



Metsäyhtiöt 3× Booster 2

Osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina

- Suomalaisten metsäyhtiöiden osakkeista koostuvan osakeindeksin kehitykseen sidottu pääomaturvaamaton sijoitus
- Indeksinkin positiivinen kehitys nousukattoon saakka 300 %:n tuottokertoimella (alustava)¹
- Suoja indeksin enintään 30 %:n laskua vastaan
- Sijoitusaika noin 5 vuotta
- Liikkeeseenlaskija Morgan Stanley B.V. ja takaaja Morgan Stanley

Merkintäaika päättyy

31.12.2025

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/metsabooster2. Sivulla 7 lisätietoa riskiluokasta. (1) Tuottokerroin 300 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 250 %. Sijoittaja ei hyödy indeksin yli 50 %:n positiivisesta kehityksestä, joten lainan enimmäistuotto nimellisarvolle on alustavasti enintään 150 % (=300 % × 50 %).

ALEXANDRIA



Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

Metsäyhtiöt 3x Booster 2 -joukkovelkakirjalaina ("laina") on suunnattu sijoittajalle, joka uskoo Solactive Finnish Forest Select AR 5% Index -osakeindeksiin ("indeksi") nousevan sijoitusajana. Indeksillä kuvaa Metsä Board Oyj:n, Stora Enso Oyj:n ja UPM-Kymmene Oyj:n osakkeiden osinkokorjattua kehitystä. Osinkokorjauksella tarkoitetaan sitä, että indeksin arvoon lasketaan mukaan yhtiöiden maksamat nettomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti 5 %:n osinkovähennys. Indeksillä on kuvattu tarkemmin sivulla 2.

- **Korkea tuottokerroin.** Sijoittaja hyötyy indeksin mahdollisesta positiivisesta kehityksestä nousukattoon saakka 300 %:n tuottokertoimella (alustava).¹
- **Maksimituotto rajattu.** Lainan enimmäistuotto nimellisarvolle laskettuna on 150 %, koska sijoittaja ei hyödy indeksin yli 50 %:n positiivisesta kehityksestä (=300 % × 50 %).²

- **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. Lainaan liittyy myös riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvyistä (katso "Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski" sivulla 5).

Indeksin historiallinen kehitys 2020 - 2025



Lähde: Bloomberg. Viiden vuoden aikasarja 20.11.2020 - 20.11.2025, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Indeksilaskennan aloituspäivä on 28.10.2025. Sitä aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin eivätkä kuvan 20.11.2025 tilanteen mukaan kuvatut suojataso/nousukatto ole samat kuin lainalle alkuarvon määräytymispäivinä määräytyvät vastaavat tasot. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet, jatkuu sivulla 7

Tyyppi	Pääomaturvaamaton osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina
Sijoitusaika	Noin 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 Finnish Forest Select AR 5% Index -osakeindeksi
Tuottokerroin	300 % (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 26.11. - 31.12.2025. Maksupäivä 31.12.2025 ³

(1) Tuottokerroin 300 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 250 %.

(2) Vahvistettava tuottokerroin vaikuttaa myös maksimituottoon, joka lasketaan 50 % × vahvistettava tuottokerroin.

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



Kohde-etuus

Lainan kohde-etuutena toimiva Solactive Finnish Forest Select AR 5% Index -osakeindeksi sisältää seuraavat kolme suomalaista metsäteollisuuden yhtiötä: Metsä Board Oyj, Stora Enso Oyj ja UPM-Kymmene Oyj. Indeksini osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki -pörssiin. Metsä Boardin osalta indeksissä on B-osakesarjan osake ja Stora Enson osalta R-osakesarjan osake. Perustietoa indeksin yhtiöistä esitetään taulukossa alla. Indeksini sisältämä yhtiöjoukko ei lähtökohtaisesti muutu. Indeksini yhtiöpainot tarkastetaan neljännesvuosittain siten, että kunkin yhtiön painoarvoksi määräytyy 1/3.

Indeksi on osinkokorjattu, 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. Lisätietoa: www.solactive.com.¹

Indeksini yhtiöt

	Metsä Board	Stora Enso	UPM-Kymmene
Pörssikurssi, €	2,8	9,5	22,8
Markkina-arvo, €	1,0 mrd	7,5 mrd	12,0 mrd
P/E-luku	29,6	15,1	13,6
P/B-luku	0,6	0,7	1,2
Liikevaihto, €	1,9 mrd	9,0 mrd	10,3 mrd
Liiketulos, €	0,06 mrd	0,1 mrd	0,6 mrd
Henkilöstö	9 600	19 000	16 000
Lisätietoa	www.metsagroup.com	www.storaenso.com	www.upm.com

Lähteet: Bloomberg 20.11.2025 ja yhtiöiden vuoden 2024 tilinpäätökset. Metsä Boardin osalta B-osakesarjan osakkeen tiedot, Stora Enson osalta R-osakesarjan osakkeen tiedot. P/E-luku tarkoittaa osakekurssin ja vuoden 2026 ennustetun osakekohtaisen tuloksen suhdetta. P/B-luku tarkoittaa osakekurssin ja osakekohtaisen oman pääoman suhdetta.

Indeksini ja vertailuindeksien kehitys 2020 - 2025



Lähde: Bloomberg. Viiden vuoden aikasarja 20.11.2020 - 20.11.2025, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Indeksilaskennan aloituspäivä on 28.10.2025. Sitä aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin. Vertailuindeksi on euromääräinen hintaindeksi, osakekorin kehitys euroissa. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

(1): Lähde Morgan Stanley, lokakuu 2025. Indeksini nettomääräinen osinkotuotto on ollut viimeisen viiden vuoden ajalla keskimäärin noin 2,7 % vuodessa ja seuraavan 12 kuukauden ennustettu nettomääräinen osinkotuotto on noin 2,9 %. Jos indeksini historiallinen tai ennustettu osinkokehitys toistuisi, se kehittyisi vastaavaa hintaindeksiä heikommin.



Tietoa indeksin yhtiöistä

Metsä Board

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

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

Yhtiön taloudellinen kehitys on ollut vaisua muutaman vuoden ajan: negatiivisesti ovat vaikuttaneet muun muassa markkinasellun ja kartongin hintojen lasku, kartongin alentunut kysyntä, korkeammat puu- ja logistiikkakustannukset sekä Yhdysvaltain asettamat tuontitullit. Vuoden 2025 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana yhtiön liikevaihto oli 4,5 miljardia euroa, missä oli noin 5 % nousua edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta. Vertailukelpoinen liiketulos oli ajanjaksolla -27 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden ajanjaksolla oli ollut 170 miljoonaa euroa positiivinen. Taloudellinen asema Metsä Boardilla on edelleen varsin hyvä, kun omavaraisuusaste on noin 57 % ja nettovelkaantumistasaste 26 %. Lisätietoa: www.metsagroup.com.

Stora Enso

Stora Enso Oyj on vuonna 1998 fuusion myötä perustettu pakkaus-, biomateriaali-, puutuoteteollisuuden uusiutuvien tuotteiden toimittaja. Stora Enso on yksi suurimmista metsänomistajista maailmassa. Yhtiön puukuituun pohjautuvat materiaalit ovat uusiutuvia ja pääosin kierrätettäviä. Vuoden 2024 liikevaihdosta 69 % kertyi Euroopasta, 13 % Aasian ja Tyynenmeren alueelta sekä 18 % muualta maailmasta.

Stora Enso on käynyt läpi muutoksen perinteisestä paperiyhtiöstä liiketoiminnallisesti hajautetummaksi yhtiöksi, jolla on kasvavia liiketoimintoja. Yhtiö on panostanut kasvuun uusiutuissa pakkauksissa, puurakentamisen ratkaisussa ja biomateriaalinnovaatioissa. Yli puolet liikevaihdosta tulee kuitupohjaisista pakkausmateriaaleista sekä pakkaustuotteista ja -palveluista.

Monien yhtiölle tärkeiden tuotteiden, kuten sellun, sahatavaran ja pakkauskartongin, hinnat nousivat koronapandemian jälkeen selvästi, mikä näkyi nopeasti parantuneena kannattavuutena. Vuodesta 2023 alkaen markkinatilanne kuitenkin selvästi heikentyi, kun muun muassa sellun hinta on laskenut voimakkaasti ja kysyntä on laskenut yhtiön tuoteryhmissä. Vuoden 2025 en-

simmäisen yhdeksän kuukauden aikana Stora Enson liikevaihto oli 7,1 miljardia euroa nousten noin 5 % edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta. Oikaistu liiketulos oli 427 miljoonaa euroa, kun se edellisvuoden vastaavalla ajanjaksolla oli 478 miljoonaa euroa. Nettovelkaantumistasaste syyskuun lopussa oli 30 %. Stora Enso odottaa markkinoiden pysyvän haasteellisina lähitulevaisuudessa. Lisätietoa: www.storaenso.com.

UPM

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. Biopolttoaineet, biokemikaalit ja biokomposiitit ovat esimerkkejä yhtiön kasvualueista.

Vuonna 2024 UPM:n tuotemarkkinat elpyivät, mutta kasvu jäi hyvin vaatimattomaksi. Tuotantokustannukset laskivat, kun inflaatio alkoi hellittää, mutta pohjoismaiset puukustannukset pysyivät korkealla tasolla. Kannattavuuden parantamiseksi yhtiö alensi kiinteitä kustannuksia ja teki muita tarvittavia toimia. Vuoden 2024 vertailukelpoinen liikevoitto oli 21 % edellisvuotta korkeampi. Vuonna 2024 UPM-Kymmenen liikevaihto oli 10,3 miljardia euroa ja liikevoitto 0,6 miljardia euroa (vertailukelpoinen liikevoitto 1,2 miljardia euroa).

Vuoden 2025 ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana yhtiön liikevaihto oli 7,3 miljardia euroa ja vertailukelpoinen liikevoitto 570 miljoonaa euroa. UPM ennustaa vertailukelpoisen liikevoiton olevan vuoden toisella puoliskolla arviolta 425–650 miljoonaa euroa, kun edellisvuoden vastaavalla jaksolla se oli 709 miljoonaa euroa. Loppuvuodelle yhtiö ennustaa muuttuvien kustannusten olevan alkuvuotta pienemmät, mutta toisaalta sellun hinnat ovat alkuvuotta alemmat. Paso de los Torosin sellutehdas Uruguayssa on nyt ensimmäistä kokonaista vuotta tuotannossa. UPM ennakoii, että geopolitiikassa ja globaalissa liiketoimintaympäristössä on merkittäviä epävarmuuksia, jotka voivat vaikuttaa yhtiön tuotteiden toimitusten, myyntihintojen, eri tuotantokustannusten ja valuuttakurssien kehitykseen. Lisätietoa: www.upm.com.

Lähteet: Alexandria, yhtiöiden Internet-sivut, vuoden 2024 tilinpäätös ja osavuositarkastukset tammi-syyskuu 2025.



Tuoton määräytyminen

Lainan eräpäivänä takaisinmaksettava määrä riippuu indeksin kehityksestä 5 vuoden ajanjaksolla, alkuarvon ja loppuarvon välillä. Mahdollisia lopputulemia on kolme:

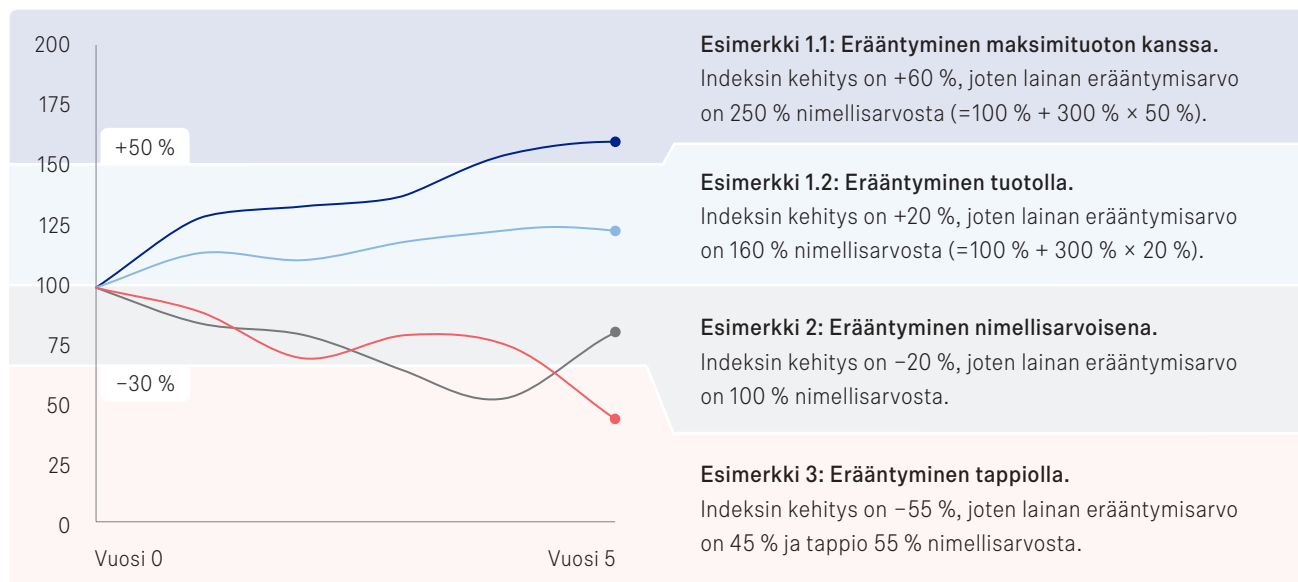
- 1. Erääntyminen tuotolla:** Jos indeksin kehitys on positiivinen, takaisin maksetaan nimellispääoma ja tuottona nimellispääomalle indeksin kehitys kerrottuna tuottokertoimella. Sijoittaja ei hyödy indeksin kehityksestä siltä osin kuin se ylittää 50 %, joten lainan maksimituotto on 50 % kerrottuna tuottokertoimella.
- 2. Erääntyminen nimellisarvoisena:** Jos indeksin kehitys on negatiivinen, mutta indeksi on laskenut enintään 30 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoisena, eikä tuottoa makseta.
- 3. Erääntyminen alle nimellisarvon:** Jos indeksi on laskenut yli 30 % alkuarvostaan sijoittaja menettää nimellispääomaa yhteen indeksin kehityksen suhteessa, eikä tuottoa makseta.

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

Indeksin alkuarvo määräytyy aritmeettisena keskiarvona viiden peräkkäisen kaupankäyntipäivän päätösarvoista aikavälillä 7.1. - 13.1.2026. Indeksin loppuarvo määräytyy aritmeettisena keskiarvona viiden peräkkäisen kaupankäyntipäivän päätösarvoista aikavälillä 2.1. - 9.1.2031.

Tuottokerroin on alustavasti 300 %, ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 250 %.

Havainnollistus tuoton määräytymisestä (esimerkissä oletetaan alustava tuottokerroin 300 %)



Efektiiviset vuositulot (p.a.) merkintäpalkkio ja muut lainaan liittyvät kulut huomioiden ovat seuraavat: E1.1: 19,4 %, E1.2: 9,3 %, E2: -0,4 % ja E3: -15,0 % (jos lasku on suurempi, tappio on vastaavasti suurempi). Indeksien kehitystä kuvaavat luvut ovat ainoastaan esimerkinomaisia eivätkä kuvasta sen historiallista tai odotettua kehitystä. Tuottokerroin vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 250 %. Mikäli tuottokerroin jää alle alustavasti ilmoitetun, sijoittajan lopullinen tuotto voi olla pienempi kuin esimerkissä (vaikuttaa myös maksimituottoon). Laskentaesimerkki ei huomioi liikkeeseenlaskija- ja takaajariskiä eikä verovaihteluita.

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/metsabooster2.

2. Merkitse

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Tämän sijoituksen säilytys on maksutonta arvopaperitilillä Alexandria Group Oyj:ssä. Merkintäaika päättyy **31.12.2025**.

3. Maksa

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **31.12.2025**.

! 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 laskeaan 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/tai 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. Yleisen 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 volatilitteetti, yleinen korkotaso, liikkeeseenlaskijan ja takaajan luottoriskilisiä sekä strukturointikustannus. Liikkeeseenlaskija antaa vähintään 5 kpl erälle päivittäisen takaisinostohinnan normaaleissa markkinaolosuhteissa, mutta ei voi taata jälkimarkkinoita. Poikkeuksellisissa markkinaolosuhteissa likviditeetti voi olla huono tai kaupankäynti voi olla tilapäisesti mahdotonta.

Riski ehtojen korjaamisesta ja ennenaikaisesta takaisinmaksusta

Liikkeeseenlaskija voi lainaehdoissa mainituissa erityistilanteissa korjata lainan ehtoja (esimerkiksi kohde-etuuden indeksin laskennan 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, puhelinvaihte 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 250 %:n tuottokerroin. 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 lainaehdot tarjousaikana, sijoittajalla on oikeus perua merkintänsä ilmoittamalla tästä kirjallisesti Alexandrialle kolmen pankkipäivän kuluessa täydennyksen julkistamisesta verkkosivulla: www.alexandria.fi/metsabooster2.

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 7,2 % nimellisarvosta (vuositasolle jaettuna noin 1,4 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna). Strukturointikulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehdot mukaisesta erääntymisarvosta. Lainan erääntyminen on kulutonta. Jälkimarkkinalla 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 % nimellisarvosta.

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

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

Markkinointimateriaali

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

Verotus

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



Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet

Tärkeitä päivämääriä

Merkintäaika	26.11. - 31.12.2025
Maksupäivä	31.12.2025
Liikkeeseenlaskupäivä	19.1.2026
Eräpäivä	19.1.2031

Joukkovelkakirjalaina

Tyyppi	Yleisön merkittäväksi tarkoitettu osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina ("laina")
Pääomaturva	Ei pääomaturvaa, joten sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan
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 11.7.2025 päivätty ohjelmaesite "Base Prospectus for Notes and Certificates" täydennyksineen ovat saatavilla merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/metsabooster2 .
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 7,2 % nimellisarvosta, eli vuositasolle jaettuna noin 1,4 % 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	XS3211825420
Pörssilistaus	Listausta 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 Finnish Forest Select AR 5% Index -osakeindeksi, jonka Bloomberg-tunniste on: SOLFI3A5 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, mutta samalla vähintään -30 %, laina erääntyy arvoon: Nimellisarvo 3) Jos Indeksien kehitys on heikompi kuin -30 %, laina erääntyy tappiollisena arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times (\text{Indeksin loppuarvo} / \text{Indeksin alkuarvo})$
Tuottokerroin	300 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 250 %)
Indeksin kehitys	$\text{Indeksin loppuarvo} / \text{Indeksin alkuarvo} - 1$
Nousukatto	50 %
Indeksin alkuarvo	Aritmeettinen keskiarvo indeksin päätösarvoista Alkuarvon määrittämispäivinä
Indeksin loppuarvo	Aritmeettinen keskiarvo indeksin päätösarvoista Loppuarvon määrittämispäivinä
Alkuarvon määrittämispäivät	7.1.2026, 8.1.2026, 9.1.2026, 12.1.2026 ja 13.1.2026. Jos määrittämispäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.
Loppuarvon määrittämispäivät	2.1.2031, 3.1.2031, 7.1.2031, 8.1.2031 ja 9.1.2031. Jos määrittämispäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.

ALEXANDRIA

Vuonna 1996 perustettu Alexandria Group on yksi Suomen suurimmista sijoituspalveluyhtiöistä. Yhtiö on erikoistunut sijoittamisen ja säästämisen ratkaisuihin ja palvelee asiakkaitaan 30 paikkakunnalla noin 210 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

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.