



# S-BANKEN ÅKER

## FAKTABLAD

Fondförvaltare Jussi Nykänen

### Fondandelens värde (EUR)

A	10,1485
B	10,3221
C	10,5430

### Fondandelens värdeutveckling

3 mån	A	-1,91 %
	B	-1,81 %
	C	-1,68 %
Sedan start	A	1,48 %
	B	3,22 %
	C	5,43 %

### Avkastningshistorik \*

3 mån	A	-0,95 %
	B	-0,85 %
	C	-0,74 %
Sedan start	A	3,24 %
	B	5,00 %
	C	7,22 %

## FONDFÖRVALTARENS KVARTALSKOMMENTAR 16.3.2026

Utvecklingen inom jordbruket har gått i moll, särskilt för odlarna av spannmålsväxter. Enligt Statistikcentralen sjönk producentprisindexet för lantbruk med 14 procent under 2025. Läget har inte förändrats ens under början av 2026, och spannmålspriserna har fortfarande legat på en låg nivå. Prisutvecklingen för animalieproduktionen har varit mer positiv, eftersom priserna steg med mer än 10 procent under 2025. Dessutom har prisutvecklingen för animaliska produkter, såsom mjölk, varit likartad.

Utöver de låga spannmålspriserna utgör kriget i Iran en utmaning, eftersom det har höjt priserna på gödselmedel och bränslen avsevärt. Gödselpriserna steg med cirka 10 procent i mars, och finska Cemagro har till exempel varit tvunget att tillfälligt upphöra med försäljningen av gödsel. Krigets påverkan minskar av att huvudparten av gödselmedlen för vegetationsperioden 2026 troligen köptes in redan före krigets början. Även bränslen finns i relativt goda mängder i lager.

Skördesäsongen 2025 var normal jämfört med en längre tidsperiod, men betydligt bättre än året innan. Naturresursinstitutet bedömde att den totala spannmålsskörden skulle uppgå till 3,5 miljarder kilo, medan den året innan var endast 3,2 miljarder kilo. På grund av de låga priserna har jordbrukarna lämnat kvar en stor del av skörden i lager.

Enligt Spannmålsbranschens samarbetsgrupp VYR finns det i spannmålslagren en mängd spannmål som motsvarar nästan ett halvt års konsumtion. När det till exempel gäller vete räcker lagren till för hela årets konsumtion, vilket torde hålla priserna låga även under 2026.

Under en längre tidsperiod torde läget stabiliseras. Den låga prisnivån i kombination med ökade kostnader kan sannolikt minska satsningarna på spannmålsproduktionen, vilket troligen avspeglas i skörden 2026. Det är också sannolikt att produktionen av protein- och oljeväxter ökar under detta år. På så sätt ger marknaden tillfälle till prisuppgångar under de närmaste åren.

Trots utmaningarna inom jordbruket har åkermarknaden förblivit relativt stabil, och det har inte skett några större förändringar i värdena på fondens åkerfastigheter. Enligt Lantmäteriverkets handelsstatistik sjönk hektarpriserna på åkrar som var större än tio hektar med i genomsnitt 6 procent under 2025 jämfört med 2024. Under första halvåret 2026 var dock köpepriserna nästan 10 procent högre än under 2025. Prisutvecklingen visar att priset på åkrar inte har reagerat kraftigt på förändringarna i det allmänna ekonomiska läget.

Fonden har reagerat på marknadsläget. Nästan alla markarrendeavtalen ändrades och har nu fasta priser från och med ingången av 2026. Det berodde på utmaningarna med lönsamheten i jordbruksproduktionen och de begränsningar som fondens struktur gav upphov till och som rörde rättigheterna för jordbruksföretagare att lösa in åkrar. Ändringarna av markarrendeavtalen bidrar till att bättre förutse hyresintäkterna, vilket i sin tur minskar investerarnas risk. De inlösenparrar som ströks i samma sammanhang erbjuder en snabbare metod för jordbruksföretagare att förvärva åkermark från fonden.

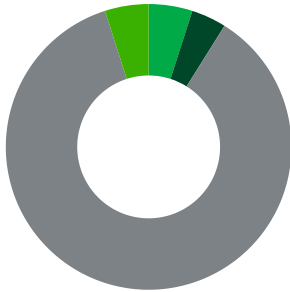
Trots att hyrorna har ändrats till fasta hyror, har utmaningarna i jordbruksverksamheten även påverkat fondens lönsamhet. Fonden har varit tvungen att enligt försiktighetsprincipen skriva ned fordringar på en jordbruksföretagare, vilket avspeglas i fondens kvartalsvärdering.

Modeller för koldioxidavtrycket för 2025 utarbetades med Biocode Oy:s beräkningsmodell. Baserat på resultaten från modelleringen kunde ungefär en mängd kol (tCO<sub>2</sub>eq.) som motsvarar de årliga utsläppen från cirka tusen personbilar bindas i marken genom åtgärder för degenerativt jordbruk. På grund av osäkerheterna med modelleringen kan resultaten dock endast anses vara vägledande.

## GRUNDUPPGIFTER

Startdatum	15.12.2021
Fondkapital (GAV)	10,1 Mn€
Kapital investerat av fondandelsägare (NAV)	10,1 Mn€
Kapital investerat med lånefinansiering	0 %
Belåningsgrad (LTV)	0 %
Antal gjorda affärer	26 st.
Marknadsvärdet på fastighetsinvesteringar	8,7 Mn€
Minsta insättning	A-andelsserie 200 € B-andelsserie 50 000 € C-andelsserie 500 000 €
Antal andelsägare	1038
ISIN-kode	A-andelsserie FI4000512637 B-andelsserie FI4000512645 C-andelsserie FI4000512652

## INVESTERINGARNAS FÖRDELNING



- Kontanter 5 %
- Fondinvesteringar 4 %
- Fastigheter 86 %
- Andra 5 %

## FASTIGHETERNAS REGIONALA FÖRDELNING (I EURO, €)



- Norra Österbotten 14 %
- Päijänne-Tavastland 7 %
- Egentliga Finland 79 %

