



# Kesko ja UPM Bonus Autocall 2

Osakesidonnainen joukkovelkakirjalaina

- Kesko Oyj:n ja UPM-Kymmene Oyj:n osakekursseiden kehitykseen sidottu pääomaturvaamaton sijoitus
- Sijoitusaika 1–6 vuotta, neljännesvuosittainen mahdollisuus enneaikaiseen erääntymiseen vuodesta 1 alkaen
- Neljännesvuosittain kasvava tuotto 4,5 % eli vuositasolla 18 % (alustava)<sup>1</sup>
- Kasvavan tuoton saamiseksi riittää osakkeiden pysyminen nykytasollaan, mahdollisuus tuottoon myös osakkeiden laskiessa rajatusti
- Liikkeeseenlaskija Goldman Sachs International

Merkintäaika päättyy

**17.11.2023**

Sijoituksen riskiluokka

1 2 3 4 5 **6** 7

Pienempi riski

Suurempi riski

Tutustu tämän markkinointimateriaalin lisäksi liikkeeseenlaskijan laatimaan avaintietoasiakirjaan, lainaehtoihin ja ohjelmaesitteeseen täydennyksineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Asiakirjat on yksilöity sivulla 7 ja saat ne merkintäpaikoista tai verkkosivulta [www.alexandria.fi/keskoupm2](http://www.alexandria.fi/keskoupm2). Sivulla 7 on lisätietoa riskiluokasta. (1) Kasvava tuotto 4,5 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,8 %.

**ALEXANDRIA**



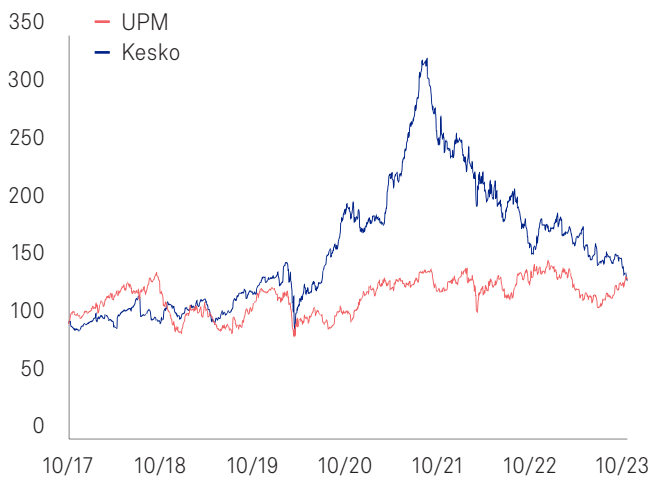
# Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

Kesko ja UPM Bonus Autocall 2 -joukkovelkakirjalaina ("laina") on suunnattu sijoittajalle, joka uskoo Kesko Oyj:n ("Kesko") ja UPM-Kymmene Oyj:n ("UPM") osakekurssien pysyvän nykytasollaan tai nousevan sijoitusaikana, ja arvostaa mahdollisuutta varmistaa tuotto kesken sijoitusajan. Laina ei ole pääomaturvattu.

- **Ennenaikainen erääntyminen ja tuotonmaksu.** Jos molemmat osakkeet ovat vuoden kuluttua tai tämän jälkeen jonakin neljännesvuosittaisena havaintopäivänä vähintään alkuarvojen tasolla, laina erääntyy ennenaikaisesti nimellisarvoonsa ja tuotto maksetaan.
- **Neljännesvuosittain kasvava tuotto.** Tuottoa kertyy jokaista kulunutta vuosineljänneistä kohden 4,5 % (alustava). <sup>1</sup> Tuotto maksetaan edellä mainitun erääntymisehdon täyttyessä.

- **Bonus: tuottomahdollisuus myös osakkeiden laskiessa.** Jos heikommin kehittynyt osake on viimeisenä havaintopäivänä alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 30 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoonsa ja tuottona maksetaan kuuden vuoden aikana kertyneestä tuotosta puolet. Osakkeet saavat käydä alempaanakin ennen sijoitusajan loppua ilman vaikutusta lainan erääntymisarvoon.
- **Ei pääomaturvaa.** Jos laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja heikommin kehittynyt osake on viimeisenä havaintopäivänä laskenut yli 30 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen heikommin kehittyneen osakkeen prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa eikä tuottoa makseta. Sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan. Lainaan liittyy myös riski liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukyvyistä (katso "Liikkeeseenlaskijariski" sivulla 5).

## Osakkeiden historiallinen kehitys 2017 - 2023



Lähde: Bloomberg, kuuden vuoden aikasarja 17.10.2017 - 17.10.2023, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus osakkeisiin. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole taatua tulevasta kehityksestä.

## Yhtiöiden perustietoja

	Kesko	UPM
Pörssikurssi, €	15,5	33,0
Markkina-arvo, €	6,3 mrd	17,6 mrd
P/E-luku	12,4	19,0
P/B-luku	2,5	1,6
Liikevaihto, €	11,8 mrd	11,7 mrd
Liiketulos, €	0,8 mrd	2,0 mrd
Henkilöstömäärä	18 000	17 000
Lisätietoa	www.kesko.fi	www.upm.com

Lähteet: Bloomberg 17.10.2023 ja vuoden 2022 tilinpäätökset. P/E-luku tarkoittaa osakekurssin ja 12kk ennustetun osakekohtaisen tuloksen suhdetta. P/B-luku tarkoittaa osakekurssin ja osakekohtaisen oman pääoman tasearvon suhdetta.

## Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet, jatkuu sivulla 7

Tyyppi	Pääomaturvaamaton osakesidonnainen joukkovelkakirjalaina
Sijoitusaika	1 - 6 vuotta, neljännesvuosittainen ennenaikaisen erääntymisen mahdollisuus vuodesta 1 alkaen
Liikkeeseenlaskija	Goldman Sachs International, jonka luottoluokitukset: Moody's A1 / S&P A+ / Fitch A+
Kohde-etuus	Osakkeet: Kesko Oyj, B-osakesarja ja UPM-Kymmene Oyj
Kasvava tuotto	4,5 % × kuluneet neljännesvuosittaiset jaksot (alustava) <sup>1</sup>
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 19.10. - 17.11.2023. Maksupäivä 17.11.2023 <sup>2</sup>

(1) Kasvava tuotto 4,5 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,8 %.

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



## Kohde-etuus

Lainan tuotto ja erääntymisarvo perustuvat Kesko Oyj:n B-osakesarjan osakkeen ja UPM-Kymmene Oyj:n osakkeen kurssikehitykseen sijoitusaikana. Molempien yhtiöiden osalta seurataan Nasdaq Helsinki -pörssissä listattua euromääräistä osaketta.

### Kesko

Kesko Oyj on vuonna 1940 perustettu suomalainen kaupan alan palveluyritys. Yhtiöllä on kolme liiketoiminta-aluetta: Päivittäistavarakauppa, Rakentamisen ja talotekniikan kauppa sekä Autokauppa. Näissä liiketoiminnoissa Keskolla on vahva osaaminen ja markkina-asema. Keskon visiona on olla Pohjois-Euroopan johtava kasvuhakuinen kaupan alan toimija ja tavoitteena saavuttaa kaupan alan paras asiakaskokemus.

Keskon ketjutoimintaan kuuluu noin 1 800 kauppa Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Puolassa. Yhdistämällä verkkokaupan ja digipalvelut kattavaan kauppa- ja palveluverkoston yhtiö pyrkii parhaaseen asiakaskokemukseen kaikissa palvelukanavissa. Keskolla on Suomen suurin ruoan verkkokauppa: mukana on yli 500 K-ruokakauppaa ja sen kasvu on ollut nopeaa viime vuosina.

Pitkään jatkunut vastuullisuusyhtiö Kesko on tuonut tuloksia. Esimerkkejä menestyksestä ovat Dow Jones Sustainability Index- ja Global 100 -arviointit, joissa molemmissa Kesko nousi kaupan alalla maailman parhaiden yritysten joukkoon.

Vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana yhtiön liikevaihto kasvoi vuositasolla 2 % ja oli 5,9 miljardia euroa. Samaan aikaan oikaistu liikevoitto laski 12 % ja oli 334 miljoonaa euroa. Yhtiö ennakoii vuonna 2023 vertailukelpoisen liikevoiton olevan välillä 680 - 760 miljoonaa euroa. Keskeisiä näkymiin vaikuttavia epävarmuustekijöitä ovat inflaation ja korkotason kehitys sekä käynnissä oleva Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa. Kesko hyötyi korona-ajasta, koska kulutus suuntautui korostuneemmin kotimaahan. Viimeisen kahden vuoden huipustaan Keskon osakekurssi on laskenut yli 50 %. Lisätietoa: [www.kesko.fi](http://www.kesko.fi).

### Kesko, kurssikehitys 2017 - 2023



Lähteet: Alexandria, Bloomberg 17.10.2023, yhtiöiden tilinpäätökset 2022 ja osavuosikatsaukset tammi-kesäkuu 2023. Graafeissa kuuden vuoden aikasarja 17.10.2017 - 17.10.2023. Keskon osalta B-osakesarjan osake. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus osakkeisiin eivätkä kuvien 17.10.2023 tilanteen mukaan kuvatut suojatasot ole samoja kuin osakkeille 27.11.2023 määräytyvät suojatasot. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

Lainan tuotonlaskennassa yhtiöiden sijoitusaikana maksamia osinkoja ei huomioida, mutta odotettu osinkotuotto on huomioitu lainan ehdoissa.

### UPM

UPM-Kymmene Oyj suomalainen metsäteollisuus ja -biomateriaaliyhtiö, joka sai nykymuotonsa fuusioiden seurauksena vuonna 1996. Yhtiön päätuotteita ovat sellu, aikakauslehti- ja sanomalehtipaperit, hieno- ja erikoispaperit, tarramateriaalit sekä puutuotteet. Puutuotteet käsittävät mm. sahatavaran, vanerin ja viulut. Yhtiö myös tuottaa energiaa ja toimii fyysisen sähkön kaupassa ja sähkön johdannaismarkkinoilla. Biopoltoaineet ovat yhtiön yksi kasvualueista.

Vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana yhtiön liikevaihto oli 5,3 miljardia euroa, jossa oli vuosikasvua 5 %. Samaan aikaan oikaistu liikevoitto oli 470 miljoonaa euroa, jossa oli laskua 29 % vertailukaudesta. Geopoliittinen epävarmuus, hidastunut taloudellinen toimeliaisuus ja korkea inflaatio vaikuttivat kuluttajiin ja myös poikkeuksellinen varastojen purkaminen jatkui. Toisaalta globaalit megatrendit tukevat UPM:n tuotteiden kysyntää ja yhtiön toiminnan tarkoitus on luoda fossiilisista raaka-aineista riippumatonta tulevaisuutta ja tarjota uusiutuvia sekä kierrätettäviä materiaaleja ja vähäpäästöistä energiaa. Suomessa tuotetusta sähköstä UPM tuottaa noin kuudesosan ja yhtiö on toiseksi suurin sähköntuottaja Fortumin jälkeen. Yhtiöllä on Suomessa kahdeksan omaa vesivoimalaa ja se omistaa kolmanneksen Olkiluodon uudesta ydinvoimalayksiköstä.

UPM:llä on Uruguayssa toteutunut merkittävä noin 3,5 miljardin dollarin arvoinen investointihanke, kun uuden ja samalla yhden maailman tehokkaimman sellutehtaan tuotanto on nyt alkanut. Uuden tehtaan myötä yhtiön sellun tuotantokapasiteetti kasvaa yli 50 % noin 5,8 miljoonaan tonniin vuodessa. Yhtiö ennakoii vuoden 2023 vertailukelpoisen tuloksen laskevan edellisvuodesta. Lisätietoa: [www.upm.com](http://www.upm.com).

### UPM, kurssikehitys 2017 - 2023



# Tuoton määräytyminen

## Ennen viimeistä havaintopäivää

Osakkeiden alkuarvot määräytyvät 27.11.2023 päätösarvoina. Ensimmäinen havaintopäivä on vuoden kuluttua alkuarvon määrittämisestä, minkä jälkeen havaintopäiviä on neljännesvuosittain. Havaintopäivinä on kaksi mahdollista lopputulemaa:

- Ennenaikainen erääntyminen tuotolla:** Jos molemmat osakkeet ovat havaintopäivänä vähintään alkuarvojen tasolla, liikkeeseenlaskija lunastaa lainan ennenaikaisesti takaisin. Tällöin liikkeeseenlaskija palauttaa täyden nimellispääoman ja maksaa lisäksi sijoitusajalla kertyneen tuoton, jonka suuruus on alustavasti 4,5 % kerrottuna kyseiseen havaintopäivään mennessä kuluneiden neljännesvuosittaisten jaksojen lukumäärällä.<sup>1,2</sup>
- Sijoitus jatkuu:** Jos yllä kuvattu ehto ennenaikaiselle erääntymiselle ei täyty, sijoitus jatkuu ja osakekursseja tarkastellaan uudelleen taas seuraavana havaintopäivänä kolmen kuukauden kuluttua.

## Viimeisenä havaintopäivänä

Jos laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti, viimeisenä havaintopäivänä on kolme mahdollista lopputulemaa:

- Erääntyminen tuotolla:** Jos molemmat osakkeet ovat havaintopäivänä vähintään alkuarvoissaan, lainan erääntyessä maksetaan takaisin nimellispääoma ja kertynyt tuotto koko kuuden vuoden sijoitusajalta.<sup>1,2</sup>
- Erääntyminen 1/2 tuotolla:** Jos molemmat osakkeet ovat viimeisenä havaintopäivänä alle alkuarvonsa, mutta laskeneet enintään 30 % alkuarvostaan, lainan erääntyessä maksetaan takaisin nimellispääoma ja puolet kuuden vuoden sijoitusaikana kertyneestä tuotosta.<sup>1,2</sup>
- Erääntyminen tappiollisena:** Jos heikommin kehittynyt osake on viimeisenä havaintopäivänä laskenut yli 30 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen heikommin kehittyneen osakkeen prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa, eikä tuottoa makseta lainkaan.

## Havainnollistus tuoton määräytymisestä (esimerkissä oletetaan alustava neljännesvuosittain kasvava tuotto 4,5 %) <sup>2</sup>

### Neljännesvuosittaiset havaintopäivät vuodesta 1 alkaen

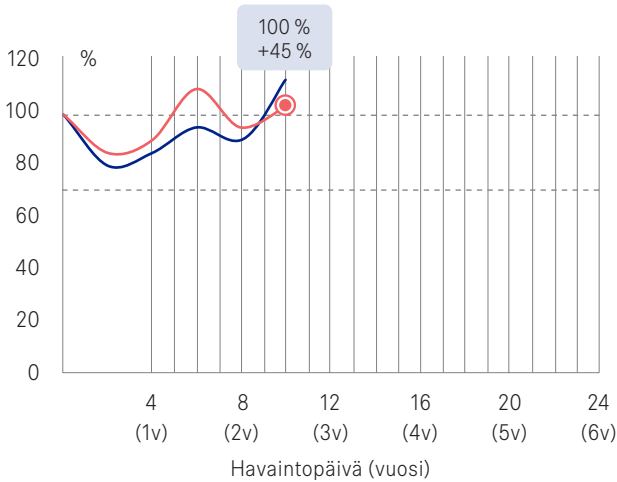


Yllä oleva esimerkki kuvaa lainaehtojen mukaista tuoton ja erääntymisarvon määräytymistä, eikä siinä selkeyden vuoksi ole 2 %:n merkintäpalkkiota erikseen näkyvissä. Merkintäpalkkio huomioiden esimerkin efektiiviset vuosituotot (p.a.) ovat seuraavat: vuosi 1: 14,6 %, vuosi 1,25: 14,9 %, vuosi 1,5: 15,0 %, vuosi 5,75: 12,6 % sekä vuosi 6: 12,5 % (erääntyminen tuotolla), 7,0 % (erääntyminen 1/2 tuotolla) ja -12,6 % (erääntyminen tappiollisena, jos heikommin kehittynyt osake olisi laskenut esimerkiksi 55 %). Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,8 %.

(1) Nimellispääoman takaisinmaksuun ja tuoton maksuun liittyy liikkeeseenlaskijariski. (2) Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,8 %.

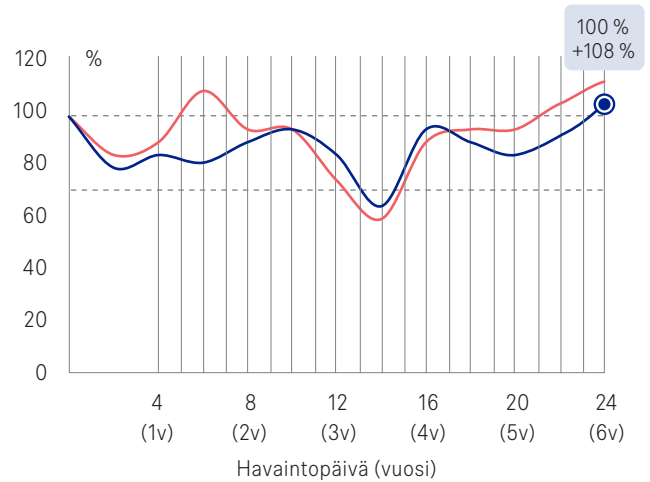
# Tuotonlaskentaesimerkkejä

## Esimerkki 1: Ennenaikainen erääntyminen



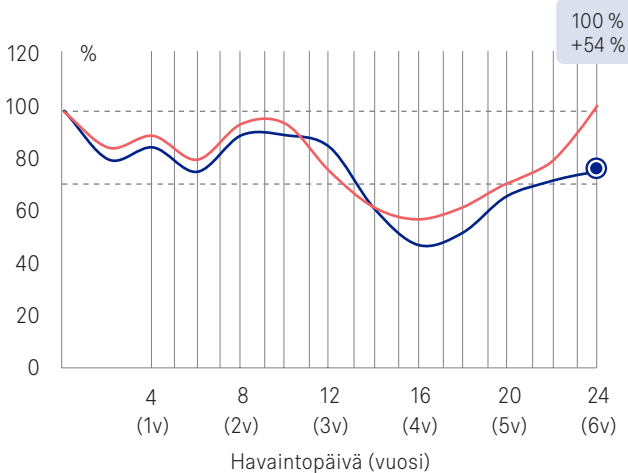
Esimerkissä 1 laina erääntyy ennenaikaisesti kahden ja puolen vuoden kuluttua, koska havaintopäivänä 10 molemmat osakkeet ovat vähintään alkuarvossaan. Ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä maksetaan 45 %:n (=  $10 \times 4,5$  %) tuotto nimellispääomalle ja palautetaan nimellispääoma. Huomaa, että osakkeiden kehityksellä erääntymisen jälkeen ei ole enää lainan tuotonmuodostuksen kannalta merkitystä. Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio huomioiden on 14,7 % p.a.

## Esimerkki 2: Erääntyminen tuotolla



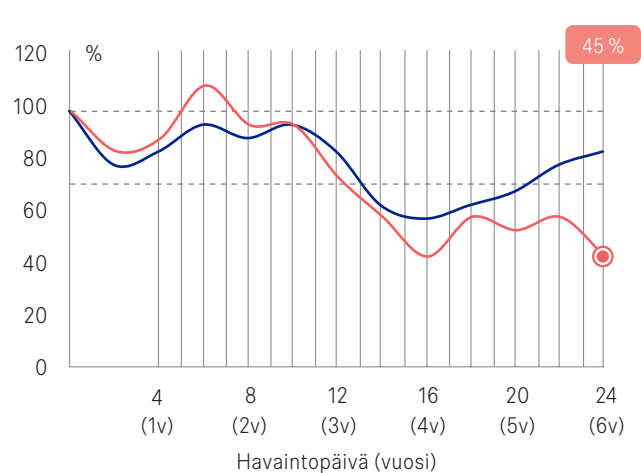
Esimerkissä 2 laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja viimeisenä eli havaintopäivänä 24 molemmat osakkeet ovat vähintään alkuarvossaan, joten sijoittajalle maksetaan eräpäivänä 108 %:n (=  $24 \times 4,5$  %) tuotto nimellispääomalle ja palautetaan nimellispääoma. Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio huomioiden on 12,5 % p.a.

## Esimerkki 3: Erääntyminen 1/2 tuotolla



Esimerkissä 3 laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja viimeisenä eli havaintopäivänä 24 heikommin kehittynyt osake on alle alkuarvonsa, mutta ei ole laskenut yli 30 % alkuarvostaan. Sijoittajalle palautetaan eräpäivänä nimellispääoma täysimääräisesti ja tämän lisäksi maksetaan puolet kertyneestä tuotosta kuuden vuoden sijoitusajalta eli 54 % nimellispääomasta (=  $24 \times 4,5$  % / 2). Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio huomioiden on 7,0 % p.a.

## Esimerkki 4: Erääntyminen tappiolla



Esimerkissä 4 laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja viimeisenä havaintopäivänä heikommin kehittynyt osake on laskenut yli 30 % alkuarvostaan, joten sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen heikommin kehittyneen osakkeen prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa eikä tuottoa makseta. Esimerkissä heikompi osake on laskenut 55 %, joten tappio nimellispääomalle laskettuna on 55 %. Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio huomioiden on -12,6 % p.a.

Osakkeiden kehitystä esittävät kuvat (normalisoitu alkamaan arvosta 100) ovat ainoastaan esimerkinomaisia eivätkä kuvasta osakkeiden odotettua kehitystä. Kasvava tuotto 4,5 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,8 %. Mikäli kasvava tuotto jää alle alustavasti ilmoitetun, sijoittajan lopullinen tuotto on pienempi kuin esimerkeissä. Esimerkit eivät huomioi liikkeeseenlaskijariskiä eivätkä verovaihtokuituksia. Nimellispääoman takaisinmaksuun ja tuoton maksuun liittyy liikkeeseenlaskijariski.

# € Miten teen merkinnän?

## 1. Tutustu

Tutustu tämän markkinointimateriaalin lisäksi liikkeeseenlaskijan laatimaan avaintietoasiakirjaan, lainaehtoihin ja ohjelmaesitteeseen täydennyksineen. Asiakirjat saat merkintäpaikoista tai verkkosivulta [www.alexandria.fi/keskoupm2](http://www.alexandria.fi/keskoupm2).

## 2. Merkitse

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Tämän sijoituksen säilytys on maksutonta arvopaperitilillä Alexandria Group Oyj:ssä. Merkintäaika päättyy **17.11.2023**.

## 3. Maksa

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **17.11.2023**.

## ! Keskeiset riskitekijät

Sijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski, ja sijoittaja vastaa aina itse omien sijoituspäätöksensä taloudellisista tuloksista ja veroseuraamuksista. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä varmistua siitä, että hän ymmärtää lainan ominaisuudet ja riskit. Alla kuvataan ainoastaan lyhyesti lainaan liittyviä keskeisiä riskejä. Lainaan ja sen liikkeeseenlaskijaan 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-etuutena olevien osakkeiden epäedullisesta hintakehityksestä. Lainan tuoterakenteessa useamman kohde-etuuden käyttäminen lisää riskiä, eikä hajauta sitä. 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. Lainan tuotto on rajattu mahdolliseen kasvavaan tuottoon, eikä sijoittaja ole oikeutettu osakkeiden kurssinousuun tai yhtiöiden maksamiin osinkoihin.

### Liikkeeseenlaskijariski

Lainaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukyvyttä. 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 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 volatiliiteetti, yleinen korkotaso, liikkeeseenlaskijan luottoriskilisyys, strukturointikulu sekä jälkimarkkinamyynnin kulut. Liikkeeseenlaskija antaa vähintään 5 lainan erälle päivittäisen takaisinostohinnan normaaleissa markkinaolosuhteissa, mutta ei voi taata jälkimarkkinoita. Poikkeuksellisissa markkinaolosuhteissa likviditeetti voi olla huono tai kaupankäynti voi olla tilapäisesti mahdotonta.

### Riski ehtojen korjaamisesta ja ennaikaisesta takaisinmaksusta

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

### Verotusriski

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

# ! Tärkeää tietoa

## Merkintäpaikat

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

## Tarjouksen toteutus ja rajoitukset

Ehtona liikkeeseenlaskun toteutumiselle on vähintään 3,8 %:n kasvava tuotto. Lopullinen taso ilmoitetaan merkintävahvuksessa. 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 lainaehdoja tarjousaikana, sijoittajalla on oikeus perua merkintänsä ilmoittamalla tästä kirjallisesti Alexandrialle kolmen pankkipäivän kuluessa täydennyksen julkistamisesta verkkosivulla: [www.alexandria.fi/keskoupm2](http://www.alexandria.fi/keskoupm2).

## 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 lainaehdojen 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 jakelupalkkiosta sekä Alexandria Group Oyj:n Alexandria Markets Oy:lle maksamasta palkkiosta liittyen liikkeeseenlaskun ja myynnin järjestämiseen. Alexandria Group Oyj ja Alexandria Markets Oy maksavat palkkioita omille sidonnaisasiamiehilleen niiden välittämistä merkinnöistä.

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

## Markkinointimateriaali

Tämän markkinointimateriaalin on laatinut Alexandria Markets Oy. Liikkeeseenlaskija tai sen lähipiiritahot eivät ole missään vastuussa markkinointimateriaalin sisällöstä. Jos markkinointimateriaalin ja sitovien lainaehdojen 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	19.10. - 17.11.2023
Maksupäivä	17.11.2023
Liikkeeseenlaskupäivä	4.12.2023
Eräpäivä	12.12.2029, ellei ennenaikaista erääntymistä

## Joukkovelkakirjalaina

Tyyppi	Yleisön merkittäväksi tarkoitettu osakesidonnainen joukkovelkakirjalaina ("laina")
Pääomaturva	Ei pääomaturvaa, joten sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan
Liikkeeseenlaskija	Goldman Sachs International, jonka luottoluokitukset: Moody's A1 / S&P A+ / Fitch A+
Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite	Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja liikkeeseenlaskijan 13.1.2023 päivätty ohjelmaesite "Series P Programme for the Issuance of Warrants, Notes and Certificates" täydennyksineen ovat saatavilla merkintäpaikoista tai verkkosivulta <a href="http://www.alexandria.fi/keskoupm2">www.alexandria.fi/keskoupm2</a> .
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 jaetuna 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	XS2692388015
Pörssilistaus	Listauksesta haetaan Luxemburgin pörssiin.
Jälkimarkkina	Liikkeeseenlaskija tarjoaa sijoitukselle normaaleissa markkinaolosuhteissa päivittäisen jälkimarkkinan vähintään 5 lainan erälle (katso "Jälkimarkkinariski"). Liikkeeseenlaskijan ostohinta sisältää kulun, joka lasketaan liikkeeseenlaskijan määrittämän laskennallisen keskihinnan ja ostohinnan erotuksena. Alexandria veloittaa jälkimarkkinamyynnistä kulloinkin voimassa olevan hinnastonsa mukaisen kulun, joka on tällä hetkellä 0,5 % lainan nimellisarvosta.

## Sijoituksen riskiluokka



Pienempi riski Suurempi riski

Tämän sijoituksen riskiluokka asteikolla 1 (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-etuudet	i	Osake	Bloomberg-tunniste			
	1	Kesko Oyj, B-osakesarja	KESKOB FH Equity			
	2	UPM-Kymmene Oyj	UPM FH Equity			
Erääntymisarvo ennen- aikaisen erääntymisen yhteydessä (k=4–23)	Jos heikommin kehittyneen Kohde-etuuden päivän päätösarvo neljännesvuosittaisena Havaintopäivänä k=4–23 on vähintään yhtä suuri kuin kyseisen Kohde-etuuden alkuarvo, laina erääntyy en- nenaikaisesti arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times (100 \% + \text{Kasvava tuotto} \times k)$					
Erääntymisarvo eräpäivänä	1) Jos heikommin kehittyneen Kohde-etuuden päivän päätösarvo viimeisenä Havaintopäivänä k=24 on vähintään yhtä suuri kuin kyseisen Kohde-etuuden alkuarvo, laina erääntyy arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times (100 \% + \text{Kasvava tuotto} \times 24)$ 2) Jos heikommin kehittyneen Kohde-etuuden päivän päätösarvo viimeisenä Havaintopäivänä k=24 on vähintään yhtä suuri kuin kyseisen Kohde-etuuden Suojataso, mutta kyseisen Kohde-etuuden alkuarvoa pienempi, laina erääntyy arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times (100 \% + \text{Kasvava tuotto} \times 24 / 2)$ 3) Muussa tapauksessa laina erääntyy tappiollisena arvoon: $\text{Nimellisarvo} \times \left( \frac{\text{Heikommin kehittyneen kohde-etuuden loppuarvo}}{\text{Heikommin kehittyneen kohde-etuuden alkuarvo}} \right)$					
Heikommin kehittynyt kohde-etuus	Kunkin havaintopäivän k=4–24 osalta erikseen heikommin kehittyneellä kohde-etuudella tarkoitetaan sitä kohde-etuutta, jolla havaintopäivänä k=4–24 suhdeluku (Kohde-etuuden arvo havaintopäivänä k / Kohde-etuuden alkuarvo) on pienin.					
Kasvava tuotto	4,5 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,8 %)					
Suojataso (i=1–2)	70 % × Kohde-etuuden i alkuarvo					
Kohde-etuuden i alkuarvo	Kohde-etuuden i päivän päätösarvo havaintopäivänä 27.11.2023. Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.					
Kohde-etuuden i loppuarvo	Kohde-etuuden i päivän päätösarvo havaintopäivänä 27.11.2029. Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.					
Havaintopäivät (k=4–24) ja Ennenaikaiset erääntymis- päivät (k=4–23)	k	Havaintopäivä	Ennenaikainen erääntymispäivä	k	Havaintopäivä	Ennenaikainen erääntymispäivä
	4	27.11.2024	12.12.2024	15	27.8.2027	10.9.2027
Jos havaintopäivä ei ole kau- pankäyntipäivä tai jos erään- tymispäivä ei ole pankkipäivä, päivämäärät siirtyvät lainaeh- doissa ilmoitetulla tavalla.	5	27.2.2025	13.3.2025	16	29.11.2027	14.12.2027
	6	27.5.2025	11.6.2025	17	28.2.2028	13.3.2028
	7	27.8.2025	10.9.2025	18	29.5.2028	12.6.2028
	8	27.11.2025	11.12.2025	19	28.8.2028	11.9.2028
	9	27.2.2026	13.3.2026	20	27.11.2028	12.12.2028
	10	27.5.2026	10.6.2026	21	27.2.2029	13.3.2029
	11	27.8.2026	10.9.2026	22	28.5.2029	11.6.2029
	12	27.11.2026	11.12.2026	23	27.8.2029	10.9.2029
	13	1.3.2027	15.3.2027	24	27.11.2029	12.12.2029 (Eräpäivä)
	14	27.5.2027	10.6.2027			

## Alexandria

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

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

## Ota yhteyttä

Soita asiakaspalveluumme tai ota yhteyttä suoraan lähimpään toimipisteeseemme.



0200 10 100

(pvm/mpm)

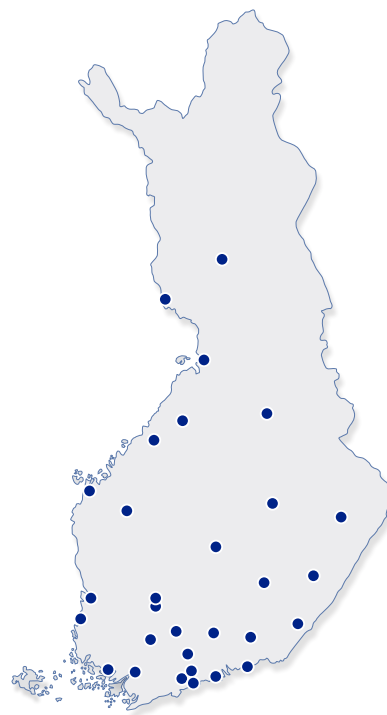
ma-pe klo 8–16.30



info@alexandria.fi

paikkakunta@alexandria.fi

etunimi.sukunimi@alexandria.fi



## Alexandrian toimipisteet

### Espoo

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

### Forssa

Hämeentie 7  
30100 Forssa  
Puh. (02) 416 5620

### Helsinki

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

### Hyvinkää

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

### Hämeenlinna

Raatihuoneenkatu 17 A  
13100 Hämeenlinna  
Puh. (03) 682 03 00

### Joensuu

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

### Jyväskylä

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

### Kajaani

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

### Kokkola

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

### Kotka

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

### Kouvola

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

### Kuopio

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

### Lahti

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

### Lappeenranta

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

### Lempäälä

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

### Mikkeli

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

### Oulu

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

### Pori

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

### Porvoo

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

### Rauma

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

### Rovaniemi

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

### Salo

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

### Savonlinna

Kirkkokatu 10  
57100 Savonlinna  
Puh. (015) 7600 071

### Seinäjoki

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

### Tampere

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

### Tornio

Länsiranta 10  
95400 Tornio  
Puh. (016) 431 200

### Turku

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

### Vaasa

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

### Vantaa

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

### Ylivieska

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



SRP

AWARDS 2023

Best Performance, Finland

ALEXANDRIA  
MARKETS

2017 | 2018 | 2019  
2021 | 2023



SRP

AWARDS 2023

Best Provider, Finland

ALEXANDRIA  
MARKETS

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



SRP

AWARDS 2022

Best Provider, Nordics

ALEXANDRIA  
MARKETS

2021 | 2022