



2026

Amaron Commercial Properties AB (publ)
DELÅRSRAPPORT

Q2



AMARON

Analys

Marknadsanalys

Den globala ekonomin var fortsatt motståndskraftig under andra kvartalet 2026, även om geopolitiska spänningar och osäkerhet kring världshandeln fortsatte att tynga företagens förtroende och finansmarknaderna. Konflikten i Mellanöstern, föränderlig handelspolitik och ökad geopolitisk fragmentering bidrog till ökad volatilitet i energipriser och de långa räntorna. Medan inflationen fortsatte att påverka de flesta utvecklade ekonomier, behöll centralbankerna en försiktig strategi då riskerna för ökad inflation kvarstod. Trots dessa utmaningar förbättrades den ekonomiska aktiviteten gradvis i stora delar av Europa. Hushållens köpkraft stärktes i takt med att inflationen avtog och reallönerna återhämtade sig, något som stödde den privata konsumtionen. Samtidigt fortsatte offentliga investeringar i infrastruktur, försvar och energiomställningen att stödja ekonomisk tillväxt. Strukturella utmaningar som åldrande befolkningar och svagare produktivitetstillväxt kvarstår.

Sverige fortsätter att uppvisa positiva signaler i jämförelse med många europeiska ekonomier. Inflationen är fortsatt under god kontroll, Riksbanken har upprätthållit en stabil penningpolitik och hushållens köpkraft förbättras efter en reallönetillväxt. Även om den globala osäkerheten har dämpat återhämtnings-takten är marknadens förväntningar positiva, med stöd av motståndskraftiga offentliga finanser, ökande investeringsaktivitet och en starkare marknadstro från konsumenter. Dessa faktorer utgör en solid grund för fortsatt ekonomisk expansion under andra halvåret 2026.

Fonden

Händelser under kvartalet

Under andra kvartalet tecknade mottagarfonden ett nytt 10-årigt hyresavtal för fastighetsportföljens enda vakanta lokal, vilken utgör cirka 560 kvadratmeter. Efter ingånget hyresavtal är portföljen nu fullt uthyrd, vilket ytterligare stärker fondens stabila och förutsägbara kassaflöde. Under kvartalet tecknade mottagarfonden även ett avtal om att förvärva två kommersiella fastigheter i Vellinges industriområde. Förvärvet omfattar två fastigheter: en fullt uthyrd industrifastighet med cirka 3 546 kvadratmeter uthyrbare area och en utvecklingsfastighet på 6 004 kvadratmeter med byggrätter som möjliggör cirka 2 500 kvadratmeter byggnadsyta. Industrifastigheten är fullt uthyrd till fyra etablerade hyresgäster, vilket ger stabila och diversifierade hyresintäkter. Fastigheten har också en betydande elkapacitet vilket stödjer framtida utveckling och gör platsen väl lämpad för hyresgäster med höga elbehov, inklusive laddningsinfrastruktur för fordon inom person- och godstrafik. Förvärvet stärker ytterligare mottagarfondens långsiktiga intäktsgenererande portfölj, samtidigt som det adderar ytterligare utvecklingspotential. Fonden erhöll under kvartalet 1% i utdelning av det kapital som fonden placerat i mottagarfonden. I slutet av andra kvartalet 2026 var 96 % av fondens tillgångar investerade i mottagarfonden.

Fastighetsmarknaden

Den svenska kommersiella fastighetsmarknaden fortsatte att stabiliseras under andra kvartalet 2026, med tydliga tecken på förbättrat investerarsentiment efter flera år av prisökningar och ökade finansieringskostnader. Lägre inflation, en mer stabil räntemiljö och förbättrad tillgång till finansiering har stärkt marknadens tilltro, vilket resulterat i högre transaktionsaktivitet jämfört med de dämpade nivåer som setts under de senaste två åren. Investerarnas efterfrågan är fortsatt inriktad på tillgångar med starka kassaflöden, hög uthyrningsgrad och attraktiva lägen. Logistik-, bostads- och samhällsfastigheter fortsätter att tilldra sig ett stort intresse, och välbelägna kontorsfastigheter har också varit föremål för en starkt efterfrågan i takt med att fastighetspriserna har stabiliserats. Även om finansieringsförhållandena är mer konservativa nu än under lågränteperioden, har långivare tenderat att bli alltmer villiga att stödja högkvalitativa transaktioner, vilket bidrar till förbättrad marknadslikviditet. Marknaden är fortfarande selektiv, med investerare som lägger stor vikt vid operativ prestanda, hyresgästskvalitet och tillförlitliga långsiktiga avkastningsnivåer. Samtidigt har internationellt kapital gradvis återvänt till den svenska marknaden med stöd av attraktiv prissättning, förbättrade makroekonomiska fundamentala faktorer och en växande tilltro till att de största pris-korrigeringarna redan har skett. Medan geopolitisk osäkerhet och höga långfristiga obligationsräntor fortsätter att påverka investeringsbeslut, har de övergripande utsikterna för svenska kommersiella fastigheter förbättrats jämfört med föregående år.

Händelser efter rapportperioden

Mottagarfonden tecknade avtal om att förvärva en fullt uthyrd kommersiell fastighet i området Gastelyckan i Lund, med 3 228 kvadratmeter uthyrbare area. Förvärvet stärker mottagarfondens närvaro i ett av Lunds mest etablerade kommersiella områden, där mottagarfonden redan äger fyra fastigheter. Fastigheten är i gott tekniskt skick med ett modernt värmesystem. Efter förvärvets slutförande avser mottagarfonden att byta till certifierad biogas, som ett led i att fastigheten ska gröncertifieras, i likhet med övriga fastigheter i portföljen. Nuvarande hyresnivåer ligger i den nedre delen av marknadsintervallet, vilket ger potential för hyrestillväxt över tid. Fastigheten erbjuder också operativa och förvaltningsmässiga synergier med mottagarfondens befintliga fastigheter i området, något som stödjer fondens långsiktiga värdegenererande förmåga. Den 31 juli 2026 slutförde mottagarfonden det tidigare annonserade förvärvet av två kommersiella fastigheter i Vellinge. Under augusti förväntas fonden erhålla 1% i utdelning på det kapital som fonden investerat i mottagarfonden.

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*

Förvaltnade tillgångar (SEK)	778,5m
Marknadsvärde - fastigheter (SEK)	558,6m
Marknadsvärde per kvm (SEK)	13 570
Total yta (kvm)	41 164
Vakans (kvm)	540
Antal fastigheter	11
Största fastighet (yta) % av totalen	23%
Största fastighet (fastighetsvärde) % av totalen	14%
Belåningsgrad	40,95%
Räntetäckningsgrad	349%
Genomsnittlig direktavkastning	7,35%

*Rapporter publiceras kvartalsvis av oberoende extern part: GoYourBack 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 informationssyfte 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 skiljedomregler. Skiljedoms- orten ska vara Stockholm, Sverige, och språket som ska användas i skiljeförfarandet ska vara engelska.

RESULTATRÄKNING

	Not	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Rörelseintäkter			
Valutakursvinster		-	81
Summa rörelseintäkter		-	81
Rörelsekostnader			
Valutakursförluster		(804)	(348)
Etableringskostnader		-	(1 649 018)
Övriga externa kostnader		(2 311 780)	(1 659 609)
Summa rörelsekostnader		(2 312 584)	(3 308 976)
Personalkostnader			
Styrelsearvoden		(55 104)	(110 209)
Summa personalkostnader		(55 104)	(110 209)
RÖRELSERESULTAT		(2 367 688)	(3 419 104)
Finansiella poster			
Mottagna utdelningar		1 523 188	624 480
Ränteintäkter och liknande resultatposter		255	79 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		(7)	(45)
Orealiserad värdeförändring		3 954 255	5 970 174
Summa finansiella poster		5 477 691	6 673 901
Resultat efter finansiella poster		3 110 004	3 254 797
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		3 110 004	3 254 797



BALANSRÄKNING

	Not	2026-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		174 331 155	90 120 896
Orealiserad värdeförändring		9 924 429	5 970 174
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 255 585	96 091 070
Summa anläggningstillgångar		184 255 585	96 091 070
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 037 470	36 000
Övriga fordringar		1 673	-
Kassa och bank		8 863 892	6 176 040
Summa omsättningstillgångar		9 903 035	6 212 040
SUMMA TILLGÅNGAR		194 158 619	102 303 110
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital		690 337	600 251
Fri överkursfond		184 810 956	98 080 134
Balanserat resultat		3 254 797	-
Årets resultat		3 110 004	3 254 797
Summa eget kapital		191 866 094	101 935 182
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 292 526	367 928
Summa kortfristiga skulder		2 292 526	367 928
SUMMA SKULDER		2 292 526	367 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 158 619	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	-	86 730 822	-	-	86 730 822
Årets resultat	-	-	-	3 110 004	3 110 004
Utgående eget kapital 2026-06-30	690 337	184 810 956	3 254 797	3 110 004	191 866 094

KASSAFLÖDESANALYS

Not	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	(2 367 688)	(3 419 104)
Erhållen ränta	255	79 292
Erlagd ränta	(7)	(45)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	(2 367 439)	(3 339 857)
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	(1 003 143)	(36 000)
Förändring av kortfristiga skulder	1 924 598	367 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	921 455	331 928
Investeringsverksamheten		
Erhållna utdelningar	1 523 188	624 480
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	(84 210 259)	(90 120 896)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(82 687 072)	(89 496 416)
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	86 820 908	98 680 385
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	86 820 908	98 680 385
Periodens kassaflöde	2 687 852	6 176 040
Likvida medel vid årets början	6 176 040	-
Likvida medel vid årets slut	8 863 892	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	2026-06-30
Totalt NAV	191 866 094
Totalt antal utestående andelar	1 903 367
NAV per andel	100,80
Föregående NAV-datum	2026-03-31
Föregående NAV per andel	100,54
Förändring %	0,26%
Startdatum	2025-04-10
NAV per andel på startdatum	100,00
Utveckling	
För kvartalet	0,26%
För året	-0,86%
Sedan start	0,80%