KVARTALSRAPPORT 15.9.2026

S-BANKEN SKOG

Specialplaceringsfond som investerar i skogsfastigheter

FAKTABLAD

Fondförvaltare Timo Hakulinen



Fondandelens värde (EUR)

A	13,92
C	14,62

Fondandelens värdeutveckling

3 mån	A	-0,81 %
	C	-0,68 %
12 mån	A	-10,04 %
	C	-9,58 %
Sedan start	A	41,18 %
	C	46,24 %

Avkastningshistorik*

3 mån	A	-0,81 %
	C	-0,68 %
12 mån	A	-7,58 %
	C	-7,11 %
Sedan start	A	50,96 %
	C	56,37 %

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

Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors
S-Bankens kundtjänst 010 76 5810 (lna/mta)
www.s-banken.fi

FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 15.9.2026

Under tredje kvartalet var räntemarknaden återigen en viktig faktor som styrde investeringsmarknaden. Räntan på den finska tioåriga statsobligationen steg från omkring 3,4 procent till nära 4 procent i somras, och räntenivån har också stigit i andra delar av euroområdet överlag. Ränteuppgången har avspeglats i värderingsnivåerna för fasta tillgångsklasser genom att investerarnas avkastningskrav och finansieringskostnader har ökat. Inflationen i euroområdet har varit kronisk, vilket resulterade i att Europeiska centralbanken i september höjde sina styrräntor med ytterligare 0,25 procentenheter. Räntemiljön är således fortfarande klart högre än för några år sedan, vilket upprätthåller försiktigheten på fastighetsmarknaden och realtillgångsmarknaden.

Inom skogssektorn har virkesmarknaden fortfarande fungerat väl, trots att handelsvolymerna i år har varit lägre än vanligt. Särskilt efterfrågan på massaved har varit måttligare jämfört med tidigare år, men prisnivån på rundvirke har fortfarande varit historiskt sett god. Priserna har stabiliserats sedan toppnivån 2025, men ur skogsägarnas perspektiv är marknadsläget fortfarande starkare än det långvariga genomsnittet. Den geopolitiska osäkerheten och den utsatta energimarknaden medför fortfarande osäkerhet i marknadsmiljön. Europas strävan att stärka sin försörjningstrygghet, råvaruoberoende och användning av förnybara naturresurser stöder samtidigt den strategiska betydelsen av finska skogstillgångar på lång sikt.

Skogsfastighetsmarknaden har varit fortsatt aktiv trots ränteuppgången. Trots att investerarnas avkastningskrav har ökat, har efterfrågan på högkvalitativa skogstillgångar varit fortsatt god. Detta har stött priserna på skogsfastigheter. Institutionella investerare ser skogen som en attraktiv realtillgång, vars avkastning bygger på både virkesmarknaden och den biologiska tillväxten i skogarna. De långvariga kassaflödena från skogstillgångar, diversifieringsfördelarna och möjligheterna relaterade till naturkapital har bidragit till att investerarna fortfarande är intresserade även i en mer krävande räntemiljö.

Transaktionsmarknaden har varit selektiv. Mest efterfrågade har varit objekt där det finns rikligt med träd och där skogarnas tillväxtförmåga, läge, tillgänglighet och certifiering håller en hög nivå. Detta har bidragit till stabila värderingar av kvalitetsobjekt även när marknadsmiljön förändras. I år har fondens värdeutveckling framför allt påverkats av ränteuppgången, som har ökat på marknadens avkastningskrav. Trots detta har fondens operativa utveckling varit fortsatt stabil och de långsiktiga fundamenten för skogsportföljen starka. Fondens skogar har avkastat enligt planerna, och genom en aktiv skogsvård har det varit möjligt att stödja både kassaflödet och utvecklingen av skogarnas värde.

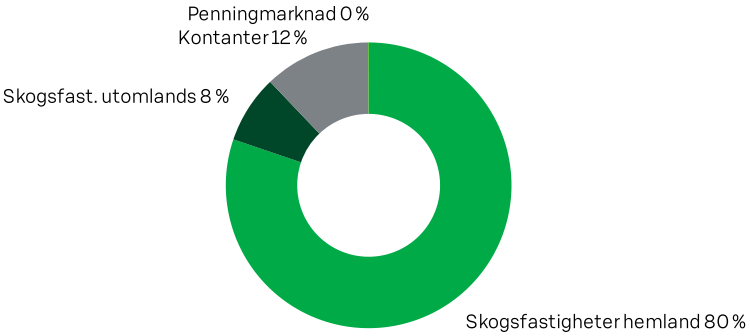
Alla skogsfastigheter som förvärvas i Finland certifieras enligt FSC®- och PEFC-systemen. Certifieringen stöder hållbar skogsbruk, stärker skogarnas marknadsvärde och förbättrar skogarnas attraktionskraft i en föränderlig omvärld.

De långsiktiga utsikterna stöds av den biologiska tillväxten i skogstillgångarna, den ökande efterfrågan på förnybart råmaterial och skogarnas betydelse i klimat-, energi- och försörjningstrygghetslösningar. Dessa utgör fortfarande en stark grund för skogsinvesteringar.

Skogsinvesteringar förblir en attraktiv tillgångsklass på lång sikt. Trots att ränteuppgången och den ekonomiska osäkerheten har ökat på den kortvariga volatiliteten på marknaden, förblir de centrala värdefaktorerna för skogsfastigheter oförändrade.

Skogsfondens utsikter förblir oförändrade, och värdeskapandet bygger även framöver på disciplinerad investeringsverksamhet, aktiv skogsvård och ansvarsfullt ägande. Ur investerarens perspektiv erbjuder skogen fortfarande ett konkurrenskraftigt alternativ som en del av en diversifierad investeringsportfölj.

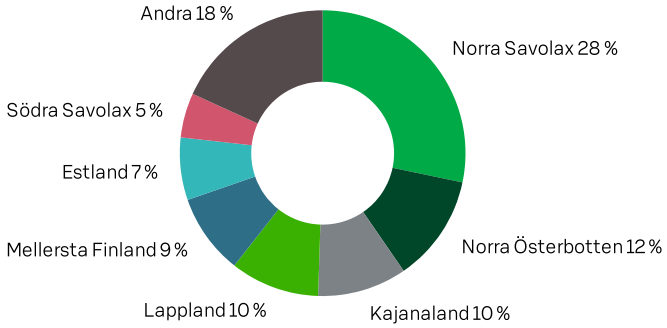
INVESTERINGARNAS FÖRDELNING



GRUNDUPPGIFTER

Startdatum A-serie	15.12.2016
Startdatum C-serie	14.10.2016
Fondkapital	145,2 Mn€
Kapital investerat av fondandelsägare	115,2 Mn€
Kapital investerat med lånefinansiering	30,0 Mn€
Minsta insättning	A-serie 200 EUR
	C-serie 1 000 000 EUR
Antal andelsägare	14 023 st.
ISIN-kode	FI4000220397 (A)
	FI4000220389 (C)

PLACERINGAR I FINLAND OCH ESTLAND, HEKTAR



Mikaelsgatan 9, 00100 Helsingfors
S-Bankens kundtjänst 010 76 5810 (lna/mta)
www.s-banken.fi

Detta är marknadsföringskommunikation. Detta är inte en uppmaning till att köpa andelar i placeringsfonder. Rapporten är fritt formulerad information om fonden upprättad av S-Banken Abp. Trots att vi vid upprättandet av dokumentet iakttagit omsorgsfullhet och strävat efter att siffror och data som använts är korrekta, ansvarar vi emellertid inte för eventuella fel eller brister i dokumentet. Historisk avkastning är inte heller någon garanti för framtida avkastning. Fondandelarnas värde och avkastning kan stiga och sjunka och investerarna får inte nödvändigtvis tillbaka sin ursprungliga investering. Värdet på investeringsobjekten varierar utifrån marknaden, och förändringarna i valutakurser och fondens avgifter påverkar också den avkastning som investeraren får. Fonden strävar inte efter att följa eller upprepa det jämförelseindex som använts eller dess avkastning. Jämförelseindex används för att beskriva avkastningen på de instrument i vilka fonden kan placera sina tillgångar. Fondens nyckeltal har beräknats för de senaste tolv månaderna. Avkastningen på alla fonder baserar sig på tillväxtandelar. Faktablad för fonden och fondprospekt finns att tillgå kostnadsfritt hos fondbolaget eller nättjänsten s-banken.fi. Bekanta dig noggrant med prislistan för fonden, fondprospektet och fondens faktablad samt stadgar före du gör en teckning. Vid upprättandet av översikten är Morningstar-klassificeringarna de senaste klassificeringsvärdena som finns tillgängliga. Fondens avgifter beskrivs i faktabladet för fonden och i prislistan för fonderna.