

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Kvartaalikatsaus 30.9.2024

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

SIJOITUSKORIN PERUSTIEDOT

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019 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.

SIJOITUSKOHDDE 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 2019 sijoituskorin säännöt

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.

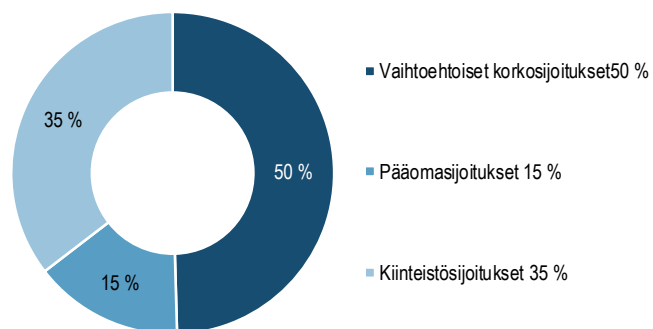
SIOITUSKORIN PERUSTIEDOT

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

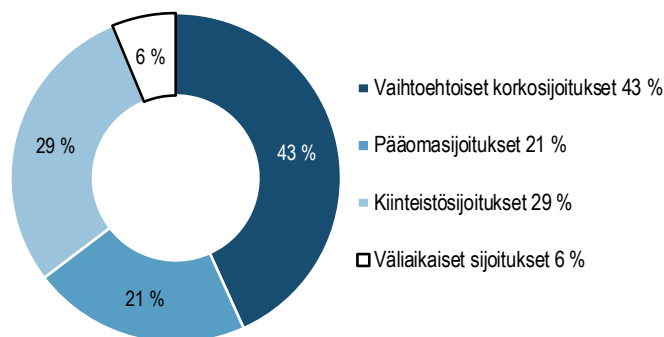
AVAINLUKUJA 1/25

Sijoituskorin koko, sitoumukset yht. (MEUR)	35,8
Sijoituskorin tekemät sitoumukset (MEUR)	36,8
Kutsuttu pääoma (sitoumuksesta)	100 %
Pääomanpalautukset (sitoumuksesta)	10,6 %
Sijoituskorin DPI	0,29x
Pääomanpalautukset	0,11x
Tuotonjaot	0,18x
Sijoituskorin TVPI (30.9.2024)	1,23x
Sijoituskorin IRR, netto (30.9.2024)	4,8 %
Sijoituskorin NAV (30.9.2024)	107,11
Varsinaisten sijoitusten IRR (30.9.2024)	9,1 %
Väliaikaisten sijoitusten IRR (30.9.2024)	3,5 %
Varsinaisten sijoitusten osuus korista	94 %

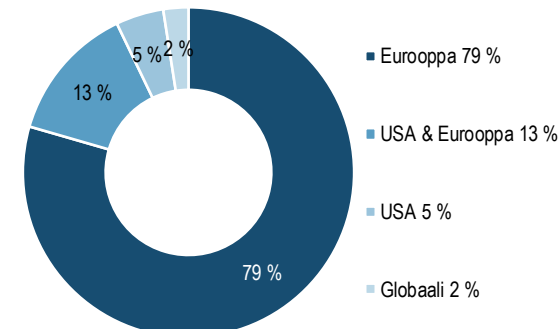
SITOUJUSTEN JAKAUMA 1/25



NAV-JAKAUMA 1/25



SITOUJUSTEN MAAN- TIETEELLINEN JAKAUMA 1/25



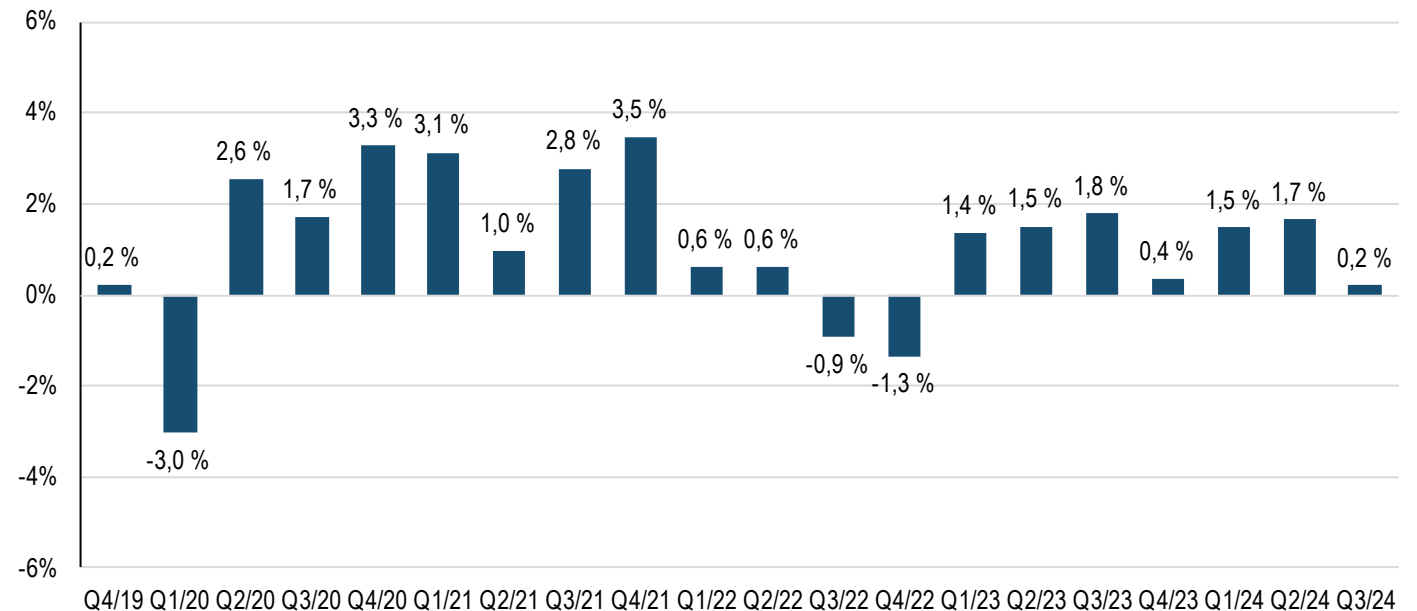
Strategiat kuvattu tarkemmin sivulta 5 alkaen.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

- Vuoden 2024 kolmannen kvartaalin tuotto oli 0,2 %.
- Sijoituskorin IRR-tuotto alusta asti laskettuna on 4,8 %.
- Sijoituskori jakoi 18.12.2024 kuponkina 1,2 % jäljellä olevasta pääomasta.
- EasyParkin ja Flowbirdin välinen yrityskauppa meni vihdoon maaliin vuoden 2025 alussa, kun vaaditut viranomaishyväksynät saatiin kaupan osalta valmiiksi
- 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 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. korkean kassavirran kohteisiin keskittyvässä MAM Kiinteistö II kiinteistöstrategiassa raportoitu tuottokehitys sijoituksen alusta edelleen positiivinen. MAM Kiinteistö I realisoitiin kokonaan portfoliomyyynnillä 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 PD-rahastoja pääomamarkkinoiden arvostukset ovat vaikuttaneet rahastojen kvartaaliarvostuksiin, mutta lopputuottoihin näillä ei ole lähtökohtaisesti vaikutusta, mikäli laina maksetaan täysimääräisesti takaisin maturiteetissaan.
- Sijoituskorin rahastoista Triton Debt Opportunities II on pisimmällä elinkaarensa ja palauttanut jo kutsutun pääoman lähes kokonaan (DPI 0,9x) erittäin hyvillä tuotoilla.
- 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.
- CapMan Growth II:n osalta ei ole odotettavissa enää sijoituksia uusiin portfolioyhtiöihin, mutta jatkosijoitukset portfoliossa oleviin yhtiöihin ovat mahdollisia.
- Oddlygood teki lokakuussa 2024 yritystoston Iso-Britanniassa ostettuaan kasvipohjaisiin tuotteisiin keskittyvän Rude Healthin. Yrityskaupan avulla Oddlygood saa jalansijaa monilla uusilla markkinoilla ja erityisesti Iso-Britanniassa.
- KJK:n osalta sijoitusperiodia pidennettiin vuoden 2024 loppuun ja rahasto kutsuikin varoja uusia sijoituksia varten syyskuun lopussa. Rahasto esittää loppuvuodesta mahdollisesti vielä toisenkin isomman pääomakutsun tällä hetkellä tarkastelussa olevien sijoitusten mennessä maaliin.
- 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 94 % 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 %	52 % / sijoittaa
Ares Pathfinder	PD	Velkarahoitusta sopimus pohjaista kassavirtaa tuottaville portfolioille	5 %	78 % / 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 %	64 % / palauttaa
Apera	PD	Suora lainastrategia eurooppalaisiin lainajärjestelyihin pääosin senior-lainojen kautta	4 %	98 % / palauttaa
KKR	PD	Sijoitus opportunistiseen dislokaatiostrategiaan Pohjois-Amerikan ja Euroopan markkinoilla	3 %	45 % / palauttaa
Bridgepoint	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto pääasiassa Euroopassa	3 %	55 % / sijoittaa
GOCF Expansion	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	65 % / sijoittaa
GOCF	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	33 % / palauttaa
Cheyne	PD	Opportunistinen strategia, jossa hankitaan lainoja alennuksella pääosin eurooppalaisilta pankeilta.	2 %	75 % / palauttaa
Patrimonium	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto kohdemarkkinana saksankielinen Eurooppa	2 %	83 % / palauttaa
Triton	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen keskisuurten yritysten credit-markkinaan, pääpaino nykyisiltä lainantajilta alennuksilla hankittavissa lainoissa	2 %	0 % / palauttaa
AlbaCore	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen velkamarkkinaan sekä yksityisesti että jälkimarkkinahankintana.	2 %	73 % / palauttaa

*Tilanne per 1/25

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 %	71 % / 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 %	55 % / palauttaa
Broad Street Loan Partners IV	PD	Suora lainastrategia suurten ja keskisuurten yritysten lainajärjestelyihin Pohjois-Amerikassa ja Euroopassa	1 %	70 % / 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 1/25

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 %	72 % / sijoittaa
DRC	RE	Lainamuotoinen kiinteistösijoitus eurooppalaisiin kiinteistöprojekteihin	3 %	80 % / sijoittaa
KKR II	RE	Sijoitus kiinteistörahastoon, joka hyödyntää opportunistista strategiaa eurooppalaisessa kiinteistömarkkinassa	3 %	84 % / sijoittaa
BentallGreenOak Co-Inv	RE	Rinnakkaissijoitus rahaston kanssa 26 logistiikkakohteen hankkimiseksi ja kehittämiseksi Pohjois-Italiassa ja Roomassa	2 %	68 % / sijoittaa
ICG	RE	Strategiassa ostetaan yritysten liiketoiminnalle kriittisiä kiinteistöjä, jotka yritys vuokraa takaisin itselleen	2 %	94 % / sijoittaa
Meridia	RE	Sijoitus pääosin Barcelonassa ja Madridissa sijaitseviin kaupallisiin kiinteistöihin, kuten toimisto-rakennuksiin	2 %	77 % / sijoittaa
DFI	RE	Sijoitus kiinteistökehitysrahastoon, joka sijoittaa läntisen Euroopan kiinteistömarkkinaan	2 %	73 % / 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 %	44 % / sijoittaa
RedTree	RE	Sijoitus heikosti johdettuihin hyvien sijaintien kohteisiin, jotka investointien ja vuokralaistilanteen vakauttamisen jälkeen myydään institutionaalisille sijoittajille	1 %	86 % / sijoittaa
Ares Co-Inv	RE	Sijoitus logistiikkakeskuksiin Länsi- ja Keski-Euroopassa	1 %	91 % / palauttaa

*Tilanne per 1/25

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 %	98 % / sijoittaa
MAM LS, Mikroasuminen	RE	Lainamuotoinen rinnakkaissijoitus MAM:n lainatiimin kanssa kiinteistöhankeeseen Espoossa.	< 1 %	72 % / palauttaa

*Tilanne per 1/25

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
Capman	PE	Sijoitus suomalaiseen growth equity -rahastoon	5 %	70 % / sijoittaa
KJK	PE	Sijoitus Baltian ja Balkanin markkinoille sijoittavaan buyout-rahastoon	2 %	82 % / sijoittaa
Rocket Internet	PE	Sijoitus venture capital –pääomasijoitusrahastoon	2 %	92 % / 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 %	73 %
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 1/25

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 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 kokonaisportfoliosta.

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 2019

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 kiinteistö-markkinoilla 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 arvionluonnin kautta.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

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 aktiiviteetin 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 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.

