



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 15.12.2022

# S-PANKKI METSÄ

Metsäkiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

## PERUSTIEDOT

### Rahastonhoitaja



Timo Hakulinen

### Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	16,85
C	17,37

### Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	2,92 %
	C	3,05 %
12 kuukautta	A	16,67 %
	C	17,23 %
Aloituspäivästä	A	70,87 %
	C	73,68 %

### Tuottohistoria \*

3 kuukautta	A	2,92 %
	C	3,05 %
12 kuukautta	A	16,67 %
	C	17,23 %
Aloituspäivästä	A	76,22 %
	C	79,11 %

\*Tuottohistoria on tuotonmaksuilla korjattu. S-Pankki Metsä A - osuussarjan tunnus oli 7.10.2021 asti S.

## RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 15.12.2022

Runsaat 6 vuotta rahaston historiaa jo takana, ja aika kertoa tuoreimmat kuulumiset vuoden 2022 viimeiseltä kvartaalilta. Syksy ja loppuvuosi sujuivat metsätilakauppojen osalta varsin kiireisissä tunnelmissa, vaikka itse markkinatilanne tiukka onkin. Metsätilakauppoja saatiin sovittua Suomessa reilun 2100 hehtaarin edestä.

Rahaston kokonaisvarallisuus on kasvanut syksyn 2022 aikana noin 220 miljoonaan euroon. Rahastoon tulleet sijoitukset ovat kivunneet vauhdikkaasti viime vuosien aikana, mutta toisaalta Suomen metsätilamarkkina on myös muuttunut erilaiseksi rahaston alkuaikoihin verrattuna. Myynnissä olevat tilakoot ovat pudonneet pinta-aloiltaan noin kymmenesosaan samalla, kun metsien keskihinnat ovat nousseet merkittävästi. Tällä on ollut vaikutusta rahaston toimintaan varsinkin tuottojen maksun osalta. Uuteen tilanteeseen on sopeuduttava, joten rakennamme rahastoamme tulevaisuutta silmällä pitäen. Alkuvuonna tulemme todennäköisesti hiukan keventämään Viron osuutta salkussa kotiuttaen näin voittoja ja pyrittäen salkkua hienoisesti.

Olemme tehneet myös useita tuulivoimatuotantoon sidonnaisia esisopimuksia, joilla saattaa olla merkittävä positiivinen kassavirtavaikutus tulevaisuudessa. Toinen rahaston tuottoihin vaikuttava tekijä tulee olemaan puustojen todennettu kasvulisäys. Saimme viime vuonna käyttööme odotetun Luonnonvarakeskuksen toteuttaman valtakunnan metsien 11. inventoinnin (VMI11) pohjalta (2009–2013) tehdyn aineiston. Aineistolla on merkitystä rahaston simuloituihin kasvuihin. Vuoden 2023 osalta toivomme saavamme VMI12 mukaiset kasvumallit käyttöön, jotta simulointimallit olisivat mahdollisimman ajantasaiset. Todennettu kasvun lisäys ja niiden kumuloituva vaikutus ovat kasvattaneet rahaston tuottoja yhdessä maan arvon muutosten kanssa. Näistä syistä rahasto on menestynyt erinomaisesti viime aikoina.

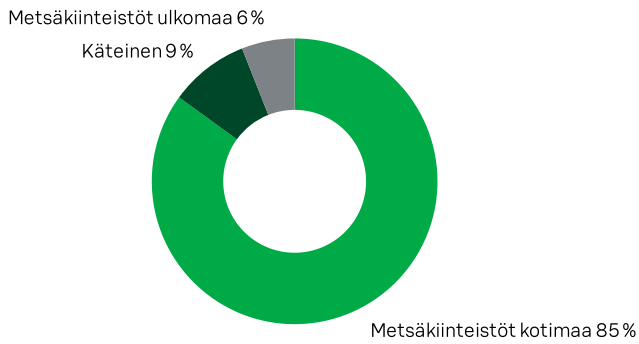
Kilpailu metsätiloista on ollut viime vuosina kovaa tuoden runsaasti rahaa rahastoon. Nyt energian kohonneet hinnat sekä korkea inflaatio ovat jossakin määrin hillinneet kovimpia rahavirtoja, mikä helpottaa rahastonhoitajan toimintaa rahaston tuottojen optimoinninosalta. Inflaation, korkojen ja energiahintojen lisäksi myös Ukrainan sota on luonut epävarmuutta markkinatalouteen. Kuitenkin metsäsijoitusten osalta lyhyellä aikavälillä Venäjälle asetut pakotteet tulevat korottamaan varsinkin kuitupuun kantohintoja sekä pitämään metsäkiinteistöjen arvoja vakaina. Rakennusteollisuudessa puuta tarvitaan jatkossakin, mutta uudet aloitukset ovat hiipumaan päin kohonneiden materiaalikustannusten vuoksi. Kun rakentaminen tulee näillä näkymin hiljenemään vuoden 2023 aikana, vaikuttanee se varmasti jossakin määrin myös puun kysyntään sekä sen myötä myös tukkipuun kantohintoihin. Sen sijaan kuitupuun osalta on nousua luvassa, mikä on hyvä asia.

Vuonna 2023 hakkuiden kuutiomäärät tulevat olemaan suhteellisesti viime vuotta vastaavalla tasolla, mutta hyvien kantohintojen siivittämänä hakkuumäärät hiukan kasvavat.

Nykyään kaikki uudet Suomesta ostettavat tilat sertifioidaan aina, kun lainhuudatukset ja lohkomiset on suoritettu sekä metsät inventoitu. Tällä hetkellä rahaston Suomessa sijaitsevista metsistä lähes 100 prosenttia on FSC® ja PEFC-sertifioitu.



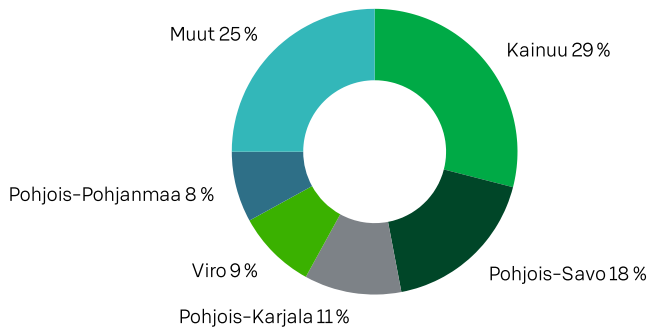
## SIJOITUSTEN JAKAUMA



## TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä A-sarja	15.12.2016
Rahaston aloituspäivä C-sarja	14.10.2016
Rahaston pääoma	219,6 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	219,6 M€
Lainatun pääoman osuus	0 M€
Minimisijoitus	A-sarja 200 EUR C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	15 361 kpl
ISIN-koodi	FI4000220397 (A) FI4000220389 (C)

## SIJOITUKSET HEHTAAREINA SUOMEN MAAKUNNISSA JA VIROSSA



Mikonkatu 9, 00100 Helsinki  
Asiakaspalvelu 010 76 5800  
(0,0835 €/puhelu + 0,1209 €/min)  
www.s-pankki.fi

Tämä on mainos. Tämä ei ole kehotus merkitä sijoitusrahasto-osuuksia. Raportti on S-Pankki Oyj:n tuottama vapaamuotoinen informaatio rahastosta. Vaikka tämän dokumentin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, emme vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista. Historiallinen tuotto ei myöskään ole tae tulevaisuudesta. Osuuksien arvo ja niistä saatava tulo voi nousta ja laskea, ja sijoittajat eivät välttämättä saa takaisin alkuperäistä sijoitustaan. Sijoituskohteiden arvo vaihtelee markkinoiden mukaan, ja myös valuuttakurssien muutokset sekä rahaston palkkiot vaikuttavat sijoittajan saamaan tuottoon. Rahasto ei pyri seuraamaan tai toistamaan käytettyä vertailuindeksiä tai sen tuottoa. Vertailuindeksiä käytetään kuvaamaan niiden instrumenttien tuottoa, joihin rahasto voi sijoittaa varansa. Rahastojen tunnusluvut on laskettu viimeisten 12 kuukauden ajalta. Kaikkien rahastojen tuotot perustuvat kasvusuuksiin. Rahaston avaintietoesite ja rahastoesite ovat saatavilla maksutta rahastoyhtiöstä tai verkkopalvelusta s.pankki.fi. Tutustu huolellisesti rahaston hinnastoon, rahasto- ja avaintietoesitteeseen sekä rahaston ehtoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Morningstar-luokitukset ovat katsauksen tekohetkellä tuoreimmat saatavilla olevat luokitusarvot. Rahaston palkkiot on esitetty rahaston avaintietoesitteessä ja rahastojen hinnastossa.