



Metsäyhtiöt Sijoitusobligaatio

Osakekorisidonnainen joukkovelkakirjalaina

- Osakekorin Metsä Board, Stora Enso ja UPM-Kymmene kehitykseen sidottu sijoitus
- Osakekorin positiivinen kehitys nousukattoon saakka 200 %:n tuottokertoimella (alustava)¹
- Pääomaturva 90 % nimellisarvosta eräpäivänä, pääomaturvaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvyistä
- Sijoitusaika noin 5,5 vuotta
- Morgan Stanley B.V, takaaja Morgan Stanley

Merkintäaika päättyy

31.8.2023

Sijoituksen riskiluokka

1 2 3 4 5 6 7

Pienempi riski

Suurempi riski

Tutustu tämän markkinointimateriaalin lisäksi liikkeeseenlaskijan laatimaan avaintietoasiakirjaan, lainaehtoihin ja ohjelmaesitteeseen täydennyksineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Asiakirjat on yksilöity sivulla 7 ja saat ne merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/metsayhtiöt. (1) Tuottokerroin 200 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasoon 160 %. Sijoittaja ei hyödy osakekorin yli 40 %:n kurssinoususta, joten lainan enimmäistuotto nimellisarvolle on alustavasti enintään 80 % (=200 % × 40 %).

ALEXANDRIA



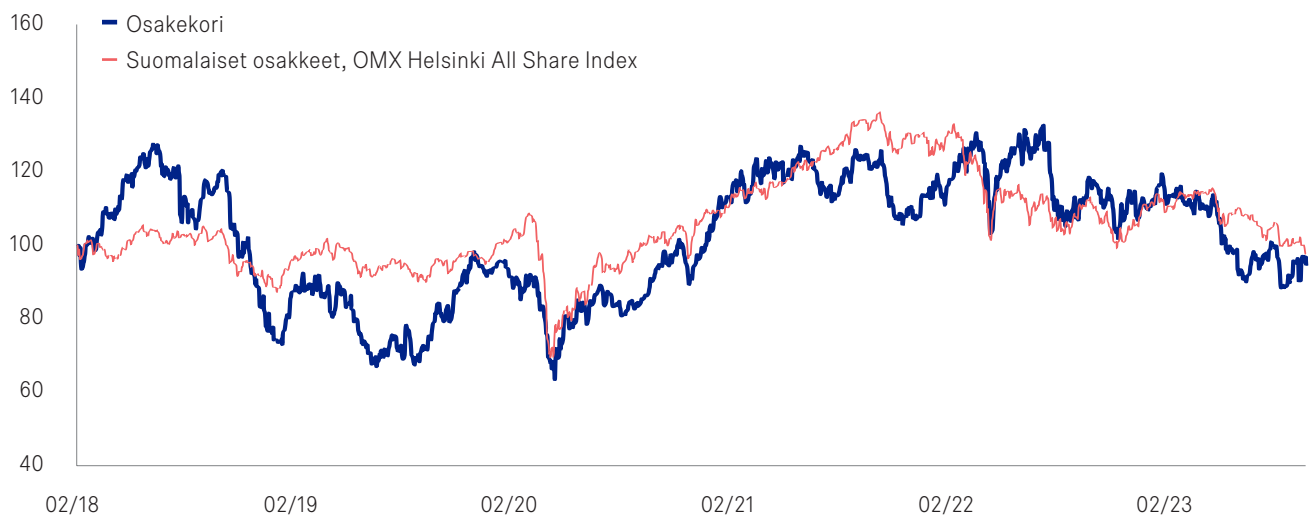
Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

Metsäyhtiöt Sijoitusobligaatio -joukkovelkakirjalaina ("laina") tarjoaa mahdollisuuden osallistua Metsä Boardin, Stora Enson ja UPM-Kymmenen tasapainoin muodostaman osakekorin ("osakekori") kehitykseen korkealla tuottokertoimella ja selkeästi rajatulla riskitasolla.

- **Korkea tuottokerroin.** Sijoittaja hyötyy osakekorin mahdollisesta positiivisesta kehityksestä nousukattoon saakka 200 %:n tuottokertoimella (alustava).¹
- **Maksimituotto rajattu.** Lainan enimmäistuotto nimellisarlvolle laskettuna on 80 %, koska sijoittaja ei hyödy osakekorin yli 40 %:n kurssinoususta (=200 % × 40 %).²

- **Pääomaturva 90 % nimellisarlvolta.** Jos osakekorin kehitys on negatiivinen, sijoittaja menettää nimellisarlppääomaa osakekorin prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa, mutta kuitenkin enintään 10 %. Lainan erääntymisarvo on siis vähintään 90 % nimellisarlvolta riippumatta siitä, miten osakekori kehittyy sijoitusaikana. Pääomaturva on voimassa vain eräpäivänä. Ennen eräpäivää lainan arvo voi olla pääomaturvan tasoa matalampi tai korkeampi. Merkintäpalkkio ei kuulu pääomaturvan piiriin.
- **Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski.** Lainaan ja pääomaturvaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvyistä (katso "Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski" sivulla 5).

Osakekori ja vertailuindeksi, historiallinen kehitys 2018 - 2023



Lähde: Bloomberg, viiden ja puolen vuoden aikasarja 3.2.2018 - 3.8.2023, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus osakekoriin. Vertailuindeksi on hintaindeksi. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet, jatkuu sivulla 7

Tyyppi	Osakekorisidonnainen joukkovelkakirjalaina
Pääomaturva	90 % nimellisarlvolta ³
Sijoitusaika	Noin 5,5 vuotta
Liikkeeseenlaskija ja takaaja	Morgan Stanley B.V, takaaja Morgan Stanley, jonka luottoluokitukset: Moody's A1 / S&P A-/ Fitch A+
Kohde-etuus	Osakekori tasapainoin: Metsä Board Oyj (B-osakesarja), Stora Enso Oyj (R-osakesarja) ja UPM-Kymmene Oyj
Tuottokerroin	200 % (alustava) ¹
Merkintähinta	1 000 euroa / laina, mikä vastaa 100 % lainan nimellisarlvolta
Merkintäpalkkio	20 euroa / laina, mikä vastaa 2 % lainan nimellisarlvolta
Vähimmäissijoitus	5 lainaa, tätä suuremmat sijoitukset 1 lainan erissä
Aikataulu	Merkintäaika 8.8. - 31.8.2023. Maksupäivä 31.8.2023 ⁴

(1) Tuottokerroin 200 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasoon 160 %.

(2) Vahvistettava tuottokerroin vaikuttaa myös maksimituottoon, joka lasketaan 40 % × vahvistettava tuottokerroin.

(3) Osittaisella 90 %:n pääomaturvalla tarkoitetaan liikkeeseenlaskijan sitoumusta maksaa vähintään 90 % lainan nimellisarlvolta takaisin eräpäivänä. Pääomaturvaan liittyy liikkeeseenlaskija- ja takaajariski. Pääomaturva on voimassa vain eräpäivänä. Ennen eräpäivää lainan arvo voi olla pääomaturvan tasoa matalampi tai korkeampi. Merkintäpalkkio ei kuulu pääomaturvan piiriin.

(4) Merkintäaika voidaan päättää ennenaikaisesti, mikäli liikkeeseenlaskun ehtojen turvaaminen sitä vaatii.

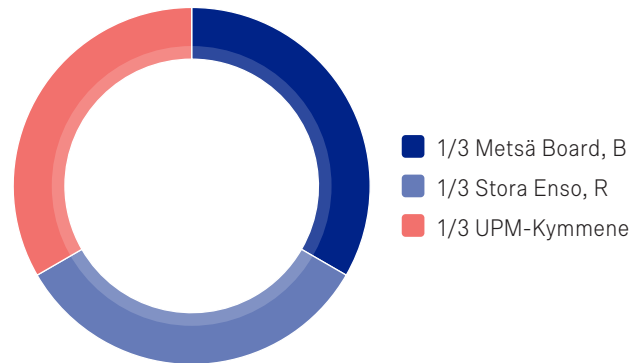


Kohde-etuus

Lainan tuotto ja erääntymisarvo riippuvat osakekorin kurssi-kehityksestä. Osakekorin muodostavat Metsä Boardin, Stora Enson ja UPM-Kymmene osakkeet tasapainoin (1/3). Kaikkien yhtiöiden osalta seurataan Nasdaq Helsinki -pörsissä noteerattua euromääräistä osaketta. Metsä Boardin osalta seurataan B-osakesarjan osaketta ja Stora Enson osalta R-osakesarjan osaketta. Osakekorin yhtiöt esitellään taulukossa alla ja tarkemmin yhtiökuvauksissa seuraavalla sivulla.

Lainan tuotonlaskennassa osakekorin yhtiöiden sijoitusaikana maksamia osinkoja ei huomioida, mutta odotetut osinkotuotot on huomioitu ehdoissa.

Osakekorin yhtiöpainot



Yhtiöiden perustietoja

	Metsä Board	Stora Enso	UPM-Kymmene
Pörssikurssi, €	7,3	10,9	29,3
Markkina-arvo, €	2,7 mrd	8,7 mrd	15,6 mrd
P/E-luku	21,1	23,2	17,1
P/B-luku	1,4	0,8	1,4
Liikevaihto, €	2,5 mrd	11,7 mrd	11,7 mrd
Liiketulos, €	0,5 mrd	2,0 mrd	2,0 mrd
Henkilöstö	2 200	21 000	17 000
Lisätietoa	www.metsagroup.com	www.storaenso.com	www.upm.com

Lähteet: Bloomberg 3.8.2023 ja yhtiöiden vuoden 2022 tilinpäätökset. P/E-luku tarkoittaa osakekurssin ja 12kk ennustetun osakekohtaisen tuloksen suhdetta. P/B-luku tarkoittaa osakekurssin ja osakekohtaisen oman pääoman suhdetta.

Osakekori, historiallinen kehitys 2018 - 2023



Lähde: Bloomberg, viiden ja puolen vuoden aikasarja 3.2.2018 - 3.8.2018, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus osakekoriin eivätkä kuvan 3.8.2023 tilanteen mukaan kuvattu nousukatto ja pääomaturvaa kuvaava taso ole samat kuin lainalle 8.9.2023 määräytyvät vastaavat tasot. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole taee tulevasta kehityksestä.



Tietoa osakekorin yhtiöistä

Metsä Board

Metsä Board Oyj on vuonna 1986 perustettu suomalainen metsäteollisuuden yhtiö, jonka päätuotteet ovat taive- ja tarjoi-lupakkaukartongit sekä valkoiset kraftlainerit. Metsä Board kuuluu Metsä Groupiin ja sen suurin omistaja on Metsäliitto Osuuskunta, joka omistaa 49,9 % sen osakekannasta. Yhtiö on Euroopan johtava korkealaatuisten ensikuitukartonkien valmistaja ja maailman suurin päällystettyjen valkoisen kraftlainerien tuottaja.

Metsä Board pyrkii olemaan kestäväen kehityksen edelläkävijä. Sen kartongit edistävät kiertotaloutta ja tarjoavat vaihtoehtoja muoville: ne ovat kevyitä, kierrätettäviä ja kompostoituvia. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa täysin fossiiliton tuotanto ja tuotteet vuoden 2030 loppuun mennessä. Yhtiön kahdeksan tuotantolaitosta sijaitsevat Suomessa ja Ruotsissa. Tärkein pääraaka-aine, korkealaatuinen pohjoinen puukuitu, tulee pääosin tehtaita lähellä olevista metsistä.

Vuosi 2022 oli yhtiölle vahva ja se saavutti ennätyskorkean kannattavuuden kohonneiden myyntihintojen avittamana. Liikevaihto oli 2,5 miljardia euroa, jossa vuosikasvu oli 19 % ja vertailukelpoinen liiketulos oli 521 miljoonaa euroa, jossa vuosikasvu oli 35 %. Huhtikuussa 2023 yhtiö antoi muuttuneessa markkinaympäristössä tulosvaroituksen ja vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon vertailukelpoinen liiketulos laski 57 % edellisvuodesta. Loppuvuodelle yhtiö korostaa niin markkinaselujen kysyntätekijöille kuin yhtiön tulokselle epävarmoja näkymiä.

Stora Enso

Stora Enso Oyj on vuonna 1998 fuusion myötä perustettu pakkaus-, biomateriaali-, puutuote- ja paperiteollisuuden uusiutuvien tuotteiden toimittaja. Yhtiön puukuituun pohjautuvat materiaalit ovat uusiutuvia ja pääosin kierrätettäviä. Vuoden 2022 liikevaihdosta 68 % kertyi Euroopasta, 15 % Aasian ja Tyynenmeren alueelta sekä 17 % muualta maailmasta. Vaikka pääosa liiketoiminnasta on Euroopassa, yhtiölle yhä tärkeämpiä markkinoita ovat Kiina ja muu Aasia, missä keskiluokka kasvaa voimakkaasti: maailmassa tarvitaan lisää vessa- ja talouspaperia sekä mm. kartonkia, jota myös verkkokauppa tarvitsee.

Stora Enso on käynyt läpi muutoksen perinteisestä paperiyhtiöstä liiketoiminnallisesti hajautetummaksi yhtiöksi, jolla on kasvavia liiketoimintoja. Yhtiö on panostanut kasvuun uusiutuvissa pakkauksissa, puurakentamisen ratkaisuisissa ja biomateriaali-innovaatioissa. Paperidivisioonan osuus liikevaihdosta vuonna 2022 oli enää 15 % ja liiketoimintayksikkö lakkautettiin kokonaan vuodenvaihteessa. Jäljellä olevat kaksi paperitehdasta raportoidaan jatkossa pakkausmateriaali-liiketoiminnan yhteydessä.

Monien yhtiölle tärkeiden tuotteiden, kuten sellun, sahatavaran ja pakkauskartongin, hinnat nousivat koronapandemian jälkeen selvästi, mikä näkyi nopeasti parantuneena kannattavuutena. Vuoden 2023 aikana markkinatilanne on kuitenkin selvästi heikentynyt ja mm. sellun hinta laskenut voimakkaasti ja asiakkaat purkaneet varastojaan. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana Stora Enson liikevaihto laski 13 % ja operatiivinen liiketulos laski 73 % edellisen vuoden vastaavasta ajanjaksosta. Koko vuoden 2023 ennustetta yhtiön johto pitää nyt korostuneen epävarmana. Stora Enso on yksi suurimmista metsänomistajista maailmassa ja metsäomaisuuden tasearvo kesäkuun 2023 lopussa oli 8,1 miljardia euroa.

UPM

UPM-Kymmene Oyj suomalainen metsäteollisuus ja -biomateriaali-yhtiö, joka sai nykymuotonsa fuusioiden seurauksena vuonna 1996. UPM:llä on kuusi liiketoiminta-aluetta ja sen päätuotteita ovat sellu, aikakauslehti- ja sanomalehtipaperit, hieno- ja erikoispaperit, tarramateriaalit sekä puutuotteet. Puutuotteet käsittävät mm. sahatavaran, vanerin ja viilut. Yhtiö myös tuottaa energiaa ja toimii fyysisen sähkön kaupassa ja sähkön johdannaismarkkinoilla. Biopolttoaineet ovat yhtiön yksi kasvualueista.

UPM:n vuosi 2022 oli ennätysellinen ja yhtiön liikevaihto sekä tulos olivat historian parhaimmat korkean sellun ja energian hinnan tukemina. Vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla tapahtui käänne, kun sellun ja energian hinnat laskivat voimakkaasti ja asiakkaat purkivat varastojaan: vertailukelpoinen liikevoitto laski edellisvuodesta 29 %. Globaalit megatrendit tukevat UPM:n tuotteiden kysyntää. Yhtiön toiminnan tarkoitus on luoda fossiilisista raaka-aineista riippumatonta tulevaisuutta ja tarjota uusiutuvia sekä kierrätettäviä materiaaleja ja vähäpäästöistä energiaa. Suomessa tuotetusta sähköstä UPM tuottaa noin kuudesosan ja on toiseksi suurin sähköntuottaja Fortumin jälkeen. Yhtiöllä on Suomessa kahdeksan vesivoimalaa ja se omistaa Olkiluodon uudesta ydinvoimalayksiköstä kolmasosan. Ydinvoimalan sähköntuotanto parantaa UPM:n sähköomavaraisuutta ja laskee tuloksen riippuvuutta sähkön hinnasta.

UPM:llä on Uruguayssa toteutunut suuri noin 3,5 miljardin dollarin arvoinen investointihanke, kun uuden ja samalla yhden maailman tehokkaimman sellutehtaan tuotanto on alkanut vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä. Tehtaan myötä yhtiön sellun tuotantokapasiteetti kasvaa yli 50 % noin 5,8 miljoonaan tonniin vuodessa. UPM ennakoii vuoden 2023 tuloksen olevan vahva huolimatta toimintaympäristön epävarmuuksista. UPM ennakoii vuoden 2023 vertailukelpoisen tuloksen laskevan edellisvuodesta.

Lähteet: Alexandria, yhtiöiden Internet-sivut, vuoden 2022 tilinpäätös ja osavuosisikatsaukset tammi-kesäkuu 2023.

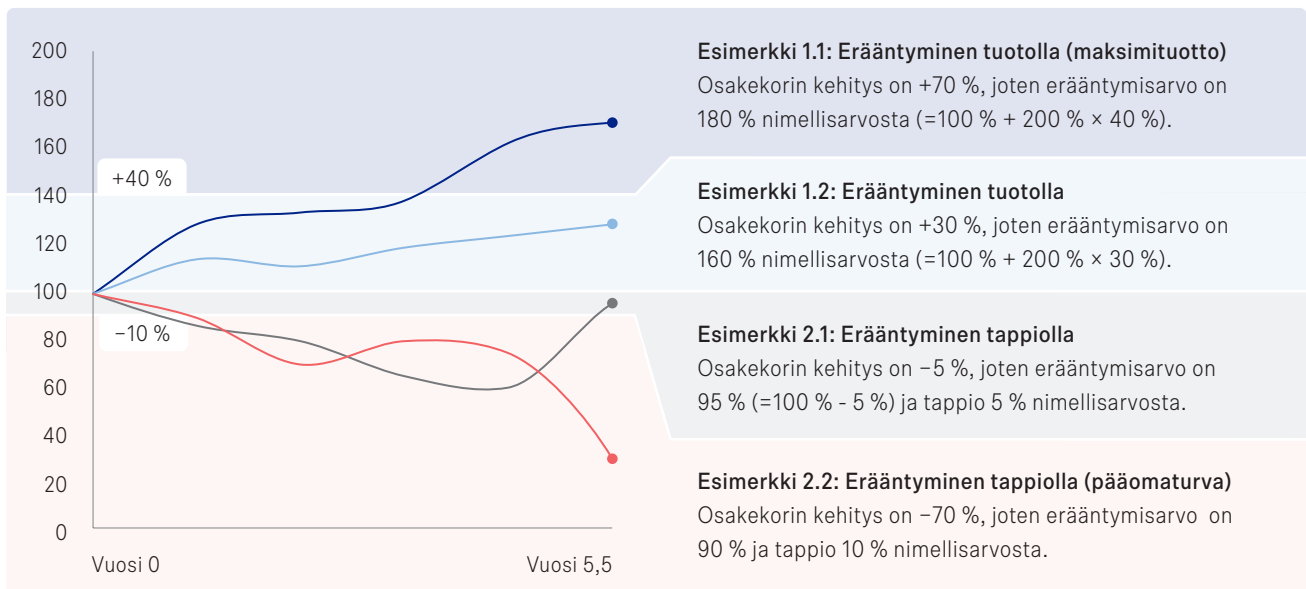
Tuoton määräytyminen

Lainan eräpäivänä takaisinmaksettava määrä riippuu osakekorin kehityksestä 5,5 vuoden ajanjaksolla, alkuarvon ja loppuarvon välillä. Lainan erääntymisarvo määräytyy seuraavasti:

- Jos osakekorin kehitys on nolla tai positiivinen, takaisin maksetaan nimellisarvo ja tuottona nimellisarvolle osakekorin kehitys kerrottuna tuottokertoimella. Sijoittaja ei hyödy osakekorin kehityksestä siltä osin kuin se ylittää 40 %, joten lainan maksimituotto on 40 % kerrottuna tuottokertoimella.
- Jos osakekorin kehitys on negatiivinen, sijoittaja menettää nimellispääomaa osakekorin prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa, mutta kuitenkin enintään 10 %. Lainan erääntymisarvo on siis vähintään 90 % nimellisarvosta riippumatta siitä, miten osakekoti kehittyi sijoitusaikana.

Osakekorin kehitys määritellään tuotonlaskennassa sen prosentuaalisena muutoksena alkuarvopäivän 8.9.2023 ja loppuarvopäivän 8.3.2029 välillä. Osakkeet ovat korissa tasapainoin edustettuina ja kunkin osakkeen alku- ja loppuarvot määräytyvät niiden päivän päätösarvoina. Tuottokerroin on alustavasti 200 %, ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasoon 160 %.

Havainnollistus tuoton määräytymisestä (esimerkissä oletetaan alustava tuottokerroin 200 %)



Esimerkit kuvaavat lainaehtojen mukaista tuoton ja erääntymisarvon määräytymistä eikä niissä selkeyden vuoksi ole 2 %:n merkintäpalkkiota erikseen näkyvissä. Merkintäpalkkio huomioiden esimerkin efektiiviset vuosituotot (p.a.) ovat seuraavat: E1.1 10,8 %, E1.2: 8,5 %, E2.1: -1,3 % ja E2.2: -2,2 %. Osakekorin kehitystä kuvaavat luvut ovat ainoastaan esimerkinomaisia eivätkä kuvasta sen historiallista tai odotettua kehitystä. Tuottokerroin vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasoon 160 %. Mikäli tuottokerroin jää alle alustavasti ilmoitetun, sijoittajan lopullinen tuotto voi olla pienempi kuin esimerkissä (vaikuttaa myös maksimituottoon). Laskentaesimerkki ei huomioi liikkeeseenlaskija- ja takaajariskiä eikä verovaikutuksia.

€ Miten teen merkinnän?

1. Tutustu

Tutustu tämän markkinointimateriaalin lisäksi liikkeeseenlaskijan laatimaan avaintietoasiakirjaan, lainaehdoin ja ohjelmaesitteeseen täydennyksineen. Asiakirjat saat merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/metsayhtiot.

2. Merkitse

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Tämän sijoituksen säilytys on maksutonta arvopaperitilillä Alexandria Group Oyj:ssä. Merkintäaika päättyy **31.8.2023**.

3. Maksa

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **31.8.2023**.

! Keskeiset riskitekijät

Sijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski, ja sijoittaja vastaa aina itse omien sijoituspäätöksensä taloudellisista tuloksista ja vorseuraamuksista. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä varmistua siitä, että hän ymmärtää lainan ominaisuudet ja riskit. Alla kuvataan ainoastaan lyhyesti lainaan liittyviä keskeisiä riskejä. Lainaan ja sen liikkeeseenlaskijaan/takaajaan liittyviä riskejä on kuvattu tarkemmin liikkeeseenlaskijan laatimassa avaintietoasiakirjassa, lainaehdoissa ja ohjelmaesitteessä. Asiakirjat on yksilöity sivulla 7.

Tuottoriski

Laina on vain osittain pääomaturvattu ja sijoittaja kantaa riskin kohde-etuutena toimivan osakekorin epäedullisesta hintakehityksestä osittaisen pääomaturvan tasoon asti. Sijoittaja voi jäädä ilman tuottoa ja lisäksi menettää sijoittamansa pääoman osittain kohde-etuuden kehittyessä epäsuotuisasti. Osittainen pääomaturva on voimassa vain eräpäivänä. Pääomaturvaan liittyy liikkeeseenlaskija- ja takaajariski. Ennen eräpäivää lainan arvo voi olla pääomaturvan tasoa matalampi tai korkeampi. Merkintäpalkkio ei kuulu pääomaturvan piiriin. Kohde-etuuden tulevasta kehityksestä ei voida antaa takeita. Laina ei vastaa suoraa sijoitusta kohde-etuuteen. Sijoittaja ei ole oikeutettu osakekorin yhtiöiden maksamiin osinkoihin.

Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski

Lainaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvyistä. Liikkeeseenlaskijan ja takaajan maksukyvyttömyys voi johtaa sijoitetun pääoman ja/tai tuoton menettämiseen kokonaan tai osittain. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöstä tehdä kiinnittää huomiota liikkeeseenlaskijan ja takaajan taloudelliseen asemaan ja luottokelpoisuuteen. Laina ei kuulu talletussuojan piiriin eikä liikkeeseenlaskija ole asettanut sille erillistä vakuutta.

Korkoriski

Yleisen korkotason ja liikkeeseenlaskijan ja takaajan luottoriskiläisyyden muutoksilla on vaikutus lainan arvoon sijoitusaikana. Yleisen korkotason tai luottoriskiläisyyden nousulla on pääsääntöisesti

laskeva vaikutus lainan arvoon. Vastaavasti korkotason tai luottoriskiläisyyden laskulla on pääsääntöisesti nostava vaikutus lainan arvoon. Korkoriski voi toteutua vain, jos laina myydään ennen eräpäivää. Lainan arvoon vaikuttavat myös useat muut tekijät.

Jälkimarkkinariski

Laina on tarkoitettu eräpäivään saakka pidettäväksi, eikä tuotetta suositella, jos sijoitettuja varoja tarvitaan todennäköisesti ennen eräpäivää. Jos laina myydään ennen eräpäivää, myynti tapahtuu sen hetkiseen jälkimarkkinahintaan, joka voi olla suurempi tai pienempi kuin sijoitettu pääoma. Sijoittajalle voi koitua tappioita myydessään lainan jälkimarkkinoilla. Lainan jälkimarkkinahintaan vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät: jäljellä oleva sijoitusaika, kohde-etuus ja sen volatiteetti, yleinen korkotaso, liikkeeseenlaskijan ja takaajan luottoriskiläisyys, strukturointikulu sekä jälkimarkkinamyynnin kulut. Liikkeeseenlaskija antaa vähintään 5 lainan erälle päivittäisen takaisinostohinnan normaaleissa markkinaolosuhteissa, mutta ei voi taata jälkimarkkinoita. Poikkeuksellisissa markkinaolosuhteissa likviditeetti voi olla huono tai kaupankäynti voi olla tilapäisesti mahdollonta.

Riski ehtojen korjaamisesta ja ennaikaisesta takaisinmaksusta

Liikkeeseenlaskija voi lainaehdoissa mainituissa erityistilanteissa korjata lainan ehtoja (esimerkiksi kohde-etuuden indeksilaskennan päättyessä) tai lunastaa lainan takaisin ennen sen eräpäivää (esimerkiksi olennaisen lakimuutoksen johdosta) ilman sijoittajan erillistä suostumusta. Yllä mainitut muutokset voivat olla sijoittajalle epäedullisia ja johtaa pääomatappioihin.

Verotusriski

Lainan verotuksellinen ja/tai lainsäädännöllinen asema voivat muuttua sijoitusaikana ja tätä kautta vaikuttaa sijoittajan netto-tuottoon. Alexandria ei toimi asiakkaan veroasiantuntijana.

! Tärkeää tietoa

Merkintäpaikat

Alexandria Group Oyj (Y-tunnus 1063450-9), Alexandria Markets Oy (Y-tunnus 2510307-3) ja niiden sidonnaisasiamiehet. Eteläesplanadi 22 A, 00130 Helsinki, puhelinvaihe 09 4135 1300. Alexandria Group Oyj:n muiden toimipaikkojen yhteystiedot löytyvät tämän markkinointimateriaalin takakannesta. Alexandria Group Oyj:n ja Alexandria Markets Oy:n toimintaa (yhdessä ”Alexandria”) valvoo Finanssivalvonta ja ne ovat sijoittajien korvausrahaston jäseniä. Lisätietoa: www.alexandria.fi.

Tarjouksen toteutus ja rajoitukset

Ehtona liikkeeseenlaskun toteutumiselle on vähintään 160 %:n tuottokerroin. Liikkeeseenlaskijalla ja Alexandria Markets Oy:lla on lisäksi oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku. Jos liikkeeseenlasku perutaan, Alexandria tiedottaa sijoittajia tarjouksen peruuttamisesta ja merkintämaksut palautetaan ilman korkoa. Lopullinen tuottokerroin ilmoitetaan merkintävahvistuksessa.

Myyntirajoitus

Tätä tarjousta ei kohdisteta sellaisille henkilöille tai sellaisiin valtioihin, joissa tarjouksen tekeminen on lainvastaista. Tätä materiaalia ei saa jaella maissa, joissa jakelu tai tiedottaminen on ristiriidassa kyseisen maan lakien kanssa. Erityisesti, tätä materiaalia ei saa levittää Yhdysvaltoihin eikä yhdysvaltalaisille vastaanottajille.

Peruutusoikeus ja esitteen täydennykset

Merkintä on sitova kahden kokonaisen arkipäivän jälkeen merkinnän tekemisestä, minkä jälkeen sitä ei voi peruuttaa. Jos Alexandria joutuu hylkäämään sitoumuksen sijoittajasta johtuvasta syystä, sijoittaja on velvollinen korvaamaan aiheutuneet kustannukset ja tappion. Alexandrialla on oikeus hylätä merkintä harkintansa mukaan, esimerkiksi, jos merkintämaksua ei ole vastaanotettu ajoissa. Jos kuitenkin liikkeeseenlaskija julkistaa ohjelmaesitteen täydennyksen tai korjaa lainaehdot tarjousaikana, sijoittajalla on oikeus perua merkintänsä ilmoittamalla tästä kirjallisesti Alexandrialle kolmen pankkipäivän kuluessa täydennyksen julkistamisesta verkkosivulla: www.alexandria.fi/metsayhtiöt.

Kannustimet ja palkkiot

Lainaan liittyvät kulut veloitetaan kertaluonteisesti sijoitusajan alussa eikä vuosittaisia jatkuvaluonteisia kuluja ole. Kulut muodostuvat merkintäpalkkiosta, joka on 2 % lainan nimellisarvosta ja strukturointikulusta, joka on noin 7,7 % nimellisarvosta (vuositasolle jaettuna noin 1,4 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna). Strukturointikulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehdot muuttamisesta erääntymisarvosta. Lainan erääntyminen on kulutonta. Jälkmarkkinalla liikkeeseenlaskijan ostohinta sisältää kulun, joka lasketaan liikkeeseenlaskijan määrittämän laskennallisen keskihinnan ja ostohinnan erotuksena. Alexandria veloittaa jälkmarkkinamyynnistä kulloinkin voimassa olevan hinnastonsa

mukaisen kulun, joka on tällä hetkellä 0,5 % nimellisarvosta.

Strukturointikulu koostuu liikkeeseenlaskijan valmistuskulusta, liikkeeseenlaskijan Alexandria Group Oyj:lle maksamasta jakelupalkkiosta sekä Alexandria Group Oyj:n Alexandria Markets Oy:lle maksamasta palkkiosta liittyen liikkeeseenlaskun ja myynnin järjestämiseen. Alexandria Group Oyj ja Alexandria Markets Oy maksavat palkkioita omille sidonnaisasiamiehilleen niiden välittämistä merkinnöistä.

Lisätietoa kuluista ja veloituksista on avaintietoasiakirjassa ja lainaehdoissa. Lisäksi sijoittajalle annetaan sijoitussuosituksen yhteydessä ennen sijoituspäätöksen tekemistä tarkat tiedot suositellun sijoituksen kaikista kuluista prosentteina ja euroina.

Markkinointimateriaali

Tämän markkinointimateriaalin on laatinut Alexandria Markets Oy. Liikkeeseenlaskija tai sen lähipiiritahot eivät ole missään vastuussa markkinointimateriaalin sisällöstä. Jos markkinointimateriaalin ja sitovien lainaehdot välillä ilmenee ristiriitaa, lainaehdot ovat aina etusijalla. Markkinointimateriaalin tiedot muodostavat sijoituksesta vain yhteenvedon. Materiaalin tekijänoikeus ja muut immateriaalioikeudet kuuluvat Alexandria Markets Oy:lle ja kaikki oikeudet on pidätetty kaikissa maissa.

Verotus

Tässä kuvataan lyhyesti lainan tämänhetkistä verotusta Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön osalta (katso ”Verotusriski”). Tuloverolaissa (30.12.1992/1535) ei ole nimellisiä säännöksiä joukkovelkakirjalainoista. Lainalle maksettavaa tuottoa samoin kuin mahdollista lainan luovutuksesta syntyvää luovutusvoittoa tai luovutustappiota käsiteltäneen verotuksessa luovutusvoittoa ja luovutustappiota koskevien tuloverolain säännösten mukaisesti. Lainan tuotto ja luovutusvoitto ovat veronalaista pääomatuloa. Lainalle maksettavasta tuotosta saatetaan toimittaa ennakonpidätys, jonka suuruus on tällä hetkellä 30 %. Liikkeeseenlaskijan ollessa ulkomainen korkotulon lähdeverosta annetun lain (28.12.1990/1341) säännökset eivät sovellu. Joukkovelkakirjalainoja koskeva verolainsäädäntö ei toistaiseksi ole kattavaa, minkä johdosta lainojen verokohteluun sisältyy erityisiä riskejä. Verokohtelullinen asema voi muuttua sijoitusaikana. Alexandria tai liikkeeseenlaskija ei toimi asiakkaan veroasiantuntijana (katso ”Verotusriski”).



Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet

Tärkeitä päivämääriä

Merkintäaika	8.8. - 31.8.2023
Maksupäivä	31.8.2023
Liikkeeseenlaskupäivä	15.9.2023
Eräpäivä	15.3.2029

Joukkovelkakirjalaina

Tyyppi	Yleisön merkittäväksi tarkoitettu osakekorisidonnainen joukkovelkakirjalaina ("laina")
Pääomaturva	90 % nimellisarvosta. Osittaisella 90 %:n pääomaturvalla tarkoitetaan liikkeeseenlaskijan sitoumusta maksaa vähintään 90 % lainan nimellisarvosta takaisin eräpäivänä. Pääomaturvaan liittyy liikkeeseenlaskija- ja takaajariski. Pääomaturva on voimassa vain eräpäivänä. Ennen eräpäivää lainan arvo voi olla pääomaturvan tasoa matalampi tai korkeampi. Merkintäpalkkio ei kuulu pääomaturvan piiriin.
Liikkeeseenlaskija ja takaaja	Morgan Stanley B.V, takaaja Morgan Stanley, jonka luottoluokitukset: Moody's A1 / S&P A- / Fitch A+
Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite	Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja liikkeeseenlaskijan 14.7.2023 päivätty ohjelmaesite "Base Prospectus for Notes and Certificates" täydennyksineen ovat saatavilla merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/metsayhtiöt .
Merkintäpaikat	Alexandria Group Oyj, Alexandria Markets Oy ja niiden sidonnaisasiamiehet
Etuoikeusasema ja vakuus	Etuoikeusasema sama kuin liikkeeseenlaskijan muilla vakuudettomilla velkasitoumuksilla
Nimellisarvo	1 000 euroa / laina
Merkintähinta	1 000 euroa / laina, mikä vastaa 100 % lainan nimellisarvosta
Merkintäpalkkio	20 euroa / laina, mikä vastaa 2 % lainan nimellisarvosta
Strukturointikulu	Strukturointikulu kattaa lainan tuotannon, riskienhallinnan, jakelun ja palvelun kuluja koko elinkaaren ajalta. Kulu veloitetaan sijoitusajan alussa ja se on noin 7,7 % nimellisarvosta, eli vuositasolle jaettuna noin 1,4 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna. Kulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehtoien mukaisesta erääntymisarvosta. Lisätietoa kohdassa "Kannustimet ja palkkiot".
Vähimmäissijoitus	5 lainaa, tätä suuremmat sijoitukset 1 lainan erissä
Säilytysjärjestelmä	Euroclear Bank S.A./N.V. ja Clearstream Banking S.A.
ISIN-koodi	XS2654961569
Pörssilistaus	Listauksesta haetaan Luxemburgin pörssiin.
Jälkimarkkina	Liikkeeseenlaskija tarjoaa sijoitukselle normaaleissa markkinaolosuhteissa päivittäisen jälkimarkkinan vähintään 5 lainan erälle (katso "Jälkimarkkinariski"). Liikkeeseenlaskijan ostohinta sisältää kulun, joka lasketaan liikkeeseenlaskijan määrittämän laskennallisen keskihinnan ja ostohinnan erotuksena. Alexandria veloittaa jälkimarkkinamyynnistä kulloinkin voimassa olevan hinnastonsa mukaisen kulun, joka on tällä hetkellä 0,5 % lainan nimellisarvosta.

Sijoituksen riskiluokka



Pienempi riski Suurempi riski

Tämän sijoituksen riskiluokka asteikolla 1 - 7 on 3, joka on keskimatala riskiluokka. Se kuvaa sijoituksen riskitasoa suhteessa muihin sijoituksiin ja huomioi markkinariskin lisäksi myös liikkeeseenlaskijariskin (katso "Keskeiset riskitekijät"). Liikkeeseenlaskija määrittää riskiluokan sääntelyn edellyttämällä menetelmällä ja sitä laskettaessa oletetaan, että sijoitus pidetään koko suositellun pitoajan eli eräpäivään asti. Riskiluokka voi muuttua sijoitusajan kuluessa. Lisätietoa riskiluokasta liikkeeseenlaskijan laatimassa avaintietoasiakirjassa.



Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet

Tuotonlaskenta

Kohde-etuudet ("Osakekori")	i	Osake	Bloomberg-tunniste	Paino
	1	Metsä Board Oyj, B-osakesarja	METSB FH Equity	1/3
	2	Stora Enso Oyj, R-osakesarja	STERV FH Equity	1/3
	3	UPM-Kymmene Oyj	UPM FH Equity	1/3
Erääntymisarvo	1) Jos Osakekorin kehitys on negatiivinen, laina erääntyy arvoon: Nimellisarvo + Nimellisarvo × Tuottokerroin × Minimi (Osakekorin kehitys, Nousukatto)			
	2) Jos Osakekorin kehitys on nolla tai negatiivinen, laina erääntyy tappiollisena arvoon: Nimellisarvo × Maksimi (100 % + Osakekorin kehitys, Pääomaturvan taso)			
Tuottokerroin	200 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 160 %)			
Osakekorin kehitys	$\sum_{i=1}^3 \text{Osakkeen } i \text{ paino} \times \left(\frac{\text{Osakkeen } i \text{ loppuarvo}}{\text{Osakkeen } i \text{ alkuarvo}} - 1 \right)$			
Nousukatto	40 %			
Pääomaturvan taso	90 %			
Osakkeen alkuarvo	Osakkeen päivän päätösarvo 8.9.2023. Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.			
Osakkeen loppuarvo	Osakkeen päivän päätösarvo 8.3.2029. Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.			

Alexandria

Vuonna 1996 perustettu Alexandria on yksi Suomen suurimmista sijoituspalveluyhtiöistä. Alexandria on erikoistunut sijoittamisen ja säästämisen ratkaisuihin ja palvelee asiakkaitaan 30 paikkakunnalla noin 220 sijoitusalan asiantuntijan voimin. Yhtiön osake on listattu Nasdaq First North -markkinapaikalla.

Alexandria Markets on Alexandria-konsernin strukturoituihin sijoitus- tuotteisiin erikoistunut yksikkö.

Ota yhteyttä

Soita asiakaspalveluumme tai ota yhteyttä suoraan lähimpään toimipisteeseemme.

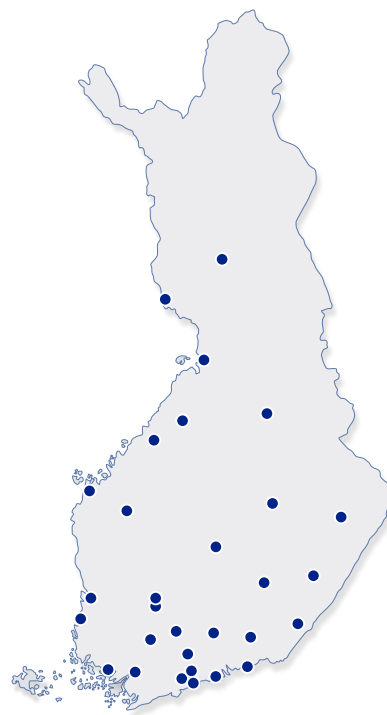


0200 10 100

(pvm/mpm)
ma-pe klo 8–16.30



info@alexandria.fi
paikkakunta@alexandria.fi
etunimi.sukunimi@alexandria.fi



Alexandrian toimipisteet

Espoo

Hevosenkentä 3
02600 Espoo
Puh. (09) 252 204 00

Forssa

Hämeentie 7
30100 Forssa
Puh. (02) 416 5620

Helsinki

Eteläesplanadi 22 A
00130 Helsinki
Puh. (09) 413 513 00

Hyvinkää

Kankurinkatu 4-6 B
05800 Hyvinkää
Puh. (019) 476 173

Hämeenlinna

Sibeliuksenkatu 5
13100 Hämeenlinna
Puh. (03) 682 03 00

Joensuu

Torikatu 24
80100 Joensuu
Puh. (013) 611 09 00

Jyväskylä

Kauppakatu 41 B
40100 Jyväskylä
Puh. (014) 449 78 70

Kajaani

Kauppakatu 38
87100 Kajaani
Puh. (08) 879 02 00

Kokkola

Torikatu 31 A
67100 Kokkola
Puh. (06) 868 09 00

Kotka

Tornatorintie 3
48100 Kotka
Puh. (05) 353 64 00

Kouvola

Asemakatu 2
45100 Kouvola
Puh. (05) 320 12 00

Kuopio

Puijonkatu 29
70100 Kuopio
Puh. (017) 580 55 00

Lahti

Torikatu 3 B
15110 Lahti
Puh. (03) 525 20 00

Lappeenranta

Kauppakatu 32
53100 Lappeenranta
Puh. (05) 415 64 00

Lempäälä

Ideaparkinkatu 4
37570 Lempäälä
Puh. (02) 416 56 20

Mikkeli

Hallituskatu 7 A
50100 Mikkeli
Puh. (015) 7600 071

Oulu

Kauppurienkatu 7
90100 Oulu
Puh. (08) 870 56 00

Pori

Yrjönkatu 15
28100 Pori
Puh. (02) 529 90 40

Porvoo

Jokikatu 33 A
06100 Porvoo
Puh. (09) 419 322 00

Rauma

Valtakatu 3
26100 Rauma
Puh. (02) 416 56 20

Rovaniemi

Koskikatu 27 B
96100 Rovaniemi
Puh. (016) 319 200

Salo

Turuntie 1
24100 Salo
Puh. (02) 416 56 15

Savonlinna

Kirkkokatu 10
57100 Savonlinna
Puh. (015) 7600 071

Seinäjoki

Suupohjantie 57
60320 Seinäjoki
Puh. (06) 214 01 01

Tampere

Hämeenkatu 13 bA
33100 Tampere
Puh. (03) 380 56 00

Tornio

Länsiranta 10
95400 Tornio
Puh. (016) 431 200

Turku

Kauppiaskatu 9 B
20100 Turku
Puh. (02) 416 56 00

Vaasa

Hovioik. puistikko 15 C
65100 Vaasa
Puh. (06) 361 03 01

Vantaa

Äyritie 24
01510 Vantaa
Puh. (09) 419 322 00

Ylivieska

Juurikoskenkatu 1 LH 3
84100 Ylivieska
Puh. (06) 868 0900



SRP

AWARDS 2023

Best Performance, Finland

ALEXANDRIA
MARKETS

2017 | 2018 | 2019
2021 | 2023



SRP

AWARDS 2023

Best Provider, Finland

ALEXANDRIA
MARKETS

2017 | 2018 | 2019 | 2020
2021 | 2022 | 2023



SRP

AWARDS 2022

Best Provider, Nordics

ALEXANDRIA
MARKETS

2021 | 2022