



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 16.3.2026

S-PANKKI METSÄ

Metsäkiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Timo Hakulinen



Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	14,04
C	14,71

Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	-4,16 %
	C	-4,04 %
12 kuukautta	A	-18,42 %
	C	-17,99 %
Aloituspäivästä	A	42,36 %
	C	47,10 %

Tuottohistoria *

3 kuukautta	A	-1,54 %
	C	-1,42 %
12 kuukautta	A	-16,19 %
	C	-15,75 %
Aloituspäivästä	A	52,23 %
	C	57,29 %

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

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 16.3.2026

Vuoden 2026 aikana erityisesti euroalueen pitkät korot ovat pysytelleet yhä korkealla. Tämä on vaikuttanut diskonttaus korkoihin ja rahoituskustannuksiin sekä painanut varallisuusarvoja lievästi alaspäin. Metsäsektorilla kuitu- ja tukkipuu hinnat ovat yhä suhteellisen korkeita pitkällä aikavälillä tarkasteltuna, mutta markkinahuipuista on tultu alas 10–30 prosenttia puulajikkeesta riippuen. Puukauppavolyymit ja puun kysyntä ovat pysyneet heikkoina. Metsäteollisuuden sopeutustoimet, kuten irtisanomiset ja kapasiteetin siirrot, ovat lisänneet alueellista epävarmuutta. Erityisesti Venäjän sodan ja Baltian turvallisuustilanteesta johtuva geopoliittinen epävarmuus on nostanut riskipreemioita ja vaikuttanut sijoittajien mielialaan.

Metsäkiinteistöjen yleinen hintataso on pysynyt suhteellisen vakaana, vaikka institutionaalisten sijoittajien tuottovaateet ovatkin kasvaneet. Markkina on kaksijakoinen, sillä institutionaaliset sijoittajat ovat olleet passiivisia, mitä vastoin yksityiset sijoittajat aktiivisia. Markkinakorkojen laskun pysähtyminen sekä pitkien korkojen taso ovat vähentäneet velkavivun käyttöä sekä nostaneet tuottovaatimuksia. Tämä on hidastanut erityisesti suurten tilojen kauppaa. Metsä toimii edelleen inflaatio suojana, mutta korkojen nousu ja teollisuuden rakenteelliset muutokset lisäävät lyhyen ja keskipitkän aikavälin tuottoriskejä.

Rahaston arvoon on vaikuttanut ennen kaikkea riskittömän koron nousu, joka on vastaavasti nostanut institutionaalisten sijoittajien tuottovaateita. Rahaston tase on kuitenkin edelleen vahva ja pitkän aikavälin näkymä on positiivinen, kun tuottoa tarkastellaan suhteessa kiinteistöjen hankintahintaan.

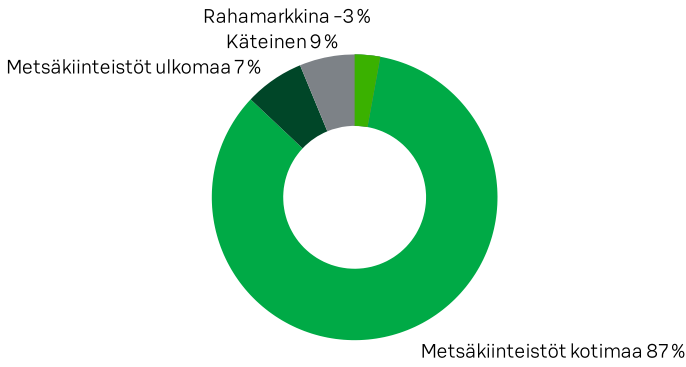
Vuodelta 2024 kertyi realisoitunutta tulosta kasvaneiden hakkuutulojen kautta. Rahasto jakoi maaliskuussa 2025 tuotto-osuuksia sijoittajille noin 1,9 miljoonaa euroa ja vuodelta 2025 jaettiin realisoitunutta tulosta maaliskuussa 2026 noin 3,6 miljoonaa euroa. Tämä vastaa noin 2,6 prosenttia vuodenvaihteen arvosta. Kaikki Suomesta hankittavat metsätilat sertifioidaan (FSC® ja PEFC), mikä tukee kestävä metsänhoitoa ja vahvistaa metsien arvon säilymistä pitkällä aikavälillä.

Rahaston lähiajan riskeinä ja mahdollisuuksina näyttäytyvät korkojen nousu, korkeat kantohinnat, geopoliittiset epävarmuudet sekä sopeutumiskyky muuttuvassa markkinassa. Nousevat korot paitsi laskevat metsien ja kiinteistöjen nykyarvoja myös nostavat rahoituskustannuksia. Korkeat kantohinnat sen sijaan tukevat kassavirtoja, mutta volyymiriski kasvaa teollisuuden sopeutusten vaikutuksesta. Geopoliittiset epävarmuudet vaikuttavat rispi-preemioihin ja sijoittajien riskinottohalukkuuteen erityisesti Baltian alueella. Markkinoiden muutokset edellyttävät kykyä hyödyntää joustavia hakkuusopimuksia ja vaihtoehtoisia tulonlähteitä, kuten uusiutuvaa energiaa.

Vaikka lyhyen aikavälin riskit ovat kasvaneet, säilyvät metsäsijoitukset pitkässä juoksussa houkuttelevina. Metsärahadon pitkän aikavälin näkymät ovat vakaat, mutta sijoittajien tulee varautua markkinan lyhyen aikavälin volatiliiteettiin sekä seurata erityisesti korkojen ja puumarkkinoiden kehitystä.



SIJOITUSTEN JAKAUMA



TIETOA RAHASTOSTA

Rahaston aloituspäivä A-sarja	15.12.2016
Rahaston aloituspäivä C-sarja	14.10.2016
Rahaston pääoma	165,2 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	135,2 M€
Lainatun pääoman osuus	30,0 M€
Minimisijoitus	A-sarja 200 EUR C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	15 434 kpl
ISIN-koodi	FI4000220397 (A) FI4000220389 (C)

SIJOITUKSET HEHTAAREINA SUOMEN MAAKUNNISSA JA VIROSSA

