



Kiinteistöyhtiöt Eurooppa Sijoitusobligaatio

Osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina

- Suurista eurooppalaisista kiinteistöyhtiöistä koostuvan osakeindeksin kehitykseen sidottu sijoitus
- Indeksinkin 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
- Liikkeeseenlaskija Morgan Stanley B.V. ja takaaja Morgan Stanley

Merkintäaika päättyy

5.1.2024

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 6 ja saat ne merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/kiinteisto. (1) Tuottokerroin 200 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 160 %. Sijoittaja ei hyödy indeksin yli 40 %:n kurssinoususta, joten lainan enimmäistuotto nimellisarvolle on alustavasti enintään 80 % (=200 % × 40 %).

ALEXANDRIA



Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

Kiinteistöyhtiöt Eurooppa Sijoitusobligaatio -joukkovelkakirjalaina ("laina") tarjoaa mahdollisuuden osallistua Solactive GBS Developed Markets Europe Top 50 Property EUR Index 5% AR -osakeindeksiin ("indeksi") kehitykseen korkealla tuottokertoimella ja rajatulla riskitasolla.

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

- **Pääomaturva 90 % nimellisarvosta.** Jos indeksin kehitys on negatiivinen, sijoittaja menettää nimellispääomaa indeksin prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa, mutta kuitenkin enintään 10 %. Lainan erääntymisarvo on siis vähintään 90 % nimellisarvosta riippumatta siitä, miten indeksi kehittyy sijoitusaikana. Pääomaturva on voimassa vain eräpäivänä. Ennen eräpäivää lainan arvo voi olla pääomaturvan tasoa matalampi tai korkeampi. Pääomaturva ei kata merkintäpalkkiota.³

- **Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski.** Lainaan ja pääomaturvaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvyistä (katso "Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski" sivulla 4).

Indeksin historiallinen kehitys 2018 - 2023



Lähde: Bloomberg, viiden ja puolen vuoden aikasarja 24.5.2018 - 24.11.2023, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Indeksillä on toteutunutta tuottohistoriaa alkupäivästä 24.11.2023, ja sitä aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin eikä 24.11.2023 tilanteen mukaan kuvattu nousukatto ole sama kuin lainalle 12.1.2024 määräytyvä vastaava taso. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole taee tulevasta kehityksestä.

Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet, jatkuu sivulla 6

Tyyppi	Osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina ³
Pääomaturva	90 % nimellisarvosta ³
Sijoitusaika	Noin 5,5 vuotta
Liikkeeseenlaskija ja takaaja	Morgan Stanley B.V. ja takaaja Morgan Stanley, jonka luottoluokitukset: Moody's A1 / S&P A- / Fitch A+
Kohde-etuus	Solactive GBS Developed Markets Europe Top 50 Property EUR Index 5% AR -osakeindeksi
Tuottokerroin	200 % (alustava) ¹
Merkintähinta	1 000 euroa / laina, mikä vastaa 100 % lainan nimellisarvosta
Merkintäpalkkio	20 euroa / laina, mikä vastaa 2 % lainan nimellisarvosta
Vähimmäissijoitus	5 lainaa, tätä suuremmat sijoitukset 1 lainan erissä
Aikataulu	Merkintäaika 4.12.2023 - 5.1.2024. Maksupäivä 5.1.2024 ⁴

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

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

(3) 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.

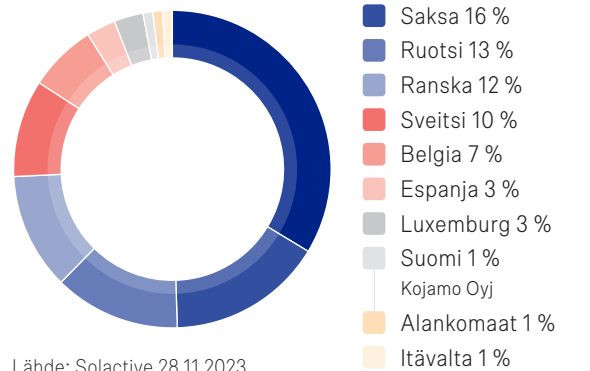
(4) Merkintäaika voidaan päättää ennenaikaisesti, mikäli liikkeeseenlaskun ehtojen turvaaminen sitä vaatii.

Lainan kohde-etuutena toimiva Solactive GBS Developed Markets Europe Top 50 Property EUR Index 5% AR -osakeindeksi sisältää 50 markkina-arvoltaan suurinta kiinteistötoimialan yhtiötä Euroopan kehittyneiltä osakemarkkinoilta. Indeksiin valitaan toimialaluokituksen perustuen kiinteistösijoitusyhtiöitä, jotka vuokraavat, kehittävät, ostavat ja myyvät kiinteistöjä, kuten asuntoja, liiketiloja, toimistoja, hoivakiinteistöjä sekä logistiikka- ja teollisuuskiinteistöjä. Indeksin yhtiöt valitaan ja painotetaan markkina-arvojen mukaisesti neljännesvuosittain.

Indeksi on ns. synteettinen hintaindeksi, eli sen arvoon lasketaan mukaan yhtiöiden maksamat nettomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasolla 5 %. Vähennys parantaa lainan ehtoja suhteessa perinteiseen hintaindeksiin, koska lainan valmistajan ei tarvitse huomioida hinnoittelussa tuleviin osinkomääriin liittyvää epävarmuutta ja koska

vähennys on indeksin osakkeiden tämänhetkistä ennustettua osinkotuottoa korkeampi. Indeksi on euromääräinen ja sitä laskee Solactive AG. Lisätietoa: www.solactive.com.¹

Indeksin maapainot



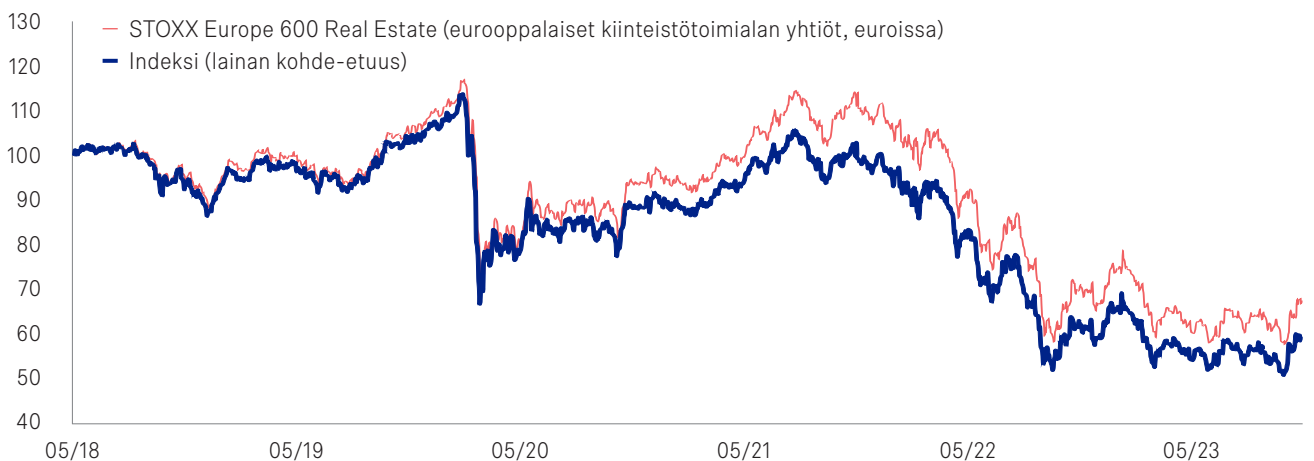
Lähde: Solactive 28.11.2023.

Indeksin 10 suurinta yhtiötä

#	Yhtiö	Kiinteistöluokka*	Paino	Maa
1	Vonovia SE	Asunnot	11,1 %	
2	SEGRO plc	Teollisuuskiinteistöt	6,9 %	
3	Swiss Prime Site AG	Toimisto- ja liikekiinteistöt	4,4 %	
4	Unibail-Rodamco-Westfield SE	Vähittäiskaupan kiinteistöt	4,1 %	
5	Berkeley Group Holdings plc	Asunnot	3,5 %	
6	PSP Swiss Property AG	Toimisto- ja liikekiinteistöt	3,4 %	
7	LEG Immobilien SE	Asunnot	3,3 %	
8	Klépierre S.A.	Vähittäiskaupan kiinteistöt	3,2 %	
9	Land Securities Group Plc	Toimisto- ja liikekiinteistöt	3,2 %	
10	Castellum AB	Toimisto- ja liikekiinteistöt	2,9 %	

Lähde: Solactive 28.11.2023. * Kiinteistöluokalla tarkoitetaan kiinteistöluokkaa, johon yhtiö ensisijaisesti sijoittaa.

Indeksin ja vertailuindeksin historiallinen kehitys 2018 - 2023



Lähde: Bloomberg, viiden ja puolen vuoden aikasarja 24.5.2018 - 24.11.2023, indeksoitu alkamaan arvosta 100. Indeksillä on toteutunutta tuottohistoriaa alkupäivästä 24.11.2023, ja sitä aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Vertailuindeksi on hintaindeksi. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä. (1) Lähde: Solactive, indeksin osakkeiden nettomääräinen osinkotuotto on ollut viiden vuoden historiallisella ajanjaksolla keskimäärin noin 2,7 % vuodessa. Jos indeksin historiallinen osinkokehitys toistuisi, se kehittyisi vastaavaa hintaindeksiä heikommin.

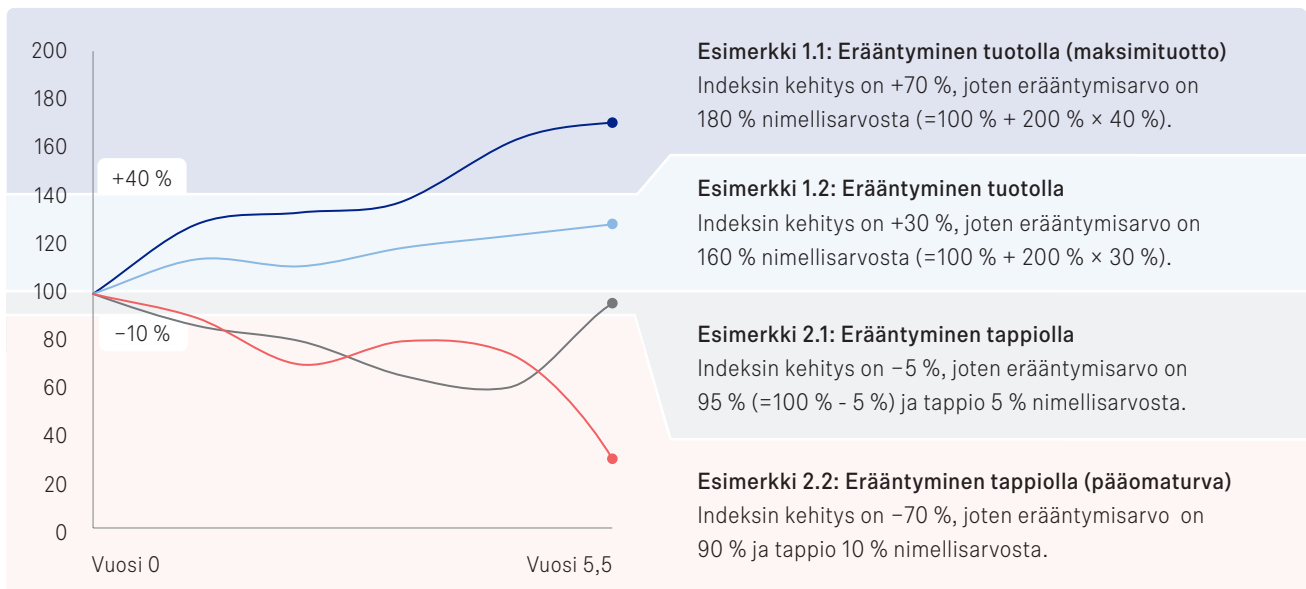
Tuoton määräytyminen

Lainan eräpäivänä takaisinmaksettava määrä riippuu indeksin kehityksestä 5,5 vuoden ajanjaksolla. Lainan erääntymisarvo määräytyy seuraavasti:

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

Indeksin kehitys määrittellään tuotonlaskennassa sen prosentuaalisena muutoksena alkuarvopäivän 12.1.2024 ja loppuarvopäivän 12.7.2029 välillä. 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 %. Indeksin kehitystä kuvaavat luvut ovat ainoastaan esimerkinomaisia eivätkä kuvasta sen historiallista tai odotettua kehitystä. Tuottokerroin vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 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.

Indeksin vastuunrajoitus: The financial instrument is not sponsored, promoted, sold or supported in any other manner by Solactive AG nor does Solactive AG offer any express or implicit guarantee or assurance either with regard to the results of using the Index and/or Index trade mark or the Index Price at any time or in any other respect. The Index is calculated and published by Solactive AG. Solactive AG uses its best efforts to ensure that the Index is calculated correctly. Irrespective of its obligations towards the Issuer, Solactive AG has no obligation to point out errors in the Index to third parties including but not limited to investors and/or financial intermediaries of the financial instrument. Neither publication of the Index by Solactive AG nor the licensing of the Index or Index trade mark for the purpose of use in connection with the financial instrument constitutes a recommendation by Solactive AG to invest capital in said financial instrument nor does it in any way represent an assurance or opinion of Solactive AG with regard to any investment in this financial instrument.

€ Miten teen merkinnän?

1. Tutustu

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

2. Merkitse

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Tämän sijoituksen säilytys on maksutonta arvopaperitilillä Alexandria Group Oyj:ssä. Merkintäaika päättyy **5.1.2024**.

3. Maksa

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **5.1.2024**.

! 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 6.

Tuottoriski

Laina on vain osittain pääomaturvattu ja sijoittaja kantaa riskin kohde-etuutena toimivan indeksin 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. Indeksi on ns. synteettinen hintaindeksi, eli sen arvoon lasketaan mukaan indeksin yhtiöiden maksamat nettomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasolla 5 %.

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 tehdessään 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 luottoriskilisen muutoksilla on vaikutus lainan arvoon sijoitusaikana. Ylei-

sen korkotason tai luottoriskilisen nousulla on pääsääntöisesti laskeva vaikutus lainan arvoon. Vastaavasti korkotason tai luottoriskilisen 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 volatiliiteetti, yleinen korkotaso, liikkeeseenlaskijan ja takaajan luottoriskilisyys, 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 lainaehtoja tarjousaikana, sijoittajalla on oikeus perua merkintänsä ilmoittamalla tästä kirjallisesti Alexandrialle kolmen pankkipäivän kuluessa täydennyksen julkistamisesta verkkosivulla: www.alexandria.fi/kiinteisto.

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 7,8 % nimellisarvosta (vuositasolle jaettuna noin 1,4 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna). Strukturointikulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehtojen mukaisesta erääntymisarvosta. Lainan erääntyminen on kulutonta. Jälkimerkinnalla liikkeeseenlaskijan ostohinta sisältää kulun, joka lasketaan liikkeeseenlaskijan määrittämän laskennallisen keskihinnan ja ostohinnan erotuksena. Alexandria veloittaa jälkimerkinnamyyntistä 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 palkkiota 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 lainaehtojen 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	4.12.2023 - 5.1.2024
Maksupäivä	5.1.2024
Liikkeeseenlaskupäivä	19.1.2024
Eräpäivä	19.7.2029

Joukkovelkakirjalaina

Tyyppi	Yleisön merkittäväksi tarkoitettu indeksisidonnainen 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. ja 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/kiinteisto .
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 7,8 % nimellisarvosta, eli vuositasolle jaetuna 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	XS2722309601
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-etuus ("Indeksi")	Solactive GBS Developed Markets Europe Top 50 Property EUR Index 5% AR, jonka Bloomberg-tunniste: SEU50PE5 Index
Erääntymisarvo	1) Jos Indeksien kehitys on positiivinen, laina erääntyy arvoon: $\text{Nimellisarvo} + \text{Nimellisarvo} \times \text{Tuottokerroin} \times \text{Minimi (Indeksin kehitys, Nousukatto)}$ 2) Jos Indeksien kehitys on nolla tai negatiivinen, laina erääntyy tappiollisena arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times \text{Maksimi (100 \% + Indeksien kehitys, Pääomaturvan taso)}$
Tuottokerroin	200 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 160 %)
Indeksin kehitys	$\frac{\text{Indeksin loppuarvo}}{\text{Indeksin alkuarvo}} - 1$
Nousukatto	40 %
Pääomaturvan taso	90 %
Indeksin alkuarvo	Indeksin virallinen päätösarvo 12.1.2024. Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.
Indeksin loppuarvo	Indeksin virallinen päätösarvo 12.7.2029. 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)

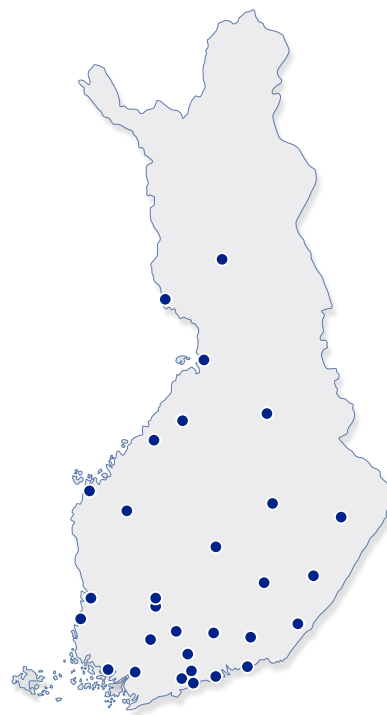
ma-pe klo 8–16.30



info@alexandria.fi

paikkakunta@alexandria.fi

etunimi.sukunimi@alexandria.fi



Alexandrian toimipisteet

Espoo

Hevosenkentä 3
02600 Espoo
Puh. 029 370 0501

Forssa

Hämeentie 7
30100 Forssa
Puh. 029 370 0502

Helsinki

Eteläesplanadi 22 A
00130 Helsinki
Puh. 029 370 0504

Hyvinkää

Kankurinkatu 4-6 B
05800 Hyvinkää
Puh. 029 370 0505

Hämeenlinna

Raatihuoneenkatu 17 A
13100 Hämeenlinna
Puh. 029 370 0503

Joensuu

Torikatu 24
80100 Joensuu
Puh. 029 370 0506

Jyväskylä

Kauppakatu 41 B
40100 Jyväskylä
Puh. 029 370 0507

Kajaani

Kauppakatu 38
87100 Kajaani
Puh. 029 370 0508

Kokkola

Torikatu 31 A
67100 Kokkola
Puh. 029 370 0509

Kotka

Tornatorintie 3
48100 Kotka
Puh. 029 370 0510

Kouvola

Asemakatu 2
45100 Kouvola
Puh. 029 370 0511

Kuopio

Puijonkatu 29
70100 Kuopio
Puh. 029 370 0512

Lahti

Torikatu 3 B
15110 Lahti
Puh. 029 370 0513

Lappeenranta

Kauppakatu 32
53100 Lappeenranta
Puh. 029 370 0514

Lempäälä

Ideaparkinkatu 4
37570 Lempäälä
Puh. 029 370 0522

Mikkeli

Hallituskatu 7 A
50100 Mikkeli
Puh. 029 370 0515

Oulu

Kauppurienkatu 7
90100 Oulu
Puh. 029 370 0516

Pori

Yrjönkatu 15
28100 Pori
Puh. 029 370 0517

Porvoo

Jokikatu 33 A
06100 Porvoo
Puh. 029 370 0527

Rauma

Valtakatu 3
26100 Rauma
Puh. 029 370 0518

Rovaniemi

Koskikatu 27 B
96100 Rovaniemi
Puh. 029 370 0519

Salo

Turuntie 1
24100 Salo
Puh. 029 370 0520

Savonlinna

Kirkkokatu 10
57100 Savonlinna
Puh. 029 370 0529

Seinäjoki

Suupohjantie 57
60320 Seinäjoki
Puh. 029 370 0521

Tampere

Hämeenkatu 13 bA
33100 Tampere
Puh. 029 370 0522

Tornio

Länsiranta 10
95400 Tornio
Puh. 029 370 0523

Turku

Kauppiaskatu 9 B
20100 Turku
Puh. 029 370 0524

Vaasa

Hovioik. puistikko 15 C
65100 Vaasa
Puh. 029 370 0525

Vantaa

Äyritie 24
01510 Vantaa
Puh. 029 370 0526

Ylivieska

Juurikoskenkatu 1 LH 3
84100 Ylivieska
Puh. 029 370 0528



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