



Fabege Kvartalsrapport 2025/Kv2

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

2025/Kv2

April–juni 2025¹

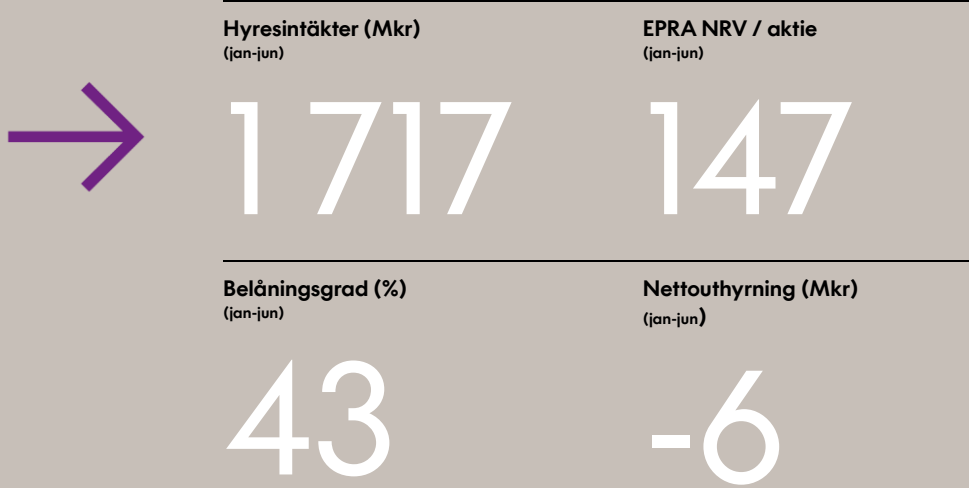
- Nettouthyrning för kvartalet uppgick till -12 Mkr (-38).
- Hyreskontrakt om 52 Mkr (23) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,1 procent (-4,8). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 72 Mkr (61) till oförändrade villkor.
- Hysesintäkterna uppgick till 852 Mkr (864). I identiskt bestånd minskade intäkterna med -3,8 procent i jämförelse med föregående år (4,9).
- Driftöverskottet uppgick till 633 Mkr (650). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -6,0 procent (6,1).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 128 Mkr (0) med ett bruttoresultat om 29 Mkr (-6).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).
- Räntenettot uppgick till -240 Mkr (-245).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 372 Mkr (331).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -85 Mkr (-80).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -21 Mkr (0).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -356 Mkr (-184).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -91 Mkr (67).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -117 Mkr (17) motsvarande -0:37 kr per aktie (0:05).

Jan-juni 2025

- Nettouthyrning för perioden uppgick till -6 Mkr (-74).
- Hyreskontrakt om 103 Mkr (59) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 3,1 procent (-2,3). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 161 Mkr (145) till oförändrade villkor.
- Hysesintäkterna uppgick till 1 717 Mkr (1 731). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 3,3 procent i jämförelse med föregående år (8).
- Driftöverskottet uppgick till 1 233 Mkr (1 269). I identiskt bestånd minskade driftöverskottet med -5,7 procent (8).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 128 Mkr (142) med ett bruttoresultat om 23 Mkr (-5).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).
- Räntenettot uppgick till -482 Mkr (-486).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 657 Mkr (659).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till -687 Mkr (-1 457).
- Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -21 Mkr (0).
- Orealiserade värdeförändringar räntederivat uppgick till -329 Mkr (29).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -383 Mkr (-769).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -267 Mkr (-682) motsvarande -0:85 kr per aktie (-2:17).

Sammandrag, Mkr

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun
Hysesintäkter	852	864	1 717	1 731
Omsättning bostadsutveckling	128	-	128	142
Nettoomsättning, totalt	980	864	1 845	1 873
Driftöverskott förvaltning	633	650	1 233	1 269
Bruttoresultat bostadsutveckling	29	-6	23	-5
Bruttoresultat, totalt	662	644	1 256	1 264
Förvaltningsresultat	372	331	657	659
Resultat före skatt	-91	67	-383	-769
Resultat efter skatt	-117	17	-267	-682
Nettouthyrning	-12	-38	-6	-74
Överskottsgrad, %	74	75	72	73
Belåningsgrad fastigheter, %			43	43
Soliditet			45	46
EPRA NRV, kr per aktie			147	146



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

Vd-ord

Hyresintäkterna andra kvartalet uppgick till 852 Mkr (864). Minskade intäkter till följd av försäljningen av fastigheten Ynglingen 10 och avflyttningar möttes delvis av inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Färdigställandet av första bostadsetappen i Haga Norra bidrog positivt och bruttoresultatet ökade till 662 Mkr (644). Driftöverskottet minskade något och räntekostnaderna blev lite lägre. Överskottsgraden var i linje med våra förväntningar. Överlag ett stabilt resultat i en fortsatt svag marknad med fokus på uthyrning och på det vardagliga gnetet i våra fastigheter.

Makro

Fabeges hemmamarknad Stockholm är Sveriges tillväxtmotor med en hög andel kunskapsintensiva företag och en stark arbetsmarknad inom tjänstesektorn, tech, life science och finans, vilka är branscher med en hög andel kontorsrelaterade yrken. Bedömningen är att sysselsättningen inom kontorsrelaterade yrken i Stockholm förväntas vara relativt stabil eller svagt ökande under 2026–2027 vilket kommer kunna öka efterfrågan på kontor. Jag hoppas att vi om några år när vi tittar i backspegeln ser att det var detta kvartal som konjunkturen bottnade ur.

Just nu kan jag dock konstatera att osissheten är fortsatt stor. När jag i årsredovisningen 2024 skrev att det fortfarande finns många osäkra kort när det gäller världsläget, men att vi, jämfört med början av 2024, vet lite mer vad som gäller eftersom många val är avklarade. Detta kunde inte varit mer fel. Den geopolitiska osäkerheten har snarare ökat ytterligare under våren. T e x så gör osäkerheten kring tullsatser och de olika krigen att företag får svårt att planera sin verksamhet och investeringar. Även privatpersoner blir osäkra och försiktiga. Det gör också att det blir svårt att förutspå konjunkturen. Den svenska ekonomi förväntas dock gradvis återhämta

sig under resterande 2025 och 2026. Tillväxten i BNP beräknas ligga på omkring 1,5–2,0 procent per år under 2025–2026. Riksbankens räntesänkning i juni var positiv och det är inte uteslutet att det blir ännu en sänkning under andra halvåret. På valutamarknaden har det varit turbulent och kronan har under året stärkts med knappt 20 procent.

Marknad

Under det andra kvartalet har vi noterat en ökad aktivitet på förfrågningar och visningar, vilket bådär gott för andra halvåret och 2026. Vi ser även att hållbarhet fortsätter att bli ännu viktigare för både större och mindre hyresgäster. Kunderna efterfrågar i allt högre grad lokaler i miljöcertifierade byggnader som stödjer deras egna hållbarhetsmål. Byggnader med låg energiförbrukning, god inomhusmiljö och sociala kvaliteter prioriteras vid sökningar.

De svagt positiva signalerna till trots kan man fortsatt konstatera att Stockholms kontorsmarknad är tudelad och fortsatt svag jämfört med för några år sedan. Premiumkontor i centrala lägen står emot pressen, medan perifera och äldre fastigheter möter större utmaningar både gällande vakanser och hyror. I centrala lägen har hyrorna varit stabila eller svagt stigande. Primehyror i CBD når fortsatt upp till en bra bit över 10 000 kr/kvm. Vi ser att det finns en betalningsvilja för moderna, certifierade kontor med goda kommunikationer och hög teknisk standard.

Uthyrningsarbetet tar fortsatt lång tid och kunderna är försiktiga med att fatta beslut. Under det andra kvartalet har dock aktiviteten på förfrågningar och visningar ökat, vilket bådär gott inför det andra halvåret. Vår uthyrningsgrad var oförändrad 87 procent under kvartalet. Förändringen sedan årsskiftet var till största delen hänförlig till avflyttningar som ett resultat av föregående års uppsägningar.



Nettouthyrning vände åter nedåt i kvartalet –12 Mkr och under hela perioden blev den något negativ –6 Mkr. Dock var det relativt låg aktivitet på både antalet nytecknade avtal såväl som uppsagda. Positivt var att vi tecknade avtal på bra nivå med Granitor om lokaler på Stjärntorget 1 i Arenastaden (Talias fd ytor). Omförhandlade avtal under perioden uppgick till 103 Mkr med en minskning på 3,1 procent. Fortfarande en relativt liten volym. Trenden är dock att vi förlänger majoriteten av avtalen på oförändrade villkor. I hela portföljen ligger våra hyresnivåer i linje med nuvarande marknadshyror. Generellt ser jag ingen stor upp- eller nedsida i avtalen.

Projekt

Vi har påbörjat två nya projekt under kvartalet. Wenner-Gren Center är en ikonisk byggnad på gränsen mellan Stockholms innerstad och Solna som invigdes 1962. Nu byter vi fasad och uppgraderar den tekniska standaren. Flera av kunderna som flyttat ut under renoveringen har redan tecknat nya avtal om att flytta tillbaka 2026.

I Arenastaden har vi påbörjat demontering av fastigheterna Farao 15 och Kairo 1 och investering i infrastruktur längs med järnvägen. Totalt skapar det möjlighet för över 70 000 kvm kontor och ca 700 nya bostäder till stadsdelen. Under förutsättning att vi tecknar avtal kan inflyttning ske under 2028 vilket möjliggörs av de investeringar vi nu påbörjat. Roligast under kvartalet har varit överlämningen av nycklarna till Alfa Laval i Flemingsberg. Vi börjar också närma oss inflyttning för Saab i Solna Strand.

Värdering och finansiering

Cirka 40 procent av portföljen värderades externt under kvartalet vilket resulterade i en mindre nedskrivning på -85 Mkr. Yelden rörde sig i stort sett sidledes och landade på 4,56 procent, 1 punkt upp från första kvartalet. Jag förväntar mig att yelden kommer ligga runt dessa nivåer under resten av året. Det som främst har påverkat värderingarna under det första halvåret är förväntningar om längre vakanstider och något lägre hyresnivåer. I byggrättsportföljen har vi antagit att tiden för genomförandet skjuts fram.

Transaktionsmarknaden för kontor är selektiv. Bra objekt i bra lägen finner bra köpare till bra priser, medan det är svårare att sälja sämre objekt i mindre attraktiva lägen. De transaktioner som gjorts har bekräftat våra värderingar. I andra segment, t ex logistik och lätt industri fortsätter aktiviteterna att vara högre. Sammanfattningsvis kan sägas att det finns fler potentiella köpare därute och att moderna fastigheter i bra lägen är attraktiva investeringsobjekt.

För ett år sedan låg vår snittränta på 3,17 procent. Idag har den sjunkit till 2,89 procent, och jag förväntar mig att vi kan behålla en nivå under 3 procent året ut. Vi refinansierar löpande förfall både i bank och på kapitalmarknaden. Vår finansiering känns trygg och vår balansräkning är fortsatt stark.

Sammanfattning

Andra kvartalet 2025 karaktäriseras lite av den retoriska frågan "är glaset halvtomt eller halvfyllt"? Frågan är om vi har nått botten av konjunkturen och om vi kommer att se en gradvis förbättring andra halvåret och framåt? Det finns goda argument för båda sidor. Men för oss gäller det att fokusera på vardagen, att ta hand om våra kunder och fastigheter och arbeta aktivt och än mer proaktivt med uthyrning.



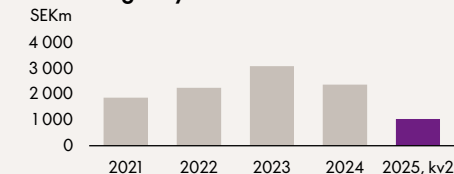
Alfa Laval tillträder lokalerna i Flemingsberg
I maj flyttade Alfa Laval cirka 700 medarbetare in i sitt nya kontor och innovationscenter i fastigheten Separatoren 1. Fastigheten är på cirka 24 000 kvm och har certifiering Excellent enligt BREEAM-SE.

Vi tror på kontor och vikten av kontoren för företagets och individernas trivsel och utveckling. Vi tror på vår position i Stockholm och våra områden, med existerande bestånd, bra kommunikationer samt bra utvecklings- och projektmöjligheter. Vi står väl rustade att ta vara på, och aktivt skapa, nya möjligheter. Vi tror på kontor och vikten av kontoren för företagets och individernas trivsel och utveckling.

Avslutningsvis vill jag också nämna att vi skänkt 1 600 fönster till Ukraina. Fönstren kommer från projektet Kairo/Farao och är ett samarbete mellan oss och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Att kunna bidra konkret till återuppbyggnaden i Ukraina känns meningsfullt. Glad sommar, och ett bra andra halvår, önskar jag alla kunder, samarbetspartners, aktieägare och anställda.

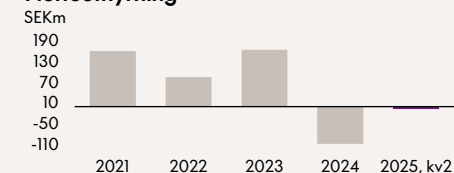
Stefan Dahlbo

Investeringsvolym



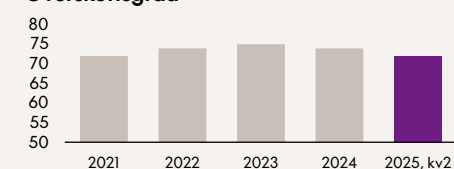
Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel
Utfall ackumulerat kv 2 2025: 1 044 Mkr

Nettouthyrning



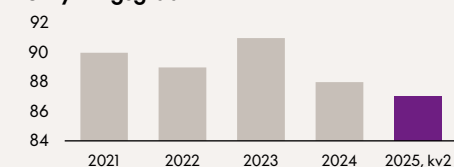
Mål: 80 Mkr per år
Utfall ackumulerat kv 2 2025: -6 Mkr

Överskottsgrad



Mål: 75%
Utfall ackumulerat kv 2 2025: 72%

Uthyrningsgrad



Mål: 95% till 2030
Utfall ackumulerat kv 2 2025: 87%

Resultat jan–jun 2025¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -267 Mkr (-682) motsvarande -0:85 kr per aktie (-2:17). Resultatet före skatt uppgick till -383 Mkr (-769). Driftöverskottet minskade något medan bostadsutvecklingen bidrog positivt. Räntekostnaderna var något lägre än föregående år. Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen var negativa under perioden.

Hyresintäkter och driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 1 717 Mkr (1 731) och driftöverskottet uppgick till 1 233 Mkr (1 269). I identiskt bestånd minskade intäkterna med 53 Mkr motsvarande cirka -3 procent (8) vilket främst var hänförligt till avflyttningar till följd av föregående års negativa nettouthyrning. Detta möttes delvis av nettot av ökade intäkter avseende inflyttningar i färdigställda projektfastigheter och minskade intäkter till följd av sålda fastigheter. Fastighetskostnaderna uppgick till -484 Mkr (-462). I beloppet ingick kostnader av engångskaraktär om -7 Mkr. Vidare innebar den nya fastighetstaxeringen att fastighetsskatten ökade med cirka 13 Mkr. Driftöverskottet i identiskt bestånd minskade med 5,7 procent (ökning 8 procent). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).

Resultat bostadsutveckling

Resultatavräkning sker i samband med projektavslut. Första kvartalet redovisades ingen omsättning. Under andra kvartalet färdigställdes den första etappen i Haga Norra omfattande 23 lägenheter vilket resulterade i att omsättning bostadsutveckling uppgick till 128 Mkr (142). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -105 Mkr (-147). Bruttoresultatet uppgick till 23 Mkr (-5).

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -59 Mkr (-60). Beloppet inkluderar utbetalda rörliga ersättningar avseende föregående år.

Finansnetto

Räntenettot uppgick till -482 Mkr (-486). Snitträntan per 30 juni 2025 uppgick till 2,89 procent (2,98). En högre skuld kompensades av lägre snittränta under perioden. Tomträttsavgälder uppgick till -21 Mkr (-21).

Resultatandelar i intressebolag

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -37 Mkr (-38) varav -38 Mkr (-49) avsåg Arenabolaget. Resultatandelar i Urban Services och delägda projekt i Birger Bostad uppgick till mindre belopp.

Värdeförändringar fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Till följd av marknadsläget har en större andel värderats externt varje kvartal de senaste åren. Inför andra kvartalet 2025 externvärderades cirka 40 procent av portföljen och resterande fastigheter värderades internt med utgångspunkt i senast externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 78,3 Mdkr (78,9). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -650 Mkr (-1 461). Det genomsnittliga avkastningskravet uppgick till 4,56 procent (4,54). Under första kvartalet berodde de negativa värdeförändringarna om -565 Mkr främst på att värderarna räknat med längre vakanstider och något lägre hyresnivåer, huvudsakligen i Solna samt att vi i Flemingsberg räknat med längre genomförandetid för kommande projektmöjligheter och därmed skrivit ned värdena på de äldre fastigheterna inklusive befintliga byggrätter. Under andra kvartalet uppgick värdeförändringarna till -85 Mkr, ett netto av mindre upp- respektive nedskrivningar av enskilda fastigheter.

Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -21 Mkr (0) och var hänförligt till framtida projektmöjligheter inom Birger Bostad.

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

Finansiella mål

Styrelsen i Fabège har beslutat om följande finansiella mål:

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

Utfall 2025-06-30

- Belåningsgrad 43 procent
- Räntetäckningsgrad 2,4 ggr
- Skuldkvot 14,1 ggr
- Soliditet 45 procent

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

Värdeförändringar derivat

Övervärdet i derivatportföljen minskade under perioden med -329 Mkr (ökning 29).

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till 116 Mkr (87) och avsåg uppskjuten skatt. Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Försäljningen av Ynglingen 10 innebar återföring av uppskjuten skatt om 128 Mkr. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 162 Mkr (1 218) motsvarande 74 procents överskottsgrad (76). Uthyrningsgraden uppgick till 87 procent (90). Förvaltningsresultatet uppgick till 653 Mkr (718). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -601 Mkr (-1 124).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 57 Mkr (65) motsvarande en överskottsgrad på 55 procent (52). Förvaltningsresultatet uppgick till 25 Mkr (15). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -62 Mkr (-400).

Segmentet Projekt redovisade orealiserade värdeförändringar om 13 Mkr (78). Projektvinster möttes delvis av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna samt nedskrivning av värdet på byggrätter.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat om 29 Mkr (-2). Förvaltningsresultatet uppgick till 27 Mkr (-6). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (-15). Nedskrivning av exploateringsfastigheter uppgick till -21 Mkr (0). Mer information om segments-fördelningen framgår av segmentsrapporten på sidan 12.

Goodwill

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

Fastigheter

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per kvartalsskiftet uppgick fastighetsvärdet till totalt 78,3 Mdkr (78,9).

Exploateringsfastigheter

Redovisat värde avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick vid kvartalsskiftet till 935 Mkr (754) varav pågående produktion 729 Mkr (550) och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 206 Mkr (204).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 548 Mkr (38 445) och soliditeten till 45 procent (46). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 119 kr (122). EPRA NRV uppgick till 147 kr per aktie (148).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 673 Mkr (660). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -93 Mkr (179). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -126 Mkr (-1 317), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -496 Mkr (403). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Under perioden uppgick investeringar i ny-till och ombyggnationer till -1 018 Mkr (-1 251) och 960 Mkr avsåg försäljningen och frånträdet av Ynglingen 10. Sammantaget minskade likvida medel med -42 Mkr (-75) under perioden.



Förändring fastighetsvärde, jan-jun 2025

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2025-01-01	78 904
Fastighetsförvärv	0
Försäljning, utrangering och övrigt	-960
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 044
Orealiserade värdeförändringar	-650
Omklassificeringar	-21
Utgående verkligt värde 2025-06-30	78 317

Genomsnittligt avkastningskrav, 2025-06-30

Område	2025-06-30	2024-12-31
Stockholms innerstad	4,15%	4,12%
Solna	4,76%	4,73%
Hammarby Sjöstad	4,77%	4,77%
Flemingsberg	5,33%	5,37%
Övriga marknader	5,42%	5,42%
Genomsnittlig avkastning	4,56%	4,54%

Finansiering

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

Våra finansieringskällor

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

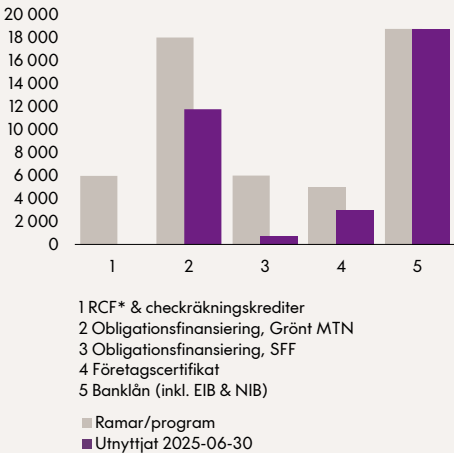
Utveckling under perioden

En fortsatt svag ekonomisk tillväxt och ett dämpat inflationstryck fick Riksbanken att under juni sänka styrräntan ytterligare med lägre korta marknadsräntor som följd. Även de längre marknadsräntorna sjönk tillbaka något efter att ha stigit kraftigt under årets första kvartal. Med ökad global oro, konflikter i mellanöstern och en oförutsägbare amerikansk tullpolitik ser det ut som att tillväxten fortsätter att vara dämpad.

Marknaden tror att detta sannolikt kommer fortsätta att pressa korträntor ned men långräntor upp.

Omvärldsutvecklingen till trots har både bank- och kapitalmarknad fungerat väl vilket bidragit till en fortsatt god tillgång till kapital. Under perioden har Fabege refinansierat bankskuld om 1,5 Mdkr, emitterat obligationer om 1,1 Mdkr och samtidigt återbetalat 0,9 Mdkr samt minskat utestående företagscertifikat med 0,2 Mdkr. Sammantaget uppgick total lånevolym till 34,2 Mdkr varav 15,5 Mdkr via kapitalmarknaden och 18,7 Mdkr via bankmarknaden. Snitträntan har under perioden legat relativt stabilt och uppgick vid kvartalsskiftet till 2,89%.

Fördelning finansieringskällor



* RCF=Revolverande kreditfaciliteter

Moody's Rating

Baa2

stabila utsikter
Bekräftad i december 2024

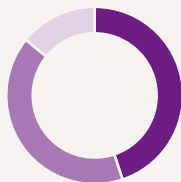
Finansiering, 2025-06-30

	2025-06-30	2024-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	34 203	34 400
varav utestående MTN, Mkr	11 762	11 610
varav utestående SFF, Mkr	738	738
varav utestående certifikat, Mkr	2 971	3 215
Outnyttjande kreditlöften, Mkr ¹	5 960	5 960
Kapitalbindning, år	3,2	3,5
Räntebindning, år ²	1,5	1,8
Räntebindning, andel av portföljen, %	49	52
Derivat marknadsvärde, Mkr	214	543
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,89	2,98
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,81	2,89
Ej pantsatta tillgångar, %	41	41
Belåningsgrad, %	43	43

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

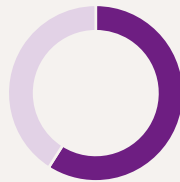
² Räntebindningen justerad med beräknad löptid för stängningsbara swappar uppgick till 2,4 år (2,6)

Kapitalförsörjning



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

Säkerhetsfördelning



Pantsatta tillgångar, 59%
Ej pantsatta tillgångar, 41%

Finansiering 2025-06-30

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

Kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 år (3,5) och räntebindningstiden uppgick till 1,5 år (1,8). Den del av swapportföljen som bidrar direkt till räntebindningen, dvs den del som består av traditionella ränteswappar, uppgick vid periodens slut till totalt 14,4 Mdkr. Dessa swappar ligger med förfall till och med 2032 och har en fast årlig ränta mellan 0,11 och 2,18 procent. De stängningsbara swapparna, som främst syftar till att förbättra kassaflödet, uppgick till totalt 7,0 Mdkr.

Räntebindningen skulle justeras upp till 2,4 år (2,6) om effekten av de stängningsbara swapparnas beräknade löptid inkluderades.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 15 Mkr (20), vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 35 Mkr (47) avseende projektfastigheter aktiverats.

Grön finansiering

99 procent av Fabeges låneportfölj klassas som grön. Grön finansiering ger Fabège bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ. Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2025. Ramverket har utformats för att ge Fabège en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjepartscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-

taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. S&P har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren.

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

99%

Grön finansiering 30 juni 2025

SEKm	Kreditra	Utestående
	mar	lån och
Gröna MTN-obligationer, Mkr	11 762	11 762
Gröna SFF-obligationer, Mkr	738	738
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 971	2 971
Gröna lån, övriga, Mkr	24 277	18 317
Total grön finansiering, Mkr	39 748	33 788
Andel grön finansiering, %	99	99
Grönt låneutrymme*, Mkr	45 841	
varav fritt utrymme, Mkr	13 236	

*I enlighet med Fabeges gröna ramverk.

Ränteförfallostruktur, 2025-06-30

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	19 378	4,08	57
1-2 år	4 150	1,01	12
2-3 år	4 376	1,41	13
3-4 år	1 700	0,95	5
4-5 år	1 800	1,04	5
5-6 år	1 000	1,53	3
6-7 år	1 300	1,15	4
7-8 år	500	0,81	1
8-9 år	0	0,00	0
Totalt	34 203	2,81	100

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

Låneförfallostruktur, 2025-06-30

Mkr	Kreditavtal	Utestående bank	Utestående kapitalmarknad
Certifikatprogram	2 971	-	2 971
< 1 år	6 230	870	4 050
1-2 år	12 916	5 016	4 750
2-3 år	8 541	3 541	3 500
3-4 år	2 764	2 764	0
4-5 år	200	0	200
5-10 år	6 541	6 541	0
Totalt	40 163	18 732	15 471

Verksamheten jan–jun 2025¹

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 juni 2025 ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,3 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 11,2 Mdkr.

Uthyrningsgrad

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 87 procent (88). Förändringen var till största delen hänförlig till sedan tidigare aviserade utflyttningar i fastigheterna Barnhusväderkvarn och Ormräsket. Andra större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park samt vakanser i Arenastaden efter att ICA och Telia frånträtt del av ytor. De tidigare projektfastigheterna Ackordet 1 och Påsen 1 som övergått i förvaltning inkluderas till den del ytorna färdigställt för uthyrning. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 137 tkvm varav 119 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 209 Mkr. Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per kvartalsskiftet till 92 procent (85).

Nettouthyrning

Under perioden tecknades 93 (60) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 124 Mkr (83) varav 100 procent (94) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsättningsgrader uppgick till -130 Mkr (-157). Netto-uthyrningen uppgick till -6 Mkr (-74). Hyreskontrakt om 161 Mkr (145) förlängdes till oförändrade villkor. Därtill omförhandlades hyreskontrakt om 103 Mkr (59) med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med -3,1 procent (-2,3).

Återköpsgraden under perioden uppgick till 74 procent (58).

Förändringar i fastighetsbeståndet

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

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 1 044 Mkr (1 299) i befintliga fastigheter och projekt, varav 636 Mkr (922) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 408 Mkr (377) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar.

Avslutade projekt

Projektet avseende Separatoren 1, Flemingsberg färdigställdes och Alfa Laval tillträdde som planerat sina lokaler den 30 april. Uthyrningsgraden uppgick vid kvartalsskiftet till 97 procent. Vidare har projekten i Påsen 1, Hammarby Sjöstad och Ackordet 1, Haga Norra färdigställt. Uthyrningsgraden i de båda fastigheterna uppgick till 86 procent respektive 71 procent. Tillkommande hyresvärde avseende ej tillträdde lokaler och kvarvarande vakanser uppgick till 44 Mkr och återstående investeringar beräknas uppgå till knappt 300 Mkr.

Större pågående projekt

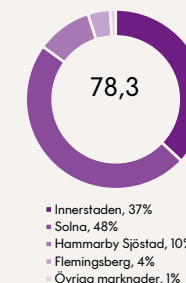
Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand, löper på enligt plan. Hela fastigheten förhyrs av Saab som tillträder delar av lokalerna den 1 september och hela fastigheten den 1 november 2025. Den beräknade investeringen uppgår till knappt 1,2 Mdkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-In-Use, med målsättningen outstanding.

Investeringen avseende fasadbyte och uppgradering av tekniska installationer på Ormräsket 10 (Wennergren center) löper på. Höghusdelen har tomställts under våren och arbetena med fasaden har initierats. Investeringen beräknas uppgå till cirka 0,5 Mdkr och arbetena beräknas vara klara under första kvartalet 2027. Komplexiteten i projektet medför dock en viss osäkerhet avseende både tidplan och investeringsvolym. Flera av de hyresgäster som evakuerats har tecknat avtal för återflytt. Uthyrningsgraden i höghusdelen uppgick per kvartalsskiftet till 36 procent. Fullt uthyrda ger de båda projektfastigheterna ett årligt tillkommande hyresvärde om 208 Mkr.

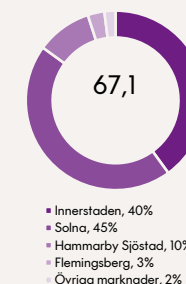
Förberedande utveckling västra Arenastaden

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

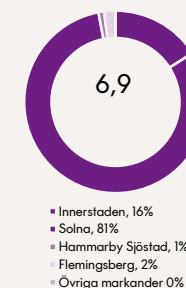
Totalt fastighetsvärde; Mdkr



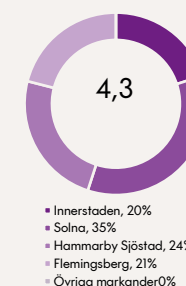
Förvaltningsfastigheter, Mdkr



Projektfastigheter, Mdkr



Förädlingsfastigheter, Mdkr



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

Birger Bostad

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

och slutavräknades under andra kvartalet. Etapperna avseende hyresrätter och ägarlägenheter färdigställs från andra halvåret 2025. Brf Mathilda och Brf Ingetora färdigställs under 2026. Av Brf Almas 23 lägenheter har 20 sålts och tillträtts. Därutöver har 57 bostäder i Haga Norras kommande etapper bokats via bokningsavtal.

Fastighetsbeståndet, 2025-06-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	64	1 023	67 108	3 707	87
Förädlingsfastigheter ¹	12	137	4 309	238	
Mark och projektfastigheter ¹	23	105	6 900	153	
Summa	99	1 265	78 317	4 098	
Varav Innerstaden	25	299	28 502	1 508	89
Varav Solna	51	681	37 598	1 882	85
Varav Hammarby Sjöstad	10	140	7 970	463	83
Varav Flemingsberg	9	104	3 239	178	91
Varav Övriga	4	41	1 008	67	94
Summa	99	1 265	78 317	4 098	87

¹ Se vidare under definitioner.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 202 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2025) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

Totala investeringar, jan-jun 2025

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsfastigheter	408
Investeringar i förädlingsfastigheter	26
Investeringar i projektfastigheter	610
Totala investeringar	1 044

Fastighetsförsäljning 2025

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

Fastighetsförvärv 2025

Inga förvärv under perioden.

Pågående projekt >100 Mkr, 2025-06-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta		Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde		Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
				kvm				Mkr			
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q3-2025	66 000		100%	157	2 728		1 196	976
Farao 15-17, Kairo 1	Kontor/Bostäder	Arenastaden		-		-	-	1 165		245	61
Ormträsket 10 (del av)	Kontor	Sveaplan	Q1-2027	9 500		36%	51	1 007		470	36
Summa				75 500		92%	208	4 900		1 911	1 073
Övriga Mark- och projektfastigheter								3 007			
Övriga Förädlingsfastigheter								4 309			
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter								12 216			

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2025-06-30.
² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 208 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 Juni 2025.

Birger bostad pågående projekt, 2025-06-30

Projekt	Område	BTA, kvm	BOA, kvm	Antal bostäder	Försäljningsgrad, %	Färdigställt	Bokfört värde,		Beräknad investering, Mkr	Varav upp- arbetat, Mkr
							Mkr			
Haga Norra hyresrätt	Solna	3 227	2 338	78	-	Q4-2025	130		126	117
Haga Norra ägarlägenhet	Solna	3 124	2 246	50	80	Q1-2026	146		123	112
Haga Norra Brf Mathilda	Solna	7 750	6 036	94	17	Q1-Q2 2026	304		346	215
Haga Norra Brf Ingetora	Solna	4 530	3 500	43	2	Q2-Q3 2026	149		199	100
Summa Haga Norra		18 631	14 120	265			729		794	544
Summa		18 631	14 120	265			729		794	544

Byggrätter, 2025-06-30

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	BTA, kvm	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	30 200	53	15 200	Innerstaden	7 800	100	25 800
Solna	313 000	56	8 700	Solna	165 400	63	10 200
Hammarby Sjöstad	49 000	75	5 400	Hammarby Sjöstad	24 600	17	16 100
Flemingsberg	288 800	23	4 500	Flemingsberg	244 600	0	4 900
Birger Bostad	-	-	-	Birger Bostad	81 000	95	6 200
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	701 000	45	6 800	Summa	523 400	37	7 600

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

Förändringar i Pågående projekt

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

Birger Bostad pågående projekt

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

Byggrätter förändringar under perioden

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

Segmentrapportering apr-jun 2025¹

Belopp i Mkr	2025 apr-jun Förvaltning	2025 apr-jun Förädling	2025 apr-jun Projekt	2025 apr-jun Birger Bostad	2025 apr-jun Totalt	2024 apr-jun Förvaltning	2024 apr-jun Förädling	2024 apr-jun Projekt	2024 apr-jun Birger Bostad	2024 apr-jun Totalt
Hyresintäkter	776	51	21	4	852	794	63	4	3	864
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	128	128	-	-	-	1	1
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	776	51	21	132	980	794	63	4	4	865
Fastighetskostnader	-183	-20	-15	-1	-219	-174	-26	-11	-3	-214
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-99	-99	-	-	-	-7	-7
Bruttoresultat	593	31	6	32	662	620	37	-7	-6	644
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	593	31	6	3	633	620	37	-7	0	650
Överskottsgrad, %	76%	61%	29%	75%	74%	78%	59%	-175%	0%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	29	29	-	-	-	-6	-6
Central administration	-23	-1	-2	-	-26	-25	-3	-3	-	-31
Räntenetto	-205	-13	-21	-1	-240	-205	-22	-22	-2	-251
Tomträttsavgäld	-10	-	-	-	-10	-10	-	-	-	-10
Resultatandelar i intressebolag	-14	0	0	0	-14	-28	-	1	-	-27
Förvaltningsresultat	341	17	-17	31	372	352	12	-31	-8	325
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-21	-21	-	-	-	-	0
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	0	1	-	-	-	1
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-83	-28	26	-	-85	27	-157	50	-	-80
Resultat före skatt per segment	258	-11	9	10	266	379	-145	19	-8	246
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-357					-184
Resultat före skatt					-91					62
Marknadsvärde fastigheter	66 877	4 309	6 900	231	78 317	63 548	6 887	6 921	228	77 584
Exploateringsfastigheter	-	-	-	935	935	-	-	-	795	795
Uthyrningsgrad, %	87	-	-	-	-	90	-	-	-	-

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

Segmentsfördelning

Segmenten presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på:

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

Förändringar under perioden

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

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

Segmentrapportering jan-jun 2025¹

Belopp i Mkr	2025 jan-jun Förvaltning	2025 jan-jun Förädling	2025 jan-jun Projekt	2025 jan-jun Birger Bostad	2025 jan-jun Totalt	2024 jan-jun Förvaltning	2024 jan-jun Förädling	2024 jan-jun Projekt	2024 jan-jun Birger Bostad	2024 jan-jun Totalt
Hyresintäkter	1 565	103	42	7	1 717	1 595	124	6	6	1 731
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	128	128	-	-	-	142	142
Summa nettoomsättning	1 565	103	42	135	1 845	1 595	124	6	148	1 873
Fastighetskostnader	-403	-46	-34	-1	-484	-377	-59	-23	-3	-462
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-105	-105	-	-	-	-147	-147
Bruttoresultat	1 162	57	8	29	1 256	1 218	65	-17	-2	1 264
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	1 162	57	8	6	1 233	1 218	65	-17	3	1 269
Överskottsgrad, %	74%	55%	19%	86%	72%	76%	52%	-283%	86%	73%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	23	23	-	-	-	-5	-5
Central administration	-50	-3	-6	-	-59	-48	-6	-6	-	-60
Räntenetto	-401	-29	-50	-2	-482	-393	-44	-45	-4	-486
Tomträttsavgäld	-21	-	-	-	-21	-21	-	-	-	-21
Resultatandelar i intressebolag	-37	-	-	-	-37	-38	-	-	-	-38
Förvaltningsresultat	653	25	-48	27	657	718	15	-68	-6	659
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-	-	-	-21	-21	-	-	-	-	-
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-37	-	-	-	-37	4	-	-	-	4
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-601	-62	13	-	-650	-1 124	-400	78	-15	-1 461
Resultat före skatt per segment	15	-37	-35	6	-51	-402	-385	10	-21	-798
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-332					29
Resultat före skatt					-383					-769
Marknadsvärde fastigheter	66 877	4 309	6 900	231	78 317	63 548	6 887	6 921	228	77 584
Exploateringsfastigheter	-	-	-	935	935	-	-	-	795	795
Uthyrningsgrad, %	87	-	-	-	-	90	-	-	-	-

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

Fabeges hållbarhetsarbete

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

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

Ledning och styrning

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

Väsentliga hållbarhetsfrågor

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

Våra fokusområden

Stadsdelar

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

Resvaneundersökningar har under kvartalet genomförts ihop med kunderna i Solna Business Park och Arenastaden med syfte att få en bild av hur förutsättningarna för arbetspendling ser ut idag. Svarsunderlaget sammanställs under sommaren och kommer att användas för att ytterligare utveckla kollektivtrafik och cykelinfrastruktur till stadsdelarna samt till Fabeges klimatredovisning.

Längs Dalvägen i Solna demonteras nu äldre byggnader när vi gör plats för nästa stora satsning i Arenastaden med nya kontor och bostäder. Målet är att minst 80 procent av rivningsmaterialet ska återbrukas eller materialåtervinnas. Under kvartalet har vi bl.a. demonterat 1 600 fönster som ska användas vid reparationer i Ukraina.

Fastigheter

Ambitionen är att skapa trivsamma arbetsmiljöer som får kunderna att längta till kontoret. För utfall hållbarhetsnyckeltal se tabell på sidan 14. Fabeges Science Based Targets initiative (SBTi) mål innebär att Fabeges ska halvera utsläpp inom scope 1 och 2 till senast 2030 och mäta och minska scope 3-utsläpp jämfört med 2018 års nivåer. Fabeges egna klimatmål går längre än ovanstående SBTi-mål. Fabeges strävar mot klimatneutral förvaltning år 2030 med en halvering av scope 3 per BTA och en minskning i scope 1 och 2 med minst 90 procent.

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

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

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

Medarbetare

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

Under kvartalet har utbildningar av medarbetare i Fabeges Uppförandekod inletts i samtliga marknadsområden. Utbildningarna är obligatoriska och kommer att fortsätta under hösten. Utgångspunkt är även andra policydokument inom HR-området som exempelvis jämställdhets- och arbetsmiljöpolicy.

Leverantörskedja

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

Mål 2030

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

Genomsnittlig energianvändning 2024

70 kWh/kvm

Fabeges högsta resultat någonsin i GRESB 2024

Med betyget 95 inom den bedömning som avser förvaltning och 98 inom projekt-utveckling får Fabeges högsta betyg, 5 stjärnor, och placeras som nummer 1 inom kontor, noterade bolag i Norra Europa och som nummer 2 inom kategorierna kontor i Europa och noterade bolag i Europa.



Science based targets

Vårt högt satta klimatmål är godkänt av SBTi sedan 2020.



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Just nu pågår flera omförhandlingar inom inköpsverksamheten. Under kvartalet har 26 nya ramavtalade leverantörer hållbarhetsgranskats.

Finansiering

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

skada (DNSH) och miniskyddsåtgärder (minimum safeguard).

Kunder

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

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

Affärsetik

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

Uppförandekoden har uppdaterats och antagits av styrelsen. Under andra kvartalet har utbildning av samtliga medarbetare i Uppförandekoden inletts med mål 100 procent vid verksamhetsårets slut.

Om hållbarhetsrapporten

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

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

Certifierade fastigheter*

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	46	720 989	67%
BREEAM-SE**	15	351 669	32%
Miljöbyggnad	1	5 593	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	62	1 078 251	100%

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

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

Hållbarhetsnyckeltal

	2025, kv2	2024	2023	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp*	35	70	71	Max 70 kWh/kvm*
Andel förnybar energi, %	90	90	90	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter**	62	62	63	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	86	82	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	100	98	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	93	92	91	100
Grön finansiering, %	99	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	88	88	2025 >88
GRESB, poäng	n/a	95	93	>91

* Atemp summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C. Area som upptas av innerväggar, öppningar för trappa, schakt och dyligt, inräknas. Area för garage, inom byggnaden, i bostadshus eller annan lokalbyggnad än garage, inräknas inte.

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

EU-taxonomin

Fabega omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomin framgår av Not 1 EU-taxonomin, sid 29.

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

Small Cap 30 ESG Responsible Index

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



Exempel på initiativ inom social hållbarhet

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

Övrig finansiell information

Känslighetsanalys fastighetsvärde

Resultat effekt efter			
Värdeförändring %	skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	622	45,2%	43,5%
0	0	44,9%	43,7%
-1	-622	44,6%	43,9%

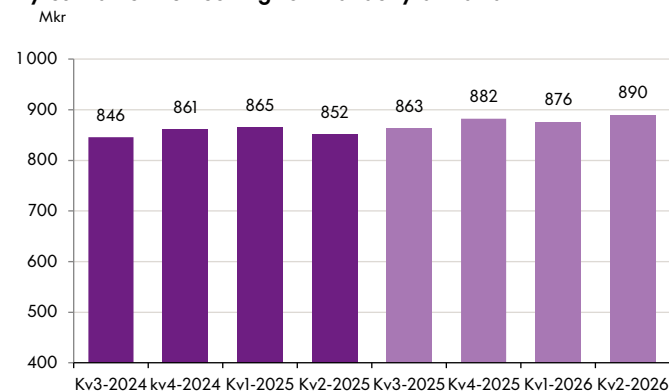
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

Känslighetsanalys kassaflöde och resultat

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	1%	34,1
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1%	33,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	36,8
Fastighetskostnader	1%	-9,1
Räntekostnader, rullande 12 månader	±1%-enhet	-96 / + 153

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

Hyresintäkter – utveckling kommande fyra kvartal



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

Personal

Vid periodens slut var 224 personer (225) anställda i koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 202 Mkr (209) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 569 Mkr (1 569). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 005 Mkr (1 750). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0,5 Mkr (1).

Händelser efter balansdagen

Inga händelser efter balansdagen finns att rapportera.

Förfallostruktur hyresavtal

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2025 ¹	368	215	6%
2026 ¹	410	627	18%
2027	231	558	16%
2028	175	352	10%
2029	89	390	11%
2030+	143	1 164	34%
Kommersiellt	1 416	3 306	95%
Bostadsavtal	161	22	1%
Garage- och parkering	517	141	4%
Totalt	2 094	3 469	100%

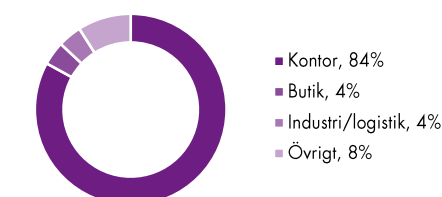
¹Varav drygt 98 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

Största kunderna

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

¹Andel av kontrakterad hyra. ²Tillträder lokalerna 2025-09-01 och 2025-11-01.

Hyresvärde per kategori



Möjligheter och risker

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

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

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

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

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och

fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

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

Tillgången till kapitalmarknadsfinansiering förbättrades väsentligt under föregående år med fortsatt god tillgång till kapital och lägre marginaler. Marknadsräntorna har sjunkit i takt med Riksbankens sänkningar av styrräntan som efter sänkningen i juni ligger på 2,0 procent. Riksbanken har i sin kommunikation öppnat för ytterligare en sänkning under hösten. Cirka 49 procent av Fabeges låneportfölj är bunden vilket ger en bra förutsägbarhet för de närmaste åren. De senaste årens stigande räntor har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Riksbankens sänkningar av styrräntan medförde en vändning under andra halvåret 2024.

Avkastningskraven som ökat sedan andra halvåret 2022 har stabiliserats och till och med minskat något i de mest centrala delarna av Stockholm. Genomförda transaktioner på Fabeges delmarknader bekräftar att värdenedgången planat ut och att de långsiktiga investerna är villiga att betala bra för kvalitet i Stockholm.

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

under de senaste åren. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. 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 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderings-metoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 7 juli 2025

Stefan Dahlbo, vd

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 juli 2025

Jan Litborn
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Tomas Eriksson
Styrelseledamot

Mattias Johansson
Styrelseledamot

Lennart Mauritzson
Styrelseledamot

Bent Oustad
Styrelseledamot

Sofia Watt
Styrelseledamot

Fabègeaktien

Ägare*

Den 31 maj 2025 hade Fabège totalt 43 633 kända aktieägare varav 59,5 procent svenskt ägande. De 12 största ägarna kontrollerar 57,1 procent av kapitalet 60 procent av rösterna.

Utdelning 2024

Årsstämman beslöt om en utdelning om 2:00 kr/aktie (1:80) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0:50 kr/aktie.

Utdelningspolicy

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

att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier*

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

Green Equity Designation

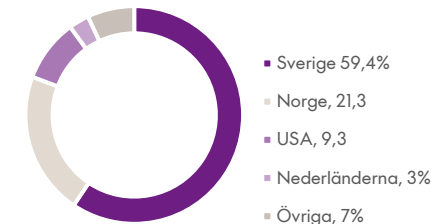
Fabèges aktie är grön enligt Nasdaq Green Equity Designation. Kriterierna är att minst 50 procent av omsättningen och 50 procent av investeringarna ska anses vara grön och mindre än 5 procent av omsättningen vara knutna till fossilt bränsle.



Aktiefördelning*

	2025-05-31	2024-05-31
Antal ägare	43 633	43 816
Antal utländska ägare	1 043	976
Utländska ägare, %	41,5	41,4
Fondägande, %	26,5	28,0

Landsfördelning 2025-05-31*



Största ägare, 2025-05-31*

	Antal aktier*	Kapital, %	Röster, %
Geveran Trading Co	62 199 935	18,80	19,77
Backahill AB	52 608 718	15,90	16,72
Vanguard	10 313 123	3,12	3,28
BlackRock	9 711 684	2,94	3,09
Folksam	7 794 298	2,36	2,48
Nordea Fonder	7 605 159	2,30	2,42
Swedbank Robur Fonder	7 582 399	2,29	2,41
E.N.A City Aktiebolag	7 200 000	2,18	2,29
Handelsbanken Fonder	6 580 777	1,99	2,09
Lämförsäkringar Fonder	6 548 819	1,98	2,08
APG Asset Management	5 375 691	1,63	1,71
Norges Bank Investment Management	5 217 753	1,58	1,66
Totalt 12 största aktieägare	188 738 356	57,07	60,00
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,10	100
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

* Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetade data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen. Uppgifter för 2025-06-30 var inte tillgängliga vid rapportens publicering.

Omsättning & handel jan-maj 2025*

Högsta kurs, kr	86,7
Lägst kurs, kr	71,0
VWAP, kr	80,3
Daglig snittomsättning, kr	72 421 577
Antal omsatta aktier, st	36 096 740
Snitt antal avslut, st	1 836
Antal avslut, st	73 443
Snittvärde per avslut, kr	39 444
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,27

Finansiella data

Koncernen – Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	R12 mån jul-jun
Hysesintäkter ¹	852	864	1 717	1 731	3 438	3 424
Omsättning bostadsutveckling	128	-	128	142	233	219
Nettoomsättning	980	864	1 845	1 873	3 671	3 643
Fastighetskostnader	-219	-214	-484	-462	-885	-907
Kostnader bostadsutveckling	-99	-6	-105	-147	-254	-212
Bruttoresultat	662	644	1 256	1 264	2 532	2 524
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	633	650	1 233	1 269	2 553	2 517
Överskottsgrad, %	74%	75%	72%	73%	74%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	29	-6	23	-5	-21	8
Central administration	-26	-31	-59	-60	-93	-92
Räntenetto	-240	-245	-482	-486	-962	-958
Tomträttsavgäld	-10	-10	-21	-21	-41	-41
Resultatandelar i intressebolag	-14	-27	-37	-38	-91	-90
Förvaltningsresultat	372	331	657	659	1 345	1 343
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-21	-	-21	-	-73	-94
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	-37	4	3	-38
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-85	-80	-650	-1 461	-1 218	-407
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-356	-184	-329	29	-143	-501
Värdeförändringar aktier	-1	-	-3	0	-3	-6
Resultat före skatt	-91	67	-383	-769	-89	297
Aktuell skatt	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-26	-50	116	87	-124	-95
Periodens/Årets resultat	-117	17	-267	-682	-213	202
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-19	-19
Periodens/Årets totalresultat	-117	17	-267	-682	-232	183
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-117	17	-267	-682	-232	183
Resultat per aktie, kr ²	-0:37	0:05	-0:85	-2:17	-0:68	0:64
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 63 Mkr (59) för perioden jan-jun 2025. ² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	78 317	77 584	78 904
Nyttjanderättstillgång	1 371	949	1 371
Övriga materiella anläggningstillgångar	35	31	34
Derivatinstrument	442	881	702
Finansiella anläggningstillgångar	748	1 356	728
Exploateringsfastigheter	935	795	754
Övriga omsättningstillgångar	1 461	857	1 247
Kortfristiga placeringar	100	98	100
Likvida medel	22	10	64
Summa tillgångar	83 636	82 766	84 109
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	37 548	37 996	38 445
Uppskjuten skatt	8 308	8 218	8 424
Övriga avsättningar	173	153	175
Räntebärande skulder ¹	34 203	33 715	34 400
Leasingskuld	1 371	949	1 371
Derivatinstrument	228	166	159
Ej räntebärande skulder	1 805	1 569	1 135
Summa eget kapital och skulder	83 636	82 766	84 109

¹ Varav kortfristiga 4920 Mkr (2 674).**Koncernen – Rapport över förändring eget kapital i sammandrag**

Belopp i Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Totalt eget kapital vid periodens början	38 445	39 244	39 244
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	38 445	39 244	39 244
Återköp av aktier	-	-	-
Beslutad ännu ej utbetald utdelning	-472	-425	-142
Kontantutdelning	-158	-141	-425
Periodens resultat	-267	-682	-213
Övrigt totalresultat	-	-	-19
Totalt eget kapital vid periodens slut¹	37 548	37 996	38 445

¹ Inget innehav utan bestämmande inflytande finns

Koncernen – Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	1 256	1 264	2 532
Central administration	-59	-60	-93
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	5	5	13
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	0	4	0
Erhållen ränta	9	10	21
Erlagd ränta ¹	-538	-563	-1 121
Betald inkomstskatt	0	0	0
Summa	673	660	1 352
Förändring av rörelsekapital			
Förändring exploateringsfastigheter	-171	72	74
Förändring av kortfristiga fordringar	-229	140	473
Förändring av kortfristiga skulder	307	-33	-264
Summa förändring av rörelsekapital	-93	179	283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	580	839	1 635
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 018	-1 251	-2 282
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Avyttring av fastigheter via bolag	960	-	-
Förvärv av andelar i intresseföretag	-	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-68	-66	-179
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-126	-1 371	-2 461
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-299	-330	-613
Återköp egna aktier	-	-	-
Upptagna lån	10 746	11 967	24 759
Amortering av skuld	-10 943	-11 234	-23 341
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-496	403	805
Periodens kassaflöde	-42	-75	-21
Likvida medel vid periodens början	64	85	85
Likvida medel vid periodens slut	22	10	64

¹ Varav övr finansiella kostnader -15 Mkr (-20).

Koncernen – Nyckeltal

Finansiella ¹	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	-1,4	-3,5	-0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,5
Soliditet, %	45	46	46
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
Skuldkvot, ggr	14,1	13,9	14,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	-0,85	-2:17	-0:68
Eget kapital per aktie, kr	119	121	122
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:84	2:67	5:20
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	99	100	100
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	78 317	77 584	78 904
Uthyrbar yta, kvm	1 265 000	1 245 000	1 271 174
Exploateringsfastigheter, Mkr	935	795	754
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	90	88
Totalavkastning fastigheter, %	0,7	-0,2	1,7
Överskottsgrad, %	72	73	74
Genomsnittlig återstående kontraktstid (förvaltningsfastigheter), år	4,8	4,5	4,8

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

² Definitionen enligt IFRS.

Koncernen – EPRA nyckeltal

	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	657	659	1 227
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1:91	1:91	3:90
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	46 114	45 924	46 468
EPRA NRV, kr/aktie	147	146	148
EPRA NTA (substansvärde), Mkr	43 191	42 922	43 514
EPRA NTA, kr/aktie	137	136	138
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	37 815	38 216	38 382
EPRA NDV, kr/aktie	120	121	122
EPRA Vakansgrad, %	13	10	12
EPRA Hyrestillväxt identiskt bestånd, %	-3	8	5
EPRA Investeringar	1 044	1 299	2 376

Koncernen – Uppskjuten skatt

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlar till:			
Underskottsavdrag, Mkr	-235	-202	-309
Skilnad bokförl värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 511	8 295	8 632
Derivatinstrument, Mkr	44	147	112
Övrigt, Mkr	-12	-22	-11
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 308	8 218	8 424

Koncernen – Resultaträkning i sammandrag, kvartalsöversikt

	2025		2024				2023	
Belopp i Mkr	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Hysesintäkter	852	865	861	847	864	867	827	854
Omsättning bostadsutveckling	128	0	3	88	0	141	67	177
Nettoomsättning	980	865	864	935	864	1 008	894	1 031
Fastighetskostnader	-219	-265	-233	-191	-214	-248	-203	-206
Kostnader bostadsutveckling	-99	-6	-6	-100	-6	-140	-86	-182
Bruttoresultat	662	594	625	644	644	620	605	643
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - driftöverskott	633	600	628	656	650	619	624	659
Överskottsgrad	74%	69%	73%	77%	75%	71%	76%	76%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	29	-6	-3	-12	-6	1	-19	-5
Central administration	-26	-33	-13	-20	-31	-29	-16	-26
Räntenetto	-240	-242	-235	-242	-245	-240	-237	-265
Tomträttsavgäld	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-10	-12
Resultatandelar i intressebolag	-14	-24	-34	-19	-27	-11	3	59
Förvaltningsresultat	372	285	333	353	331	329	345	399
Nedskrivning exploateringsfastigheter	-21	-	-40	-34	-	-	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	-37	0	0	0	3	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-85	-565	18	224	-80	-1 381	-2 415	-1 591
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-356	27	301	-472	-184	213	-888	-15
Värdeförändringar aktier	-1	-2	-3	0	0	0	-3	-1
Resultat före skatt	-91	-292	609	71	67	-836	-2 961	-1 208
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0	-1	0
Uppskjuten skatt	-26	141	-154	-57	-50	137	971	205
Periodens resultat	-117	-151	455	14	17	-699	-1 991	-1 003

Koncernen – Finansiell ställning i sammandrag, kvartalsöversikt

Belopp i Mkr	2025	2024				2023		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	205	205	205
Fastigheter	78 317	77 805	78 904	78 241	77 584	77 358	78 093	82 700
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 371	1 371	1 371	949	949	949	949	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	35	34	34	32	31	30	30	28
Derivatinstrument	442	697	702	551	881	1 029	925	1 574
Finansiella anläggningstillgångar	748	736	728	1 378	1 356	1 343	1 319	531
Exploateringsfastigheter	935	860	754	722	795	395	519	563
Övriga omsättningstillgångar	1 461	1 482	1 247	753	857	1 247	997	1 107
Kortfristiga placeringar	100	99	100	99	98	98	98	97
Likvida medel	22	57	64	31	10	31	85	58
Summa tillgångar	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	37 548	38 294	38 445	38 010	37 996	38 545	39 244	41 232
Uppskjuten skatt	8 308	8 282	8 424	8 275	8 218	8 168	8 305	9 303
Övriga avsättningar	173	175	175	155	153	154	158	155
Räntebärande skulder	34 203	33 633	34 400	33 696	33 715	33 579	32 982	34 563
Leasingskuld	1 371	1 371	1 371	949	949	949	949	1 243
Derivatinstrument	228	128	159	309	166	130	240	0
Ej räntebärande skulder	1 805	1 463	1 135	1 567	1 569	1 160	1 342	1 610
Summa eget kapital och skulder	83 636	83 346	84 109	82 961	82 766	82 685	83 220	88 106

Koncernen – Nyckeltal i sammandrag, kvartalsöversikt

	2025	2024				2023		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	-1,2	-1,6	4,8	0,1	0,2	-7,2	-19,8	-9,5
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,6	2,3	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3
Soliditet, %	45	46	46	46	46	47	47	47
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43	43	43	43	42	42
Skuldkvot, ggr	14,1	14,0	14,1	13,9	13,9	13,8	13,5	14,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	-0:37	-0:48	1:45	0:04	0:05	-2:22	-6:33	-3:15
Eget kapital per aktie, kr	119	122	122	121	121	123	125	131
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:54	1:30	0:53	1:99	2:07	0:60	1:15	0:60
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577	314 577
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	88	88	90	90	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	0,7	0,0	0,8	1,1	0,7	-1,0	-2,2	-1,1
Överskottsgrad, %	74	69	73	77	75	71	76	76

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

Koncernen – Härledning av nyckeltal

Nedan visas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabège redovisar.

	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	37 548	37 996	38 445
Balansomslutning, Mkr	83 636	82 766	84 109
Soliditet, %	45	46	46
	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	34 203	33 715	34 400
Redovisat värde förvaltningsfastigheter, Mkr	78 317	77 584	78 904
Redovisat värde exploateringsfastigheter, Mkr	935	795	754
Belåningsgrad fastigheter, %	43	43	43
	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Skuldkvot			
Bruttoresultat, Mkr	2 524	2 524	2 532
Återläggning nedskrivning exploateringsfastigheter, Mkr	-	6	-
Central administration, Mkr	-92	-102	-93
Summa, Mkr	2 432	2 428	2 439
Räntebärande skulder, Mkr	34 203	33 715	34 400
Skuldkvot, ggr	14,1	13,9	14,1
	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Bruttoresultat, Mkr	1 256	1 264	2 532
Tomträttsavgäld, Mkr	-21	-21	-41
Central administration, Mkr	-59	-60	-93
Summa, Mkr	1 176	1 183	2 398
Räntenetto, Mkr	-482	-486	-962
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4	2,5

Koncernen – Härledning av nyckeltal forts.

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, Mkr	-117	17	-267	-682	-213
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 921	38 271	37 997	38 620	38 845
Avkastning på eget kapital, %	-1,2	0,2	-1,4	-3,5	-0,5
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Totalavkastning fastigheter					
Driftöverskott, Mkr	633	650	1 233	1 269	2 553
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-85	-80	-687	-1 457	-1 218
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	79 446	77 663	80 048	79 041	80 118
Totalavkastning fastigheter, %	0,7	0,7	0,7	-0,2	1,7
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Skuldsättningsgrad					
Räntebärande skulder, Mkr	34 203	33 715	34 203	33 715	34 400
Eget kapital, Mkr	37 548	37 996	37 548	37 996	38 445
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Eget kapital per aktie					
Eget kapital, Mkr	37 548	37 996	37 548	37 996	38 445
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljonalt	315	315	315	315	315
Eget kapital, kr per aktie	119	121	119	121	122
	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Kassaflöde per aktie					
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	170	651	580	839	1 635
Genomsnittligt antal aktier, miljonalt	315	315	315	315	315
Kassaflöde, kr per aktie	0,5	2,1	1,8	2,7	5,2

Koncernen – Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Faberge redovisar.

	2025 jan-jun			2024 jan-jun			2024 jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	37 548	37 548	37 548	37 996	37 996	37 996	38 445	38 445	38 445
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	472	472	472	425	425	425	142	142	142
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-214	-214	-214	-715	-715	-715	-543	-543	-543
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 308	8 308	8 308	8 218	8 218	8 218	8 424	8 424	8 424
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 718	-2 718	-	-2 797	-2 797	-	-2 749	-2 749
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	214	-	-	715	-	-	543
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 590	-	-	-5 421	-	-	-5 675
NAV, Mkr	46 114	43 191	37 815	45 924	42 922	38 216	46 468	43 514	38 382
Utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	147	137	120	146	136	121	148	138	122
EPRA EPS			2025 jan-jun			2024 jan-jun			2024 jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr			657			659			1 345
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr			-385			-380			-770
Summa, Mkr			272			279			575
Nominell skatt (20,6%), Mkr			56			58			118
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr			601			601			1 227
Genomsnittligt antal aktier, miljoner			314,6			314,6			314,6
EPRA EPS, kr per aktie			1:91			1:91			3:90
EPRA Vakansgrad			2025 jan-jun			2024 jan-jun			2024 jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr			498			342			445
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr			3 707			3 594			3 587
EPRA Vakansgrad, %			13			10			12
EPRA Hyrestillväxt idendiskt bestånd			2025 jan-jun			2024 jan-jun			2024 jan-dec
Förändring, %			-3,3%			8,0			4,5
Förändring, Mkr			-53			122			139
Hyresintäkter identiskt bestånd innevarande period, Mkr			1 558			1 730			3 196
Hyresintäkter identiskt bestånd föregående period, Mkr			763 518			1 608			3 057
EPRA investeringar			2025 jan-jun			2024 jan-jun			2024 jan-dec
Förvärv, Mkr			0			0			0
Investering i Förädlings- och projektfastigheter, Mkr			636			922			1 606
Investering i Förvaltningsfastigheter, Mkr			408			377			770
Varav kapitaliserad ränta			26			23			93
Totalt EPRA investeringar			1 044			1 299			2 376

Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Intäkter	202	209	428
Kostnader	-255	-357	-462
Finansnetto	954	1 688	1 569
Resultatandel intressebolag	-	-	0
Värdeförändringar räntederivat	-329	29	-143
Värdeförändringar aktier	-3	-	-3
Bokslutsdisposition	-	-	-6
Resultat före skatt	569	1 569	1 383
Aktuell skatt	-	-	-
Uppskjuten skatt	18	35	29
Periodens resultat	587	1 604	1 412

Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	51 412	50 394	50 711
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>51 004</i>	<i>49 453</i>	<i>49 992</i>
Omsättningstillgångar	149	88	152
Likvida medel	9	0	43
Summa tillgångar	64 970	63 882	64 306
Eget kapital	12 313	12 547	12 355
Avsättningar	124	230	194
Långfristiga skulder	46 882	46 289	48 930
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>17 601</i>	<i>17 082</i>	<i>17 619</i>
Kortfristiga skulder	5 651	4 816	2 827
Summa eget kapital och skulder	64 970	63 882	64 306

Noter

Not 1 EU-Taxonomin

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Omfattas ej av taxonimin, %	Andel förenligt med taxonomin,%
Omsättning	1 717	100		71
Driftutgifter	68	100		58
Kapitalutgifter	1 044	100		71

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

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

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

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

Redovisning av omsättning:

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

Redovisning av driftsutgifter:

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

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

Redovisning av kapitalutgifter:

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

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)

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

Fabeges bedömning är att 71 procent av omsättningen, 58 procent av driftkostnaderna och 71 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 (CCM) inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet avseende primärenergital är hämtat från gällande energideklaration. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att Fabege valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och tolka att de

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

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

De fullständiga tabellerna redovisas endast årsvis och återfinns i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2024 på sidorna 88-92.

Not 2 Verkligt värde finansiella instrument

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2 i balansräkningen. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Not 3 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 326 Mkr (327) och

dotterbolag uppgående till 4 Mkr (6) samt övrigt 0 (0).

Not 4 Segmentsrapportering

Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid som fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

Not 5 Transaktioner med närstående

Backahill AB har ett bestämmande inflytande över Hansan AB. Under perioden har konsulttjänster om 0,5 Mkr (0,5) köpts in. Under perioden har även konsulttjänster om 0,6 Mkr (1,1) från Born Advokater köpts in där styrelseordföranden Jan Litborn är delägare. Tillskott och lån om 68 Mkr (79) har lämnats till Arenabolaget i Solna KB. Nya Svensk Fastighets Finansiering AB (SFF) är ett finansbolag med ett säkerställt MTN-program. Bolaget ägs av Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzter Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB till 20 procent vardera. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter och aktiepanter. MTN-ramen uppgår till 12 000 Mkr (12 000). Per den 30 juni 2025 hade Fabege utestående obligationer om totalt 738 Mkr (738). Samtliga transaktioner sker på marknadsmässiga grunder.

Detta är Fabège

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

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår Birger Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en mycket god marknads-känedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Vid kvartals-skiftet ägde Fabège 99 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 4,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 78,3 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 11,2 Mdkr. Värdet av exploateringsfastigheter inom Birger Bostad uppgick till 935 Mkr.

Affärsidé

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

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

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

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

Värde drivande faktorer

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

Stockholmsmarknaden

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

Förändrad efterfrågan

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

Ekonomisk utveckling

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

Hållbar stadsutveckling

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

Affärsmodell

Förvaltning

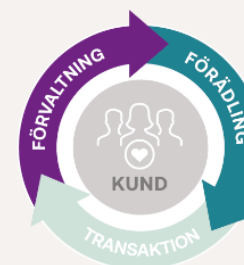
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

Förädling

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

Transaktion

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



Definitioner¹

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på investerat kapital i projektportföljen²

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad²

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA Hyresintäkt förändring identiskt bestånd

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

EPRA NDV – NET disposal value

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

EPRA NDV per aktie

EPRA NDV dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA NRV – NET reinstatement value

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

EPRA NRV per aktie

EPRA NRV dividerat med antal aktier vid periodens slut

EPRA NTA – NET tangible assets

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

EPRA NTA per aktie

EPRA NTA dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EPRA vakansgrad

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

Exploateringsfastigheter²

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

Förvaltningsfastigheter²

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter²

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

Hyresvärde²

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

Identiskt bestånd²

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

Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie

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

Kontraktsvärde²

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

Mark och projektfastigheter²

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning²

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus erhållna uppsägningar för avflyttning.

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

Totalavkastning fastigheter

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

Verklig uppskjuten skatt

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

Återköpsgrad²

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

Överskottsgrad²

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

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



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

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

Organisationsnummer: 556049–1523

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns även en
webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och
Åsa Bergström presenterar rapporten den 7 juli
2025.

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



Kalender

2025-10-15 Avstämningsdag för utdelning
2025-10-21 Delårsrapport jan-sep 2025
2026-01-12 Avstämningsdag för utdelning
2026-02-05 Bokslutskommuniké 2025

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



Pressmeddelanden andra kvartalet 2025

2025-06-26 Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport
jan-jun 2025
2025-05-05 Fabège offentliggör uppdaterat prospekt för MTN
2025-05-04 Fabège uppdaterar sitt gröna ramverk för
finansiering
2025-04-23 Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 23 april
2025
2025-04-14 Delårsrapport jan-mar 2025

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

