



KVARTALSRAPPORT 16.9.2024

S-BANKEN SKOG

Specialplaceringsfond som investerar i skogsfastigheter

FAKTABLAD

Fondförvaltare Timo Hakulinen



Fondandelens värde (EUR)

A	18,13
C	18,85

Fondandelens värdeutveckling

3 mån	A	0,10 %
	C	0,22 %
12 mån	A	3,08 %
	C	3,60 %
Sedan start	A	83,86 %
	C	88,51 %

Avkastningshistorik*

3 mån	A	0,10 %
	C	0,22 %
12 mån	A	3,08 %
	C	3,60 %
Sedan start	A	89,61 %
	C	94,40 %

*Värdeutvecklingen är korrigerad med den utbetalda avkastningen. Till och med 7.10.2021 var S-Banken Skog A-andelsseriens tecken S.

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 16.9.2024

Under våren och sommaren ökade aktiviteten på marknaden för skogsinvesteringar något jämfört med början av året, och handeln med skogsfastigheter var måttlig. Fastighetspriserna var stabila under sommaren och det verkar uppenbart att det blir ett visst uppåttryck på priserna. Rekordhöga rotpriser och förväntningar om sjunkande räntor har fått investerarna att återvända till marknaden – skogar är ju trots allt utmärkta investeringsobjekt. För närvarande är det i bästa fall möjligt att kvittera köpepriset på fastigheter vid den första avverkningen. Vi har inte sett en sådan här situation på marknaden på minst ett decennium. Det är därför märkligt att man av någon anledning "i värsta fall" vill använda flera års genomsnittspris, trots att timmerpriset bara i år har stigit med tio procent jämfört med det tidigare toppriset och priset på massaved med ännu mer. Med andra ord finns det ett stort arbitrage mellan det virkespris som används vid värderingar och fastighetsköp och det pris som betalas för avverkning. Detta ger köpare av skogsfastigheter möjlighet att öka sin förmögenhet utan en hög risk att behöva vänta på en värdeökning.

När sommaren närmade sig började skogsbranschen återhämta sig, främst till följd av stigande massapriser. Då skedde en aldrig tidigare skådad uppgång i rotpriserna, vilket gav skogsinvesteringarna ett positivt uppsving. På kort sikt har dock sanktionerna mot Ryssland vid skogsinvesteringar varit den största drivfaktorn som gjort att virkespriserna varit höga. På så sätt har värdet på skogsinvesteringar förblivit oförändrat under en svag ekonomisk cykel. För skogsindustrin kan virkespriset bli en utmaning när ekonomin återhämtar sig och brukens behov av virke ökar igen. Skogsägarna är visserligen tacksamma för den goda efterfrågan på virke, men på längre sikt drar industrin säkert slutsatser som har en direkt inverkan på nedläggning av olönsamma bruk.

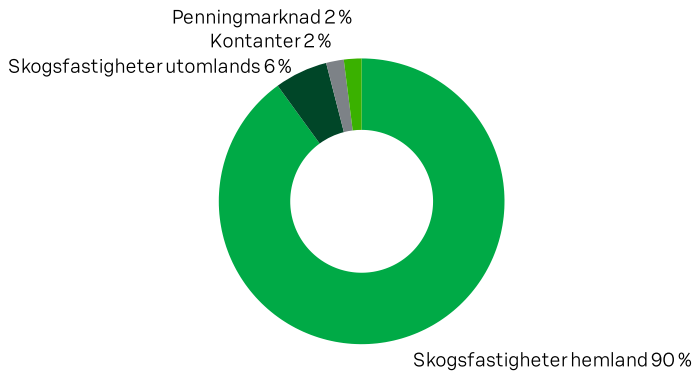
Svårigheterna inom byggbranschen har hittills inte haft några kraftiga effekter på skogsinvesteringarna, trots att volymerna av köpt virke började minska tillfälligt i höstas jämfört med de största volymerna. Men i år ser vi återigen även en ökning av inköpen. Rotpriserna på timmerträd och massaved har stigit till en rekordnivå. Sett till realpriserna har tall som massaved nått den högsta nivån någonsin. Den kemiska skogsindustrin lider av en stor brist på virke, trots att det inte ens råder högkonjunktur. I år kan vi eventuellt se en så tillvida unik situation att rotpriserna inte som vanligt börjar sjunka avsevärt efter sommaren. Visserligen bör skogsindustrins resultatförmåga förbättras för att detta ska förverkligas.

I år kommer antalet kubikmeter avverkad skog att ligga på en högre nivå än ifjol, och kassaflödet kommer att öka något om rotpriserna är bra.

Nuförtiden certifieras alla nya skogsfastigheter som förvärvas i Finland efter att lagfarter har beviljats, styckningar förrättats och skogarna inventerats. För närvarande är nästan 100 procent av fondens skogar i Finland FSC®-certifierade och PEFC-certifierade.



INVESTERINGARNAS FÖRDELNING



GRUNDUPPGIFTER

Startdatum A-serie	15.12.2016
Startdatum C-serie	14.10.2016
Fondkapital	227,0 M€
Kapital investerat av fondandelsägare	227,0 M€
Kapital investerat med lånefinansiering	0 M€
Minsta insättning	A-serie 200 EUR C-serie 1 000 000 EUR
Antal andelsägare	17 669 st.
ISIN-kode	FI4000220397 (A) FI4000220389 (C)

PLACERINGAR I FINLAND OCH ESTLAND, HEKTAR

