



Vonovia Autocall Booster

Osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina

- Vonovia SE:n osakkeesta koostuvan osakeindeksin kehitykseen sidottu pääomaturvaamaton sijoitus
- Sijoitusaika 1–6 vuotta, neljännesvuosittainen mahdollisuus ennaikaiseen erääntymiseen vuosina 1–2
- Jos laina erääntyy ennaikaisesti: neljännesvuosittain kasvava tuotto 6 % eli vuositasolla 24 % (alustava)¹
- Jos laina ei eräänny ennaikaisesti: indeksin positiivinen kehitys nousukattoon saakka 400 %:n tuottokertoimella
- Suoja indeksin enintään 40 %:n laskua vastaan
- Liikkeeseenlaskija Citigroup Global Markets Funding Luxembourg S.C.A. ja takaaaja Citigroup Global

Merkintäaika päättyy

25.9.2026

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/vonovia. Sivulla 7 lisätietoa riskiluokasta. (1) Kasvava tuotto 6 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 5 %.

ALEXANDRIA



Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

Joukkovelkakirjalaina ("laina") on suunnattu sijoittajalle, joka uskoo MerQube Vonovia SE 1.25 Point Decrement (EUR) Index -osakeindeksiin ("indeksi") nousevan sijoitusaikana. Indeksillä kuvaa Vonovia SE:n ("Vonovia") osakkeen osinkokorjattua kehitystä. Osinkokorjauksella tarkoitetaan sitä, että indeksin arvoon lasketaan mukaan Vonovian maksamat bruttomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti ennalta määrätty kiinteä osinkovähennys.

- **Ennenaikainen erääntyminen.** Laina voi erääntyä ennenaikaisesti neljännesvuosittain, aikaisintaan yhden ja viimeistään kahden vuoden kuluttua liikkeeseenlaskusta. Jos indeksi on havaintopäivänä vähintään alkuarvonsa tasolla, laina erääntyy ennenaikaisesti. Tällöin lainan nimellispääoma palautetaan ja tuottona sille maksetaan 6 % kerrottuna kuluneiden neljännesvuosittaisten jaksosten lukumäärällä (alustava).¹
- **Korkea tuottokerroin, maksimituotto rajattu.** Jos laina ei eräänny ennenaikaisesti, sijoitusajan lopussa sijoittaja hyö-

tyy indeksin mahdollisesta positiivisesta kehityksestä nousukattoon saakka 400 %:n tuottokertoimella. Lainan enimmäistuotto nimellisarvolle laskettuna on 200 %, koska sijoittaja ei hyödy indeksin yli 50 %:n noususta ($=400 \% \times 50 \%$).

- **Suoja 40 %:n laskua vastaan.** Jos indeksi on sijoitusajan lopussa alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 40 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoisena eikä tuottoa makseta. Indeksillä saa käydä alempanakin ennen sijoitusajan loppua ilman vaikutusta lainan erääntymisarvoon.
- **Ei pääomaturvaa.** Jos indeksi on sijoitusajan lopussa laskenut yli 40 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa indeksin kehitystä vastaavassa suhteessa, eikä tuottoa makseta. Sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan. Lainaan liittyy myös riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvyistä (katso "Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski" sivulla 5).

Indeksin historiallinen kehitys 2020 - 2026



Lähde: Bloomberg, aikasarja 24.8.2020 - 24.8.2026. Indeksillä on toteutunutta historiaa alkupäivästä 19.8.2026. Aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin eikä 24.8.2026 tilanteen mukainen suojataso ole sama kuin lainalle 2.10.2026 määräytyvä suojataso. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

Perustietoa yhtiöstä ja osakkeesta

	Vonovia
Pörssikurssi, €	19,8
Markkina-arvo, €	16,8 mrd
P/E-luku	10,7
P/B-luku	0,6
Liikevaihto, € *	5,1 mrd
Tulos ennen veroja, €	2,5 mrd
Henkilöstömäärä	12 700
Lisätietoa	www.vonovia.com

Lähteet: Bloomberg 24.8.2026 ja yhtiön vuoden 2025 tilinpäätös. P/E-luku tarkoittaa osakekurssin ja 12kk ennustetun osakekohtaisen tuloksen suhdetta. P/B-luku tarkoittaa osakekurssin ja osakekohtaisen oman pääoman tasearvon suhdetta. * Liikevaihto taulukossa käsittää vuokraustoiminnan tuotot sekä asuntojen ja kiinteistöjen myynneistä saadut voitot.

Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet, jatkuu sivulla 7

Tyyppi	Pääomaturvaamaton osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina
Sijoitusaika	Sijoitusaika 1 - 6 vuotta, neljännesvuosittainen ennenaikaisen erääntymisen mahdollisuus vuosina 1 - 2
Liikkeeseenlaskija ja takaaja	Citigroup Global Markets Funding Luxembourg S.C.A. ja takaaja Citigroup Global Markets Limited, jonka luottoluokituksat: Moody's A1 / S&P A+ / Fitch AA-
Kohde-etuus	MerQube Vonovia SE 1.25 Point Decrement (EUR) Index -osakeindeksi (tietoa sivulla 2)
Kasvava tuotto	6 % × kuluneet neljännesvuosittaiset jaksot (alustava) ¹
Tuottokerroin	400 %
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 27.8. - 25.9.2026. Maksupäivä 25.9.2026. ²

(1) Kasvava tuotto 6 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 5 %.

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



Lainan tuotto ja erääntymisarvo perustuvat MerQube Vonovia SE 1.25 Point Decrement (EUR) Index -osakeindeksin kehitykseen sijoitusaikana. Indeksii kuvaa Vonovia SE:n Frankfurtin pörssissä listatun osakkeen osinkokorjattua kehitystä. Osinkokorjaus tarkoittaa, että indeksin arvoon lasketaan mukaan yhtiön maksamat bruttomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasolla 1,25 indeksipisteen osinkovähennys (vastaa 1,25 euron vähennystä).¹

Jos yhtiön maksamat bruttomääräiset osingot ovat pienemmät kuin osinkokorjaus, indeksin arvonkehitys on lähtökohtaisesti osakkeen hintakehitystä heikompaa. Jos yhtiön maksamat osingot ovat kiinteää osinkovähennystä suuremmat, indeksin arvonkehitys on lähtökohtaisesti osakkeen hintakehitystä parempaa.

Yhtiökuvaus

Vonovia SE on alkujaan vuonna 1998 perustettu saksalainen kiinteistösijoitusyhtiö. Nykyisen nimensä se sai vuonna 2015 fuusioiden seurauksena. Vonovia on Euroopan suurin asuntoihin sijoittava kiinteistösijoitusyhtiö ja vuokranantaja, jonka asutussijoitukset kohdistuvat tällä hetkellä kolmelle markkinalle: Saksaan, Ruotsiin ja Itävaltaan. Yhtiön omistuksessa on noin 530 000 asuntoa, joista noin 90 % sijaitsee Saksassa. Itävallan markkinalle Vonovia laajentui yritystoston kautta vuonna 2017 ja Ruotsin markkinalle vastaavasti vuonna 2018. Yhtiö raportoi liiketoimintansa neljän eri segmentin kautta. Nämä ovat vuokraustoiminta, lisäarvopalvelut, asuntomyynti ja kiinteistökehitys.

Vonovian osakekurssi on laskenut noin 65 % viimeisen viiden vuoden huipustaan vuodelta 2021 ja lisäksi noin 30 % kuluvaan vuoden huipustaan. Yhtiön mukaan osakemarkkinat hinnoittelevat tällä hetkellä listatut asutussijoitusyhtiöt selkeällä alenuksella, vaikka samalla yhtiön mukaan sen itsensä operoima kiinteistömarkkina on nyt vakaalla pohjalla ja kohdannut jo syklin pohjan. Korkotason muutokset ja korkonäkymät heijastuvat nopeasti kiinteistösijoitusyhtiöiden arvostuksiin. Myös kohde-markkinoiden talouskasvu-, työllisyys- ja inflaationäkymät vai-

Osinkokorjaus parantaa lainan tuottopotentiaalia, koska lainan valmistajan ei tarvitse huomioida hinnoittelussa yhtiön tuleviin osinkomääriin liittyvää epävarmuutta. Toisaalta osinkokorjaus nostaa lainan riskitasoa, koska yhtiö voi jättää osinkoja maksamatta ja indeksin arvon laskiessa kiinteän osinkovähennyksen vaikutus on suhteellisesti suurempi. Osinkovähennys voi kasvaa suhteellisesti suureksi indeksin arvon laskiessa.

Kuvasta alla ilmenee osinkokorjatun indeksin historiallinen kehitys suhteessa osakkeen kurssikehitykseen. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta. Indeksii on euromääräinen ja sitä laskee MerQube. Lisätietoa: www.merqube.com/indices.

kuttavat alan yhtiöiden arvostuksiin. Vonovian hallinnoimista asunnoista kesäkuun 2026 päätteeksi vain 2,3 % oli tyhjillään. Yhtiölle kriittisellä Saksan markkinalla vanhojen asuntojen myyntihinnat olivat 2,2 % ja uusien asuntojen 3,6 % korkeammalla tasolla kuin edellisvuonna.

Vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Vonovian oikaistu käyttökate oli 1,46 miljardia euroa, jossa oli vuosikasvu 2,4 %. Ajanjaksolla yhtiön oikaistu tulos ennen veroja oli 962 miljoonaa euroa, jossa oli laskua vuositasolla 2,6 %. Tulosheikennykseen vaikutti eniten rahoituskustannusten nousu. Koko vuodelle 2026 yhtiö ennustaa oikaistun tuloksen ennen veroja olevan tasoa 1,9 - 2,0 miljardia euroa. Kiinteistösijoitusten markkina-arvo oli kesäkuun lopussa 85,7 miljardia euroa, josta velkarahoituksen osuus on 46 %. Yhtiö tavoittelee velkasuhdetta 40 % vuoteen 2028 mennessä. Norjan valtion öljyrahasto on Vonovian merkittävä ankkurisijoittajan noin 14 % omistuksellaan.

Lähteet: Alexandria, yhtiön verkkosivut, tilinpäätös 2025 ja puolivuotiskatsaus tammi-kesäkuu 2026. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

Indeksii historiallinen kehitys suhteessa Vonovian osakkeen kehitykseen 2020 - 2026



Lähde: Bloomberg, kuuden vuoden aikasarja 24.8.2020 - 24.8.2026, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Indeksillä on toteutunutta historiaa alkupäivästä 19.8.2026. Sitä aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

(1) Bloomberg-markkinatietojärjestelmästä saatu ennuste Vonovian tuleville osingoille 24.8.2026 tilanteessa oli 1,28 euroa maksettavaksi vuonna 2027, 1,30 euroa vuonna 2028 ja 1,32 euroa vuonna 2029. Yhtiö on maksanut edellisen viiden vuoden ajanjaksolla (2022 - 2026) osinkoja keskimäärin 1,18 euroa vuodessa. Ennustetut tai historialliset osingot eivät ole tae tulevasta kehityksestä.



Tuoton määräytyminen

Ennenaikainen erääntyminen

Indeksin alkuarvo määräytyy sen 2.10.2026 päätösarvona. Indeksia havainnoidaan neljännesvuosittain siten, että ensimmäinen havaintopäivä on yhden vuoden kuluttua ja viimeinen kahden vuoden kuluttua alkuarvon määrittämisestä. Näiden viiden havaintopäivän jälkeen laina ei voi enää erääntyä ennenaikaisesti. Havaintopäivinä on kaksi mahdollista lopputulemaa:

1. Ennenaikainen erääntyminen tuotolla: Jos indeksi on havaintopäivänä vähintään alkuarvonsa tasolla, liikkeeseenlaskija lunastaa lainan ennenaikaisesti takaisin. Tällöin liikkeeseenlaskija palauttaa täyden nimellispääoman ja maksaa lisäksi sijoitusajalla kertyneen tuoton, jonka suuruus on alustavasti 6 % kerrottuna kyseiseen havaintopäivään mennessä kuluneiden neljännesvuosittaisten jaksojen lukumäärällä.^{1,2}

2. Sijoitus jatkuu: Jos yllä kuvattu ehto ennenaikaiselle erääntymiselle ei täyty, sijoitus jatkuu ja indeksin arvoa tarkastellaan uudelleen taas seuraavana havaintopäivänä kolmen kuukauden kuluttua (tai sijoitusajan lopussa).

Takaisinmaksu eräpäivänä

Jos laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti, lainan eräpäivänä takaisinmaksettava määrä riippuu indeksin kehityksestä koko kuuden vuoden sijoitusajalla, alkuarvon ja loppuarvon välillä. Mahdollisia lopputulemia on kolme:

1. Erääntyminen tuotolla: Jos indeksin kehitys on positiivinen, takaisin maksetaan nimellispääoma ja tuottona nimellispääomalle indeksin kehitys kerrottuna 400 %:n tuottokertoimella. Sijoittaja ei hyödy indeksin kehityksestä siltä osin kuin se ylittää 50 %, joten lainan maksimituotto on 200 % nimellisarvosta.¹

2. Erääntyminen nimellisarvoisena: Jos indeksin kehitys on nolla tai negatiivinen, mutta indeksi on laskenut enintään 40 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoisena, eikä tuottoa makseta.¹

3. Erääntyminen tappiollisena: Jos indeksi on laskenut yli 40 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa indeksin kehitystä vastaavassa suhteessa, eikä tuottoa makseta.¹

Indeksin kehityksellä tarkoitetaan indeksin prosentuaalista muutosta indeksin 2.10.2026 alkuarvon ja 4.10.2032 loppuarvon välillä.

Havainnollistus tuoton määräytymisestä (esimerkissä oletetaan alustava neljännesvuosittain kasvava tuotto 6 %)²

Neljännesvuosittaiset havaintopäivät vuosina 1–2



Yllä oleva esimerkki kuvaa lainaehtojen mukaista tuoton ja erääntymisarvon määräytymistä, eikä siinä selkeyden vuoksi ole 2 %:n merkintäpalkkiota erikseen näkyvissä. Merkintäpalkkio ja muut lainaan liittyvät kulut huomioiden esimerkin efektiiviset vuosituotot (p.a.) ovat seuraavat: vuosi 1,0: 20,1 %, vuosi 1,25: 20,3 %, vuosi 1,5: 20,2 %, vuosi 1,75: 20,0 % ja vuosi 2,0: 19,8 % sekä vuosi 6 maksimituoton tapauksessa 19,5 % p.a. ja nimellisarvoon erääntymisen tapauksessa -0,3 % p.a. Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 5 %.

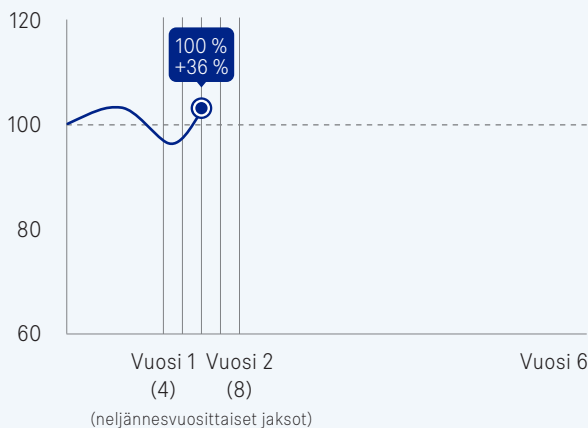
(1) Nimellispääoman takaisinmaksuun ja tuoton maksuun liittyy liikkeeseenlaskija- ja takaajariski. (2) Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 5 %.

Tuotonlaskentaesimerkkejä

Esimerkki ennenaikaisesta erääntymisestä ¹

Lainan ennenaikainen erääntyminen voi varmistua neljännesvuosittaisina havaintopäivinä vuosina 1–2.

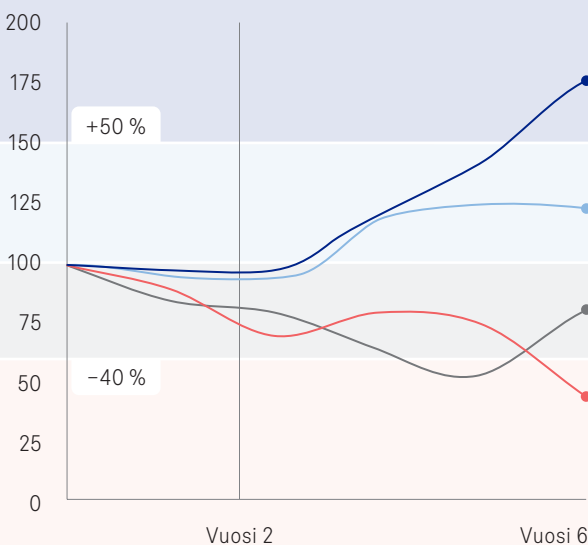
Laina ei voi erääntyä ennenaikaisesti näiden viiden havaintopäivän jälkeen.



Esimerkissä laina erääntyy ennenaikaisesti puolentoista vuoden kuluttua, koska kyseisenä havaintopäivänä, kuuden neljännesvuosittaisen jakson jälkeen, indeksi on vähintään alkuarvonsa tasolla. Ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä maksetaan 36 %:n ($= 6 \times 6\%$) tuotto nimellispääomalle ja palautetaan nimellispääoma. Efektiiivinen vuosituohto merkintäpalkkio ja muut lainaan liittyvät kulut huomioiden on 20,2 % p.a.

Esimerkkejä tuoton määräytymisestä sijoitusajan lopussa ²

Jos laina ei eräänny ennenaikaisesti, lainan erääntymisarvo määräytyy sijoitusajan lopussa vuonna 6.



Esimerkki 1.1: Erääntyminen maksimituoton kanssa.

Indeksin kehitys on +75 %, joten lainan erääntymisarvo on 300 % nimellisarvosta ($= 100\% + 400\% \times 50\%$).

Esimerkki 1.2: Erääntyminen tuotolla.

Indeksin kehitys on +20 %, joten lainan erääntymisarvo on 180 % nimellisarvosta ($= 100\% + 400\% \times 20\%$).

Esimerkki 2: Erääntyminen nimellisarvoisena.

Indeksin kehitys on -20 %, joten lainan erääntymisarvo on 100 % nimellisarvosta.

Esimerkki 3: Erääntyminen tappiolla.

Indeksin kehitys on -55 %, joten lainan erääntymisarvo on 45 % ja tappio 55 % nimellisarvosta.

Indeksin kehitystä esittävät kuvat ja luvut ovat ainoastaan esimerkinomaisia eivätkä kuvasta indeksin odotettua kehitystä. Esimerkit eivät huomioi liikkeeseenlaskija- ja takaajariskiä tai verovaikutuksia. Nimellispääoman ja tuoton maksuun liittyy riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvystä.

(1) Kasvava tuotto 6 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 5 %. Mikäli kasvava tuotto jää alle alustavasti ilmoitetun, sijoittajan lopullinen tuotto on pienempi kuin esimerkissä.

(2) Efektiiiviset vuosituohtot (p.a.) merkintäpalkkio ja muut lainaan liittyvät kulut huomioiden ovat seuraavat: E1.1: 19,5 %, E1.2: 9,8 %, E2: -0,3 % ja E3: -12,6 % (jos lasku on suurempi, tappio on vastaavasti suurempi).

€ Miten teen merkinnän?

1. Tutustu

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

2. Merkitse

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Tämän sijoituksen säilytys on maksutonta arvo-paperitilillä Alexandria Group Oyj:ssä. Merkintäaika päättyy **25.9.2026**.

3. Maksa

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **25.9.2026**.

! Keskeiset riskitekijät

Sijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski, ja sijoittaja vastaa aina itse omien sijoituspäätöstensä taloudellisista tuloksista ja veroseuraamuksista. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä varmistua siitä, että hän ymmärtää lainan ominaisuudet ja riskit. Tämä strukturoitu laina ei ole yksinkertainen ja saattaa olla vaikea ymmärtää. 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.

Markkinariski

Laina ei ole pääomaturvattu, vaan sijoittaja kantaa riskin kohde-etuuden eli tässä indeksin epäedullisesta hintakehityksestä. Sijoittaja voi jäädä ilman tuottoa ja lisäksi menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain. Kohde-etuuden tulevasta kehityksestä ei voida antaa takeita. Laina ei vastaa suoraa sijoitusta kohde-etuuteen. Indeksi on osinkokorjattu, eli sen arvoon lasketaan mukaan Vonovian maksamat bruttomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasaalla 1,25 indeksipistettä (1,25 euroa). Jos yhtiön sijoitusajalla maksamat bruttomääräiset osingot ovat pienemmät kuin kiinteä osinkovähennys, indeksin arvonalennus on osakkeen hintakehitystä heikompi. Jos indeksin arvo laskee, kiinteän osinkovähennyksen vaikutus on suhteellisesti suurempi ja voi kasvaa suhteellisesti hyvin suureksi.

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 kiinnittä huomiota liikkeeseenlaskijan ja takaajan taloudelliseen asemaan ja luottokelpoisuuteen. Laina ei kuulu talletussuojan piiriin eikä liikkeeseenlaskija ole asettanut sille erillistä vakuutusta.

Korkoriski

Yleisen korkotason sekä liikkeeseenlaskijan ja takaajan luotto-

riskiläisän muutoksilla on vaikutus lainan arvoon sijoitusaikana. Yleisen korkotason tai luottoriskiläisän nousulla on pääsääntöisesti laskeva vaikutus lainan arvoon. Vastaavasti korkotason tai luottoriskiläisän 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 voidaan tarvita 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 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 mahdotonta.

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 nettotuottoon. 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 5 %:n kasvava tuotto. Lopullinen taso ilmoitetaan merkintävahvistuksessa. Liikkeeseenlaskijalla ja Alexandria Markets Oy:llä on lisäksi oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku. Jos liikkeeseenlasku perutaan, Alexandria tiedottaa sijoittajia tarjouksen peruuttamisesta ja merkintämaksut palautetaan ilman korkoa.

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/vonovia.

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 1,3 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna). Strukturointikulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehtojen mukaisesta erääntymisarvosta. Lainan erääntyminen on kulutonta. Jälkimarkkinalla liikkeeseenlaskijan ostohinta sisältää kulun, joka lasketaan liikkeeseenlaskijan määrittämän laskennallisen keskihinnan ja ostohinnan erotuksena. Alexandria veloittaa jäl-

kimarkkinamyynnistä 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 lainaehtoissa. 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, lainaehtot 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 käsiteltäneiden 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. Verokohtelu määräytyy kunkin asiakkaan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja lainan verokohtelu voi tulevaisuudessa muuttua. Alexandria tai liikkeeseenlaskija ei toimi asiakkaan veroasiantuntijana (katso "Verotusriski").



Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet

Tärkeitä päivämääriä

Merkintäaika	27.8. - 25.9.2026
Maksupäivä	25.9.2026
Liikkeeseenlaskupäivä	19.10.2026
Eräpäivä	19.10.2032, ellei ennenaikaista erääntymistä

Joukkovelkakirjalaina

Tyyppi	Yleisön merkittäväksi tarkoitettu osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina ("laina")
Pääomaturva	Ei pääomaturvaa, joten sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan
Liikkeeseenlaskija ja takaaja	Citigroup Global Markets Funding Luxembourg S.C.A. ja takaaja Citigroup Global Markets Limited, jonka luottoluokitukset: Moody's A1 / S&P A+ / Fitch AA-
Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite	Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja liikkeeseenlaskijan 17.11.2025 päivätty ohjelmaesite "GMI Base Prospectus" täydennyksineen ovat saatavilla merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/vonovia .
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 jaetuna noin 1,3 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna. Kulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehdoten 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	XS3403956546
Pörssilistaus	Listautua 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 (matala) - 7 (korkea) on 7, joka on korkein 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")	MerQube Vonovia SE 1.25 Point Decrement (EUR) Index -osakeindeksi, jonka Bloomberg-tunniste on: MQDVN125 Index		
Erääntymisarvo ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä (k=4–8)	Jos Indeksien päivän päätösarvo neljännesvuosittaisena Havaintopäivänä k=4–8 on vähintään yhtä suuri kuin Indeksien alkuarvo, laina erääntyy ennenaikaisesti arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times (100 \% + \text{Kasvava tuotto} \times k)$		
Kasvava tuotto	6 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 5 %)		
Erääntymisarvo eräpäivänä	Jos laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti, laina erääntyy eräpäivänä. 1) Jos Indeksien kehitys on positiivinen, laina erääntyy arvoon: $\text{Nimellisarvo} + \text{Nimellisarvo} \times \text{Tuottokerroin} \times \text{Minimi (Indeksien kehitys, Nousukatto)}$ 2) Jos Indeksien kehitys on nolla tai negatiivinen, mutta samalla vähintään –40 %, laina erääntyy arvoon: Nimellisarvo 3) Jos Indeksien kehitys on heikompi kuin –40 %, laina erääntyy tappiollisena arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times (\text{Indeksien loppuarvo} / \text{Indeksien alkuarvo})$		
Indeksien kehitys	$\text{Indeksien loppuarvo} / \text{Indeksien alkuarvo} - 1$		
Tuottokerroin	400 %		
Nousukatto	50 %		
Indeksien alkuarvo	Indeksien päätösarvo 2.10.2026. Jos määrittäminen ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.		
Indeksien loppuarvo	Indeksien päätösarvo 4.10.2032. Jos määrittäminen ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.		
Havaintopäivät (k=4–8) ja Ennenaikaiset erääntymispäivät (k=4–8)	k	Havaintopäivä	Ennenaikainen erääntymispäivä
	4	4.10.2027	19.10.2027
	5	3.1.2028	18.1.2028
	6	3.4.2028	19.4.2028
	7	3.7.2028	18.7.2028
	8	2.10.2028	17.10.2028
Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä tai jos erääntymispäivä ei ole pankkipäivä, päivämäärät siirtyvät lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.			

Indeksien vastuunrajoitus: Neither MerQube, Inc. nor any of its affiliates (collectively, "MerQube") is the issuer or producer of Vonovia Autocall Booster and MerQube has no duties, responsibilities, or obligations to investors in Vonovia Autocall Booster. The index underlying of Vonovia Autocall Booster is a product of MerQube and has been licensed for use by Citigroup. Such index is calculated using, among other things, market data or other information ("Input Data") from one or more sources (each a "Data Provider"). MerQube® is a registered trademark of MerQube, Inc. These trademarks have been licensed for certain purposes by Citigroup in its capacity as the issuer of Vonovia Autocall Booster. Vonovia Autocall Booster is not sponsored, endorsed, sold or promoted by MerQube, any Data Provider, or any other third party, and none of such parties make any representation regarding the advisability of investing in such product(s) nor do they have any liability for any errors, omissions, or interruptions of the Input Data, MerQube Vonovia SE 1.25 Point Decrement (EUR) Index or any associated data.

ALEXANDRIA

Vuonna 1996 perustettu Alexandria Group on yksi Suomen suurimmista sijoituspalveluyhtiöistä. Yhtiö on erikoistunut sijoittamisen ja säästämisen ratkaisuihin ja palvelee asiakkaitaan 30 paikkakunnalla noin 220 sijoitusalan asiantuntijan voimin. Sen 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)

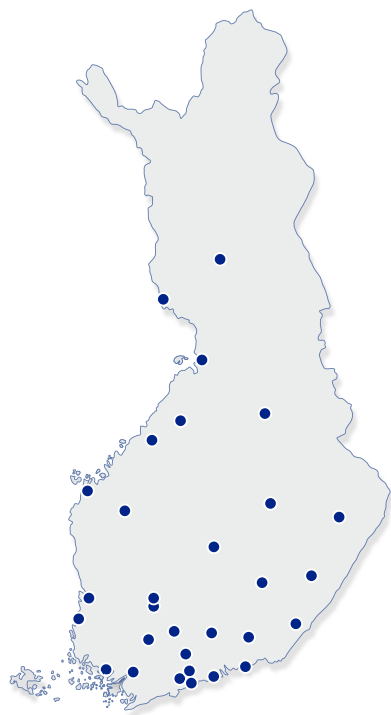
ma-pe klo 8.30–16.30



info@alexandria.fi

paikkakunta@alexandria.fi

etunimi.sukunimi@alexandria.fi



Espoo

Hevosenkä 3
Puh. 029 370 0501

Forssa

Hämeentie 7
Puh. 029 370 0502

Helsinki

Eteläesplanadi 22 A
Puh. 029 370 0504

Hyvinkää

Kankurinkatu 4-6 B
Puh. 029 370 0505

Hämeenlinna

Raatihuoneenkatu 17 A
Puh. 029 370 0503

Joensuu

Torikatu 24
Puh. 029 370 0506

Jyväskylä

Kauppakatu 41 B
Puh. 029 370 0507

Kajaani

Kauppakatu 38
Puh. 029 370 0508

Kokkola

Torikatu 31 A
Puh. 029 370 0509

Kotka

Tornatorintie 3
Puh. 029 370 0510

Kouvola

Asemakatu 2
Puh. 029 370 0511

Kuopio

Puijonkatu 29
Puh. 029 370 0512

Lahti

Torikatu 3 B
Puh. 029 370 0513

Lappeenranta

Ainonkatu 31
Puh. 029 370 0514

Lempäälä

Ideaparkinkatu 4
Puh. 029 3700 522

Mikkeli

Hallituskatu 7 A
Puh. 029 370 0515

Oulu

Kauppurienväylä 7
Puh. 029 370 0516

Pori

Yrjönkatu 15
Puh. 029 370 0517

Porvoo

Jokikatu 33 A
Puh. 029 370 0527

Rauma

Valtakatu 3
Puh. 029 370 0518

Rovaniemi

Koskikatu 25
Puh. 029 370 0519

Salo

Turuntie 1
Puh. 029 370 0520

Savonlinna

Kirkkokatu 10
Puh. 029 370 0529

Seinäjoki

Suupohjantie 57
Puh. 029 370 0521

Tampere

Hämeenkatu 13 bA
Puh. 029 370 0522

Tornio

Länsiranta 10
Puh. 029 370 0523

Turku

Kauppiaaskatu 9 B
Puh. 029 370 0524

Vaasa

Hovioik. puistikko 15 C
Puh. 029 370 0525

Vantaa

Äyritie 24
Puh. 029 370 0526

Ylivieska

Juurikoskenkatu 1 LH 3
Puh. 029 370 0528

Palkittua erityisosaamista strukturoiduissa sijoituksissa

2×

Euroopan paras
sijoitusmenestys

8×

Suomen paras
sijoitusmenestys

5×

Pohjoismaiden
paras tarjoaja

10×

Suomen
paras tarjoaja



Alexandria palkittiin vuonna 2026 kategorioissa Euroopan paras sijoitusmenestys, Pohjoismaiden paras sijoitusmenestys, Pohjoismaiden paras tarjoaja, Suomen paras sijoitusmenestys ja Suomen paras tarjoaja. Lukumäärät sisältävät myös palkinnot aiemmilta vuosilta. Sijoitusmenestystä mitataan vuoden ajanjaksolla erääntyneiden sijoitusten volyymipainotetuilla toteutuneilla vuosituotoilla. Paras tarjoaja valitaan sijoitusmenestyksen ja myyntivolyymin perusteella siten, että kummankin kriteerin painoarvo on 50 %. Valinnat tekee vuosittain SRP, Structured Retail Products. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta.