

# Vonovia Bonus Autocall Plus

## Osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina

- Vonovia SE:n osakkeesta koostuvan osakeindeksin kehitykseen sidottu pääomaturvaamaton sijoitus
- Sijoitusaika 1–7 vuotta, puolivuosittainen mahdollisuus ennenaikaiseen erääntymiseen vuodesta 1 alkaen
- Puolivuosittain kasvava tuotto 11 % eli vuositasolla 22 % (alustava), rajoittamaton tuottopotentiaali indeksin noustessa [1]
- Kasvavan tuoton saamiseksi riittää indeksin pysyminen nykytasollaan, mahdollisuus tuottoon myös indeksin laskiessa rajatusti
- Suoja indeksin 40 %:n laskua vastaan sijoitusajan lopussa
- Liikkeeseenlaskija Citigroup Global Markets Funding Luxembourg S.C.A. ja takaaja Citigroup Global Markets Limited

Merkintäaika päättyy

**30.11.2026**

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/vonoviaplus. Sivulla 7 lisätietoa riskiluokasta. (1) Kasvava tuotto 11 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 9 %.

ALEXANDRIA

# Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

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

- **Ennenaikainen erääntyminen ja tuotonmaksu.** Jos indeksi on vuoden kuluttua tai tämän jälkeen jonakin puolivuosittaisena havaintopäivänä vähintään alkuarvonsa tasolla, laina erääntyy ennenaikaisesti nimellisarvoonsa ja tuotto maksetaan.
- **Puolivuosittain kasvava tuotto.** Tuottoa kertyy jokaista kulunutta puolta vuotta kohden 11 % (alustava). [1] Tuotto maksetaan edellä mainitun tuotto- ja erääntymisehdon täyttyessä.
- **"Plus" eli mahdollisuus hyötyä myös indeksin noususta.** Tuottona maksetaan kasvavan tuoton sijaan indeksin kehitys, jos indeksin kehitys on näistä suurempi.
- **"Bonus" eli tuottomahdollisuus myös indeksin laskiessa.** Jos indeksin arvo on viimeisenä havaintopäivänä alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 40 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoonsa ja tuottona maksetaan seitsemän vuoden aikana kertyneestä tuotosta puolet. Indeksi saa käydä alempanakin ennen sijoitusajan loppua ilman vaikutusta lainan erääntymisarvoon.
- **Ei pääomaturvaa.** Jos laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja indeksi on viimeisenä havaintopäivänä laskenut yli 40 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen indeksin prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa eikä tuottoa makseta lainkaan. Lainaan liittyy myös riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvystä (katso ”Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski” sivulla 5).

## Indeksin historiallinen kehitys 2019 - 2026




Lähde: Bloomberg, aikasarja 26.10.2019 - 26.10.2026. Indeksillä on toteutunutta historiaa alkupäivästä 19.8.2026. Aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin eikä 26.10.2026 tilanteen mukainen suojataso ole sama kuin lainalle 7.12.2026 määräytyvä suojataso. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

## Perustietoa yhtiöstä ja osakkeesta

| | Vonovia |
|---|---|
| Pörssikurssi, € | 16,6 |
| Markkina-arvo, € | 14,1 mrd |
| P/E-luku | 9,0 |
| P/B-luku | 0,5 |
| Liikevaihto, € * | 5,1 mrd |
| Tulos ennen veroja, € | 2,5 mrd |
| Henkilöstömäärä | 12 700 |
| Lisätietoa | www.vonovia.com |

Lähteet: Bloomberg 26.10.2026 ja yhtiön vuoden 2025 tilinpäätös. P/E-luku tarkoittaa osakekurssin ja 12kk ennustetun osakekohtaisen tuloksen suhdetta. P/B-luku tarkoittaa osakekurssin ja osakekohtaisen oman pääoman tasearvon suhdetta. * Liikevaihto taulukossa käsittää vuokraustoiminnan tuotot sekä asuntojen ja kiinteistöjen myynneistä saadut voitot.

## Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet, jatkuu sivulla 7

| | |
|---|---|
| Tyyppi | Pääomaturvaamaton osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina |
| Sijoitusaika | 1 - 7 vuotta, puolivuosittainen ennenaikaisen erääntymisen mahdollisuus vuodesta 1 alkaen |
| Liikkeeseenlaskija ja takaaja | Citigroup Global Markets Funding Luxembourg S.C.A. ja takaaja Citigroup Global Markets Limited, jonka luottoluokitukset: Moody’s A1 / S&P A+ / Fitch AA- |
| Kohde-etuus | MerQube Vonovia SE 1.25 Point Decrement (EUR) Index -osakeindeksi (ks. sivu 2) |
| Kasvava tuotto | 11 % × kuluneet puolivuosittaiset jaksot (alustava), lisäksi mahdollisuus hyötyä indeksin kehityksestä (ks. sivu 3) [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 3.11. - 30.11.2026. Maksupäivä 30.11.2026 [2] |

(1) Kasvava tuotto 11 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 9 %.
(2) Merkintäaika voidaan päättää ennenaikaisesti, mikäli liikkeeseenlaskun ehtojen turvaaminen sitä vaatii.

# Kohde-etuus

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

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

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. Indeksi on euromääräinen ja sitä laskee MerQube. Lisätietoa: www.merqube.com/indices.

## Yhtiökuvaus

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

Vonovian osakekurssi on laskenut noin 70 % viimeisen viiden vuoden huipustaan vuodelta 2021 ja noin 40 % kuluvan vuoden huipustaan. Yhtiön mukaan osakemarkkinat hinnoittelevat tällä hetkellä listatut asuntosijoitusyhtiöt selkeällä alennuksella, vaikka samalla yhtiön mukaan sen itsensä operoima kiinteistömarkkina on nyt vakaalla pohjalla ja kohdannut jo syklin pohjan. Korkotason muutokset ja korkonäkymät heijastuvat nopeasti kiinteistösijoitusyhtiöiden arvostuksiin. Myös kohdemarkkinoiden talouskasvu-, työllisyys- ja inflaationäkymät vaikuttavat alan yhtiöiden arvostuksiin. Vonovian hallinnoimmista asunnoista kesäkuun 2026 päätteeksi vain 2,3 % oli tyhjillään. Yhtiölle kriittisellä Saksan markkinalla vanhojen asuntojen pyyntihinnat olivat toisella vuosineljänneksellä 2,2 % ja uusien asuntojen 3,6 % korkeammalla kuin vuotta aiemmin.

Vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Vonovian oikaistu käyttökate oli 1,46 miljardia euroa, jossa oli vuosikasvua 2,4 %. Ajanjaksolla yhtiön oikaistu tulos ennen veroja oli 962 miljoonaa euroa, jossa oli laskua vuositasolla 2,6 %. Tulosheikennykseen vaikutti eniten rahoituskustannusten nousu. Yhtiö alensi lokakuussa 2026 koko vuoden tulosennustettaan hieman ja arvioi oikaistun tuloksen ennen veroja olevan 1,9 - 2,0 miljardin euron vaihteluvälin alalaidalla. Taseen kiinteistösijoitusten kirjanpitoarvo oli kesäkuun lopussa 85,7 miljardia euroa, josta velkarahoituksen osuus oli 46 %. Yhtiö tavoittelee velkasuhdetta 40 % vuoden 2028 loppuun mennessä. Norjan valtion öljyrahasto on Vonovian merkittävä ankkurisijoittaja noin 14 %:n omistuksellaan.

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

### Indeksin historiallinen kehitys suhteessa Vonovian osakkeen kehitykseen 2019 - 2026




Lähde: Bloomberg, aikasarja 26.10.2019 - 26.10.2026, normalisoitu alkamaan arvosta 100. Indeksillä on toteutunutta historiaa alkupäivästä 19.8.2026. Sitä aikaisempi tuottokehitys on laskettu indeksin sääntöjen mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus indeksiin. Historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

(1) Bloomberg-markkinatietojärjestelmästä saatu ennuste Vonovian tuleville osingoille 26.10.2026 tilanteessa oli 1,28 euroa maksettavaksi vuonna 2027, 1,30 euroa vuonna 2028 ja 1,32 euroa vuonna 2029. Yhtiö on maksanut edellisen viiden vuoden ajanjaksolla (2022 - 2026) osinkoja keskimäärin 1,18 euroa vuodessa. Ennustetut tai historialliset osingot eivät ole tae tulevasta kehityksestä.

# Tuoton määräytyminen

## Ennen viimeistä havaintopäivää

Indeksin alkuarvo määräytyy 7.12.2026 päätösarvona. Ensimmäinen havaintopäivä on vuoden kuluttua, minkä jälkeen havaintopäiviä on puolivuosittain. 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 tuoton, joka on suurempi seuraavista: (a) kasvava tuotto 11 % kerrottuna kyseiseen havaintopäivään mennessä kuluneiden puolivuosittaisten jaksojen lukumäärällä, tai (b) indeksin kehitys alkuarvopäivästä kyseiseen havaintopäivään. [1,2]
2. **Sijoitus jatkuu:** Jos yllä kuvattu ehto ennenaikaiselle erääntymiselle ei täyty, sijoitus jatkuu ja indeksin arvoa tarkastellaan uudelleen taas seuraavana havaintopäivänä puolen vuoden kuluttua.

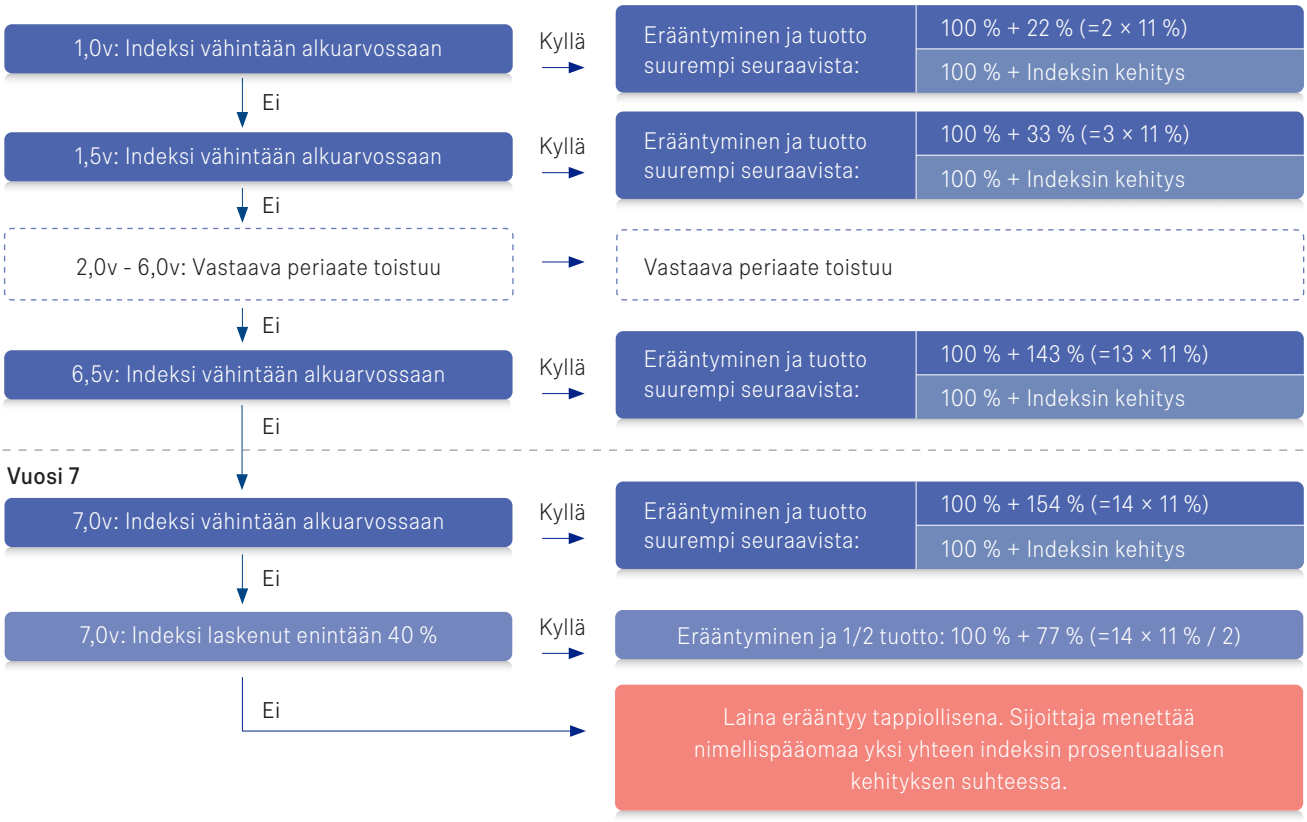
## Viimeisenä havaintopäivänä

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

1. **Erääntyminen tuotolla:** Jos indeksi on viimeisenä havaintopäivänä vähintään alkuarvonsa tasolla, lainan eräpäivänä maksetaan takaisin nimellispääoma ja tuotto, joka on suurempi seuraavista: (a) kasvava tuotto koko seitsemän vuoden sijoitusajalta tai (b) indeksin kehitys alkuarvopäivästä viimeiseen havaintopäivään. [1,2]
2. **Erääntyminen 1/2 tuotolla:** Jos indeksi on viimeisenä havaintopäivänä alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 40 % alkuarvostaan, lainan erääntyessä maksetaan takaisin nimellispääoma ja puolet seitsemän vuoden sijoitusaikana kertyneestä tuotosta. [1,2]
3. **Erääntyminen tappiollisena:** Jos indeksi on viimeisenä havaintopäivänä laskenut yli 40 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen indeksin prosentuaalisen kehityksen suhteessa, eikä tuottoa makseta.

## Havainnollistus tuoton määräytymisestä (esimerkissä oletetaan alustava puolivuosittain kasvava tuotto 11 %) [2]

**Puolivuosittaiset 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.) kasvavalle tuotolle ovat seuraavat: vuosi 1: 18,4 %, vuosi 1,5: 18,5 %, vuosi 6,5: 14,1 % sekä vuosi 7: 13,8 % (erääntyminen tuotolla), 8,1 % (erääntyminen 1/2 tuotolla) ja −12,4 % (erääntyminen tappiollisena, jos indeksi olisi laskenut esimerkkinä 60 %). Puolivuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 9 %. Jos kasvava tuotto vahvistetaan alle alustavan tason, tuotto on pienempi kuin esimerkissä. Laskentaesimerkki ei huomioi liikkeeseenlaskija- ja takaajariskiä eikä verovaikutuksia.

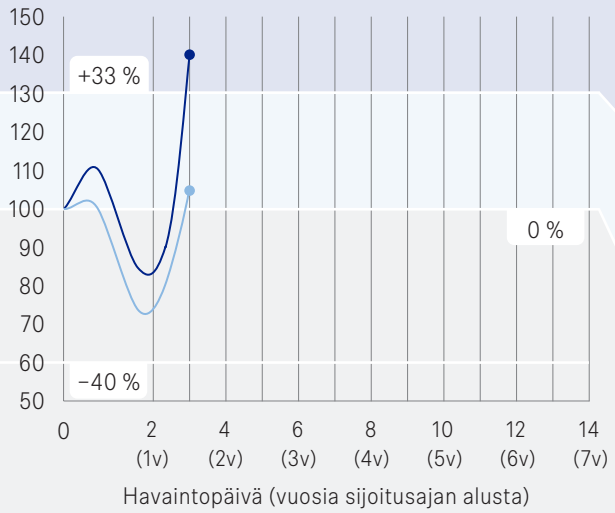
(1) Nimellispääoman takaisinmaksuun ja tuoton maksuun liittyy liikkeeseenlaskija- ja takaajariski. (2) Puolivuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasoon 9 %.

# Tuotonlaskentaesimerkkejä

## Esimerkki ennenaikaisesta erääntymisestä

Esimerkissä laina erääntyy ennenaikaisesti 1,5 vuoden kuluttua, koska kyseisenä havaintopäivänä, kolmen puolivuosittaisen jakson jälkeen, indeksi on vähintään alkuarvonsa tasolla.

Ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä palautetaan nimellispääoma ja maksetaan tuotto, joka on suurempi seuraavista: (a) 3 × 11 % tai (b) indeksin kehitys havaintopäivään mennessä.[1]



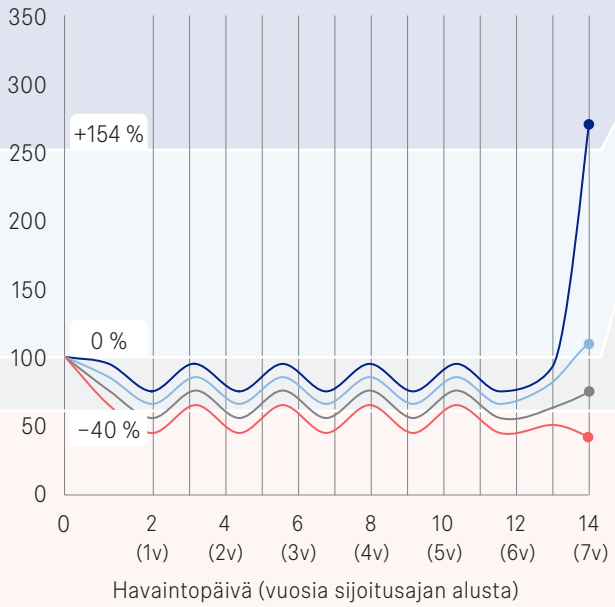

**Esim 1: Ennenaikainen erääntyminen, indeksin kehitys**
Indeksin kehitys on +40 %, joten lainan erääntymisarvo on 140 % nimellisarvosta (= 100 % + 40 %).

**Esim 2: Ennenaikainen erääntyminen, kasvava tuotto**
Indeksin kehitys on +5 %, joten lainan erääntymisarvo on 133 % nimellisarvosta (= 100 % + 3 × 11 %).[1]

## Esimerkki erääntymisestä vuonna 7

Kuvan esimerkeissä laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti, joten se erääntyy seitsemän vuoden kuluttua. Esimerkeissä 3 ja 4 indeksi on viimeisenä havaintopäivänä vähintään alkuarvossaan, joten nimellispääoma palautetaan ja maksetaan tuotto, joka on suurempi seuraavista: (a) 14 × 11 % tai (b) indeksin kehitys koko seitsemän vuoden ajalta.[1]

Esimerkissä 5 indeksi on viimeisenä havaintopäivänä alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 40 % alkuarvostaan, joten lainan erääntyessä maksetaan takaisin nimellispääoma ja puolet seitsemän vuoden sijoitusaikana kertyneestä tuotosta. Esimerkissä 6 indeksi on laskenut viimeisenä havaintopäivänä yli 40 % alkuarvostaan, joten sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen indeksin prosentuaalisen kehityksen suhteessa.




**Esim 3: Erääntyminen, indeksin kehitys**
Indeksin kehitys on +170 %, joten lainan erääntymisarvo on 270 % nimellisarvosta (=100 % + 170 %).

**Esim 4: Erääntyminen, kasvava tuotto**
Indeksin kehitys on +10 %, joten lainan erääntymisarvo on 254 % nimellisarvosta (=100 % + 14 × 11 %).[1]

**Esim 5: Erääntyminen, 1/2 kasvava tuotto**
Indeksin kehitys on −30 %, joten lainan erääntymisarvo on 177 % nimellisarvosta (100 % + 14 x 11 % / 2).[1]

**Esim 6: Erääntyminen tappiolla**
Indeksin kehitys on −60 %, joten lainan erääntymisarvo on 40 % ja tappio 60 % nimellisarvosta.

Yllä oleva esimerkki kuvaa lainaehtojen mukaista tuoton ja erääntymisarvon määräytymistä, eikä siinä selkeyden vuoksi ole 2 %:n merkintäpalkkiota erikseen näkyvissä. Merkintäpalkkio huomioiden efektiiviset vuosituotot (p.a.) ovat esimerkeittäin E1: 22,5 %, E2: 18,5 %, E3: 14,8 %, E4: 13,8 %, E5: 8,1 % ja E6: −12,4 %. Esimerkit eivät kuvasta indeksin odotettua kehitystä. Esimerkit eivät huomioi liikkeeseenlaskija- ja takaajariskiä eivätkä verovaikutuksia. (1) Puolivuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 9 %. Jos kasvava tuotto vahvistetaan alle alustavan tason, tuotto on pienempi kuin esimerkeissä.

# Miten teen merkinnän?

**1. Tutustu**

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

**2. Merkitse**

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Tämän sijoituksen säilytys on maksutonta arvopaperitilillä Alexandria Group Oyj:ssä. Merkintäaika päättyy **30.11.2026.**

**3. Maksa**

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **30.11.2026.**

# Keskeiset riskitekijät

Sijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski, ja sijoittaja vastaa aina itse omien sijoituspäätöstensä taloudellisista tuloksista ja veroseuraamuksista. Sijoittajan tuleekin ennen sijoituspäätöksen tekemistä varmistua siitä, että hän ymmärtää lainan ominaisuudet ja riskit. Tämä strukturoitu laina ei ole yksinkertainen ja saattaa olla vaikea ymmärtää. Alla kuvataan ainoastaan lyhyesti lainaan liittyviä keskeisiä riskejä. Lainaan ja sen liikkeeseenlaskijaan/takaajaan liittyviä riskejä on kuvattu tarkemmin liikkeeseenlaskijan laatimassa avaintietoasiakirjassa, lainaehdoissa ja ohjelmaesitteessä. Asiakirjat on yksilöity sivulla 7.

## Markkinariski

Laina ei ole pääomaturvattu, vaan sijoittaja kantaa riskin kohde-etuuden eli tässä indeksin epäedullisesta hintakehityksestä. Sijoittaja voi jäädä ilman tuottoa ja lisäksi menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain. Kohde-etuuden tulevasta kehityksestä ei voida antaa takeita. Laina ei vastaa suoraa sijoitusta kohde-etuuteen. Indeksi on osinkokorjattu, eli sen arvoon lasketaan mukaan Vonovian maksamat bruttomääräiset osingot, mutta sen arvosta vähennetään tasaisesti vuositasolla 1,25 indeksipistettä (1,25 euroa). Jos sijoitusajalla yhtiön maksamat 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.

## Liikkeeseenlaskija- ja takaajariski

Lainaan liittyy riski liikkeeseenlaskijan ja takaajan takaisinmaksukyvystä. Liikkeeseenlaskijan ja takaajan maksukyvyttömyys voi johtaa sijoitetun pääoman ja/tai tuoton menettämiseen kokonaan tai osittain. Sijoittajan tuleekin 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 sekä liikkeeseenlaskijan ja takaajan luottoriskilisän muutoksilla on vaikutus lainan arvoon sijoitusaikana. Yleisen korkotason 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 volatiliteetti, yleinen korkotaso, liikkeeseenlaskijan ja takaajan 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 mahdotonta.

## Riski ehtojen korjaamisesta ja ennenaikaisesta 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, puhelinvaihde 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 9 %:n kasvava tuotto. Lopullinen taso ilmoitetaan merkintävahvistuksessa. Liikkeeseenlaskijalla ja Alexandria Markets Oy:lla on lisäksi oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku. Jos liikkeeseenlasku perutaan, Alexandria tiedottaa sijoittajia tarjouksen peruuntumisesta 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/vonoviaplus.

## 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 7,3 % nimellisarvosta (vuositasolle jaettuna noin 1,0 % 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 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 lainaehtojen välillä ilmenee ristiriita, 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 nimenomaisia 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. 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 | 3.11. - 30.11.2026 |
| Maksupäivä | 30.11.2026 |
| Liikkeeseenlaskupäivä | 21.12.2026 |
| Eräpäivä | 21.12.2033, ellei ennenaikaista erääntymistä |

## Joukkovelkakirjalaina

| | |
|---|---|
| Tyyppi | Yleisön merkittäväksi tarkoitettu osakeindeksisidonnainen joukkovelkakirjalaina (”laina”) |
| Pääomaturva | Ei pääomaturvaa, joten sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan |
| Liikkeeseenlaskija ja takaaja | Citigroup Global Markets Funding Luxembourg S.C.A. ja takaaja Citigroup Global Markets Limited, jonka luottoluokitukset: Moody’s A1 / S&P A+ / Fitch AA- |
| Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite | Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja liikkeeseenlaskijan 17.11.2025 päivätty ohjelmaesite ”GMI Base Prospectus” (liikkeeseenlaskija päivittää ohjelmaesitteen arviolta 17.11.2026, minkä jälkeen tähän lainaan sovelletaan päivitettyä ohjelmaesitettä) täydennyksineen ovat saatavilla merkintäpaikoista tai verkkosivulta www.alexandria.fi/vonoviaplus. |
| 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 7,3 % nimellisarvosta, eli vuositasolle jaettuna noin 1,0 % 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 | XS3492153906 |
| 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

1 2 3 4 5 6 **7**

Pienempi riski — Suurempi riski

Tämän sijoituksen riskiluokka asteikolla 1 (matala) - 7 (korkea) on 7, joka on korkein riskiluokka. Se kuvaa sijoituksen riskitasoa suhteessa muihin sijoituksiin ja huomioi markkinariskin lisäksi myös liikkeeseenlaskijariskin (katso ”Keskeiset riskitekijät”). Liikkeeseenlaskija määrittää riskiluokan sääntelyn edellyttämällä menetelmällä ja sitä laskettaessa oletetaan, että sijoitus pidetään koko suositellun pitoajan eli eräpäivään asti. Riskiluokka voi muuttua sijoitusajan kuluessa. Lisätietoa riskiluokasta liikkeeseenlaskijan laatimassa avaintietoasiakirjassa.

# Joukkovelkakirjalainan pääpiirteet

## Tuotonlaskenta

| | |
|---|---|
| Kohde-etuus (”Indeksi”) | MerQube Vonovia SE 1.25 Point Decrement (EUR) Index -osakeindeksi, jonka Bloomberg-tunniste on: MQDVN125 Index |
| Erääntymisarvo ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä (k=2–13) | Jos Indeksin päivän päätösarvo puolivuosittaisena Havaintopäivänä k=2–13 on vähintään yhtä suuri kuin Indeksin alkuarvo, laina erääntyy ennenaikaisesti arvoon:<br>Nimellisarvo × [100 % + Maksimi (Kasvava tuotto × k, Indeksin kehitys havaintopäivänä k)] |
| Erääntymisarvo eräpäivänä | 1) Jos Indeksin päivän päätösarvo viimeisenä Havaintopäivänä k=14 on vähintään yhtä suuri kuin Indeksin alkuarvo, laina erääntyy arvoon:<br>Nimellisarvo × [100 % + Maksimi (Kasvava tuotto × 14, Indeksin kehitys havaintopäivänä 14)]<br><br>2) Jos Indeksin päivän päätösarvo viimeisenä Havaintopäivänä k=14 on vähintään yhtä suuri kuin Suojataso, mutta Indeksin alkuarvoa pienempi, laina erääntyy arvoon:<br>Nimellisarvo × (100 % + Kasvava tuotto × 14 / 2)<br><br>3) Muussa tapauksessa laina erääntyy tappiollisena arvoon:<br>Nimellisarvo × (Indeksin loppuarvo / Indeksin alkuarvo) |
| Kasvava tuotto | 11 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 9 %) |
| Indeksin kehitys (k=2–14) | Indeksin päivän päätösarvo havaintopäivänä k / Indeksin alkuarvo –1 |
| Suojataso | 60 % × Indeksin alkuarvo |
| Indeksin alkuarvo | Indeksin päivän päätösarvo havaintopäivänä 7.12.2026. Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla. |
| Indeksin loppuarvo | Indeksin päivän päätösarvo havaintopäivänä 7.12.2033. Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, päivämäärä siirtyy lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla. |

Havaintopäivät (k=2–14) ja Ennenaikaiset erääntymispäivät (k=2–13)

Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä tai jos erääntymispäivä ei ole pankkipäivä, päivämäärät siirtyvät lainaehdoissa ilmoitetulla tavalla.

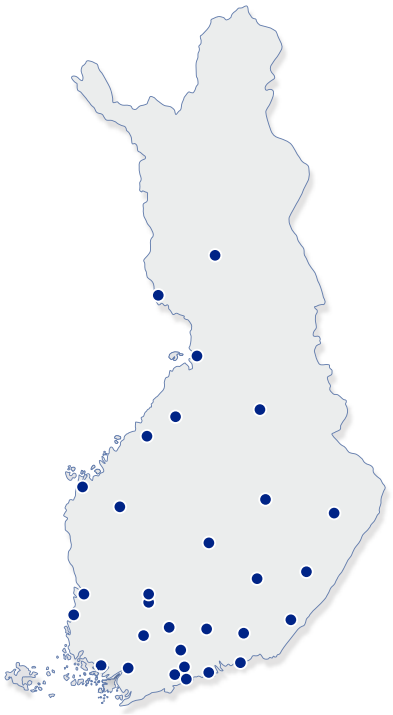
| k | Havaintopäivä | Ennenaikainen erääntymispäivä | k | Havaintopäivä | Ennenaikainen erääntymispäivä |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 7.12.2027 | 21.12.2027 | 9 | 9.6.2031 | 24.6.2031 |
| 3 | 7.6.2028 | 22.6.2028 | 10 | 8.12.2031 | 22.12.2031 |
| 4 | 7.12.2028 | 21.12.2028 | 11 | 7.6.2032 | 21.6.2032 |
| 5 | 7.6.2029 | 22.6.2029 | 12 | 7.12.2032 | 21.12.2032 |
| 6 | 7.12.2029 | 21.12.2029 | 13 | 7.6.2033 | 22.6.2033 |
| 7 | 7.6.2030 | 24.6.2030 | 14 | 7.12.2033 | 21.12.2033 (Eräpäivä) |
| 8 | 9.12.2030 | 23.12.2030 | | | |

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

# ALEXANDRIA

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

Alexandria Markets on Alexandria-konsernin strukturoituihin sijoitustuotteisiin 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**
Hevosenkenkä 3
Puh. 029 370 0501

**Forssa**
Hämeentie 7
Puh. 029 370 0502

**Helsinki**
Eteläesplanadi 22 A
Puh. 029 370 0504

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

**Hämeenlinna**
Raatihuoneenkatu 17 A
Puh. 029 370 0503

**Joensuu**
Torikatu 24
Puh. 029 370 0506

**Jyväskylä**
Kauppakatu 41 B
Puh. 029 370 0507

**Kajaani**
Kauppakatu 38
Puh. 029 370 0508

**Kokkola**
Torikatu 31 A
Puh. 029 370 0509

**Kotka**
Tornatorintie 3
Puh. 029 370 0510

**Kouvola**
Asemakatu 2
Puh. 029 370 0511

**Kuopio**
Puijonkatu 29
Puh. 029 370 0512

**Lahti**
Torikatu 3 B
Puh. 029 370 0513

**Lappeenranta**
Ainonkatu 31
Puh. 029 370 0514

**Lempäälä**
Ideaparkinkatu 4
Puh. 029 3700 522

**Mikkeli**
Hallituskatu 7 A
Puh. 029 370 0515

**Oulu**
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 25
Puh. 029 370 0519

**Salo**
Turuntie 1
Puh. 029 370 0520

**Savonlinna**
Kirkkokatu 10
Puh. 029 370 0529

**Seinäjoki**
Suupohjantie 57
Puh. 029 370 0521

**Tampere**
Hämeenkatu 13 bA
Puh. 029 370 0522

**Tornio**
Länsiranta 10
Puh. 029 370 0523

**Turku**
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

**2×** Euroopan paras sijoitusmenestys

**8×** Suomen paras sijoitusmenestys

**5×** Pohjoismaiden paras tarjoaja

**10×** Suomen paras tarjoaja

SRP

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