

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Kvartaalikatsaus 31.3.2024

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.

SIJOITUSKOHDDE JA SIJOITUSSTRATEGIA

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

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

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.

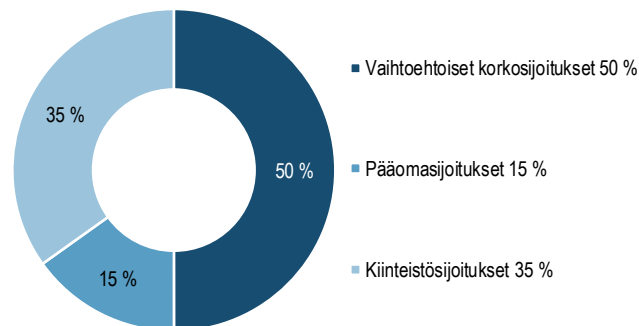
SIJOITUSKORIN PERUSTIEDOT

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

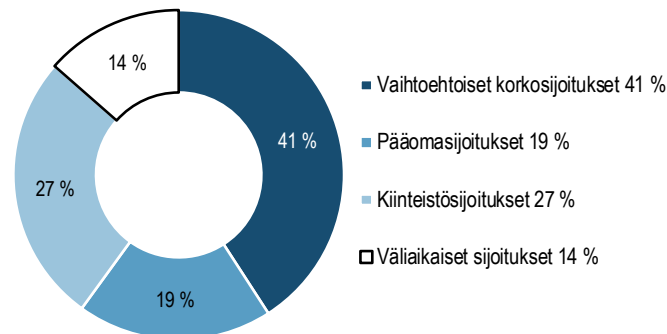
AVAINLUKUJA 8/24

Sijoituskorin koko, sitoumukset yht. (MEUR)	35,8
Sijoituskorin tekemät sitoumukset (MEUR)	36,5
Kutsuttu pääoma (sitoumuksesta)	100 %
Pääomanpalautukset (sitoumuksesta)	10,6 %
Sijoituskorin DPI	0,26x
Pääomanpalautukset	0,11x
Tuotonjaot	0,16x
Sijoituskorin TVPI (31.3.2024)	1,21x
Sijoituskorin IRR, netto (31.3.2024)	4,8 %
Sijoituskorin NAV (31.3.2024)	106,46
Varsinaisten sijoitusten IRR (31.3.2024)	9,8 %
Väliaikaisten sijoitusten IRR (31.3.2024)	3,4 %
Varsinaisten sijoitusten osuus korista	86 %

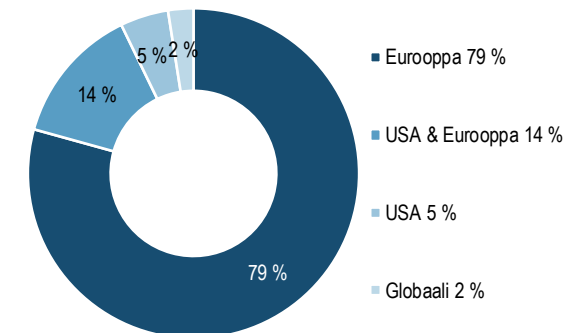
SITOUMUSTEN JAKAUMA 8/24



NAV-JAKAUMA 8/24



SITOUMUSTEN MAAN- TIETEELLINEN JAKAUMA 8/24



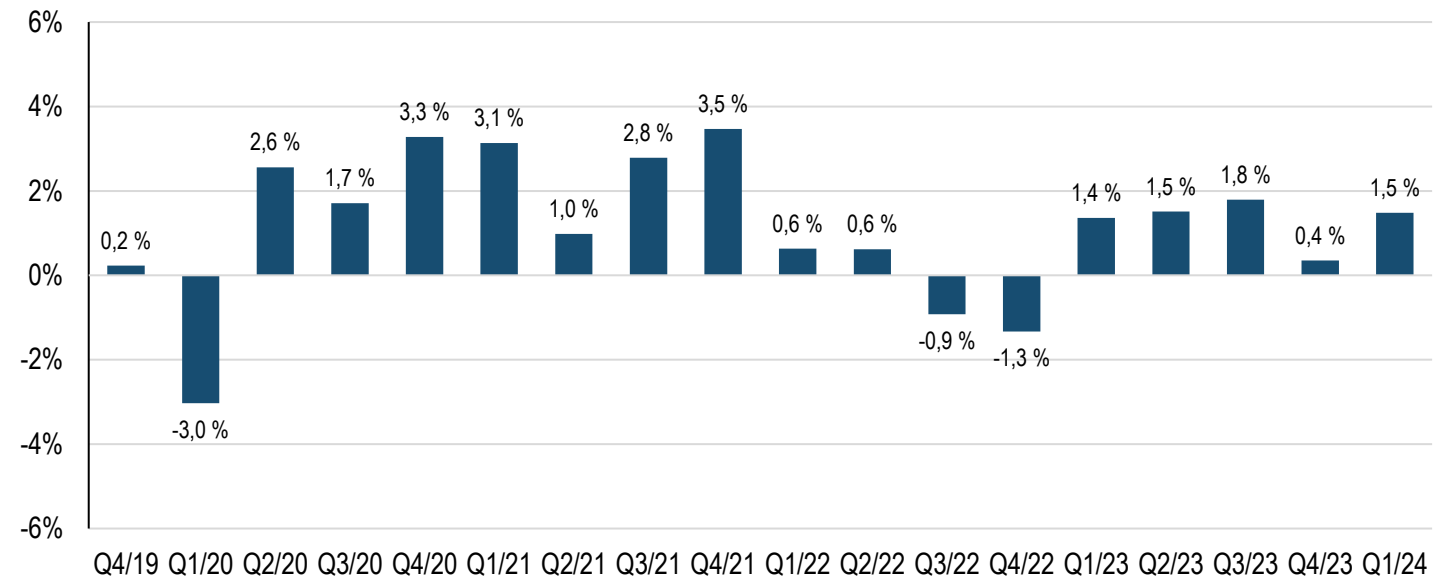
Strategiat kuvattu tarkemmin sivulta 5 alkaen.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

- Vuoden 2024 ensimmäisen kvartaalin tuotto oli 1,5 %.
- Sijoituskorin IRR-tuotto alusta asti laskettuna on 4,8 %.
- Sijoituskori jakoi 19.6.2024 kuponkina 0,5 % jäljellä olevasta pääomasta.
- EasyPark ilmoitti vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä aikeistaan ostaa ranskalainen Flowbird. Mahdollisen kaupan myötä EasyParkin arvostusta nostettiin merkittävästi jo kolmannen kvartaalin lukuihin heijastamaan uutta informaatiota. Kaupan läpimeno edellyttää vielä viranomaishyväksyntä.
- KJK:n neljäs kvartaali oli vahva, kun useamman portfolioyhtiön arvostuksia nostettiin hyvin menneen vuoden ja verrokkien arvostuskertoimien nousun myötä.

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 arvonluontipotentialia aktiivisten strategioiden valinnan vuoksi. Opportunistiset rahastot pystyvät yleensä tekemään parhaat sijoituksensa vaikeassa markkinaympäristössä, ja Euroopassa laskuun kääntyneen korkotason odotetaan helpottavan kiinteistömarkkinan palautumista sekä sijoituskorin portfoliossa valmistuneiden hankkeiden exit-suunnitelmia.
- 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. korkeaa kassavirtaa painottavassa MAM Kiinteistö II kiinteistöstrategiassa raportoitu tuottokehitys sijoituksen alusta on 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. Noin puolet muistakin rahastoista on täyteen sijoitettuja ja osa on myös alkanut palauttamaan varoja.
- Viimeisen kahden vuoden markkinatilanteesta huolimatta luottotapahtumat PD-rahastoissa eivät ole ainakaan vielä poikenneet merkittävästi normaalista markkinatilanteesta. Osassa rahastoja pääomamarkkinoiden arvostukset ovat vaikuttaneet rahastojen kvartaaliarvostuksiin, mutta lopputuottoihin näillä ei ole lähtökohtaisesti vaikutusta, mikäli laina maksetaan täysimääräisesti takaisin maturiteetissaan.

- 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 yleisen aktiviteetin taso oli hieman piristymään päin vuoden 2024 ensimmäisellä puoliskolla korkeimpien inflaatio- ja korkotasojen näyttäessä jäävän taakse.
- EasyParkin osalta Flowbird-yritysosto odottaa edelleen viranomaishyväksyntiä.
- 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. Rahastoon on odotettavissa vielä 2-3 uutta sijoitusta.
- 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.

Kassavirtaennuste

- Sijoituskorin arvosta 86 % 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 %	46 % / sijoittaa
Ares Pathfinder	PD	Velkarahoitusta sopimus pohjaista kassavirtaa tuottaville portfolioille	5 %	82 % / sijoittaa
Whitehorse	PD	Sijoitus strategiaan, joka tarjoaa rahoitusta hajautettuja private equity -portfolioita vastaan	4 %	60 % / sijoittaa
HPS Specialty Loan V	PD	Suora hajautettu lainastrategia kohteena keskisuuret yritykset globaalisti	4 %	72 % / sijoittaa
Apera	PD	Suora lainastrategia eurooppalaisiin lainajärjestelyihin pääosin senior-lainojen kautta	4 %	96 % / sijoittaa
KKR	PD	Sijoitus opportunistiseen dislokaatiostrategiaan Pohjois-Amerikan ja Euroopan markkinoilla	3 %	51 % / sijoittaa
Bridgepoint	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto pääasiassa Euroopassa	3 %	55 % / sijoittaa
GOCF Expansion	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	67 % / sijoittaa
GOCF	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	59 % / sijoittaa
Cheyne	PD	Opportunistinen strategia, jossa hankitaan lainoja alennuksella pääosin eurooppalaisilta pankeilta.	2 %	75 % / sijoittaa
Patrimonium	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto kohdemarkkinana saksankielinen Eurooppa	2 %	75 % / sijoittaa
Triton	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen keskisuurten yritysten credit-markkinaan, pääpaino nykyisiltä lainantajilta alennuksilla hankittavissa lainoissa	2 %	10 % / palauttaa
AlbaCore	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen velkamarkkinaan sekä yksityisesti että jälkimarkkinahankintana.	2 %	78 % / palauttaa

*Tilanne per 8/24

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 %	76 % / sijoittaa
Permira	PD	Suoria yrityslainoja pääomasijoittajavetoisiin hankkeisiin Euroopassa	2 %	78 % / sijoittaa
MAM Opportunistic Loan Strategy	PD	Sijoitus syndikoituihin pankkilainoihin sekä pohjoismaisiin epälikvideihin lainajärjestelyihin Mandatum in lainatiimin johdolla	2 %	72 % / sijoittaa
Broad Street	PD	Suora lainastrategia suurten ja keskisuurten yritysten lainajärjestelyihin Pohjois-Amerikassa ja Euroopassa	1 %	78 % / sijoittaa
Cordet	PD	Suora lainastrategia pohjoiseurooppalaisiin (sis. Iso-Britannia) lainajärjestelyihin pääosin senior-lainojen kautta	1 %	71 % / sijoittaa
Funding Circle	PD	Suoria lainoja pk-yrityksille Euroopassa	1 %	0% / 0% (IRR) 1,01x

*Tilanne per 8/24

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 %	94 % / sijoittaa
DRC	RE	Lainamuotoinen kiinteistösijoitus eurooppalaisiin kiinteistöprojekteihin	3 %	75 % / sijoittaa
KKR II	RE	Sijoitus kiinteistörahastoon, joka hyödyntää opportunistista strategiaa eurooppalaisessa kiinteistömarkkinassa	3 %	80 % / sijoittaa
BentallGreenOak Co-Inv	RE	Rinnakkaissijoitus rahaston kanssa 26 logistiikkakohteen hankkimiseksi ja kehittämiseksi Pohjois-Italiassa ja Roomassa	2 %	93 % / sijoittaa
ICG	RE	Strategiassa ostetaan yritysten liiketoiminnalle kriittisiä kiinteistöjä, jotka yritys vuokraa takaisin itselleen	2 %	96 % / sijoittaa
Meridia	RE	Sijoitus pääosin Barcelonassa ja Madridissa sijaitseviin kaupallisiin kiinteistöihin, kuten toimistorakennuksiin	2 %	65 % / sijoittaa
DFI	RE	Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa läntisen Euroopan kiinteistömarkkinaan	2 %	73 % / sijoittaa
Clearbell IV	RE	Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa Iso-Britannian kiinteistömarkkinaan	2 %	65 % / sijoittaa
EQT Co-Inv	RE	Sijoitus kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttamiseksi Lontoon alueella	1 %	42 % / sijoittaa
RedTree	RE	Sijoitus heikosti johdettuihin hyvien sijaintien kohteisiin, jotka investointien ja vuokralaistilanteen vakauttamisen jälkeen myydään institutionaalisille sijoittajille	1 %	84 % / sijoittaa
Ares Co-Inv	RE	Sijoitus logistiikkakeskuksiin Länsi- ja Keski-Euroopassa	1 %	97 % / sijoittaa
MAM LS, Mikroasuminen	RE	Lainamuotoinen rinnakkaissijoitus MAM:n lainatiimin kanssa kiinteistöprojekteihin Espoossa.	< 1%	40 % / sijoittaa

*Tilanne per 8/24

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
Capman	PE	Sijoitus suomalaiseen growth equity -rahastoon	5 %	77 % / sijoittaa
KJK	PE	Sijoitus Baltian ja Balkanin markkinoille sijoittavaan buyout-rahastoon	2 %	80 % / sijoittaa
Rocket Internet	PE	Sijoitus venture capital –pääomasijoitusrahastoon	2 %	93 % / 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 %	46 %
EasyPark	PE	Suora sijoitus EasyParkiin, yhtiö digitalisoi pysäköintimaksujen maksamisen	1 %	72 %
Evondos	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 %

*Tilanne per 8/24

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

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 on kiristynyt hieman vuoden 2024 aikana. Edelleen kuitenkin absoluuttiset tuottotasot isojen pääomasijoittajavetoisten yrityskauppojen velkarahoituksessa ovat n. 10% brutto-IRR kolmen vuoden tyypilliselle pitoajalle. Tämän tyyppiset rahoitushankkeet ovat tällä hetkellä matalimman tuoton hankkeita PD-ohjelmassamme.
- 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 kokonaisportfoliosta.

Opportunistinen private debt –markkina

- Lisääntyneen markkinavolatiliteetin myötä jälkimarkkinasijoitusten mahdollisuudet lisääntyivät selvästi vuoden 2022 ja 2023 aikana, mutta ainakaan toistaiseksi mitään koronakevään kaltaisia pakkomyyntejä ei ole vielä nähty. Rahastomme olivat aktiivisempia jälkimarkkinasijoituksissa etenkin keväällä ja syksyllä 2022, mutta pääomamarkkinahinnoittelun kiristyttyä vuoden 2023 aikana, aktiviteetti on siirtynyt enemmän uuden rahoituksen tarjoamiseen yhtiöille. Rahastomme ovat olleet aktiivisia esim. tilanteissa, joissa yhtiöiden velkarahoituksen maturiteetit ovat lähestymässä ja yhtiöt joutuvat uudelleenrahoittamaan niitä.
- Uusien sijoitusten osalta ensin pandemian ja vuonna 2022 alkaneet myös sodan ja inflaation aiheuttamat rahoituskapeikot, lisääntynyt jälkimarkkinavolatiliteetti, lainojen ja bondien uusemissioiden hiljentyminen sekä pankkien edelleen jatkuva vetäytyminen yritysainamarkkinoilta mahdollistavat suotuisan markkinaympäristön joustavalla mandaatilla toimiville epälikvideille opportunistisille strategioille.
- Portfoliorahoituskentässä rahastomme ovat olleet aktiivisia mm. yhdysvaltalaisen paikallispankkien luottoportfolioiden ostoissa ja NAV-rahoitushankkeissa, jossa rahaa lainataan private equity -portfolioita vastaan.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

MARKKINAKATSAUS, EUROOPPALAISET KIINTEISTÖT

- Korkoympäristön muutokseen sopeutuminen kiinteistömarkkinoilla jatkuu edelleen, kun korkojen nousun seurauksena kiinteistöjen tuotto-vaatimukset ovat nousseet vaikuttaen kiinteistöjen markkina-arvoihin.
- Vastavuoroisesti vuokrausmarkkina on toistaiseksi toiminut hyvin, ja inflaation myötä parantuneet vuokratasavirrat 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.
- Transaktioaktiiviteetti Euroopan kiinteistömarkkinoilla on hidastunut merkittävästi kiinteistöjen arvoihin liittyvän näkemyseron seurauksena (ostajien ja myyjien välillä). Transaktioaktiiviteetti jäi vuonna 2023 noin 46 %:iin viimeisen kymmenen vuoden keskiarvotasosta. Likviditeettiä löytyy edelleen, mutta lähinnä moderneille A-luokan kiinteistöille, ja usein merkittäväillä hinnanalennuksilla, esim. vähintään 20-30 % markkinahuipuista. Aktiiviteetin odotetaan piristyvän koronlaskuodotusten toteutuessa, sekä vauhdittuvan voimistuvien uudelleenrahoitustarpeiden ja mahdollisten pakkomyyntien seurauksena.
- 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, sekä voimakkaana jatkuva inflaatio, ovat ylläpitäneet vuokratason kehitystä edellä mainituissa sektoreissa Euroopassa. Samalla inflaatio ja kohonneet rahoituskustannukset yhdessä muiden makrohuolien kanssa ovat jarruttaneet tarjonnan lisäämistä.
- Markkinaympäristön muodostuessa alati haastavammaksi 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 mm. moderneihin kiinteistöihin keskittyvän aktiivisen arvonluonnin kautta.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

MARKKINAKATSAUS, PRIVATE EQUITY

- Vuosi 2023 oli ensimmäisten kolmen kvartaalin perusteella monilla mittareilla mitattuna hyvin alhaisen aktiviteetin vuosi. Kauppojen lukumäärässä ensimmäisten kolmen kvartaalin keskiarvolla mitattuna vuosi 2023 ei jäänyt jälkeen vuosille 2017–2020, mutta oli toki selkeästi alle vuosien 2021–2022 tason. Tehtyjen kauppojen arvossa mitattuna vuosi 2023 oli kuitenkin ensimmäisen kolmen kvartaalin perusteella jäämässä alle vuosien 2017–2022 tason, kuten myös yhteenlaskettujen irtautumisten arvon perusteella. Vuoden 2023 syyskuun loppuun mennessä tapahtuneiden irtautumisten perusteella pitää mennä takaisin aina vuoteen 2012, jotta aktiviteetti on irtautumisten osalta ollut yhtä matalaa. Toki vuoden 2023 viimeisen kvartaalin luvut ovat vielä julkaisematta, joten tilanne on voinut hieman elää.
- Kokeneemmat rahastomanagerit ovat vieneet selvästi isomman osan kerätyistä varoista. Tämä trendi oli nähtävissä jo vuonna 2022 ja jatkoi vahvistumistaan vuoden 2023 aikana. Erityisesti tuon huomaa siitä, että vuoden 2023 aikana viimeisen sulkemisen pitäneiden rahastojen lukumäärä näyttää jäävän selvästi alle edellisten vuosien tason ja pitää mennä vuoteen 2013 asti, että yhtä vähän rahastoja olisi kerätty, mutta kerättyjen varojen lukumäärä on kuitenkin ylittämässä vuoden 2022 tason, vaikkakin jäaden hieman ennätysvuodesta 2021. Tämänkin osalta vielä viimeisen kvartaalin statistiikat ovat julkaisematta.
- Vaikka kerättyjen varojen määrä onkin ollut vuonna 2023 hyvällä tasolla, niin keskimäärin rahastoilla on ollut hyvin haastavaa kerätä varoja, mistä osoituksena on se, että tällä hetkellä markkinoilla on ennätysmäärä rahastoja keräämässä rahaa, joiden tavoitekoot yhteenlaskettuna ylittävät merkittävästi vuoden 2023 arvioidun kerättyjen varojen tason.
- Tasaantunut korkotaso ja inflaatio ovat osaltaan tuntuneet vaikuttaneen piristyneeseen yrityskauppa-aktiviteettiin aivan vuoden 2023 lopussa ja etenkin vuoden 2024 alussa. Virallisia lukuja ei toki vielä ole saatavilla, mutta alustava vaikutelma on, että aktiviteetin taso on selkeästi piristymään päin.

Lähde: Preqin. Edellä esitetyt luvut perustuvat globaaliin dataan 9/2023 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 aiheutuviesta suorista tai epäsuorista vahingoista, kuluista tai menetyksistä. Asiakas vastaa myös toimiensa veroseuraamuksista sekä mahdollisista vaikutuksista asiakkaan muihin sopimussuhteisiin sekä oikeuksiin tai velvollisuuksiin.

