



AMARON

2026

Amaron Commercial Properties AB (publ)
DELÅRSRAPPORT

Q1



AMARON

Marknadsanalys

Global makroanalys

Det globala makroläget präglas fortsatt av en mogen konjunkturförsvagning där BNP-tillväxten består men understiger långsiktiga trendnivåer. International Monetary Fund och World Bank indikerar att världsekonomin stabiliserats efter inflationschocken och den synkroniserade åtstramningscykel som dominerade 2022-2024. USA uppvisar fortsatt relativ styrka, drivet av privat konsumtion, stark arbetsmarknad och hög investeringsaktivitet inom teknologi, AI och infrastruktur. Europa utvecklas mer dämpat, där industrikonjunkturen belastas av svag efterfrågan, höga energikostnader och fortsatt strukturell osäkerhet. Kina växer fortsatt, men i lägre takt än historiskt, hämmat av obalanser inom fastighetssektorn, skuldsättning och svagare inhemsk efterfrågan.

Inflationen är för närvarande volatil, kopplat till geopolitisk oro och konsekvenser av denna. Kärninflationen, särskilt inom tjänstesektorn, är dock fortsatt trögriktig. Detta talar för att centralbanker såsom Federal Reserve, European Central Bank och Bank of England i det längre perspektivet fortsätter mot en gradvis lätttnadscykel snarare än expansiv penningpolitik. Marknadsräntor och riskapitet väntas därmed fortsatt vara känsliga för inkommande inflations- och arbetsmarknadsdata. Riskbilderna domineras av geopolitik, fragmentering inom global handel, potentiella energiprischocker samt höga skuldnivåer i både offentlig och privat sektor. Rysslands krig mot Ukraina fortsätter att påverka Europas säkerhet, energimarknader och försvarspolitik. Konflikter i Mellanöstern bidrar till global instabilitet och högre energipriser. Sammantaget bedöms utsikterna som osäkra.

Sverige makroanalys

Sverige befinner sig i en tidig återhämtningsfas efter en period av svag tillväxt, hög inflation och kraftigt åtstramade finansiella villkor. Svensk ekonomi har varit särskilt räntekänslig till följd av hög hushållsskuldsättning och betydande exponering mot bostadsmarknaden. I takt med att inflationen normaliserats stärks hushållens reala disponibla inkomster, vilket successivt förbättrar konsumtionsutsikterna.

Sveriges Riksbank har fått ökat handlingsutrymme att inleda eller fortsätta en räntesänkingscykel. Lägre finansieringskostnader väntas successivt stödja bostadspriser, kreditefterfrågan och investeringsvilja, även om transmissionen sannolikt blir gradvis. Arbetsmarknaden har samtidigt försvagats, med stigande arbetslöshet och fortsatt press inom bygg, detaljhandel och konjunktur-känsliga tjänstesegment.

Exportsektorn utgör fortsatt en central stabilisator. En relativt svag krona stärker konkurrenskraften för svenska bolag inom verkstad, skog, försvar och teknologi, även om svag efterfrågan i Europa begränsar volymtillväxten. De offentliga finanserna är fortsatt robusta i internationell jämförelse, vilket ger finanspolitiskt manöverutrymme vid behov.

Sammanfattningsvis talar det fundamentala för en gradvis konjunkturförbättring under året, understödd av lägre inflation, lättare penningpolitik och stärkt köpkraft. Återhämtningstakten väntas dock vara måttlig och fortsatt beroende av extern efterfrågan samt arbetsmarknadens utveckling. Det stora orosmolnet är den geopolitiska osäkerheten och de pågående konflikterna som tenderar att vara inflationsdrivande.

Fastighetsmarknaden

Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden befinner sig i en tydlig återhämtningsfas efter en period präglad av stigande räntor och fallande värderingar. Finansieringsförutsättningarna har ljusnat påtagligt och långivare intar en mer öppen, om än fortsatt selektiv, hållning. Detta skapar en mer förutsägbar miljö för både investerare och fastighetsägare.

Marknadsaktiviteten stärktes under inledningen av 2026, med en svensk transaktionsvolym YTD om 37,5 miljarder kronor – upp 16 procent jämfört med motsvarande period 2025. Utländska köpare svarade för 33 procent av volymen under de senaste tolv månaderna, vilket speglar ett förbättrat förtroende för den svenska marknaden. Många aktörer fokuserar fortsatt på kassaflödesdrivna tillgångar, men det finns en ökande vilja att titta på nya möjligheter när prisbildningen klarnar.

Inom marknaden som helhet är segmentet lättindustri och logistik ett av de som utvecklats mest stabilt. Efterfrågan har varit jämn och nyproduktionen begränsad, vilket har bidragit till god uthyrningsgrad och ett mer balanserat marknadsläge jämfört med flera andra segment.

Sammantaget rör sig marknaden mot en mer stabil och optimistisk fas. Kombinationen av bättre finansieringsvillkor och tydligare prisnivåer pekar mot ett mer konstruktivt läge – även om återhämtningen förblir känslig för geopolitiska risker och rörelser i de långa räntorna.

Nuvarande portfölj av kommersiella fastigheter

Inom lätt industri, logistik och lager

Mottagarfonden innehar en kärnportfölj bestående av elva högkvalitativa tillgångar med ambitionen att övergå till en helt grön-certifierad portfölj.



Plats	Åstorp
Typ	Produktion, lager, kontor
Yta	9 423 kvm
Byggår	1974-1998
Certifiering	Operationell miljöbyggnad - Brons



Plats	Malmö
Typ	Lager, kontor
Yta	2 871 kvm
Byggår	2017-2020
Certifiering	BREEAM In-Use / Very Good



Plats	Lund
Typ	Lager, kontor
Yta	1 483 kvm
Byggår	2011
Certifiering	BREEAM In-Use / Very Good



Plats	Arlöv
Typ	Logistik (omlastning), specialfastighet, kontor
Yta	2 650 kvm
Byggår	2000
Certifiering	Pågående process



Plats	Trelleborg
Typ	Lager, kontor
Yta	8 185 kvm
Byggår	2007 (lager 2021)
Certifiering	Pågående process



Plats	Lund
Typ	Lätt industri, lager, kontor
Yta	2 099 kvm
Byggår	2001, 2004 & 2019 (flera byggnader)
Certifiering	Pågående process



Plats	Lund
Typ	Lager, kontor
Yta	2 268 kvm
Byggår	2007
Certifiering	BREEAM In-Use / Very Good



Plats	Skurup
Typ	Kyllager, livsmedelsproduktion, kontor
Yta	1 831 kvm + ca. 500 kvm tältlager + nybyggd produktion 270 kvm (inkl. kyllager)
Byggår	2013
Certifiering	Pågående process



Plats	Lund
Typ	Lager, kontor
Yta	2 315 kvm
Byggår	2004
Certifiering	Pågående process



Plats	Helsingborg
Typ	Lager, kontor
Yta	4 949 kvm
Byggår	2022
Certifiering	Pågående process



Plats	Helsingborg
Typ	Lager, kontor
Yta	3 000 kvm
Byggår	2018
Certifiering	Pågående process

Alla fastigheter ligger nära större motorvägar (Europavägar). Alla fastigheter är redan gröna eller under grön omställning.

Nyckeltal*

Förvaltade tillgångar (SEK)	657,1m
Marknadsvärde - fastigheter (SEK)	549,9m
Marknadsvärde per kvm (SEK)	13 539
Total yta (kvm)	41 164
Vakans (kvm)	540
Antal fastigheter	11
Största fastighet (yta) % av totalen	23%
Största fastighet (fastighetsvärde) % av totalen	14%
Belåningsgrad	41,63%
Räntetäckningsgrad	325%
Genomsnittlig direktavkastning	7,29%

*Rapporter publiceras kvartalsvis av oberoende extern part: GotYourBack Fund Services

Amaron Commercial Properties AB (publ)

Fondinformation

Fondförvaltare (AIFM)	Amaron Fund Management AB
Säte	Sverige
Valuta	SEK
Förvaltningsavgift	<0,5%
Resultatbaserad avgift	-
Tillsynsmyndighet	Finansinspektionen
Revisor	PwC i Sverige AB
Förvaringsinstitut	Danske Bank A/S Danmark (Sverige filial)
Legal rådgivare	Andulf Advokat AB

Viktig information

Denna rapport utfärdas endast i informations syfte och är inte en rekommendation att investera i Amaron Commercial Properties AB (publ), eller något annat företag eller fond. På grund av olika risker och osäkerhetsfaktorer kan faktiska händelser, resultat eller fondens faktiska resultat skilja sig väsentligt från de som återspeglas eller övervägs i framåtblickande uttalanden i denna rapport. Inga utfästelser eller garantier lämnas avseende framtida resultat eller framåtblickande uttalanden, och fonden eller dess förvaltare åtar sig inte, i tillämpliga fall, att uppdatera sådana uttalanden. Viss faktainformation häri kan ha hämtats från publicerade källor som utarbetats av andra parter och har inte verifierats av oberoende part. Potentiella investerare behöver bilda sig en egen uppfattning om den nordiska fastighetsmarknaden och Amaron Commercial Properties AB (publ), och bör självständigt utvärdera en möjlig investering med hänsyn till potentiella risker, inklusive händelser som kan leda till förlust av allt investerat kapital. Historiska resultat utgör ingen garanti för framtida avkastning. Villkoren för eventuella erbjudanden och aktier i fonden ska omfattas av de villkor som anges i de slutliga juridiska dokumenten. Eventuell tvist, skillnad eller kontrovers som uppstår mellan parterna med avseende på konstruktion, tolkning eller tillämpning av investeringen i investeraraktierna, som inte kan lösas genom direkt förhandling och vänlig uppgörelse, ska slutligen avgöras genom skiljedom i enlighet med Skiljedomsinstitutets skiljedomsregler. Skiljedoms- orten ska vara Stockholm, Sverige, och språket som ska användas i skiljeförfarandet ska vara engelska.

RESULTATRÄKNING

	Not	2026-01-01	2025-01-01
		2026-03-31	2025-12-31
Rörelseintäkter			
Valutakursvinster		-	81
Summa rörelseintäkter		-	81
Rörelsekostnader			
Valutakursförluster		(504)	(348)
Etableringskostnader		-	(1 649 018)
Övriga externa kostnader		(592 716)	(1 659 609)
Summa rörelsekostnader		(593 220)	(3 308 976)
Personalkostnader			
Styrelsearvoden		(27 552)	(110 209)
Summa personalkostnader		(27 552)	(110 209)
RÖRELSERESULTAT		(620 772)	(3 419 104)
Finansiella poster			
Mottagna utdelningar		707 539	624 480
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	79 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	(45)
Orealiserad värdeförändring		(70 072)	5 970 174
Summa finansiella poster		637 471	6 673 901
Resultat efter finansiella poster		16 699	3 254 797
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		16 699	3 254 797

BALANSRÄKNING

	Not	2026-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90 120 896	90 120 896
Orealiserad värdeförändring		5 900 102	5 970 174
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 020 999	96 091 070
Summa anläggningstillgångar		96 020 999	96 091 070
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 028 886	36 000
Övriga fordringar		3	-
Kassa och bank		95 636 441	6 176 040
Summa omsättningstillgångar		97 665 330	6 212 040
SUMMA TILLGÅNGAR		193 686 329	102 303 110
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		690 337	600 251
Fri överkursfond		187 401 523	98 080 134
Balanserat resultat		3 254 797	-
Årets resultat		16 699	3 254 797
Summa eget kapital		191 363 356	101 935 182
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 322 973	367 928
Summa kortfristiga skulder		2 322 973	367 928
SUMMA SKULDER		2 322 973	367 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 686 329	102 303 110

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	-	-	-	-	-
Aktiekapital	600 251	-	-	-	600 251
Fri överkursfond	-	98 080 134	-	-	98 080 134
Årets resultat	-	-	-	3 254 797	3 254 797
Utgående eget kapital 2025-12-31	600 251	98 080 134	-	3 254 797	101 935 182
Ingående eget kapital 2026-01-01	600 251	98 080 134	-	3 254 797	101 935 182
Omföring av årets resultat	-	-	3 254 797	(3 254 797)	-
Aktiekapital	90 086	-	-	-	90 086
Fri överkursfond	-	89 321 389	-	-	89 321 389
Årets resultat	-	-	-	16 699	16 699
Utgående eget kapital 2026-03-31	690 337	187 401 523	3 254 797	16 699	191 363 356

KASSAFLÖDESANALYS

Not	2026-01-01 2026-03-31	2025-01-01 2025-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	(620 772)	(3 419 104)
Erhållen ränta	3	79 292
Erlagd ränta	-	(45)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	(620 769)	(3 339 857)
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	(1 992 889)	(36 000)
Förändring av kortfristiga skulder	1 955 045	367 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(37 843)	331 928
Investeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	707 539	624 480
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	(90 120 896)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	707 539	(89 496 416)
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	89 411 475	98 680 385
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89 411 475	98 680 385
Periodens kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	89 460 401	6 176 040
Likvida medel vid årets slut	6 176 040	-
Likvida medel vid årets slut	95 636 441	6 176 040

NETTOFÖRMÖGENHET (NAV)

Fond: Amaron Commercial Properties AB (publ)

ISIN: SE0023849799

Symbol: AMARON CF B

Valuta: SEK

Typ: Nordic AIF Sweden

Nuvarande NAV-datum	2026-03-31
Totalt NAV	191 363 356
Totalt antal utestående andelar	1 903 367
NAV per andel	100,54
Föregående NAV-datum	2025-12-31
Föregående NAV per andel	101,68
Förändring %	-1,12%
Startdatum	2025-04-10
NAV per andel på startdatum	100,00
Utveckling	
För kvartalet	-1,12%
För året	-1,12%
Sedan start	0,54%