



KVARTALSRAPPORT 16.3.2026

S-BANKEN SKOG

Specialplaceringsfond som investerar i skogsfastigheter

FAKTABLAD

Fondförvaltare Timo Hakulinen



Fondandelens värde (EUR)

A	14,04
C	14,71

Fondandelens värdeutveckling

3 mån	A	-4,16 %
	C	-4,04 %
12 mån	A	-18,42 %
	C	-17,99 %
Sedan start	A	42,36 %
	C	47,10 %

Avkastningshistorik*

3 mån	A	-1,54 %
	C	-1,42 %
12 mån	A	-16,19 %
	C	-15,75 %
Sedan start	A	52,23 %
	C	57,29 %

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

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 16.3.2026

Under 2026 låg särskilt de långa räntorna i euroområdet fortfarande på en hög nivå. Detta har påverkat diskonteringsräntorna och de finansiella kostnaderna och lett till att tillgångsvärdena har sjunkit något. Sett till en längre tidsperiod är priserna på massaved och rundvirke inom skogssektorn fortfarande relativt höga. Jämfört med marknadstopparna har priserna dock sjunkit med 10–30 procent beroende på träslag. Volymerna av sålt virke och efterfrågan på virke har varit fortsatt låga. Skogsindustrins anpassningsåtgärder, såsom uppsägningar och kapacitetsöverföringar, har ökat på den regionala osäkerheten. Den geopolitiska osäkerheten, särskilt till följd av Rysslands krig och säkerhetsläget i Baltikum, har höjt riskpremierna och påverkat sentimentet bland investerarna.

Den allmänna prisnivån för skogsfastigheter har förblivit relativt stabil, trots att de institutionella investerarna har höjt sina avkastningskrav. Marknaden är tudelad, eftersom de institutionella investerarna har varit passiva, medan de privata investerarna varit aktiva. Till följd av nivån på de långa räntorna och på grund av att nedgången i marknadsräntorna har stannat av har användningen av hävstång minskat och avkastningskraven ökat. Detta har särskilt bromsat handeln med stora fastigheter. Skogen fungerar fortfarande som ett inflationsskydd, men ränteuppgången och de strukturella ändringarna inom industrin ökar på avkastningsriskerna på kort och medellång sikt.

Fondens värde har framför allt påverkats av en uppgång i den riskfria räntan, vilket i sin tur har höjt de institutionella investerarnas avkastningskrav. Fondens balansräkning är dock fortfarande stark och de långsiktiga utsikterna är positiva, om avkastningen jämförs med anskaffningspriserna på fastigheterna.

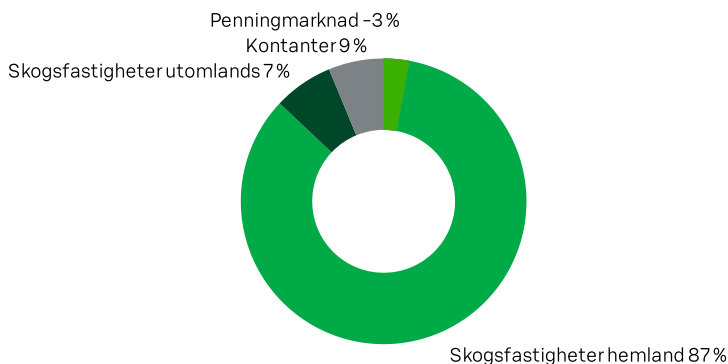
Från 2024 uppkom en realiserad vinst genom ökade averkningsintäkter. Fonden delade ut avkastningsandelar på cirka 1,9 miljoner euro till investerare i mars 2025 och en realiserad vinst på cirka 3,6 miljoner euro från 2025 i mars 2026. Detta motsvarar cirka 2,6 procent av värdet vid årsskiftet. Alla skogsfastigheter som förvärvas i Finland certifieras (FSC® och PEFC), vilket stöder ett hållbart skogsbruk och bidrar till att skogarnas värde inte förändras på lång sikt.

Inom den närmaste framtiden utgörs fondens risker och möjligheter av en ränteuppgång, höga rotpriser, geopolitiska osäkerheter och anpassningsförmåga på en föränderlig marknad. De stigande räntorna sänker inte bara nuvärdena på skogar och fastigheter utan höjer även de finansiella kostnaderna. De höga rotpriserna stöder i sin tur kassaflödena, men volymrisken ökar till följd av industrins anpassningar. De geopolitiska osäkerheterna påverkar riskpremierna och investerarnas riskvillighet, särskilt i Baltikum. Förändringarna på marknaden kräver förmåga att utnyttja flexibla averkningsavtal och alternativa inkomstkällor, såsom förnybar energi.

Trots att riskerna på kort sikt har ökat, förblir skogsinvesteringar attraktiva på lång sikt. De långsiktiga utsikterna för skogsfonden är stabila, men investerarna bör vara beredda på en kortvarig volatilitet på marknaden och särskilt följa utvecklingen av räntorna och virkesmarknaden.



INVESTERINGARNAS FÖRDELNING



GRUNDUPPGIFTER

Startdatum A-serie	15.12.2016
Startdatum C-serie	14.10.2016
Fondkapital	165,2 M€
Kapital investerat av fondandelsägare	135,2 M€
Kapital investerat med lånefinansiering	30,0 M€
Minsta insättning	A-serie 200 EUR C-serie 1 000 000 EUR
Antal andelsägare	15 434 st.
ISIN-kode	FI4000220397 (A) FI4000220389 (C)

PLACERINGAR I FINLAND OCH ESTLAND, HEKTAR

