



UPM Autocall Booster 3

Osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina

- UPM-Kymmene Oyj: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 5,5 % eli vuositasolla 22 % (alustava)¹
- Jos laina ei eräänny ennaikaisesti: indeksin positiivinen kehitys nousukattoon saakka 400 %:n tuottokertoimella
- Suoja indeksin enintään 30 %:n laskua vastaan
- Liikkeeseenlaskija Morgan Stanley & Co. International plc

Merkintäaika päättyy

31.3.2026

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/upm3. Sivulla 7 lisätietoa riskiluokasta. (1) Kasvava tuotto 5,5 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 4,5 %.

ALEXANDRIA



Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

Joukkovelkakirjalaina ("laina") on suunnattu sijoittajalle, joka uskoo Solactive UPM EOD Decrement 1.50 Index -osakeindeksin ("indeksi") nousevan sijoitusajana. Indeksillä kuvaa UPM-Kymmene Oyj:n ("UPM") osakkeen osinkokorjattua kehitystä. Osinkokorjauksella tarkoitetaan sitä, että indeksin arvoon lasketaan mukaan UPM:n 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 5,5 % kerrottuna kuluneiden neljännesvuosittaisten jaksojen 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 120 %, koska sijoittaja ei hyödy indeksin yli 30 %:n noususta ($=400 \% \times 30 \%$).

- **Suoja 30 %:n laskua vastaan.** Jos indeksi on sijoitusajan lopussa alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 30 % 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 30 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen indeksin prosentuaalisen kehityksen suhteessa eikä tuottoa makseta. Sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan. Laina liittyy myös riski liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukyvyistä (katso "Liikkeeseenlaskijariski" sivulla 5).

Indeksin historiallinen kehitys 2020 - 2026



Lähde: Bloomberg, aikasarja 26.2.2020 - 26.2.2026. Indeksillä on toteutunutta historiaa alkupäivästä 2.4.2025. Aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin eikä 26.2.2026 tilanteen mukainen suojataso ole sama kuin lainalle 9.4.2026 määräytyvä suojataso. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

Perustietoa yhtiöstä ja osakkeesta

	UPM
Pörssikurssi, €	27,1
Markkina-arvo, €	14,3 mrd
P/E-luku	17,6
P/B-luku	1,4
Liikevaihto, €	9,7 mrd
Liiketulos, €	0,7 mrd
Henkilöstömäärä	15 000
Lisätietoa	www.upm.fi

Lähteet: Bloomberg 26.2.2026 ja yhtiön vuoden 2025 tilinpäätöstiedote. P/E-luku tarkoittaa osakekurssin ja 12kk ennustetun osakekohtaisen tuoksen suhdetta. P/B-luku tarkoittaa osakekurssin ja osakekohtaisen oman pääoman tasearvon suhdetta.

Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet, jatkuu sivulla 7

Tyyppi	Pääomaturvaamaton osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina
Sijoitusajaksi	Sijoitusajaksi 1 - 6 vuotta, neljännesvuosittainen ennenaikaisen erääntymisen mahdollisuus vuosina 1 - 2
Liikkeeseenlaskija	Morgan Stanley & Co. International plc, jonka luottoluokitukset: Moody's Aa3 / S&P A+ / Fitch AA-
Kohde-etuus	Solactive UPM EOD Decrement 1.50 Index -osakeindeksi (tarkempi kuvaus sivulla 2)
Kasvava tuotto	$5,5 \% \times$ 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 3.3. - 31.3.2026. Maksupäivä 31.3.2026. ²

(1) Kasvava tuotto 5,5 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 4,5 %.

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



Lainan tuotto ja erääntymisarvo perustuvat Solactive UPM EOD Decrement 1.50 Index -osakeindeksiin kehitykseen sijoitusajankohdalla. Indeksillä kuvaa UPM-Kymmene Oyj:n Nasdaq Helsinki -pörsissä listatun osakkeen osinkokorjattua kehitystä. Osinkokorjaus tarkoittaa, että indeksin arvoon lasketaan mukaan yhtiön maksamat bruttomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasolla 1,50 indekspisteen osinkovähennys (vastaa 1,50 euron vähennystä)¹

Jos UPM:n maksamat bruttomääräiset osingot ovat pienemmät kuin osinkokorjaus, indeksin arvokehitys on lähtökohtaisesti osakkeen hintakehitystä heikompaa. Jos UPM:n osingot ovat kiinteää osinkovähennystä suuremmat, indeksin arvokehitys

Yhtiökuvaus

UPM-Kymmene Oyj on suomalainen metsäteollisuus- ja biomateriaaliyhtiö. Yhtiöllä on kuusi liiketoiminta-aluetta ja sen päätuotteita ovat sellu- ja sahatuotteet, tarramateriaalit, erikoispakkausmateriaalit, graafiset paperit ja erikoispaperit sekä vaneri- ja viilutuotteet teollisuudelle. Yhtiö on myös merkittävä hiilidioksidivapaan sähkön tuottaja ja sähkömarkkinatoimija, muun muassa Suomen toiseksi suurin sähköntuottaja. UPM on käynnistänyt strategisia hankkeita, joilla yhtiön profiilia saataisiin kasvuhakuisemmaksi, kannattavuus paranisi ja velkaantuneisuus pieneni. Biopolttoaineet, biokemikaalit ja biokomposiitit ovat esimerkkejä yhtiön kasvualueista. Joulukuussa 2025 yhtiö kertoi suunnitelmasta perustaa graafisten paperien yhteisyritys eteläafrikkalaisen metsäteollisuusyhtiö Sappin kanssa.

Vuonna 2025 yhtiön liikevaihto oli 9,7 miljardia euroa, jossa oli laskua vuositasolla 7 %. Vertailukelpoinen liikevoitto oli 921 miljoonaa euroa, joka puolestaan laski 25 %. Vuotta 2025 leimasi kauppapoliittisten jännitteiden kärjistyminen, mikä vaikutti haitallisesti liiketoimintaympäristöön ja kuluttajaluottamus heik-

on lähtökohtaisesti osakkeen hintakehitystä parempaa. 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. Indeksillä on euromääräinen ja sitä laskee Solactive. Lisätietoa: www.solactive.com/indices.

keni. Dollarin selkeä heikentyminen euroa vastaan ja sellun alhaalla pysynyt hinta haittasivat yhtiön tuloksentekeä. UPM on tehostanut toimintojaan ja useimpien liiketoimintojen tulos koheni selvästi viimeisellä neljänneksellä, jolloin liiketoiminnan rahavirta oli myös vahva.

UPM:n liiketoimintaympäristössä on ollut alkuvuonna 2026 joitakin vakauden merkkejä, vaikka geopolitiikassa ja kauppasuhteissa on epävarmuuksia. Yhtiö ennustaa vertailukelpoisen liikevoiton olevan vuoden 2026 ensimmäisellä puoliskolla arviolta 325–525 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavalla jaksolla oli 413 miljoonaa euroa. Vuoden 2026 ensimmäisellä puoliskolla myyntihintojen ja toimitusmäärien ennustetaan olevan hieman korkeammat ja kiinteiden kustannusten hieman alemmat kuin edellisvuoden vastaavalla ajanjaksolla. Lisätietoa: www.upm.fi.

Lähteet: Alexandria, yhtiön verkkosivut ja tilinpäätöstiedote 2025. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta.

Indeksin historiallinen kehitys suhteessa UPM:n osakkeen kehitykseen 2020 - 2026



Lähde: Bloomberg, kuuden vuoden aikasarja 26.2.2020 - 26.2.2026, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Indeksillä on toteutunutta historiaa alkupäivästä 2.4.2025. 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 UPM:n tuleville osingoille 26.2.2026 tilanteessa oli 1,50 euroa maksettavaksi vuonna 2026, 1,50 euroa vuonna 2027 ja 1,60 euroa vuonna 2028. Yhtiö on maksanut edellisen viiden vuoden ajanjaksolla (2021 - 2025) osinkoja keskimäärin 1,42 euroa vuodessa. Ennustetut tai historialliset osingot eivät ole tae tulevasta kehityksestä.



Tuoton määräytyminen

Ennenaikainen erääntyminen

Indeksin alkuarvo määräytyy sen 9.4.2026 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 5,5 % 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 30 %, joten lainan maksimituotto on 120 % nimellisarvosta.¹

2. Erääntyminen nimellisarvoisena: Jos indeksin kehitys on nolla tai negatiivinen, mutta indeksi on laskenut enintään 30 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoisena, eikä tuottoa makseta.¹

3. Erääntyminen tappiollisena: Jos indeksi on laskenut yli 30 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen indeksin kehityksen suhteessa, eikä tuottoa makseta.¹

Indeksin kehityksellä tarkoitetaan indeksin prosentuaalista muutosta indeksin 9.4.2026 alkuarvon ja 9.4.2032 loppuarvon välillä.

Havainnollistus tuoton määräytymisestä (esimerkissä oletetaan alustava neljännesvuosittain kasvava tuotto 5,5 %) 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: 18,7 %, vuosi 1,25: 18,8 %, vuosi 1,5: 18,7 %, vuosi 1,75: 18,5 % ja vuosi 2,0: 18,4 % sekä vuosi 6 maksimituoton tapauksessa 13,6 % p.a. ja nimellisarvoon erääntymisen tapauksessa -0,3 % p.a. Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 4,5 %.

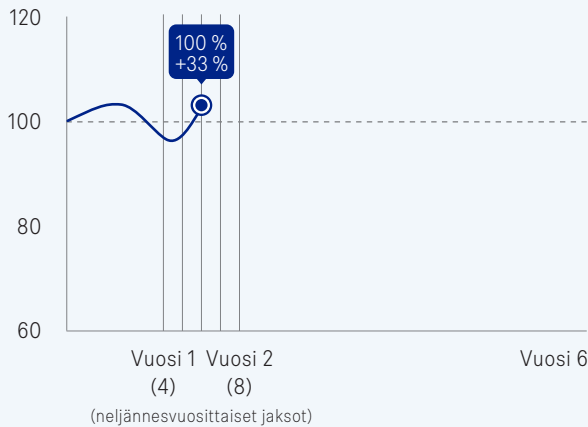
(1) Nimellispääoman takaisinmaksuun ja tuoton maksuun liittyy liikkeeseenlaskijariski. (2) Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 4,5 %.

Tuotonlaskentaesimerkkejä

Esimerkki ennenaikaisesta erääntymisestä ¹

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

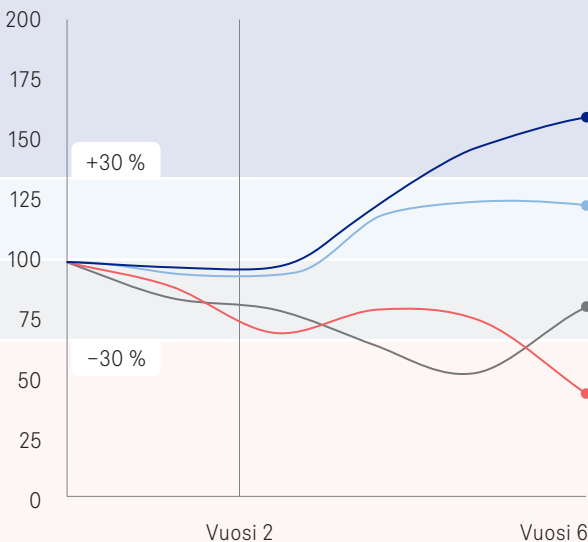
Laina ei voi erääntyä ennenaikaisesti näiden viiden havaintopäivän jälkeen.



Esimerkissä laina erääntyy ennenaikaisesti puolentoista vuoden kuluttua, koska kyseisenä havaintopäivänä, kuuden neljännesvuosittaisen jakson jälkeen, indeksi on vähintään alkuarvonsa tasolla. Ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä maksetaan 33 %:n ($= 6 \times 5,5 \%$) tuotto nimellispääomalle ja palautetaan nimellispääoma. Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio ja muut lainaan liittyvät kulut huomioiden on 18,7 % 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 +60 %, joten lainan erääntymisarvo on 220 % nimellisarvosta ($= 100 \% + 400 \% \times 30 \%$).

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 liikkeenlaskijariskiä tai verovaikutuksia. Nimellispääoman ja tuoton maksuun liittyy riski liikkeenlaskijan takaisinmaksukyvyistä.

(1) Kasvava tuotto 5,5 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 4,5 %. Mikäli kasvava tuotto jää alle alustavasti ilmoitetun, sijoittajan lopullinen tuotto on pienempi kuin esimerkissä.

(2) Efektiiviset vuosituotot (p.a.) merkintäpalkkio ja muut lainaan liittyvät kulut huomioiden ovat seuraavat: E1.1: 13,6 %, E1.2: 9,9 %, E2: -0,3 % ja E3: -12,7 % (jos lasku on suurempi, tappio on vastaavasti suurempi).



Miten teen merkinnän?

1. Tutustu

Tutustu tämän markkinointimateriaalin lisäksi liikkeeseenlaskijan laatimaan avaintietoasiakirjaan, lainaehdoin ja ohjelmaesitteeseen täydennyksineen. Asiakirjat saat merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/upm3.

2. Merkitse

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Tämän sijoituksen säilytys on maksutonta arvopaperitilillä Alexandria Group Oyj:ssä. Merkintäaika päättyy **31.3.2026**.

3. Maksa

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **31.3.2026**.



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 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 UPM:n osakkeelle maksetut bruttomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasolla 1,50 indeksipistettä (1,50 euroa). Jos yhtiön sijoitusajalla maksumat bruttomääräiset osingot ovat pienemmät kuin kiinteä osinkovähennys, indeksin arvonkehitys on osakkeen hintakehitystä heikompi. Jos indeksin arvo laskee, kiinteän osinkovähennyksen vaikutus on suhteellisesti suurempi ja voi kasvaa suhteellisesti hyvin suureksi.

Liikkeeseenlaskijariski

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

Korkoriski

Yleisen korkotason ja liikkeeseenlaskijan luottoriskilisän muutoksilla on vaikutus lainan arvoon sijoitusaikana. Yleisen kor-

kotason tai luottoriskilisän nousulla on pääsääntöisesti laskeva vaikutus lainan arvoon. Vastaavasti korkotason tai luottoriskilisän 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 luottoriskilisä, 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 tilapäisesti 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 4,5 %: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/upm3.

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 7,0 % nimellisarvosta (vuositasolle jaettuna noin 1,2 % 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	3.3. - 31.3.2026
Maksupäivä	31.3.2026
Liikkeeseenlaskupäivä	17.4.2026
Eräpäivä	16.4.2032, ellei ennenaikaista erääntymistä

Joukkovelkakirjalaina

Tyyppi	Yleisön merkittäväksi tarkoitettu osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina ("laina")
Pääomaturva	Ei pääomaturvaa, joten sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan
Liikkeeseenlaskija	Morgan Stanley & Co. International plc, jonka luottoluokitukset: Moody's Aa3 / S&P A+ / Fitch AA-
Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite	Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja liikkeeseenlaskijan 11.7.2025 päivätty ohjelmaesite "Base Prospectus for Notes and Certificates" täydennyksineen ovat saatavilla merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/upm3 .
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 7,0 % nimellisarvosta, eli vuositasolle jaettuna noin 1,2 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna. Kulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehtojen 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	XS3280272082
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 6, joka on toiseksi 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")	Solactive UPM EOD Decrement 1.50 Index -osakeindeksi, jonka Bloomberg-tunniste on SOLUPM15 Index		
Erääntymisarvo ennaikaisen erääntymisen yhteydessä (k=4–8)	Jos Indeksien päivän päätösarvo neljännesvuosittaisena Havaintopäivänä k=4–8 on vähintään yhtä suuri kuin Indeksien alkuarvo, laina erääntyy ennaikaisesti arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times (100 \% + \text{Kasvava tuotto} \times k)$		
Kasvava tuotto	5,5 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 4,5 %)		
Erääntymisarvo eräpäivänä	Jos laina ei ole erääntynyt ennaikaisesti, 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 –30 %, laina erääntyy arvoon: Nimellisarvo 3) Jos Indeksien kehitys on heikompi kuin –30 %, 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	30 %		
Indeksien alkuarvo	Indeksien päätösarvo 9.4.2026. Jos määrittäyspäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.		
Indeksien loppuarvo	Indeksien päätösarvo 9.4.2032. Jos määrittäyspäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.		
Havaintopäivät (k=4–8) ja Ennaikaiset erääntymispäivät (k=4–8)	k	Havaintopäivä	Ennaikainen erääntymispäivä
	4	9.4.2027	16.4.2027
	5	9.7.2027	16.7.2027
	6	11.10.2027	18.10.2027
	7	10.1.2028	17.1.2028
	8	10.4.2028	19.4.2028
Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä tai jos erääntymispäivä ei ole pankkipäivä, päivämäärät siirtyvät lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.			

Indeksien 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.

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)

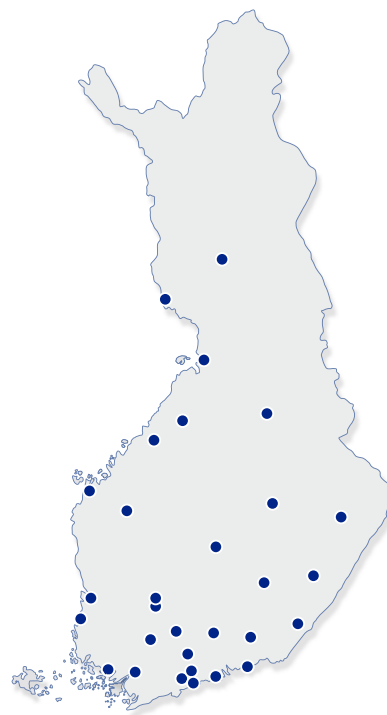
ma-pe klo 8.30–16.30



info@alexandria.fi

paikkakunta@alexandria.fi

etunimi.sukunimi@alexandria.fi



Espoo

Hevosenkentä 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

Kauppakatu 32
Puh. 029 370 0514

Lempäälä

Ideaparkinkatu 4
Puh. 029 3700 522

Mikkeli

Hallituskatu 7 A
Puh. 029 370 0515

Oulu

Kauppurienkatu 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 27 B
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

Kauppiaskatu 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

1×

Euroopan paras
sijoitusmenestys

7×

Suomen paras
sijoitusmenestys

4×

Pohjoismaiden
paras tarjoaja

9×

Suomen
paras tarjoaja



Alexandria palkittiin vuonna 2025 kategorioissa 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.