

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

Kvartaalikatsaus 30.9.2024

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

---

## SIJOITUSKORIN PERUSTIEDOT

---

Mandatum Alternatiivimandaatti 2018 sijoituskori on Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön ("Mandatum") sijoitussidonnaisiin vakuutuksiin ja kapitalisaatiosopimuksiin liitettävä sijoituskohde. Mandatum myöntää sijoitussidonnaiset vakuutukset ja kapitalisaatiosopimukset sekä omistaa sijoituskorit.

Mandatum Asset Management ("MAM") toimii sijoituskorin salkunhoitajana ja Mandatumin vakuutusedustajana.

## SIJOITUSKOHDE JA SIJOITUSSTRATEGIA

---

Sijoituskorin pääasiallisena sijoituskohteena on vaihtoehtoinen omaisuusluokka. Sijoituskorin Kohde-etuuksia ovat vaihtoehtoisten sijoituskorien ja rahastojen osuudet, kiinteistösijoitukset sekä pääomasijoitukset listaamattomissa eurooppalaisten ja pohjoisamerikkalaisten yritysten yksityisissä rahoitusjärjestelyissä ("Kohde-etuudet").

---

\*Ks. tarkemmin Mandatum Alternatiivimandaatti 2018 sijoituskorin säännöt

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

## SIJOITUSSTRATEGIA

- Sijoituskorin varat sijoitetaan ensisijaisesti vaihtoehtoihin sijoituksiin, jotka eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena.
- Näitä ovat muun muassa vaihtoehtoiset korkosijoitukset, kiinteistösijoitukset ja pääomasijoitukset listaamattomiin yrityksiin.
- Sijoitukset toteutetaan pääosin sijoituskorien ja rahastojen kautta enimmäkseen eurooppalaisiin tai pohjoisamerikkalaisiin kohteisiin.

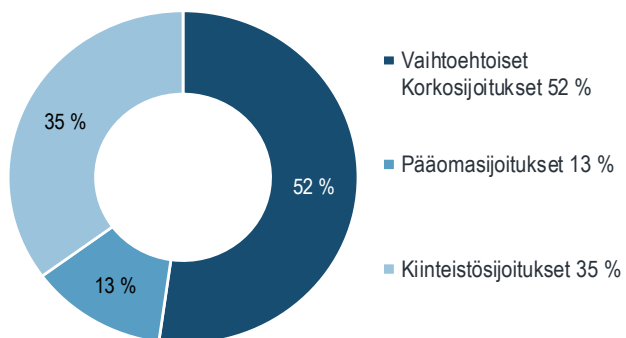
## SIJOITUSKORIN PERUSTIEDOT

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Aloituspäivä        | 31.10.2018  |
| Osuussarja          | B           |
| Hallinnointipalkkio | 1,25 %      |
| Salkunhoitaja       | Mandatum AM |
| Valuutta            | EUR         |

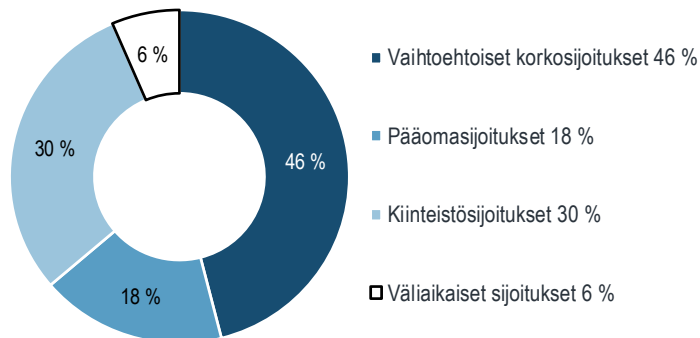
## AVAINLUKUJA 01/25

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Sijoituskorin koko, sitoumukset yht. (MEUR) | 61,4   |
| Sijoituskorin tekemät sitoumukset (MEUR)    | 62,4   |
| Kutsuttu pääoma (sitoumuksesta)             | 100 %  |
| Pääomanpalautukset (sitoumuksesta)          | 12,3 % |
| Sijoituskorin DPI                           | 0,40x  |
| Pääomanpalautukset                          | 0,20x  |
| Tuotonjaot                                  | 0,21x  |
| Sijoituskorin TVPI (30.9.2024)              | 1,26x  |
| Sijoituskorin IRR, netto (30.9.2024)        | 4,5 %  |
| Sijoituskorin NAV (30.9.2024)               | 105,68 |
| Varsinaisten sijoitusten IRR (30.9.2024)    | 7,2 %  |
| Väliaikaisten sijoitusten IRR (30.9.2024)   | 3,3 %  |
| Varsinaisten sijoitusten osuus korista      | 94 %   |

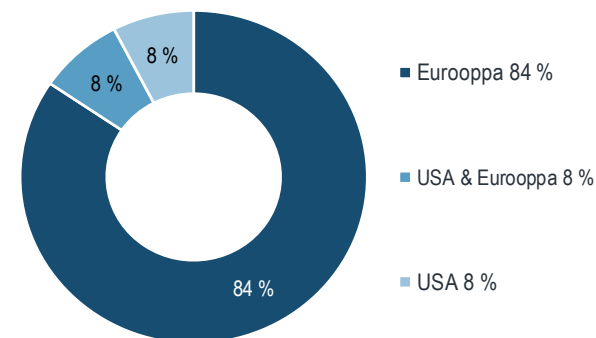
## SITOUMUSTEN JAKAUMA 01/25



## NAV-JAKAUMA 01/25



## SITOUMUSTEN MAAN- TIEEELLINEN JAKAUMA 01/25



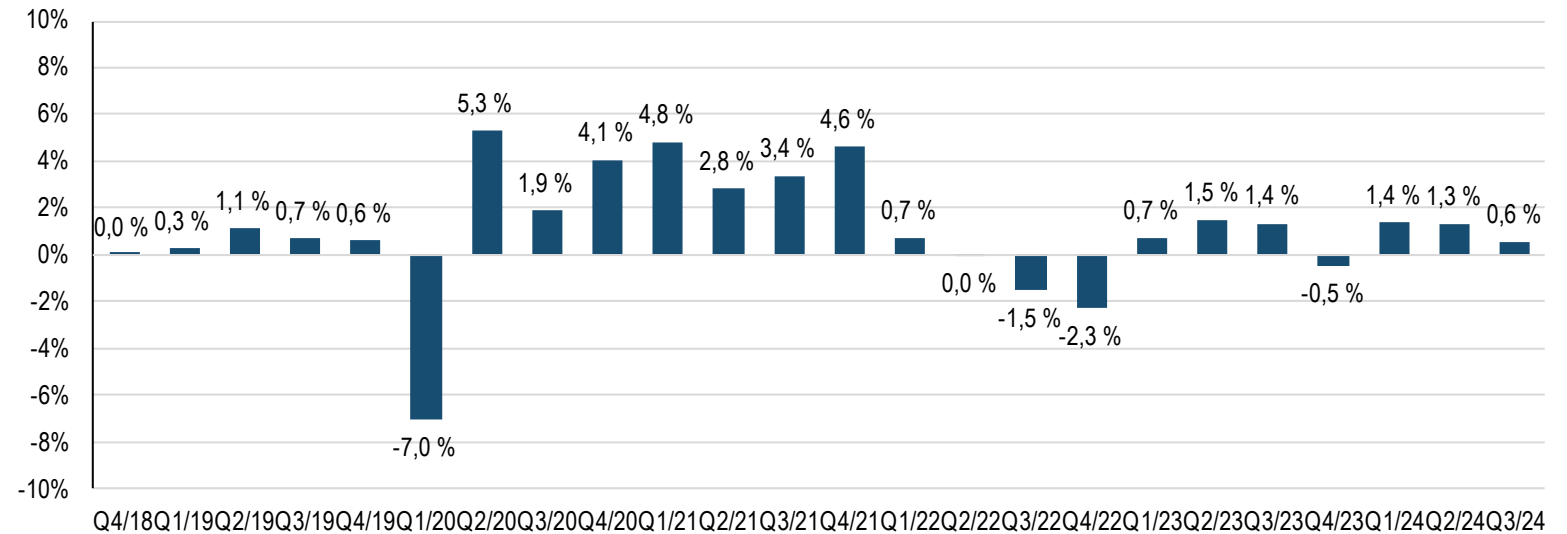
Strategiat kuvattu tarkemmin sivulta 5 alkaen.

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

## KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

- Vuoden 2024 kolmannen kvartaalin tuotto oli 0,6 %.
- Sijoituskorin IRR-tuotto alusta asti laskettuna on 4,5 %.
- Sijoituskori jakoi 18.12.2024 kuponkina 1,1 % jäljellä olevasta pääomasta.
- EasyParkin ja Flowbirdin välinen yrityskauppa meni vihdoon maaliin vuoden 2025 alussa, kun vaaditut viranomaishyväksynät saatiin kaupan osalta valmiiksi.

## KVARTAALITUOTOT



# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

## SALKUNHOITAJAN KOMMENTTI

### Uudet sijoitukset ja pipeline

- Sijoituskori ei tee enää uusia sijoituksia.

### Sijoitusten kuulumiset

- Tuottovaatimusten noususta huolimatta uskomme kiinteistöportfolion hankkeiden edelleen sisältävän hyvää arvonluontipotentiaalia aktiivisten strategioiden valinnan vuoksi. Keskuspankkien aloittamien koronlaskujen myötä on kiinteistömarkkinoilla nähty tasaantumista tuottovaatimustasoissa, ja laskenut korkotaso on jo helpottanut likviditeetin palautumista sekä sijoituskorin portfoliossa valmistuneiden hankkeiden exit-suunnitelmia. Sijoituskorin kiinteistörahastoissa on loppuvuodesta lähtien ollut useamman kohteen osalta exit-prosessi käynnissä, ja realisointien odotetaan jatkuvan vuoden 2025 aikana.
- Modernien korkealaatuisten kiinteistöjen vuokrissa on Euroopassa nähty kysynnän ja tarjonnan epätasapainon seurauksena poikkeuksellisen voimakasta nousua. Lisäksi inflaatio on nostanut vuokratasoja vaimentaen osaltaan kiinteistöihin kohdistuvaa arvostuspainetta, mm. korkeamman kassavirran kohteisiin keskittyvien MAM Kiinteistö II ja MAM Kiinteistö III sijoitusstrategioiden raportoitu tuottokehitys positiivinen (sijoituksen alusta raportoitu vuotuinen tuotto, 5,4 ja 6,2 %, sijoituskorin IRR).
- MAM Kiinteistö I realisoitiin kokonaan portfoliomyynnillä 7/2022 (sijoituskorin nettotuotto 42,6 % IRR ja 1,73x).
- Tehdyistä PD-rahastosijoituksista Funding Circle on jo palauttanut sijoitetut varat eikä tee enää uusia sijoituksia. Suurin osa muistakin rahastoista on täyteen sijoitettuja ja osa on myös alkanut palauttamaan varoja.
- Njordin PD-rahastossa nähtiin kesällä rahaston ensimmäinen iso exit, minkä myötä rahasto palautti n. kolmanneksen kutsutusta sitoumuksesta.
- Private equity -markkinalla yleisen aktiviteetin taso ollut hieman piristymään päin 2024 aikana korkeimpien inflaatio- ja korkotasojen näyttäessä jäävän taakse.

- Triton Debt Opportunities II on pisimmällä elinkaarensa ja palauttanut jo kutsutun pääoman lähes kokonaan (DPI 0,9x) erittäin hyvillä tuotoilla.
- Viimeisen kahden vuoden markkinatilanteesta huolimatta luottotapahtumat PD-rahastoissa eivät ole ainakaan vielä poikenneet merkittävästi normaalista markkinatilanteesta.
- Pohjakorkojen nousu alkoi näkyä rahastojen kuponkituotoissa Q3/2022 eteenpäin, kun lyhyetkin korot nousivat merkittävästi. Q3/2022 lopussa 3kk Euribor oli n. 1,17% (maaliskuun 2024 lopussa 3,89%). Selvästi suurin osa alla olevista sijoituksista on vaihtuvakorkoisia.
- Private equity-markkinalla Q3/2024 tilanteen perusteella tehtyjen kauppojen lukumäärä ja arvo näyttäisi päätyvän hyvin lähelle vuoden 2023 tasoa. Saavutettujen exitien lukumäärä näyttäisi ylittävän 2023 tason, mutta exitien yhteenlasketussa arvossa luultavasti jäädään selvästi vuoden 2023 tason alle.
- Sijoituskori on private equity -sijoitustensa osalta jo pidemmällä pitoaikojen suhteen. Huomioiden markkinoiden yleisesti alhaisemman aktiviteetin tason on mahdollista, että sijoittajille palautuvien varojen aikataulu venyy alkuperäisestä tavoitteesta, mikäli epävarmuus markkinoilla pitkittyy.
- Oddlygood teki lokakuussa 2024 yritysoston Iso-Britanniassa ostettuaan kasvipohjaisiin tuotteisiin keskittyvän Rude Healthin. Yrityskaupan avulla Oddlygood saa jalansijaa monilla uusilla markkinoilla ja erityisesti Iso-Britanniassa.

### Kassavirtaennuste

- Sijoituskori on palauttanut pääomia 12,3 %.
- Sijoituskorin arvosta 95 % on varsinaisissa sijoituksissa ja painon odotetaan pysyvän korkealla tasolla tästä eteenpäin. Pääomanpalautukset tulevat jatkumaan vuoden 2024 aikana.

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

| Sijoitus       | Alastrategia | Kuvaus                                                                                                                                                            | Sitoumus, %<br>sitoumuksista* | Nettokutsuttu, % /<br>Elinkaaren vaihe* |
|----------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| AlbaCore       | PD           | Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen velkamarkkinaan sekä yksityisesti että jälkimarkkinahankintana.                                                    | 7 %                           | 78% / palauttaa                         |
| GOCF           | PD           | Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan                                                                                    | 7 %                           | 36 % / palauttaa                        |
| Patrimonium    | PD           | Opportunistinen yrityslainarahasto kohdemarkkinana saksankielinen Eurooppa                                                                                        | 6 %                           | 82 % / palauttaa                        |
| Triton         | PD           | Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen keskisuurten yritysten credit-markkinaan, pääpaino nykyisiltä lainanantajilta alennuksilla hankittavissa lainoissa | 7 %                           | 10 % / palauttaa                        |
| HPS            | PD           | Sijoitus eurooppalaisia luottoportfolioita (mm. leasing-rahoitus ja kuluttajaluottoja) hankkivaan ja uusia luottoja myöntävään strategiaan                        | 5 %                           | 75 % / palauttaa                        |
| Permira        | PD           | Suoria yrityslainoja pääomasijoittajavetoisiin hankkeisiin Euroopassa                                                                                             | 4 %                           | 56 % / palauttaa                        |
| Broad Street   | PD           | Suora lainastrategia suurten ja keskisuurten yritysten lainajärjestelyihin Pohjois-Amerikassa ja Euroopassa                                                       | 4 %                           | 70 % / sijoittaa                        |
| Ares           | PD           | Velkarahoitusta sopimus pohjaista kassavirtaa tuottaville portfolioille                                                                                           | 4 %                           | 79 % / sijoittaa                        |
| Cordet         | PD           | Suora lainastrategia pohjoiseurooppalaisiin (sis. Iso-Britannia) lainajärjestelyihin pääosin senior-lainojen kautta                                               | 4 %                           | 71 % / palauttaa                        |
| Njord          | PD           | Opportunistinen lainastrategia kohdemarkkinana länsieurooppalaiset keskisuuret yritykset                                                                          | 3 %                           | 66 % / palauttaa                        |
| Funding Circle | PD           | Suoria lainoja pk-yrityksille Euroopassa                                                                                                                          | 2 %                           | 0% / 0% (IRR) 1,01x                     |

\*Tilanne per 01/25

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

| Sijoitus                            | Alastrategia | Kuvaus                                                                                                                                         | Sitoumus, %<br>sitoumuksista* | Nettokutsuttu, % /<br>Elinkaaren vaihe* |
|-------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| MAM Kiinteistö II                   | RE           | Sijoitus korkean kassavirran ja hajautuneen vuokralaiskannan kiinteistöihin Suomessa, myös PK-seudun ja suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella | 10 %                          | 100 %                                   |
| MAM Kiinteistö III                  | RE           | Sijoitus päivittäistavarakauppakiinteistöihin Suomessa, joiden päävuokralaisina on Kesko ja S-ryhmä.                                           | 4 %                           | 98 % / palauttaa                        |
| Ares                                | RE           | Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa läntisen Euroopan kiinteistömarkkinaan.                                                    | 3 %                           | 79 % / palauttaa                        |
| Clearbell                           | RE           | Kiinteistökehitysrahasto Iso-Britanniassa.                                                                                                     | 3 %                           | 100 % / palauttaa                       |
| MAM Kiinteistö I                    | RE           | Sijoitus MAMin kiinteistösijoitustiimin hallinnoimaan logistiikka ja teollisuuskiinteistöportfolioon.                                          | 2 %                           | 0% / 43% (IRR) 1,73x                    |
| Benson Elliot                       | RE           | Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa läntisen Euroopan kiinteistömarkkinaan.                                                    | 2 %                           | 90 % / palauttaa                        |
| GreenOak Europe Core Plus Logistics | RE           | Sijoitus logistiikkakiinteistöihin pääasiassa Espanjassa, Italiassa, Saksassa, Ranskassa ja Hollannissa.                                       | 2 %                           | 88 % / palauttaa                        |
| Baumont                             | RE           | Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa läntisen Euroopan, pääasiassa Ranskan, kiinteistömarkkinaan.                               | 2 %                           | 78 % / palauttaa                        |
| Meridia                             | RE           | Sijoitus pääosin Barcelonassa ja Madridissa sijaitseviin kaupallisiin kiinteistöihin, kuten toimisto-rakennuksiin.                             | 2 %                           | 77 % / palauttaa                        |
| GreenOak Europe III Co-Inv          | RE           | Rinnakkaissijoitus rahaston kanssa 26 logistiikkakohteen hankkimiseksi ja kehittämiseksi Pohjois-Italiassa ja Roomassa.                        | 2 %                           | 58 % / sijoittaa                        |
| EQT                                 | RE           | Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa sekä läntisen että pohjoisen Euroopan kiinteistömarkkinaan.                                | 2 %                           | 59 % / sijoittaa                        |
| DRC                                 | RE           | Kiinteistölainarahasto eurooppalaisiin kiinteistöhankkeisiin.                                                                                  | 2 %                           | 55 % / palauttaa                        |
| Project Olympus                     | RE           | Lainamuotoinen rinnakkaissijoitus lontoolaiseen kiinteistöhankkeeseen.                                                                         | < 1 %                         | 46 % / sijoittaa                        |

\*Tilanne per 01/25

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

| Sijoitus            | Alastrategia | Kuvaus                                                                                                                                                                                                       | Sitoumus, %<br>sitoumuksista* | Nettokutsuttu, % /<br>Elinkaaren vaihe* |
|---------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Rocket Internet     | PE           | Sijoitus venture capital –pääomasijoitusrahastoon                                                                                                                                                            | 7 %                           | 93 % / palauttaa                        |
| Cadmatic            | PE           | Suora sijoitus suomalaiseen vuonna 1992 perustettuun ohjelmistoyhtiöön, jonka päätuotteita ovat 3D-suunnittelu – ja information management -ohjelmistot laiva -ja prosessiteollisuudelle                     | 1 %                           | 100 %                                   |
| Coronaria           | PE           | Suora sijoitus suomalaiseen terveydenhuollon ja hyvinvoinnin palveluja tarjoavaan yritykseen                                                                                                                 | 1 %                           | 100 %                                   |
| Forsta              | PE           | Suora sijoitus isobritannialaiseen globaalisti toimivaan asiakkuusanalytiikkayhtiö Forstaan (ent. Confirmit)                                                                                                 | 1 %                           | 46 %                                    |
| Oddlygood           | PE           | Kasvipohjaisia elintarvikkeita kehittävä yritys.                                                                                                                                                             | 1 %                           | 100 %                                   |
| EasyPark            | PE           | Suora sijoitus EasyParkiin. Yhtiö digitalisoi pysäköintimaksujen maksamisen.                                                                                                                                 | 1 %                           | 73 %                                    |
| Mitigram            | PE           | Suora sijoitus vuonna 2014 perustettuun ohjelmistoyhtiöön, joka tarjoaa kansainvälisen kaupan rahoittamiseen ja riskien suojaamiseen tarkoitettua alustaa maahantuojille, kauppiaille ja rahoituslaitoksille | 1 %                           | 100 %                                   |
| Evondos Oy          | PE           | Suora sijoitus lääkkeiden annostelurobotteja kotihoidon tarpeisiin valmistavaan suomalaiseen Evondokseen                                                                                                     | < 1 %                         | 96 %                                    |
| Qliro               | PE           | Suora sijoitus Tukholman pörssiin listattuun maksupalveluja tarjoavaan yhtiöön                                                                                                                               | < 1 %                         | 100 %                                   |
| CDON                | PE           | Suora sijoitus Tukholman pörssiin listattuun Pohjoismaiden suurimpaan sähköisen kaupankäynnin markkinapaikkaan                                                                                               | < 1 %                         | 100 %                                   |
| Nelly               | PE           | Suora sijoitus Tukholman pörssiin listattuun vaatteiden verkkokauppayhtiöön                                                                                                                                  | < 1 %                         | 100 %                                   |
| Nanoform Finland Oy | PE           | Suora sijoitus listaamattomaan lääketeknologiayhtiöön Nanoformiin. Sijoitus on realisoitu kokonaan.                                                                                                          | < 1 %                         | 0% / 139% IRR 3,8x                      |

\*Tilanne per 01/25

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

## MARKKINAKATSAUS, PRIVATE DEBT

### Direct lending -markkina

- Pääomamarkkinoiden jäädyttyä Ukrainan sodan ja korkojen nousun jälkeen direct lending -rahastot voittivat paljon markkinaosuutta velkapääomamarkkinoilta ja pääsivät tekemään transaktioita poikkeuksellisen hyvillä ehdoilla etenkin 2022 ja 2023. Pääomamarkkinoiden avauduttua 2023 loppuvuoden aikana hinnoittelutaso ja kilpailu kohteista kiristyi vuoden 2024 aikana. Edelleen kuitenkin absoluuttiset tuottotasot isojen pääomasijoittajavetoisten yrityskauppojen velkarahoituksessa ovat n. 9% brutto-IRR kolmen vuoden tyypilliselle pitoajalle. Tämän tyyppiset rahoitushankkeet ovat tällä hetkellä matalimman tuoton hankkeita PD-ohjelmassamme.
- Monimutkaisempiin direct lending –hankkeisiin (esim. muun kuin pääomasijoittajan omistamiin hankkeisiin) velkarahaa on tyypillisesti vähemmän tarjolla ja lainojen hinnoittelu näissä hankkeissa on edelleen säilynyt korkealla tasolla.
- Uuden yrityskauppa-aktiviteetin oltua hiljaisemmalla tasolla viimeisen parin vuoden aikana rahastot ovat keskittyneet enemmän uudelleenrahoitushankkeisiin. Olemme nähneet paljon tilanteita, jossa yhtiön omistaja (tyypillisesti pääomasijoittaja) on ollut valmis maksamaan varsin korkeaa korkoa siitä hyvästä, että saa siirrettyä lainojensa maturiteettia eteenpäin ja välttyttyä yhtiön myynniltä heikommassa markkinaympäristössä. Uskomme, että näitä tilanteita nähdään salkussamme paljon myös seuraavan parin vuoden aikana.
- Luottotapahtumien määrä direct lending -markkinoilla ja likvideillä velkamarkkinoilla on kasvanut hieman viimeisen vuoden aikana, mutta salkuissamme on toistaiseksi näkynyt vain yksittäistapauksia satojen yhtiöiden kokonaisportfolioista.

### Opportunistinen private debt –markkina

- Opportunistisella private debt –markkinalla PD-ohjelmamme managerit ovat olleet aktiivisia etenkin uuden rahan tarjoamisessa johonkin väliaikaiseen rahoituskapeikkoon tai korkojen nousun myötä vaikeutuneisiin pääomarakenteisiin, jossa sinänsä laadukas yhtiö kärsii kohonneista velanhoitokustannuksista tai velkojen uudelleenrahoituksen vaikeuksista pääomamarkkinoilla.
- Likvidit jälkimarkkinahinnat syndikoiduissa lainoissa ja high yield –bondeissa ovat lähellä velkojen nimellisarvoa indeksitasolla, jolloin managerimme ovat tyypillisesti olleet enemmän myynti- kuin ostopuolella yhtiöissä, joiden lainoilla on aktiivinen jälkimarkkina. Tässä alasegmentissä toimivat managerimme ovat uusien sijoitusten osalta keskittyneet enemmän epälikvidimpiin tilaisuuksiin, jossa rahasto ostaa alennuksella vähemmän likvidejä velkainstrumentteja esim. suoraan pankkien taseista.
- Portfoliorahoituskentässä private debt –rahastot ottavat enenevässä määrin markkinaosuutta pankeilta myös yrityskaupparahoituksen ulkopuolelta. Tämä yrityskaupparahoituksen ulkopuolinen markkina on kokoluokaltaan moninkertainen perinteiseen private debt –markkinaan verrattuna ja kilpailutilanne etenkin isomman skaalan hankkeissa on näkemyksemme mukaan varsin rajallinen.

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

## MARKKINAKATSAUS, EUROOPPALAISET KIINTEISTÖT

- Korkoympäristön muutokseen sopeutuminen kiinteistömarkkinoilla jatkuu edelleen, kun korkojen nousua seurannut kiinteistöjen tuottovaatimusten nousu vaikutti kiinteistöjen markkina-arvoihin.
- Vastavuoroisesti vuokrausmarkkina on toistaiseksi toiminut hyvin, ja inflaation myötä parantuneet vuokratassavirrat ovat osin lievittäneet kiinteistösijoittajien huolia. Euroopan suurkaupungeissa on vuokrissa nähty vahvaa kehitystä erityisesti nykyiseen tilakysyntään vastaavissa energiatehokkaissa kiinteistöissä prime-sijainneilla.
- Kiinteistöihin liittyviä epävarmuustekijöitä on talous- ja korkokehityksen ohella mm. kiristynyt rahoitusmarkkina ja rahoittajien sietokyky, jonka on spekuloitu kulminoituvan ennen kaikkea toimistokiinteistöihin ja erityisesti sekundäärisijainneilla. Huoli toimistosektorin kehityksestä on korostunut Yhdysvalloissa, jossa vajaakäyttöasteet ovatkin paljon Eurooppaa korkeampia. Pankkien osalta tilanteen odotetaan olevan parempi kuin esim. 2007–2009 finanssikriisissä, jolloin asuntoluototus oli holtitonta, velkaisuusasteet yleisesti paljon korkeammalla, ja pankit heikommin pääomitettuja sekä reguloituja.
- Transaktioaktiiviteetin merkittävä hidastuminen Euroopan kiinteistömarkkinoilla 2022-23 kääntyi varovaiseen kasvuun viime vuoden aikana. Ensimmäisten ennusteiden mukaan kokonaiskauppamäärä nousi vuonna 2024 n. 20 % edellisvuodesta. Tästä huolimatta likviditeetti markkinoilla edelleen rajallista kiinteistöjen arvoihin liittyvän näkemyseron seurauksena (ostajien ja myyjien välillä). Likviditeetti myös hyvin tarkkarajaista kysynnän painottuessa mm. moderneihin A-luokan kiinteistöihin asunto- sekä logistiikkasektoreissa, ja arvojen heijastaessa nykyistä ympäristöä (esim. vähintään 20-30 % alle markkinahuipun).
- Vuokrausmarkkinassa kysyntä on keskittynyt moderneihin ja vastuullisuustavoitteet täyttäviin tiloihin, samalla kun tarjonta näissä kohteissa on rajoitettua. Kysynnän ja tarjonnan epätasapaino erityisesti asunto-, logistiikka, ja toimistosektoreissa ovat ylläpitäneet vuokratason suotuisaa kehitystä edellä mainituissa sektoreissa Euroopassa. Samalla kohonneet rakentamis- ja rahoituskustannukset yhdessä muiden makrohuolien kanssa jarruttavat edelleen tarjonnan lisäämistä.
- Haastavassa ja volatiilissa markkinaympäristössä pidämme kiinteistöjen polarisaation jatkumista odotettavana kehityskulkuna. Kiinteistöjen käyttötavat ja vaatimukset ovat muuttuneet usealla tavalla, ja muuttuvassa ympäristössä ennen kaikkea kohdevalinnan merkitys korostuu. Odotamme nykyisiin käyttötarpeisiin vastaavien modernien energiatehokkaiden kiinteistöjen näyttäytyvän kassavirroiltaan turvallisempina sijoituskohteina myös tulevaisuudessa.
- Taitavalle kiinteistösijoittajalle näemme nykyisen ympäristön tarjoavan erityisiä mahdollisuuksia opportunistisesti, sekä moderneihin kiinteistöihin keskittyvän aktiivisen arvonluonnin kautta.

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

## MARKKINAKATSAUS, PRIVATE EQUITY

- Markkina-aktiiviteetti pysyttelee uusien buyout-transaktioiden osalta edelleen alhaisilla tasoilla tilastojen perusteella, mutta omien havaintojemme mukaan vuoden 2023 loppu ja 2024 ensimmäinen vuosipuolisko olisivat olleet hieman vilkkaampia etenkin PE-markkinan kasvusegmentissä, jos verrataan vuoden 2023 ensimmäiseen kolmeen kvartaaliin. Irtautumisten osalta lukumäärällisesti H1/2024 oli vilkkaampi kuin H1/2023, mutta arvossa mitattuna jäädään kuitenkin hieman viime vuoden vastaavan ajanjakson alle.
- H1/2024 kerätyt varat ylittivät niukasti H1/2023 kerättyjen varojen määrän, mutta kerättyjen rahastojen lukumäärä jäi kuitenkin selvästi alle viime vuoden tason. Tämä tukee jo pidempään jatkunutta trendiä varainkeruun keskittymisestä kokeneemmille toimijoille, mikä tarkoittaa kerättyjen rahastojen lukumäärän laskua ja toisaalta kerättyjen rahastojen keskimäärin isompaa kokoa. On hyvä huomioida myös, että vaikka varainkeruu on ollut haastavaa, päätyi vuosi 2023 hyvin lähelle vuoden 2021 ennätystasoa kerättyjen varojen määrässä mitattuna pitkälti isojen buyout-rahastojen vetämänä.
- Toinen hyvä esimerkki varainkeruuympäristön tilasta on se, että alkuvuodesta 2024 suljettujen rahastojen varainkeruun pituus on ollut vähintään 13 kuukautta yli 85 % rahastoista. Vastaavasti vuosina 2018–2020 suljetuista rahastoista 45–55 % rahastoista keräsi varoja yli 13 kuukautta, kun taas vuosina 2021–2023 luku oli 65–71 %.
- Managerien kanssa käymiemme keskustelujen perusteella aktiviteetin määrän voidaan odottaa paranevan perustuen vahvaan hankevirtaan, ja laskevan korkotason ja inflaation pitäisi sitä myös tukea, mutta tulevat kvartaalit sen lopulta meille näyttävät.

Lähde: Preqin. Edellä esitetyt luvut perustuvat globaaliin dataan 6/2024 asti, eikä sisällä venture capital -rahastojen lukuja.

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

## Käsitteitä

|                                                                           |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| L.P. (Limited Partnership)                                                | Rahasto, juridisen yhtiömuodon valintaan vaikuttavat monet seikat mm. sijoitusten kohde maat ja rahaston kotipaikka |
| LP (Limited Partner)                                                      | Sijoittaja, rahaston "äänetön yhtiömies"                                                                            |
| GP (General Partner)                                                      | Rahaston hoitaja, "vastuunalainen yhtiömies" (manageri)                                                             |
| LPA (Limited Partner Agreement)                                           | Rahastosopimus                                                                                                      |
| PPM (Private Placement Memorandum)                                        | Yksityissijoituksen muistio, voi olla myös juridinen dokumentaatio regulaatiosta riippuen                           |
| GAV (Gross Asset Value)                                                   | Sijoituksen bruttoarvo (velaton arvo)                                                                               |
| NAV (Net Asset Value)                                                     | Sijoituksen nettoarvo                                                                                               |
| IRR (Internal Rate of Return, Gross ja Net)                               | Sisäinen korkokanta, brutto ja netto                                                                                |
| TVPI (Total Value to Paid In Capital)/MOIC (Multiple On Invested Capital) | Pääomanpalautukset + voitonjako + sijoitetun pääoman nettoarvo suhteessa maksettuun pääomaan                        |
| DPI (Distributions to Paid In Capital)                                    | Pääomanpalautukset + voitonjako suhteessa maksettuun pääomaan                                                       |
| RVPI (Residual Value to Paid In Capital)                                  | Käypään arvoon perustuvan rahaston nettoarvon suhde rahastoon maksettuun pääomaan                                   |
| LTV (Loan to Value)                                                       | Velkavipu, velan määrän suhde käypiin arvoihin                                                                      |
| ICR (Interest Coverage Ratio)                                             | Korkokate, liikevoitto suhteessa korkokuluihin                                                                      |
| Kovenantti                                                                | Vakuuden korvaava luottosopimuksen erityisehto                                                                      |

# Mandatum Alternatiivimandaatti 2018

---

## VASTUUVARAUMA

---

Sijoitussidonnaisten vakuutusten arvonkehitys perustuu vakuutuksenottajan valitsemien sijoituskohteiden arvonkehitykseen. Sijoituskohteiden arvo voi nousta tai laskea. Sijoituskohteiden aikaisempi kehitys ei kuvaa niiden kehitystä tulevaisuudessa. Mikäli sijoituskohteet sisältävät muita kuin euromääräisiä sijoituksia, valuuttakurssien muutokset vaikuttavat sijoituskohteen arvonkehitykseen.

Asiakas päättää itsenäisesti sijoituskohteiden valinnasta omien sijoitustavoitteidensa mukaisesti ja kantaa riskin vakuutussäästöjen arvon alenemisesta tai menettämisestä. **Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö (Mandatum). Mandatum Asset Management Oy (MAM) toimii salkunhoitajana sekä Mandatumin asiamiehenä vakuutusyhtiön puolesta ja lukuun.** Mandatum tai sen asiamiehet eivät vastaa sijoituskohteiden arvonkehityksestä eivätkä vakuutukseen liitettyjen sijoituskohteiden valinnasta. Mandatum voi vaihtaa vakuutukseen valittavissa olevia sijoituskohteita vakuutuksen voimassaoloaikana. Esityksessä käytetyt tiedot on annettu tiivistetyssä muodossa, eivätkä ne anna täydellistä kuvaa esityksen kohteena olevista asioista tai niihin liittyvistä riskeistä. Asiakkaan tulee huolellisesti perehtyä aiheeseen ja tarvittaessa käyttää omia vero- yms. neuvonantajia. Sijoituskohteita ja muuta sijoittamista koskevat tiedot on annettu vain informaatiotarkoituksessa eikä annettuja tietoja voida pitää suosituksena merkitä, pitää tai vaihtaa tiettyjä sijoituskohteita tai tehdä muita vakuutuksen arvonkehitykseen vaikuttavia toimenpiteitä. Esitetyt tiedot perustuvat esityksen tekohetkellä käytössä olleisiin tietoihin sekä Mandatumin ja MAM:in sen hetkisiin näkemyksiin ja arvioihin. Mandatum ja MAM voivat muuttaa näkemyksiään tai arvioitaan ilman erillistä ilmoitusta. Asiakkaan tulee huolellisesti perehtyä vakuutuksen ja sijoituskohteiden ehtoihin ja esitteisiin ennen vakuutuksen ottamista, vakuutukseen tehtäviä muutoksia tai sijoituskohteiden valitsemista tai muuttamista.

Lainsäädäntöä ja verotusta koskevat tiedot perustuvat Mandatumin ja MAM:in käsitykseen esityksen tekohetkellä voimassa olevasta lainsäädännöstä ja verotuskäytännöstä. Tiedot koskevat vain Suomessa yleisesti verovelvollisia henkilöitä. Verotus ei ole osa vakuutussopimusta, eikä Mandatum tai sen asiamiehet vastaa lainsäädännön tai verotuskäytännön muutosten vaikutuksista tai verottajan yksittäisten ratkaisujen yhdenmukaisuudesta esityksen tietojen kanssa.

Tuotto-oletusten ja tuottotavoitteiden käyttö on suuntaa antavaa. Esitetyt tuotto-oletukset ja tuottotavoitteet on laskettu käyttäen pitkän aikavälin ennusteita tuotto-oletuksista eivätkä ne ole tae tulevasta tuotosta tai siitä, että tuotto-oletusten mukainen lopputulos olisi aina positiivinen.

Asiakas vastaa itse tietojen pohjalta mahdollisesti tekemistään päätöksistä. Mandatum tai sen asiamiehet ei takaa esitettyjen tietojen, näkemysten tai arvioiden oikeellisuutta tai täydellisyyttä eikä vastaa tietojen käytöstä mahdollisesti aiheutuvista suorista tai epäsuorista vahingoista, kuluista tai menetyksistä. Asiakas vastaa myös toimiensa veroseuraamuksista sekä mahdollisista vaikutuksista asiakkaan muihin sopimussuhteisiin sekä oikeuksiin tai velvollisuuksiin.

