 763           | 748           | 736           | 728           |
| Exploateringsfastigheter                | 646           | 925           | 888           | 933           | 1 009         | 935           | 860           | 754           |
| Övriga omsättningstillgångar            | 722           | 789           | 785           | 548           | 1 361         | 1 461         | 1 482         | 1 247         |
| Kortfristiga placeringar                | 101           | 101           | 101           | 101           | 100           | 100           | 99            | 100           |
| Likvida medel                           | 181           | 28            | 22            | 30            | 15            | 22            | 57            | 64            |
| <b>Summa tillgångar</b>                 | <b>84 483</b> | <b>83 803</b> | <b>83 501</b> | <b>83 089</b> | <b>83 781</b> | <b>83 636</b> | <b>83 346</b> | <b>84 109</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>         |               |               |               |               |               |               |               |               |
| Eget kapital                            | 37 995        | 37 295        | 37 600        | 37 475        | 37 648        | 37 548        | 38 294        | 38 445        |
| Uppskjuten skatt                        | 8 487         | 8 272         | 8 351         | 8 265         | 8 376         | 8 308         | 8 282         | 8 424         |
| Övriga avsättningar                     | 170           | 171           | 163           | 163           | 172           | 173           | 175           | 175           |
| Räntebärande skulder                    | 34 588        | 34 439        | 34 272        | 34 424        | 34 542        | 34 203        | 33 633        | 34 400        |
| Leasingskuld                            | 1 584         | 1 584         | 1 584         | 1 584         | 1 371         | 1 371         | 1 371         | 1 371         |
| Derivatinstrument                       | 62            | 123           | 84            | 109           | 145           | 228           | 128           | 159           |
| Ej räntebärande skulder                 | 1 597         | 1 919         | 1 447         | 1 069         | 1 527         | 1 805         | 1 463         | 1 135         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>   | <b>84 483</b> | <b>83 803</b> | <b>83 501</b> | <b>83 089</b> | <b>83 781</b> | <b>83 636</b> | <b>83 346</b> | <b>84 109</b> |

**Koncernen – Nyckeltal, kvartalsöversikt**

| Belopp i Mkr                                           | 2026      |           |           | 2025      |           |           |           | 2024      |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                        | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 | Kvartal 3 | Kvartal 2 | Kvartal 1 | Kvartal 4 |
| <b>Finansiella<sup>1</sup></b>                         |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Avkastning på eget kapital, %                          | 7,4       | 4,1       | 1,3       | -1,9      | 1,1       | -1,2      | -1,6      | 4,8       |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>                   | 2,8       | 2,7       | 2,6       | 3,0       | 2,7       | 2,6       | 2,3       | 2,6       |
| Soliditet, %                                           | 45        | 45        | 45        | 45        | 45        | 45        | 46        | 46        |
| Belåningsgrad fastigheter, %                           | 43        | 43        | 43        | 43        | 43        | 43        | 43        | 43        |
| Skuldkvot, ggr                                         | 12,8      | 12,9      | 13,1      | 13,6      | 14,0      | 14,1      | 14,0      | 14,1      |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                | 0,9       | 0,9       | 0,9       | 0,9       | 0,9       | 0,9       | 0,9       | 0,9       |
| <b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>                     |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Periodens resultat/aktie, kr <sup>2</sup>              | 2:23      | 1:23      | 0:40      | -0:57     | 0:32      | -0:37     | -0:48     | 1:45      |
| Eget kapital/aktie, kr                                 | 121       | 119       | 120       | 119       | 120       | 119       | 122       | 122       |
| Kassaflöde från löpande verksamhet/aktie, kr           | 1:98      | 1:69      | 2:33      | 2:78      | 0:96      | 0:54      | 1:30      | 0:53      |
| 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   |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                            |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                            | 87        | 87        | 86        | 86        | 87        | 87        | 87        | 88        |
| Totalavkastning fastigheter, %                         | 1         | 1,0       | 0,5       | -         | 1,1       | 0,7       | -         | 0,8       |
| Överskottsgrad, %                                      | 74        | 74        | 72        | 75        | 78        | 74        | 69        | 73        |

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

**Koncernen – Härledning av nyckeltal**

Nedan visas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabège redovisar.

|                                               | 2026         | 2025         | 2025         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
|                                               | 30 sep       | 30 sep       | 31 dec       |
| <b>Soliditet</b>                              |              |              |              |
| Eget kapital, Mkr                             | 37 995       | 37 648       | 37 475       |
| Balansomslutning, Mkr                         | 84 483       | 83 781       | 83 089       |
| <b>Soliditet, %</b>                           | <b>45</b>    | <b>45</b>    | <b>45</b>    |
|                                               | 2026         | 2025         | 2025         |
|                                               | 30 sep       | 30 sep       | 31 dec       |
| <b>Belåningsgrad fastigheter</b>              |              |              |              |
| Räntebärande skulder, Mkr                     | 34 588       | 34 542       | 34 424       |
| Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr  | 79 677       | 78 450       | 78 460       |
| Redovisat värde exploateringsfastigheter, MKr | 646          | 1 009        | 933          |
| <b>Belåningsgrad fastigheter, %</b>           | <b>43</b>    | <b>43</b>    | <b>43</b>    |
|                                               | 2026         | 2025         | 2025         |
|                                               | 30 sep       | 30 sep       | 31 dec       |
| <b>Skuldkvot</b>                              |              |              |              |
| Bruttoresultat, Mkr                           | 2 810        | 2 551        | 2 638        |
| Central administration, Mkr                   | -106         | -91          | -106         |
| <b>Summa, Mkr</b>                             | <b>2 704</b> | <b>2 460</b> | <b>2 532</b> |
| Räntebärande skulder, Mkr                     | 34 588       | 34 542       | 34 424       |
| <b>Skuldkvot, ggr</b>                         | <b>12,8</b>  | <b>14,0</b>  | <b>14,0</b>  |
|                                               | 2026         | 2025         | 2025         |
|                                               | 30 sep       | 30 sep       | 31 dec       |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>                     |              |              |              |
| Bruttoresultat, Mkr                           | 2 098        | 1 926        | 2 638        |
| Tomträttsavgäld, Mkr                          | -31          | -31          | -41          |
| Central administration, Mkr                   | -78          | -78          | -106         |
| <b>Summa, Mkr</b>                             | <b>1 989</b> | <b>1 817</b> | <b>2 491</b> |
| Räntenetto, Mkr                               | -741         | -718         | -940         |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                | <b>2,7</b>   | <b>2,5</b>   | <b>2,6</b>   |

Koncernen – Härledning av nyckeltal *forts.*

|                                                                 | 2026        | 2025        | 2026        | 2025        | 2025        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                 | Jul-sep     | Jul-sep     | Jan-sep     | Jan-sep     | Jan-dec     |
| <b>Avkastning på eget kapital</b>                               |             |             |             |             |             |
| Periodens resultat, Mkr                                         | 700         | 99          | 1 212       | -168        | -348        |
| Genomsnittligt kapital, Mkr                                     | 37 645      | 37 598      | 37 735      | 38 047      | 37 960      |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                            | <b>7,4</b>  | <b>1,1</b>  | <b>4,3</b>  | <b>-0,6</b> | <b>-0,9</b> |
|                                                                 | 2026        | 2025        | 2026        | 2025        | 2025        |
| <b>Totalavkastning fastigheter</b>                              | Jul-sep     | Jul-sep     | Jan-sep     | Jan-sep     | Jan-dec     |
| Driftöverskott, Mkr                                             | 676         | 673         | 1 986       | 1 906       | 2 583       |
| Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr | 259         | -338        | 120         | -1 025      | -1 736      |
| Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr              | 78 281      | 78 803      | 78 281      | 78 709      | 82 257      |
| <b>Totalavkastning fastigheter, %</b>                           | <b>1,2</b>  | <b>0,4</b>  | <b>2,7</b>  | <b>1,1</b>  | <b>1,1</b>  |
|                                                                 | 2026        | 2025        | 2026        | 2025        | 2025        |
| <b>Skuldsättningsgrad</b>                                       | Jul-sep     | Jul-sep     | Jan-sep     | Jan-sep     | Jan-dec     |
| Räntebärande skulder, Mkr                                       | 34 588      | 34 542      | 34 588      | 34 542      | 34 424      |
| Eget kapital, Mkr                                               | 37 995      | 37 648      | 37 995      | 37 648      | 37 475      |
| <b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>                                  | <b>0,9</b>  | <b>0,9</b>  | <b>0,9</b>  | <b>0,9</b>  | <b>0,9</b>  |
|                                                                 | 2026        | 2025        | 2026        | 2025        | 2025        |
| <b>Eget kapital per aktie</b>                                   | Jul-sep     | Jul-sep     | Jan-sep     | Jan-sep     | Jan-dec     |
| Eget kapital, Mkr                                               | 37 995      | 37 648      | 37 995      | 37 648      | 37 475      |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal         | 315         | 315         | 315         | 315         | 315         |
| <b>Eget kapital, kr per aktie</b>                               | <b>121</b>  | <b>120</b>  | <b>121</b>  | <b>120</b>  | <b>119</b>  |
|                                                                 | 2026        | 2025        | 2026        | 2025        | 2025        |
| <b>Kassaflöde per aktie</b>                                     | Jul-sep     | Jul-sep     | Jan-sep     | Jan-sep     | Jan-dec     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr                   | 622         | 320         | 1 889       | 882         | 1 744       |
| Genomsnittligt antal aktier, miljontal                          | 315         | 315         | 315         | 315         | 315         |
| <b>Kassaflöde, kr per aktie</b>                                 | <b>1:98</b> | <b>0:96</b> | <b>6:00</b> | <b>2:80</b> | <b>5:54</b> |

## Koncernen – Härledning av EPRA nyckeltal

|                                                                                                           | 2026          |               |                 | 2025          |               |                 | 2025          |               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
|                                                                                                           | Jan-sep       |               |                 | Jan-sep       |               |                 | Jan-dec       |               |                 |
| EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV                                                                             | NRV           | NTA           | NDV             | NRV           | NTA           | NDV             | NRV           | NTA           | NDV             |
| Eget kapital, Mkr                                                                                         | 37 995        | 37 995        | 37 995          | 37 648        | 37 648        | 37 648          | 37 475        | 37 475        | 37 475          |
| Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr                                                      | 346           | 346           | 346             | 315           | 315           | 315             | 157           | 157           | 157             |
| Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr                                                       | -526          | -526          | -526            | -327          | -327          | -327            | -377          | -377          | -377            |
| Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr                                              | 8 487         | 8 487         | 8 487           | 8 376         | 8 376         | 8 376           | 8 265         | 8 265         | 8 265           |
| Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr                                                      | -             | -205          | -205            | -             | -205          | -205            | -             | -205          | -205            |
| Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr                                                                   | -             | -2 723        | -2 723          | -             | -2 788        | -2 788          | -             | -2 688        | -2 688          |
| Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr                                                             | -             | -             | 526             | -             | -             | 327             | -             | -             | 377             |
| Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr | -             | -             | -5 764          | -             | -             | -5 588          | -             | -             | -5 577          |
| <b>NAV, Mkr</b>                                                                                           | <b>46 302</b> | <b>43 374</b> | <b>38 136</b>   | <b>46 012</b> | <b>43 019</b> | <b>37 758</b>   | <b>45 520</b> | <b>42 627</b> | <b>37 427</b>   |
| Utestående antal aktier, miljoner                                                                         | 314,6         | 314,6         | 314,6           | 314,6         | 314,6         | 314,6           | 314,6         | 314,6         | 314,6           |
| <b>NAV, kr per aktie</b>                                                                                  | <b>147</b>    | <b>138</b>    | <b>121</b>      | <b>146</b>    | <b>137</b>    | <b>120</b>      | <b>145</b>    | <b>135</b>    | <b>119</b>      |
| <b>EPRA EPS</b>                                                                                           |               |               | 2026<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-dec |
| Förvaltningsresultat, Mkr                                                                                 |               |               | 1 166           |               |               | 1 050           |               |               | 1 421           |
| Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr                                                               |               |               | -600            |               |               | -578            |               |               | -800            |
| <b>Summa, Mkr</b>                                                                                         |               |               | <b>566</b>      |               |               | <b>472</b>      |               |               | <b>621</b>      |
| Nominell skatt (20,6%), Mkr                                                                               |               |               | 117             |               |               | 97              |               |               | 128             |
| <b>EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr</b>                        |               |               | <b>1 049</b>    |               |               | <b>953</b>      |               |               | <b>1 293</b>    |
| Genomsnittligt antal aktier, miljoner                                                                     |               |               | 314,6           |               |               | 314,6           |               |               | 314,6           |
| <b>EPRA EPS, kr per aktie</b>                                                                             |               |               | <b>3:33</b>     |               |               | <b>3:03</b>     |               |               | <b>4:11</b>     |
| <b>EPRA Vakansgrad</b>                                                                                    |               |               | 2026<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-dec |
| Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr                                                                |               |               | 534             |               |               | 513             |               |               | 556             |
| Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr                                                                |               |               | 4 037           |               |               | 3 815           |               |               | 3 922           |
| <b>EPRA Vakansgrad, %</b>                                                                                 |               |               | <b>13</b>       |               |               | <b>13</b>       |               |               | <b>14</b>       |
| <b>EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd</b>                                                               |               |               | 2026<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-dec |
| Förändring, %                                                                                             |               |               | -1,2            |               |               | -3,2            |               |               | -3,2            |
| Förändring, Mkr                                                                                           |               |               | -29             |               |               | -91             |               |               | -99             |
| Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr                                                   |               |               | 2 333           |               |               | 2 321           |               |               | 3 044           |
| <b>Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr</b>                                             |               |               | <b>2 362</b>    |               |               | <b>2 397</b>    |               |               | <b>3 143</b>    |
| <b>EPRA investeringar</b>                                                                                 |               |               | 2026<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-sep |               |               | 2025<br>Jan-dec |
| Förvärv, Mkr                                                                                              |               |               | 211             |               |               | -               |               |               | -               |
| Investering i förädlings- och projektfastigheter, Mkr                                                     |               |               | 757             |               |               | 912             |               |               | 1 427           |
| Investering i förvaltningsfastigheter, Mkr                                                                |               |               | 519             |               |               | 603             |               |               | 634             |
| Varav kapitaliserad ränta                                                                                 |               |               | 13              |               |               | 33              |               |               | 37              |
| <b>Totalt EPRA investeringar</b>                                                                          |               |               | <b>1 487</b>    |               |               | <b>1 515</b>    |               |               | <b>2 061</b>    |

**Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag**

| Belopp i Mkr                   | 2026<br>Jul-sep | 2025<br>Jul-sep | 2026<br>Jan-sep | 2025<br>Jan-sep | 2025<br>Jan-dec |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter                       | 97              | 103             | 341             | 305             | 396             |
| Kostnader                      | -97             | -97             | -367            | -352            | -475            |
| Finansnetto                    | -8              | -13             | 2 059           | 941             | 600             |
| Resultatandel intressebolag    | -               | -               | -               | -               | -               |
| Värdeförändringar räntederivat | 264             | 113             | 149             | -216            | -167            |
| Värdeförändringar aktier       | -               | -               | 2               | -3              | -3              |
| Bokslutsdisposition            | -               | -               | -               | -               | 58              |
| <b>Resultat före skatt</b>     | <b>256</b>      | <b>106</b>      | <b>2 184</b>    | <b>675</b>      | <b>409</b>      |
| Aktuell skatt                  | -               | -               | -               | -               | -               |
| Uppskjuten skatt               | -53             | 45              | -18             | 63              | 34              |
| <b>Periodens resultat</b>      | <b>203</b>      | <b>151</b>      | <b>2 166</b>    | <b>738</b>      | <b>443</b>      |

**Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag**

| Belopp i Mkr                               | 2026<br>30 sep | 2025<br>30 sep | 2025<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Andelar i koncernföretag                   | 13 400         | 13 400         | 13 400          |
| Övriga anläggningstillgångar               | 50 758         | 51 704         | 51 211          |
| <i>varav fordringar hos koncernföretag</i> | <i>50 141</i>  | <i>51 199</i>  | <i>50 710</i>   |
| Omsättningstillgångar                      | 124            | 148            | 125             |
| Likvida medel                              | 152            | 2              | -               |
| <b>Summa tillgångar</b>                    | <b>64 434</b>  | <b>65 254</b>  | <b>64 736</b>   |
| Eget kapital                               | 13 644         | 12 464         | 12 169          |
| Avsättningar                               | 187            | 147            | 157             |
| Långfristiga skulder                       | 43 793         | 48 176         | 43 508          |
| <i>varav skulder till koncernföretag</i>   | <i>15 485</i>  | <i>17 657</i>  | <i>18 091</i>   |
| Kortfristiga skulder                       | 6 810          | 4 467          | 8 902           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>      | <b>64 434</b>  | <b>65 254</b>  | <b>64 736</b>   |

# Noter

Not 1 EU-Taxonomin

| KPI             | Totalt, Mkr | Omfattas av<br>taxonomi, % | Omfattas ej av taxonomi<br>(eligibility), % | Andel förenligt med<br>taxonomin,% |
|-----------------|-------------|----------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|
| Omsättning      | 3 471       | 100                        |                                             | 60                                 |
| Driftutgifter   | 97          | 100                        |                                             | 68                                 |
| Kapitalutgifter | 1 273       | 100                        |                                             | 59                                 |

**Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)**  
Fabege äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholms-området. 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 taxonomi-förordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter.

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

*Redovisning av driftsutgifter:*  
Driftsutgifter inkluderar kostnader för fastighets-skötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgäst Anpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs

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

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

**Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)**  
Fabege bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Byggnader byggda efter 2020-12-31 har en primärenergianvändning som är minst 10 procent under NZEB. Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatresiliens.  
Fabeges bedömning är att 60 procent av omsättningen, 68 procent av driftskostnaderna och 59 procent av kapitalutgifterna är förenlig med

taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet avseende primärenergital är hämtat från gällande energideklaration.

Fabege 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 rapport över finansiell ställning. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i rapport över totalresultat. 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 325 Mkr (324) och som dotterbolag ställt till förmån för annat koncernbolag uppgående till 8 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 0,7 Mkr (0,7) köpts in. Tillskott och lån om 127 Mkr (95) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 30 september 2026 hade Fabege 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 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-kännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid kvartalsskiftet ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 79,7 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 9,1 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 0,6 Mdkr.

## Affärsidé

Fabège utvecklar attraktiva 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 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

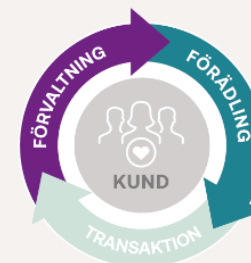
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

### 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.



# Definitioner<sup>1</sup>

## 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 projektportföljen<sup>2</sup>

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 uthyrningsgrad<sup>2</sup>

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.

## Exploateringsfastigheter<sup>2</sup>

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

## Förvaltningsfastigheter

*Förvaltningsfastigheter<sup>2</sup>*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

## Förädlingsfastigheter<sup>2</sup>

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

## Mark och projektfastigheter<sup>2</sup>

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

## Genomsnittlig ränta<sup>2</sup>

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

## Grönt hyresavtal

Hyresavtal med definierade villkor för energi, avfall, materialval vid ombyggnation och samverkan, med syfte att minska specificerad miljöpåverkan.

## Hyresvärde<sup>2</sup>

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

## Identiskt bestånd<sup>2</sup>

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.

## Kontraktsvärde<sup>2</sup>

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyresavtal plus indexuppräknning och hyrestillägg.

## Nettouthyrning<sup>2</sup>

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus erhållna uppsägningar för avflyttning.

## Resultat per aktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Skuldkvot

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

## Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

## Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

## Totalavkastning fastigheter

Periodens driftöverskott 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.

## Återköpsgrad<sup>2</sup>

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

## Överskottsgrad<sup>2</sup>

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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](mailto:info@fabege.se)

Organisationsnummer: 556049-1523

[www.fabege.se](http://www.fabege.se)

På koncernens webbplats finns även en  
webbsänd presentation där Bent Oustad och Åsa  
Bergström presenterar rapporten den 21 oktober  
2026.

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



#### Kalender

2027-02-05 Bokslutskommuniké 2026  
2027-04-08 Årsstämma 2027  
2027-04-20 Delårsrapport jan-mar 2027  
2027-07-05 Delårsrapport jan-jun 2027  
2027-10-20 Delårsrapport jan-sep 2027  
2028-02-08 Bokslutskommuniké 2027

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



#### Pressmeddelanden tredje kvartalet 2026

2026-09-30 Inbjudan till presentation av Fabeges  
delårsrapport jan-sep 2026  
2026-09-21 Fabeges valberedning inför årsstämman 2027  
2026-08-26 Förändring i Fabeges koncernledning  
2026-07-20 DNB Carnegie och DNB Sverige utökar i kvarter  
Bocken  
2026-07-06 Fabege byggstarter ytterligare 132 bostäder i  
Haga Norra  
2026-07-06 Delårsrapport jan-jun 2026

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

