



MANDATUM
ASSET MANAGEMENT

MARKKINOINTIMATERIAALIA

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Kvartaalikatsaus Q1/2025

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoituskorin perustiedot

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019 sijoituskori on Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön ("Mandatum") sijoitussidonnaisiin vakuutuksiin ja kapitalisaatiosopimukseen 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").

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

SIOITUSSTRATEGIA

- 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.

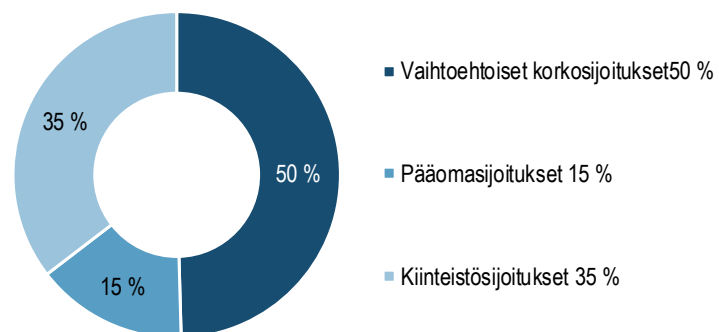
SIOITUSKORIN PERUSTIEDOT

Aloituspäivä	31.10.2019
Osuussarja	A
Hallinnointipalkkio	1,75 %
Salkunhoitaja	Mandatum AM
Valuutta	EUR

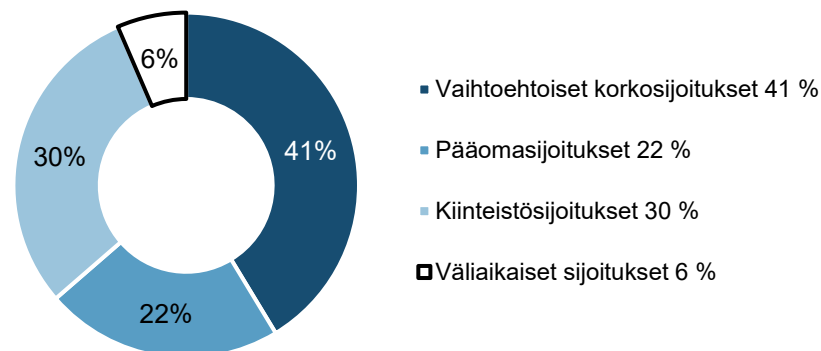
AVAINLUKUJA 8/25

Sijoituskorin koko, sitoumukset yht. (MEUR)	35,8
Sijoituskorin tekemät sitoumukset (MEUR)	36,8
Kutsuttu pääoma (sitoumuksesta)	100 %
Pääomanpalautukset (sitoumuksesta)	14,4 %
Sijoituskorin DPI	0,34x
Pääomanpalautukset	0,14x
Tuotonjaot	0,20x
Sijoituskorin TVPI (31.3.2025)	1,25x
Sijoituskorin IRR, netto (31.3.2025)	4,7 %
Sijoituskorin NAV (31.3.2025)	106,65
Varsinaisten sijoitusten IRR (31.3.2025)	8,7 %
Väliaikaisten sijoitusten IRR (31.3.2025)	3,6 %
Varsinaisten sijoitusten osuus korista	94 %

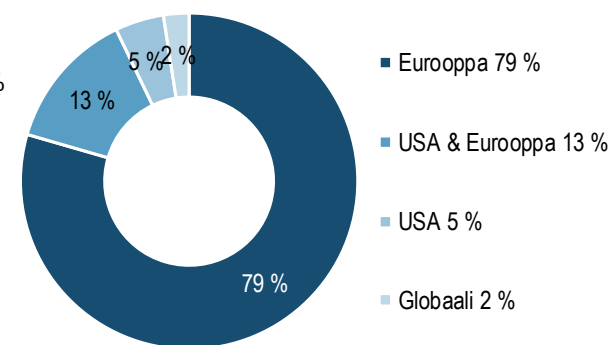
SITOUJUSTEN JAKAUMA 8/25



NAV-JAKAUMA 8/25



SITOUJUSTEN MAAN- TIETEELLINEN JAKAUMA 8/25



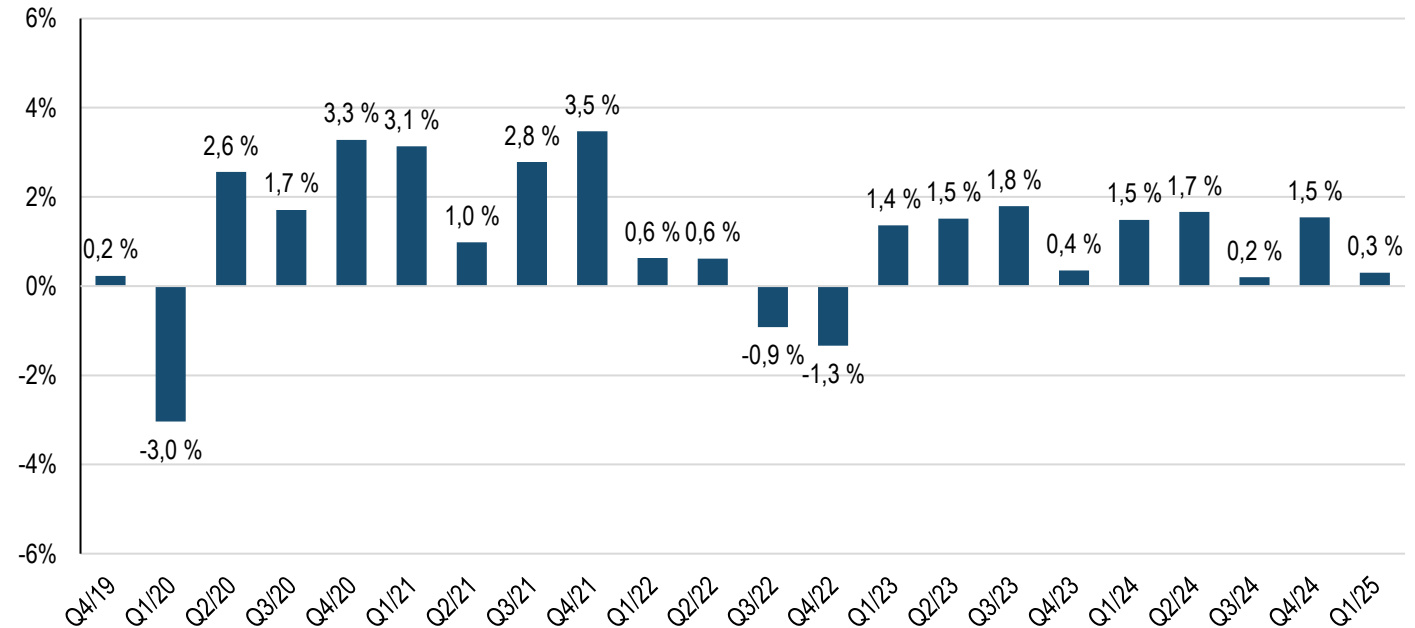
Strategiat kuvattu tarkemmin sivulta 5 alkaen.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

- Vuoden 2025 ensimmäisen kvartaalin tuotto oli 0,3 %.
- Sijoituskorin IRR-tuotto alusta asti laskettuna on 4,7 %.
- Sijoituskori jakoi 16.6.2025 pääomana 4,0 % ja kuponkina 1,2 % jäljellä olevasta pääomasta.
- Capman Growth II ilmoitti tehneensä osittaisen irtautumisen portfolioyhtiöstään Suomen Avustajapalveluista kolmannen kvartaalin alussa noin 20 prosentin preemiolla Q1-lopun arvostustasoon nähden. Tämä on ensimmäinen irtautuminen Capman Growthin II -rahastosta. Raportoiduissa tuotoissa arvonnousu tulee näkymään vasta kolmannen kvartaalin NAV-laskennassa.

KVARTAALITUOTOT



Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

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 ollut useamman kohteen osalta exit-prosesseja käynnissä, ja realisointien odotetaan jatkuvan markkina-aktiviteetin piristytessä.
- 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. korkean kassavirran kohteisiin keskittyvässä MAM Kiinteistö II kiinteistöstrategiassa raportoitu tuottokehitys sijoituksen alusta edelleen positiivinen. MAM Kiinteistö I realisoitiin kokonaan portfoliomyyntillä 7/2022 (sijoituskorin nettotuotto 42,6 % IRR ja 1,73x).
- Sijoituskorin PD-rahastot pääsivät aloittamaan sijoitustoimintansa koronapandemian alussa houkuttelevassa markkinatilanteessa. Tehdyistä PD-rahastosijoituksista Funding Circle on jo palauttanut sijoitetut varat eikä tee enää uusia sijoituksia. Aktiivisista rahastoista Triton Debt Opportunities II on pisimmällä elinkaarensa ja palauttanut jo kutsutun pääoman (DPI 1,1x) erittäin hyvillä tuotoilla. Myös loput rahastot ovat siirtyneet palautusvaiheeseen.
- Viimeisen kahden vuoden markkinatilanteesta huolimatta luottotapahtumat PD-rahastoissa eivät ole ainakaan vielä poikenneet merkittävästi normaalista markkinatilanteesta. Palautukset ovat yrityskauppa-aktiviteetin myötä hidastuneet, mutta lainojen maturiteetit toimivat perälautana pääoman kierrolle.

- Osassa PD-rahastoja pääomamarkkinoiden arvostukset ovat vaikuttaneet rahastojen kvartaaliarvostuksiin, mutta lopputuottoihin näillä ei ole lähtökohtaisesti vaikutusta, mikäli laina maksetaan täysimääräisesti takaisin maturiteetissaan.
- CapMan Growth II:n osalta ei ole odotettavissa enää sijoituksia uusiin portfolioyhtiöihin, mutta jatkosijoitukset portfoliossa oleviin yhtiöihin ovat mahdollisia.
- KJK:n osalta sijoitusperiodia pidennettiin vuoden 2024 loppuun ja rahasto kutsui viimeisen kerran varoja uusia sijoituksia varten maaliskuussa 2025 potentiaalisia sijoituskohteita varten.
- 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.
- EasyParkin ja Flowbirdin välinen yrityskauppa meni vihdoinkin maaliin vuoden 2025 alussa, kun vaaditut viranomaishyväksynät saatiin kaupan osalta valmiiksi.

Kassavirtaennuste

- Sijoituskorin arvosta 91 % on sijoitettuna varsinaisissa sijoituskohteissa ja loput on väliaikaisissa kohteissa. Sijoituskorin tekemät rahastosijoitukset tekevät uusia sijoituksia arviolta vielä seuraavat kolme vuotta.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
Arcmont	PD	Suoria yrityslainoja pääomasijoittajavetoisiin hankkeisiin Euroopassa	6 %	65 % / sijoittaa
Ares Pathfinder	PD	Velkarahoitusta sopimus pohjaista kassavirtaa tuottaville portfolioille	5 %	73 % / palauttaa
Whitehorse	PD	Sijoitus strategiaan, joka tarjoaa rahoitusta hajautettuja private equity -portfolioita vastaan	4 %	52 % / palauttaa
HPS Specialty Loan V	PD	Suora hajautettu lainastrategia kohteena keskisuuret yritykset globaalisti	4 %	59 % / palauttaa
Apera	PD	Suora lainastrategia eurooppalaisiin lainajärjestelyihin pääosin senior-lainojen kautta	4 %	94 % / palauttaa
KKR	PD	Sijoitus opportunistiseen dislokaatiostrategiaan Pohjois-Amerikan ja Euroopan markkinoilla	3 %	42 % / palauttaa
Bridgepoint	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto pääasiassa Euroopassa	3 %	55 % / sijoittaa
GOCF Expansion	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	54 % / sijoittaa
GOCF	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	24 % / palauttaa
Cheyne	PD	Opportunistinen strategia, jossa hankitaan lainoja alennuksella pääosin eurooppalaisilta pankeilta.	2 %	60 % / palauttaa
Patrimonium	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto kohdemarkkinana saksankielinen Eurooppa	2 %	83 % / palauttaa
Triton	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen keskisuurten yritysten credit-markkinaan, pääpaino nykyisiltä lainanantajilta alennuksilla hankittavissa lainoissa	2 %	0 % / palauttaa
AlbaCore	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen velkamarkkinaan sekä yksityisesti että jälkimarkkinahankintana.	2 %	73 % / palauttaa

*Tilanne per 8/25

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
HPS EAVF II	PD	Sijoitus eurooppalaisia luottoportfolioita (mm. leasing-rahoitus ja kuluttajaluottoja) hankkivaan ja uusia luottoja myöntävään strategiaan	2 %	49 % / palauttaa
Permira	PD	Suoria yrityslainoja pääomasijoittajavetoisiin hankkeisiin Euroopassa	2 %	56 % / palauttaa
MAM Opportunistic Loan Strategy	PD	Sijoitus syndikoituihin pankkilainoihin sekä pohjoismaisiin epälikvideihin lainajärjestelyihin Mandatumin lainatiimin johdolla	2 %	62 % / palauttaa
Broad Street Loan Partners IV	PD	Suora lainastrategia suurten ja keskisuurten yritysten lainajärjestelyihin Pohjois-Amerikassa ja Euroopassa	1 %	56 % / palauttaa
Cordet	PD	Suora lainastrategia pohjoiseurooppalaisiin (sis. Iso-Britannia) lainajärjestelyihin pääosin senior-lainojen kautta	1 %	71 % / palauttaa
Funding Circle	PD	Suoria lainoja pk-yrityksille Euroopassa	1 %	0% / 0% (IRR)

*Tilanne per 8/25

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
MAM Kiinteistö II	RE	Sijoitus korkean kassavirran ja hajautuneen vuokralaiskannan kiinteistöihin Suomessa, myös PK-seudun ja suurimpien kasvukeskusten ulkopuolella	7 %	100 %
MAM Kiinteistö I	RE	Sijoitus suomalaiseen Mandatum Asset Management Oy:n kiinteistösijoitustiimin hallinnoimaan logistiikka- ja teollisuuskiinteistöportfolioon	5 %	0% / 43% (IRR) 1,73x
BentallGreenOak	RE	Sijoitus pääasiassa asunto-, logistiikka- ja toimistokohteisiin, jotka pyritään ostamaan huutokauppojen ulkopuolelta, likviditeettipainetta kokevalta tai muuten motivoituneelta myyjältä	4 %	66 % / sijoittaa
DRC	RE	Lainamuotoinen kiinteistösijoitus eurooppalaisiin kiinteistöhankeisiin	3 %	84 % / sijoittaa
KKR II	RE	Sijoitus kiinteistörahastoon, joka hyödyntää opportunistista strategiaa eurooppalaisessa kiinteistömarkkinassa	3 %	82 % / sijoittaa
BentallGreenOak Co-Inv	RE	Rinnakkaissijoitus rahaston kanssa 26 logistiikkakohteen hankkimiseksi ja kehittämiseksi Pohjois-Italiassa ja Roomassa	2 %	55 % / sijoittaa
ICG	RE	Strategiassa ostetaan yritysten liiketoiminnalle kriittisiä kiinteistöjä, jotka yritys vuokraa takaisin itselleen	2 %	90 % / palauttaa
Meridia	RE	Sijoitus pääosin Barcelonassa ja Madridissa sijaitseviin kaupallisiin kiinteistöihin, kuten toimisto-rakennuksiin	2 %	72 % / sijoittaa
DFI	RE	Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa läntisen Euroopan kiinteistömarkkinaan	2 %	72 % / sijoittaa
Clearbell IV	RE	Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa Iso-Britannian kiinteistömarkkinaan	2 %	70 % / sijoittaa
EQT Co-Inv	RE	Sijoitus kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseksi Lontoon alueella	1 %	46 % / sijoittaa
RedTree	RE	Sijoitus heikosti johdettuihin hyvien sijaintien kohteisiin, jotka investointien ja vuokralaistilanteen vakauttamisen jälkeen myydään institutionaalisille sijoittajille	1 %	85 % / sijoittaa
Ares Co-Inv	RE	Sijoitus logistiikkakeskuksiin Länsi- ja Keski-Euroopassa	1 %	90 % / palauttaa

*Tilanne per 8/25

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
BentallGreenOak Co-Inv	RE	Rinnakkaissijoitus merkittävään pohjoismaiseen datakeskushankkeeseen	1 %	94 % / sijoittaa
Westwind	RE	Klubimuotoinen rinnakkaissijoitus Lontoon asuntosektoriin	< 1 %	99 % / sijoittaa
MAM LS, Mikroasuminen	RE	Lainamuotoinen rinnakkaissijoitus MAM:n lainatiimin kanssa kiinteistöhankeeseen Espoossa.	< 1 %	0 % / 12 % (IRR) 1,25x

*Tilanne per 8/25

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
Capman	PE	Sijoitus suomalaiseen growth equity -rahastoon	5 %	71 % / sijoittaa
KJK	PE	Sijoitus Baltian ja Balkanin markkinoille sijoittavaan buyout-rahastoon	2 %	98 % / sijoittaa
Rocket Internet	PE	Sijoitus venture capital –pääomasijoitusrahastoon	2 %	87 % / palauttaa
Coronaria	PE	Suora sijoitus suomalaiseen terveydenhuollon ja hyvinvoinnin palveluja tarjoavaan yritykseen	1 %	100 %
Oddlygood	PE	Kasvipohjaisia elintarvikkeita kehittävä yritys.	1 %	100 %
Forsta	PE	Suora sijoitus isobritannialaiseen globaalisti toimivaan asiakkuusanalytiikkayhtiö Forstaan (ent. Confirmit)	1 %	43 %
EasyPark	PE	Suora sijoitus EasyParkiin, yhtiö digitalisoi pysäköintimaksujen maksamisen	1 %	69 %
Evondos	PE	Suora sijoitus lääkkeiden annostelurobotteja kotihoidon tarpeisiin valmistavaan suomalaiseen Evondokseen	< 1 %	95 %
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 %

*Tilanne per 8/25

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

MARKKINAKATSAUS, PRIVATE DEBT

- Pääomamarkkinoiden jäädyttyä korkojen nousun jälkeen direct lending -rahastot voittivat markkinaosuutta ja pääsivät tekemään transaktioita poikkeuksellisen hyvillä ehdoilla. Pääomamarkkinoiden stabiloituminen ja kilpailun kiristyminen painoi riskipreemioita vuoden 2024 aikana, mutta vuonna 2025 kehitys on vakaantunut. Tuottotasot isojen yrityskauppojen velkarahoituksessa ovat edelleen n. 10% bruttotuottotasolla, mikä edustaa matalimman tuoton hankkeita PD-ohjelmassamme. Preemio ”helpompiin” direct lending -hankkeisiin verrattuna on myös kasvanut – markkinan matalammat volyymit ja pidemmät prosessit rajoittavat rahastojen kasvua tässä kentässä.
- Yrityskauppa-aktiviteetin oltua hiljaisemmalla tasolla rahastot ovat keskittyneet enemmän uudelleenrahoitushankkeisiin. Olemme nähneet paljon tilanteita, jossa yhtiön omistaja on ollut valmis maksamaan varsin korkeaa korkoa siitä hyvästä, että saa siirrettyä lainojensa maturiteettia eteenpäin ja välttyttyä yhtiön myynniltä heikommassa markkinaympäristössä. Yrityskauppa-aktiviteetissa nähtiin piristymistä vuoden vaihteessa, mutta kevään 2025 tullickiistat puskiivat prosesseja jälleen eteenpäin.
- Lisääntyneen markkinavolatiliteetin myötä jälkimarkkinasijoitusten mahdollisuudet lisääntyivät selvästi vuosien 2022 ja 2023 aikana, mutta koronakevään kaltaisia pakkomyynnejä ei kuitenkaan nähty. Pääomamarkkinahinnoittelun kiristyttyä vuosien 2023 ja 2024 aikana aktiviteetti on siirtynyt enemmän uusien rahoitusratkaisujen tarjoamiseen.
- Vahvan liikkeellelaskuvuoden 2021 aikaiset julkiset velkapaketit alkavat lähestyä maturiteettiaan, mikä aiheuttaa uudessa valuaatio- ja korkoympäristössä painetta uudelleenrahoitustilanteissa. Talouden hiljentymisen aiheuttama riskipreemioiden nousu heikoimman luottolaadun yhtiöissä (CCC) sekä pankkien edelleen jatkuva vetäytyminen yrityslainamarkkinoilta mahdollistaa suotuisan markkinaympäristön joustavalla mandaatilla toimiville strategioille.
- Portfoliorahoituskentässä rahastomme ovat olleet aktiivisia mm. yhdysvaltalaisen paikallispankkien luottoportfolioiden ostoissa ja NAV-rahoitushankkeissa, jossa rahaa lainataan private equity -portfolioita vastaan. Samalla myös yrityskentän siirtyminen kohti pääomakevyttä liiketoimintamallia ja keskittyminen ydinliiketoimintaansa luo mahdollisuuden tarjota rahoituspalveluita esimerkiksi rahoitusaktiviteeteista vetäytyville ajoneuvovalmistajille.
- Korkojen nousun aiheuttama kysynnän ja tarjonnan välinen epäsuhta etenkin private equity –transaktiomarkkinalla on viivästyttänyt kyseisten rahastojen sijoittajilleen palautettavien varojen maksuaikataulua, mikä on johtanut sekä sijoittajien että rahastojen haluun ratkaista likviditeettiongelmansa uusien keinoin. Ohjelmamme rahastot ovatkin tarjonneet edellä mainittuja NAV-lainoja rahastoille sekä suoria vakuudellisia rahoitusratkaisuja rahastosijoittajille varsin matalilla lainoitusasteilla ja houkuttelevilla tuottotasoilla.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

MARKKINAKATSAUS, EUROOPPALAISET KIINTEISTÖT

- Euroopassa kiinteistöarvoihin kohdistunut paine on hellittänyt, ja markkinapohjien odotetaan laajalti olevan takana. Vuosien 2022-24 tuottovaatimusten nousu (prime-kohteissa sektorista riippuen n. 1-2 %-yks.) oli arvovaikutuksella mitattuna jopa finanssikriisissä koettua rajumpi. Viime vuoden alusta lähtien nähty tuottovaatimusmuutosten tasaantuminen on kuitenkin jo kestänyt pidempään, ja samalla korkotason laskettua on prime-kiinteistöjen tuottoero suhteessa riskittömään korkoon leventynyt pidemmän aikavälin keskiarvotasoilleen (~260 korkopistettä 2000-24).
- Vuokrausmarkkina on toistaiseksi toiminut hyvin ja inflaation myötä parantuneet vuokratassavirrat, erityisesti 2021-23, ovat osin lievittäneet kiinteistösijoittajien huolia. Euroopan suurkaupungeissa on vuokrissa nähty vahvaa kehitystä erityisesti nykyiseen tilakysyntään vastaavissa energiatehokkaissa kiinteistöissä prime-sijainneilla.
- Yhdysvaltojen hallinnon huhtikuussa ilmoittamista tullipäätöksistä seurannut kauppasodan uhka ja talouskasvuodotusten heikentyminen ovat lisänneet epävarmuutta markkinoilla. Tuontitulleihin liittyvällä epävarmuudella voidaan odottaa olevan vuokralaisten merkittäviä strategisia, kuten uusiin toimitiloihin liittyviä, päätöksiä lykkäävä vaikutus – erityisesti auto- ja lääketeollisuuden yrityksissä, joilla merkittävää vientiä Yhdysvaltoihin. Näiden kerrannaisvaikutusten arviointi, mm. tapauskohtaisesti vuokralaisten liiketoimintaedellytysten kautta, on toistaiseksi kesken ja 90 päivän tullitaukopäätöksen ja käynnissä olevien kauppaneuvotteluiden myötä vielä ennen aikaista.
- Yleisesti tullishokin talouskasvuvaikutus nähdään selkeästi negatiivisempana Yhdysvalloille kuin Euroopalle, jossa maakohtaiset vaikutukset riippuvat pitkälti maiden talousrakenteista. Kiinteistösektoreittain korostuu liiketoimintavaikutukset – asuntojen osoittautuessa kaikista turvallisimpana sektorina.
- Haastavassa ja epävarmassa 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.
- Tällä hetkellä tuontitullien vaikutus nähdään markkinoilla vähemmän inflatorisena Euroopassa mm. hyytyneiden talous-kasvuodotusten, laskeneiden energiakustannusten, heikentyneen dollarin, ja Kiinan ylikapasiteetin seurauksena. Yhdysvaltoja maltillisemmat inflaatio-odotukset mahdollistavat EKP:lle enemmän liikkumavaraa, ja markkinan hinnoittelu korkotaso onkin keskipitkällä aikavälillä ennemmin laskeva/tasaantuva kuin uudelleen nouseva. Näkymää heijastellen 5-vuotinen Euribor-swap laski huhtikuussa n. 30-40 korkopistettä, ja vastaava korkokehitys nähtiin myös Saksan 10v valtionlainassa sen jälkeen, kun korko velkajarrupäätöksen seurauksena kävi 2,9 %:n tasoilla. Nykyiset rahoituskustannukset ja tuottotasot mahdollistavatkin kiinteistösijoittajille taas positiivisen velkavivun käytön Euroopassa.
- Operatiivisesti Euroopan kiinteistösektoreissa on nähtävissä vuokrien nousua tukevat fundamentit pitkälti tarjonnan ylittävän kysynnän vuoksi.
- Vuokrausmarkkinassa kysyntä on edelleen 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.
- Viime vuosien vaikea tilanne kiinteistömarkkinoilla on entisestään kasvattanut epätasapainoa, kun rakennuskustannusten nousu, rahoituksen hinta sekä tuottovaateiden nousu ovat jäädyttäneet uudishankkeita ja jarruttaneet tarjonnan lisäämistä.
- Merkittävien epävarmuustekijöiden kuten kauppasodan uhan ja geopoliittisten jännitteiden vallitessa myös kiinteistömarkkinan elpymisen jatkuminen on epävarmaa. Toistaiseksi markkinaympäristö edelleen mahdollistaa houkuttelevan entry pointin huomattavasti korkeammalla alkutuotolla verrattuna aiempaan kiinteistömarkkinaan (esim. 2019 ja 2021), myös erityisen laadukkaissa kohteissa.
- Taitavalle kiinteistösijoittajalle näemme nykyisen ympäristön tarjoavan erityisiä mahdollisuuksia opportunistisesti, sekä moderneihin kiinteistöihin keskittävän aktiivisen arvonnun kautta.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

MARKKINAKATSAUS, PRIVATE EQUITY

- Globaalisti tarkasteltuna vuoden 2024 markkina-aktiiviteetti oli uusien buyout-transaktioiden osalta euromääräisesti mitattuna hieman vuotta 2023 edellä, kun taas transaktioiden lukumäärässä mitattuna jäätiin vuodesta 2023. Omat havaintomme rinnakkaissijoitushankevirran määrästä ja laadusta PE-markkinan kasvusegmentissä tukevat hieman aktiivisempaa transaktiomarkkinaa vuoden 2024 osalta verrattuna vuoteen 2023. Irtautumisten osalta jäätiin kuitenkin arvossa mitattuna hieman vuoden 2023 tasosta, johtuen hiljaisemmasta viimeisestä kvartaalista verrattuna vuoden 2023 viimeiseen kvartaaliin. Irtautumisten lukumäärä kuitenkin ylitti vuoden 2023 tason.
- Kerättyjen varojen määrässä ennätysellisen vuoden 2023 jälkeen vaikuttaa siltä, että vuosi 2024 on ollut selvästi hiljaisin varainkeruuvuosi vuosien 2018–2024 aikana. Kerättyjen rahastojen lukumäärä jatkoi edelleen laskuaan, kun vuoden 2024 aikana suljettujen rahastojen lukumäärä jäi ensimmäistä kertaa alle 1000 rahastoon vuosien 2018–2024 aikana, ollen lähes 60 % pienempi lukumäärällisesti kuin huippuvuotena 2021.
- Varainkeruuympäristön osalta positiivisena merkinä voitaneen kuitenkin pitää sitä, että kerättyjen rahastojen varainkeruu kesti keskimäärin hieman viime vuotta vähemmän aikaa, kun 33 % suljetuista rahastoista keräsi rahastonsa 18 kuukauden aikana verrattuna vuoteen 2023, jolloin 18 kuukaudessa rahastonsa sai kerättyä vain 25 % rahastoista. Lisäksi myös yli kolme vuotta aktiivista varainkeruuta tehneiden rahastojen osuus tippui vuoden 2023 17 % tasosta 3 %:iin.
- Managerien kanssa käymiemme keskustelujen perusteella useiden toimijoiden hankevirta on tällä hetkellä vahvaa ja ilmassa on varovaista optimistisuutta vuoden 2025 aktiviteetista sekä uusien transaktioiden että irtautumisten osalta. Myös alkuvuodesta näkemämme hankevirta rinnakkaissijoitusten osalta tukee ajatusta hieman aktiivisemmasta markkinasta.

Lähde: Preqin. Edellä esitetyt luvut perustuvat globaaliin dataan 12/2024 asti, eikä sisällä venture capital -rahastojen lukuja.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

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 2019

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.



MANDATUM
ASSET MANAGEMENT

MANDATUM

Bulevardi 56
00120 Helsinki
mandatum.fi