



Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Kvartaalikatsaus 31.12.2023

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").

*Ks. tarkemmin Mandatum Alternatiivimandaatti 2019 sijoituskorin säännöt

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.

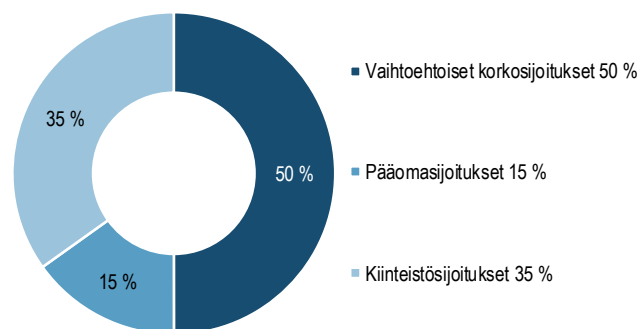
SIJOITUSKORIN PERUSTIEDOT

Aloituspäivä	31.10.2019
Osuussarja	B
Hallinnointipalkkio	1,25 %
Salkunhoitaja	Mandatum AM
Valuutta	EUR

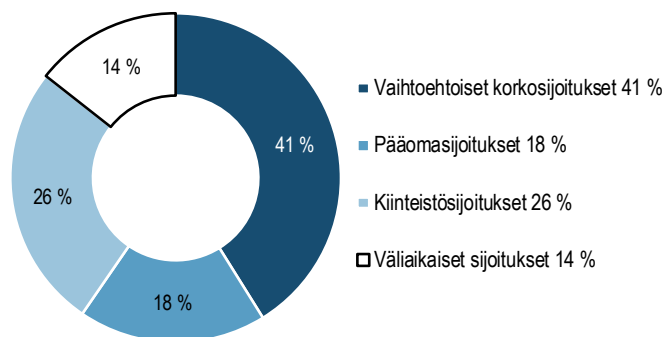
AVAINLUKUJA 5/24

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	0,15x
Sijoituskorin TVPI (31.12.2023)	1,22x
Sijoituskorin IRR, netto (31.12.2023)	5,3 %
Sijoituskorin NAV (31.12.2023)	108,64
Varsinaisten sijoitusten IRR (31.12.2023)	10,0 %
Väliaikaisten sijoitusten IRR (31.12.2023)	3,3 %
Varsinaisten sijoitusten osuus korista	86 %

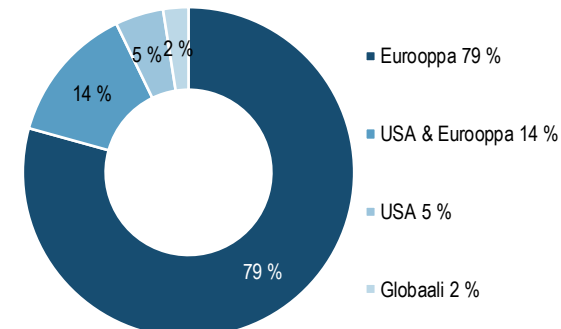
SITOUMUSTEN JAKAUMA 5/24



NAV-JAKAUMA 5/24



SITOUMUSTEN MAAN- TIETEELLINEN JAKAUMA 5/24



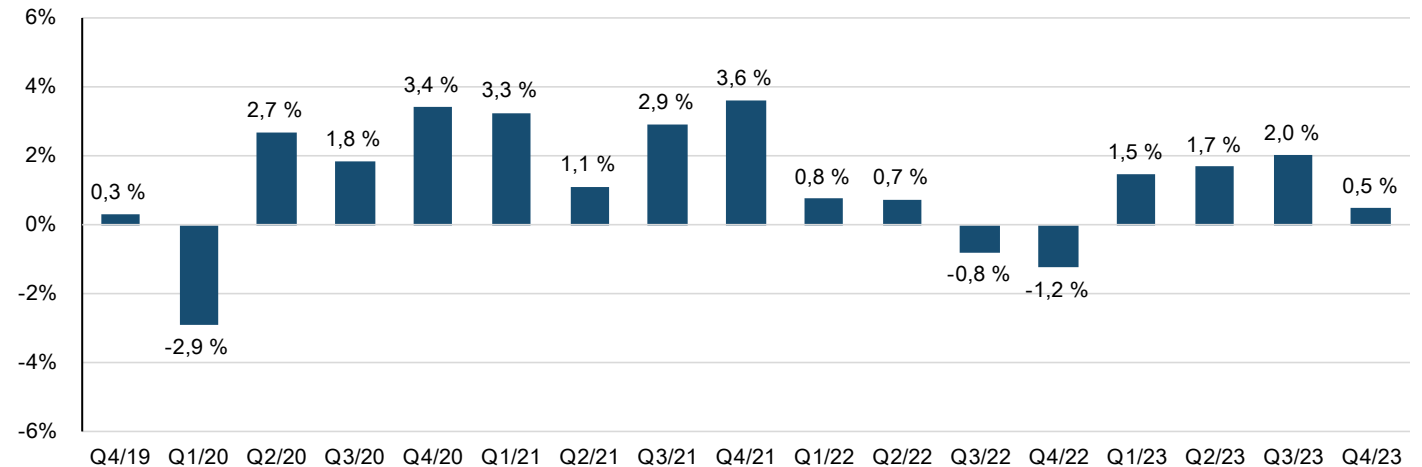
Strategiat kuvattu tarkemmin sivulta 5 alkaen.

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

KESKEISIÄ TAPAHTUMIA

- Vuoden 2023 neljännen kvartaalin tuotto oli 0,5 %.
- Sijoituskorin IRR-tuotto alusta asti laskettuna on 5,3 %.
- Sijoituskori jakoi 31.3.2024 kuponkina 1,25 % 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

- Huolimatta tuottovaatimukseen kohdistuvista nousupaineista uskomme kiinteistöportfolion hankkeiden edelleen sisältävän hyvää arvonluontipotentiaalia aktiivisten strategioiden valinnan vuoksi. Opportunistiset rahastot pystyvät yleensä tekemään parhaat sijoituksensa vaikeassa markkinaympäristössä, ja esim. moderneissa korkealaatuisissa kiinteistöissä vuokratasot ovat Euroopassa nousseet kysynnän ja tarjonnan epätasapainon seurauksena poikkeuksellisen paljon. 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 (43% IRR ja 1,73x sijoituskorin netto).
- 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% (joulukuun 2023 lopussa 3,91%). Selvästi suurin osa alla olevista sijoituksista on vaihtuvakorkoisia.
- CapMan Growth II:n osalta ei ole odotettavissa enää sijoituksia uusiin portfolioyhtiöihin, mutta jatkosijoitukset portfolioissa oleviin yhtiöihin ovat mahdollisia.
- KJK:n osalta sijoitusperiodia pidennettiin vuoden 2024 loppuun. Rahastoon on odotettavissa vielä 2-3 uutta sijoitusta.
- Coronaria, ja sen sisällä etenkin Silmäasema on kehittynyt vahvasti, mikä heijastui myös vuoden lopun arvostuksiin.
- Sijoituskori on private equity -sijoitustensa osalta jo pidemmällä pitoaikojen suhteen. Huomioiden yleisesti markkinoilla tapahtuneiden irtautumisten määrän ja aktiviteetin laskun vuonna 2023 on mahdollista, että sijoittajille palautuvien varojen aikataulu venyy alkuperäisestä tavoitteesta, mikäli epävarmuus markkinoilla jatkuu vuoden 2024 aikana.

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 %	36 % / sijoittaa
Ares Pathfinder	PD	Velkarahoitusta sopimus pohjaista kassavirtaa tuottaville portfolioille	5 %	86 % / 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 %	94 % / sijoittaa
KKR	PD	Sijoitus opportunistiseen dislokaatiostrategiaan Pohjois-Amerikan ja Euroopan markkinoilla	3 %	50 % / sijoittaa
Bridgepoint	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto pääasiassa Euroopassa	3 %	55 % / sijoittaa
GOCF Expansion	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	56 % / sijoittaa
GOCF	PD	Opportunistinen lainastrategia globaaliin (suurelta osin US) credit-markkinaan	2 %	57 % / sijoittaa
Cheyne	PD	Opportunistinen strategia, jossa hankitaan lainoja alennuksella pääosin eurooppalaisilta pankeilta.	2 %	60 % / sijoittaa
Patrimonium	PD	Opportunistinen yrityslainarahasto kohdemarkkinana saksankielinen Eurooppa	2 %	50 % / sijoittaa
Triton	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen keskisuurten yritysten credit-markkinaan, pääpaino nykyisiltä lainantantajilta alennuksilla hankittavissa lainoissa	2 %	26 % / palauttaa
AlbaCore	PD	Opportunistinen lainastrategia eurooppalaiseen velkamarkkinaan sekä yksityisesti että jälkimarkkinahankintana.	2 %	89 % / palauttaa

*Tilanne per 5/24

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 %	74 % / sijoittaa
Permira	PD	Suoria yrityslainoja pääomasijoittajavetoisiin hankkeisiin Euroopassa	2 %	84 % / sijoittaa
MAM Opportunistic Loan Strategy	PD	Sijoitus syndikoituihin pankkilainoihin sekä pohjoismaisiin epälikvideihin lainajärjestelyihin Mandatum in lainatiimin johdolla	2 %	77 % / sijoittaa
Broad Street	PD	Suora lainastrategia suurten ja keskisuurten yritysten lainajärjestelyihin Pohjois-Amerikassa ja Euroopassa	1 %	86 % / 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 5/24

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 %	93 % / sijoittaa
DRC	RE	Lainamuotoinen kiinteistösijoitus eurooppalaisiin kiinteistö Hankkeisiin	3 %	75 % / sijoittaa
KKR II	RE	Sijoitus kiinteistörahastoon, joka hyödyntää opportunistista strategiaa eurooppalaisessa kiinteistömarkkinassa	3 %	75 % / 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 %	92 % / 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 %	65 % / 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 %	35 % / 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 kiinteistö Hankkeeseen Espoossa.	< 1%	40 % / sijoittaa

*Tilanne per 5/24

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

Sijoitus	Alastrategia	Kuvaus	Sitoumus, % sitoumuksista*	Nettokutsuttu, % / Elinkaaren vaihe*
Capman	PE	Sijoitus suomalaiseen growth equity -rahastoon	5 %	75 % / sijoittaa
KJK	PE	Sijoitus Baltian ja Balkanin markkinoille sijoittavaan buyout-rahastoon	2 %	68 % / 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 5/24

Mandatum Alternatiivimandaatti 2019

MARKKINAKATSAUS, PRIVATE DEBT

Direct lending -markkina

- Vuoden 2023 alku jatkoi samanlaisena kuten vuosi 2022. Likvidien velkamarkkinoiden uusemissiot ovat olleet edelleen jäissä, jolloin private equity-rahastojen ainoa velkarahoituksen lähde on ollut käytännössä direct lending -rahastot. Tämä on näkynyt uusien sijoitusten osalta mm. kohdeyhtiöiden koon kasvuna ja laadun parantumisena, hinnoittelun parantumisena, riskimetriikoiden laskuna jne. Vaikka yrityskaupat ovat olleet jäissä, markkina on direct lending-rahastoille suotuisa myös sen takia, että isolla osalla likvidien velkamarkkinoiden yrityksiä tulee lainojen maturiteetit vastaan alkaen ensi vuodesta tarjoten direct lending-rahastoille sijoitusmahdollisuuksia.
- Nykyisen kaltaisessa nousevien korkojen ja volatiilien pääomamarkkinoiden markkinaympäristössä direct lending -strategiat ovat näkemyksemme mukaan suhteellisia voittajia esim. high yield -bondimarkkinaan verrattuna johtuen lainojen vaihtuvakorkoisuudesta ja toisaalta pääomasijoittajan näkökulmasta paremmasta diilivarmuudesta yrityskauppatilanteissa.
- Keskeisenä huolena vuoden 2022 alun jälkeen on ollut muiden omaisuusluokkien tapaan Ukrainan sota ja korkean inflaation vaikutukset portfolioyhtiöihin. Direct lending -strategioissamme portfolioyhtiöiden velan määrä on tyypillisesti 40-50% yritysarvosta eli lähtökohtaisesti rahastojen pitäisi selvittää merkittävästikin arvonalaskusta portfolioyhtiöissä ilman luottotappioita. Ainakin toistaiseksi salkkujemme portfolioyhtiöt ovat pärjänneet pääosin hyvin eikä luottotapahtumien määrä ole lisääntynyt.

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.
- Vuoden 2023 aikana osa opportunististen strategioiden rahastoista on hyötynyt pankkisektorin haasteista lisääntyneinä sijoitusmahdollisuuksina.

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 vuokratasot 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. Huoli toimistosektorin kehityksestä on korostunut Yhdysvalloissa, jossa vajaakäyttöasteet ovatkin paljon Eurooppaa korkeampia. Pankkien osalta tilanteen odotetaan olevan parempi kuin esim. 2007–2009 finanssikriisissä, jolloin asuntoluotot 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 vuodelta 2023 jäi 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 (erityisesti 2024-2025) 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 alkaneet jarruttaa 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

- Vuoden 2023 ensimmäisellä kvartaalilla nähtiin pientä piristymistä private equity -toimijoiden tekemien transaktioiden arvossa mitattuna, joskin kauppojen lukumäärä jatkoi edelleen laskuaan. 2023 toisella kvartaalilla kauppojen arvo kuitenkin laski alhaisimmalle tasolleen sitten kevään 2020 ja myös toteutuneiden kauppojen lukumäärä laski edelleen. Toisaalta private equity -toimijoiden tekemien irtautumisten osalta nähtiin selkeää piristymistä toisella kvartaalilla hiljaisen ensimmäisen kvartaalin jälkeen.
- Alkuvuodesta 2023 rahastojen keräämät varat ovat olleet hieman laskusuunnassa, joskin rahastosijoittajien suhtautuminen seuraavan 12 kuukauden aikana tehtäviin sijoituksiin vaikuttaa hieman positiivisemmalta verrattuna viime vuoden kesällä toteutettuun kyselyyn. Kesällä 2023 84 % sijoittajista aikoo tehdä joko saman verran sitoumuksia tai enemmän sitoumuksia seuraavan 12 kuukauden aikana, kun vastaava lukema kesällä 2022 oli 76 %.
- Rahastojen varainkeruu on pysynyt haastavana ja edelleenkin vain noin joka kolmas rahasto onnistui keräämään rahastonsa alle vuodessa vuoden 2023 ensimmäisen puoliskon aikana suljetuista rahastoista, kun vastaava osuus vuonna 2019 oli lähes 60 %. Pientä parannusta on kuitenkin nähtävissä viime vuoteen verrattuna, jolloin vain 27 % rahastoista onnistui keräämään rahastonsa alle vuodessa.
- Käymiemme keskustelujen perusteella markkinoilla on edelleen epäsuhta sen suhteen mitä ostajat ovat yrityksistä valmiita maksamaan verrattuna myyjien näkemykseen hinnasta. Yritysten hidastunut kasvu, mahdollisesti heikentynyt kannattavuus ja yleinen korkotasoa ja inflaatio eivät tee yhteisen näkemyksen löytämisestä helppoa.

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

