



NELJÄNNESVUOSIKATSAUS 16.9.2024

S-PANKKI METSÄ

Metsäkiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto

PERUSTIEDOT

Rahastonhoitaja Timo Hakulinen



Rahasto-osuuden arvo (EUR)

A	18,13
C	18,85

Osuuden arvon kehitys

3 kuukautta	A	0,10 %
	C	0,22 %
12 kuukautta	A	3,08 %
	C	3,60 %
Aloituspäivästä	A	83,86 %
	C	88,51 %

Tuottohistoria *

3 kuukautta	A	0,10 %
	C	0,22 %
12 kuukautta	A	3,08 %
	C	3,60 %
Aloituspäivästä	A	89,61 %
	C	94,40 %

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

RAHASTONHOITAJAN NELJÄNNESVUOSIKOMMENTTI 16.9.2024

Metsäsijoitusmarkkina on kevään ja kesän aikana hiukan virkistynyt alkuvuoteen verrattuna, ja metsätilakauppa on käynyt kohtuullisesti. Kiinteistöjen hinnat ovat pysyneet kesän aikana vakaina ja vaikuttaa selkeästi siltä, että kiinteistöjen hinnoissa alkaa olla nähtävissä pientä nousupainetta. Korkeiden laskuodotukset ja huippuunsa kohonneet kantohinnat ovat tuoneet sijoittajat takaisin markkinalle – ovathan metsät loistavia sijoituskohteita. Tällä hetkellä kiinteistöjen kauppahinnan pystyy parhaimmillaan kuittaamaan ensimmäisellä hakkuukerralla. Tällaista tilannetta ei ole nähty markkinoilla ainakaan kymmeneen vuoteen. Onkin erikoista, kun metsätilakaupassa halutaan jostakin syystä käyttää ”pahimmillaan” useamman vuoden keskiarvohintaa, vaikka tukkipuun hinta on pelkästään tämän vuoden aikana noussut edellisistä huipuistaan 10 prosenttia ja kuitupuun vielä tätäkin enemmän. Toisin sanoen arvostuksissa ja kiinteistökaupoissa käytettävän puun hinnan ja hakkuista saatavan hinnan arbitraasi on suuri, mikä tarjoaa metsätilojen ostajille mahdollisuuden vaurastua ilman suurta riskiä arvonnousun odottelusta.

Kesää kohti mentäessä metsäala alkoi piristymään lähinnä sellun hinnan nousun vetämänä. Tällöin kantohinnoissa nähtiin ennennäkemätöntä nousua, mikä toi positiivista lisänostetta metsäsijoituksiin. Kuitenkin lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna Venäjälle asetut pakotteet ovat metsäsijoitusten osalta olleet merkittävin ajuri pitämään puun hintaa korkealla, mikä on mahdollistanut metsäsijoitusten arvon säilymisen taloussyklin heikolla ajanjaksolla. Metsäteollisuuden osalta haasteeksi saattaa muodostua puun hinta, kunhan talous toipuu ja tehtaiden puuntarve jälleen kasvaa. Metsänomistajat toki kiittävät tästä hyvästä kysynnästä puulle, mutta pidemmällä aikajänteellä teollisuus tulee varmasti tekemään johtopäätöksiä, joilla on suoria vaikutuksia kannattamattomien tehtaiden karsimiseen.

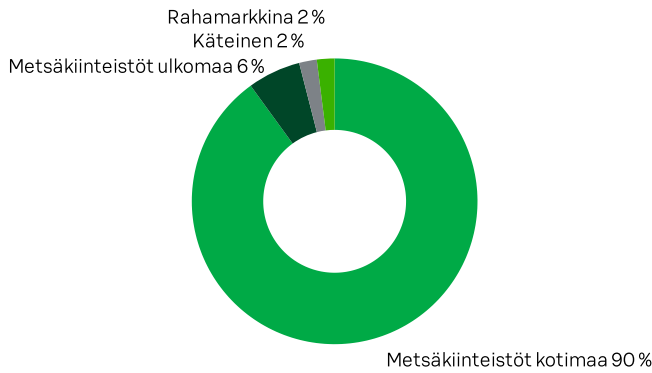
Rakennusteollisuuden vaikeudet eivät vielä tähän mennessä ole näkyneet voimakkaasti metsäsijoituspuolella, vaikka puun ostomäärät kääntyivätkin viime syksynä hetkellisesti laskuun kovimmista huipuistaan. Mutta tänä vuonna on taas nähtävillä kasvua ostupuolellakin. Tukki- ja kuitupuun kantohinnat ovat nousseet huippuhintoihin, näistä mänty kuitupuuna on noussut reaalihinnoissa kaikkien aikojen huippuunsa. Kemiallisella metsäteollisuudella on merkittävä puupula, vaikkei olla edes huippusuhdanteessa. Tänä vuonna saatetaan nähdä sikäli erikoinen tilanne, etteivät kantohinnat käännykään tavanomaiseen tapaansa merkittävään laskuun kesän jälkeen. Toki metsäteollisuuden tuloksentekevyyden tulee säilyä nousujohteisena, jotta tämä toteutuu.

Tänä vuonna hakkuiden kuutiomäärät tulevat olemaan viime vuotta korkeammalla tasolla, ja hyvien kantohintojen siivittämänä kassavirrat hiukan kasvavat.

Nykyään kaikki uudet Suomesta ostettavat tilat sertifioidaan aina, kun lainhuudatukset ja lohkomiset on suoritettu ja 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	227,0 M€
Osuudenomistajien oman pääoman osuus	227,0 M€
Lainatun pääoman osuus	0 M€
Minimisijoitus	A-sarja 200 EUR C-sarja 1 000 000 EUR
Osuudenomistajien lukumäärä	17 669 kpl
ISIN-koodi	FI4000220397 (A) FI4000220389 (C)

SIJOITUKSET HEHTAAREINA SUOMEN MAAKUNNISSA JA VIROSSA

