

Sijoituksen riskiluokka<sup>1</sup>

1 2 3 4 5 6 7

← Pienempi riski Suurempi riski →

# Metsäyhtiöt Autocall

Osakesidonnainen joukkovelkakirjalaina

Stora Enso Oyj:n ja UPM-Kymmene Oyj:n osakekursien kehitykseen sidottu pääomasuojaamaton sijoitus

Tuoton saamiseksi riittää osakkeiden pysyminen nykytasollaan

Sijoitusaika 1–6 vuotta, neljännesvuosittainen mahdollisuus ennaikaiseen erääntymiseen

Neljännesvuosittain kasvava tuotto 4,25 % eli vuositasolla 17 % (alustava)<sup>2</sup>

Liikkeeseenlaskija Danske Bank A/S

## Merkintäaika päättyy 28.2.2019

Tutustu tämän markkinointimateriaalin lisäksi liikkeeseenlaskijan laatimaan avaintietoasiakirjaan, lainaeh-toihin ja ohjelmaesitteeseen täydennyksineen ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Asiakirjat on yksilöity sivulla 7 ja saat ne merkintäpaikoista tai verkkosivulta [www.alexandria.fi/metsayhtiöt1](http://www.alexandria.fi/metsayhtiöt1). (1) Sivulla 7 lisätie-toa riskiluokasta. (2) Kasvava tuotto 4,25 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäi-vänä ja vähintään tasoon 3,5 %.

ALEXANDRIA  
PANKKIIRILIIKE



# Yleiskuva joukkovelkakirjalainasta

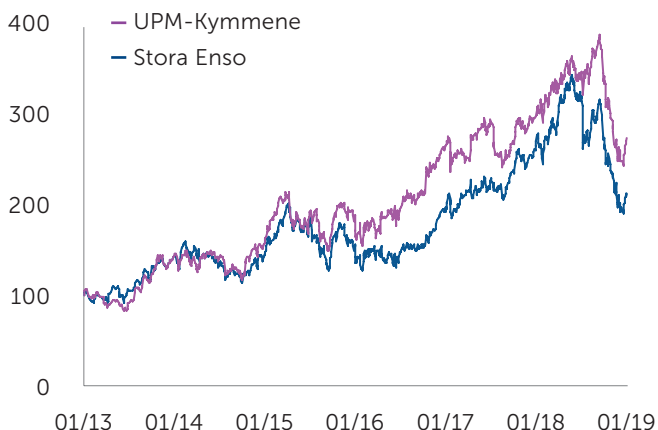
Metsäyhtiöt Autocall -joukkovelkakirjalaina ("laina") on suunnattu sijoittajalle, joka uskoo Stora Enso Oyj:n R-osakesarjan ("Stora Enso") ja UPM-Kymmene Oyj:n ("UPM-Kymmene") osakekurssien pysyvän nykytasollaan tai nousevan sijoitusaikana, ja arvostaa mahdollisuutta varmistaa tuotto kesken sijoitusajan. Laina ei ole pääomasuojattu.

- **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 vuosineljännestä kohden 4,25 % (alustava).<sup>1</sup> Tuotto maksetaan edellä mainitun erääntymisehdon täyttyessä.

- **Suoja 40 %:n kurssilaskua vastaan.** Jos heikommin kehittynyt osake on viimeisenä havaintopäivänä alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 40 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoisena eikä tuottoa makseta. Osakkeet saavat käydä alempanakin ennen sijoitusajan loppua ilman, että tällä olisi vaikutusta lainan erääntymisarvoon.

- **Ei pääomasuojaa.** Jos laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja heikommin kehittynyt osake on viimeisenä havaintopäivänä laskenut yli 40 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen heikommin kehittyneen osakkeen prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa eikä tuottoa makseta lainkaan. Lainaan liittyy myös riski liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyistä (katso "Liikkeeseenlaskijariski" sivulla 5).

## Osakkeiden kurssikehitys 2013 - 2019



Lähde: Bloomberg, 6 vuoden aikasarja 25.1.2013 - 25.1.2019, skaalattu alkamaan arvosta 100. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus osakkeisiin. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole taee tulevasta kehityksestä.

## Yhtiöiden perustietoja

	Stora Enso	UPM-Kymmene
Pörssikurssi, €	12,0	26,0
Markkina-arvo, €	9,6 mrd	13,9 mrd
P/E-luku	10,7	11,0
P/B-luku	1,5	1,5
Liikevaihto, €	10,0 mrd	10,0 mrd
Liiketulos, €	0,9 mrd	1,3 mrd
Henkilöstömäärä	27 000	19 000
Lisätietoa	www.storaenso.com	www.upm.com

Lähde: Bloomberg 25.1.2019 ja tilinpäätökset 2017. P/E-luku tarkoittaa osakekurssin ja 12kk ennustetun osakekohtaisen tuloksen suhdetta. P/B-luku tarkoittaa osakekurssin ja oman pääoman suhdetta.

## Sijoitustuotteen pääpiirteet, jatkuu sivulla 7

Tyyppi	Pääomasuojaamaton osakesidonnainen joukkovelkakirjalaina
Sijoitusaika	1–6 vuotta, neljännesvuosittainen ennenaikaisen erääntymisen mahdollisuus vuodesta 1 alkaen
Liikkeeseenlaskija	Danske Bank A/S, luottoluokitus: Moody's A2 / S&P A / Fitch A
Kohde-etuus	Osakkeet: Stora Enso Oyj:n R-osakesarja ja UPM-Kymmene Oyj
Kasvava tuotto	4,25 % × 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 1.2. - 28.2.2019. Maksupäivä 28.2.2019 <sup>2</sup>

(1) Kasvava tuotto 4,25 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasoon 3,5 %.

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

Lainan tuotto ja erääntymisarvo perustuvat Stora Enson R-osakesarjan ja UPM-Kymmenen osakkeiden kurssikehitykseen sijoitusaikana. Molempien yhtiöiden osalta seurataan Helsingissä listattua euromääräistä osaketta.

## Stora Enso<sup>1</sup>

Stora Enso Oyj on globaali paperi-, biomateriaali-, pakkaus- ja puutuoteteollisuuden toimija. Yhtiön liikevaihdosta 74 % kertyy Euroopasta, 18 % Aasiasta ja loput 8 % muualta maailmasta. Yhtiö on käynyt läpi muutoksen perinteisestä paperiyhtiöstä liiketoiminnallisesti hajautetummaksi ja tehokkaammaksi yhtiöksi, jolla on kasvavia liiketoimintoja. Paperidivisioonan osuus yhtiön liikevaihdosta on enää 29 % ja operatiivisesta liikeloksesta enää 13 %, kun 2006 vastaavat osuudet olivat 70 % ja 62 %. Yhtiön muuttaessa muotoaan liikevaihto on toistaiseksi polkenut paikallaan, mutta kannattavuus on parantunut. Samalla yhtiön velkaisuus on ollut laskutrendissä viime vuosien hyvän tuloskunnan myötä; syyskuun 2018 lopussa velkaantumisasaste oli 34 %.

Storan Enson osakekurssi on laskenut viime kesän huipputasostaan yli 30 %, mihin keskeisiä syitä olivat maailman osakemarkkinoiden sukellus 2018 viimeisellä vuosineljänneksellä ja sellun hinnan lasku. Esimerkiksi havusellun hinta on laskenut Kiinan markkinoilla viime kevään huippuhinnoista noin 20 % nykyiseen noin 700 dollariin tonnilta. Sellun kysynnän heikentymisen taustalla on ollut osaltaan Yhdysvaltain ja Kiinan välisen kauppakiistan vaikutukset talouskasvuun sekä sitä kautta paperin ja kartongin kysyntään. Metsäyhtiöille tärkeitä markkina-alueita ovat erityisesti Kiina ja muu Aasia, missä keskiluokka kasvaa voimakkaasti: maailmassa tarvitaan jatkuvasti lisää vessa- ja talouspaperia sekä mm. kartonkia, mitä ilman myöskään verkkokauppa ei toimi.

Stora Enson liikevaihto vuonna 2017 oli 10 miljardia ja liiketulos 0,9 miljardia. Yhtiö työllistää noin 27 000 ihmistä. Lisätietoa: [www.storaenso.com](http://www.storaenso.com).

## Stora Enso, kurssikehitys 2013 - 2019



Lähteet: Alexandria, yhtiöiden verkkosivut ja Bloomberg. Graafeissa 6 vuoden aikasarja 25.1.2013 - 25.1.2019. Tuottoluvut 25.1.2019 mukaisesti. Sijoitus lainaan ei ole sama asia kuin suora sijoitus osakkeisiin eivätkä kuvien 25.1.2019 tilanteen mukaan kuvatut suojatasot ole samoja kuin osakkeille liikkeeseenlaskupäivänä määräytyvät suojatasot. Huomaa, että historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä. (1) 2017 vuosikertomukset.

Lainan tuotonlaskennassa osakkeiden osinkoja ei huomioida, mutta niiden odotettu osinkotuotto on huomioitu lainan ehtoja parantavana tekijänä.

## UPM-Kymmene<sup>1</sup>

UPM-Kymmene Oyj on 45 maassa toimiva metsäteollisuusyhtiö, jonka päätuotteita ovat sellu, paperi, tarramateriaalit ja puutuotteet. Lisäksi UPM tuottaa energiaa. Yhtiön liikevaihdosta 62 % syntyy Euroopassa, 20 % Aasiassa, 13 % Pohjois-Amerikassa ja loput 5 % muilla alueilla. UPM:n kaikessa toiminnassa korostuu vastuullisuus, ja yhtiö listattiinkin alansa parhaaksi yritykseksi Dow Jonesin kestävän kehityksen osakeindeksissä (DJSI) vuonna 2017.

Yhtiö on käynyt läpi Stora Ensoa vastaavan ison muutoksen perinteisestä paperiyhtiöstä monipuolisemmaksi bio- ja metsäteollisuuden toimijaksi. Hyvän tuloskunnan myötä myös UPM velkaisuus on laskenut ja UPM:llä onkin teollisuudenalan vahvin tase: syyskuun lopussa 2018 velkaantumisasaste oli 0 %.

UPM:n osake on laskenut viime syyskuun huipputasostaan noin 25 %. Yhtiön liiketoimintaan ja kurssikehitykseen vaikuttavat monet samat tekijät kuin Stora Ensollla, eli kurssilaskun taustalla ovat olleet mm. maailmantalouden näkymiin liittyvät huolet ja hermoilu hyvän sellusyklin kestävydestä. UPM:n kurssi on kuitenkin pudonnut pörssin metsäyhtiöstä loivimmin, koska sellun paino liiketoiminnassa on pienempi ja energialiiketoiminta on tasoittanut kehitystä. Kauppasodan kiihtyminen uudelleen ja kustannusinflaatio voisivat olla muita tulokseen ja osakekurssiin vaikuttavia riskitekijöitä.

UPM:n liikevaihto vuonna 2017 oli 10 miljardia ja liiketulos 1,3 miljardia euroa. Yhtiö työllistää noin 19 000 ihmistä. Lisätietoa yhtiöstä: [www.upm.com](http://www.upm.com)

## UPM-Kymmene, kurssikehitys 2013 - 2019



# Tuoton määräytyminen

## Ennen viimeistä havaintopäivää

Osakkeiden alkuarvot määräytyvät 12.3.2019 päätösarvojen mukaan. Ensimmäinen havaintopäivä on vuoden kuluttua tästä, minkä jälkeen havaintopäiviä on neljännesvuosittain. Havaintopäivinä on kaksi mahdollista lopputulemaa:

- Ennenaikainen erääntyminen tuotolla:** Jos molemmat osakkeet ovat havaintopäivänä vähintään alkuarvojensa tasoilla, liikkeeseenlaskija lunastaa lainan ennenaikaisesti takaisin. Tällöin liikkeeseenlaskija palauttaa täyden nimellispääoman ja maksaa lisäksi sijoitusajalla kertyneen tuoton, jonka suuruus on alustavasti 4,25 % kerrottuna kyseiseen havaintopäivään mennessä kuluneiden neljännesvuosittaisen 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.

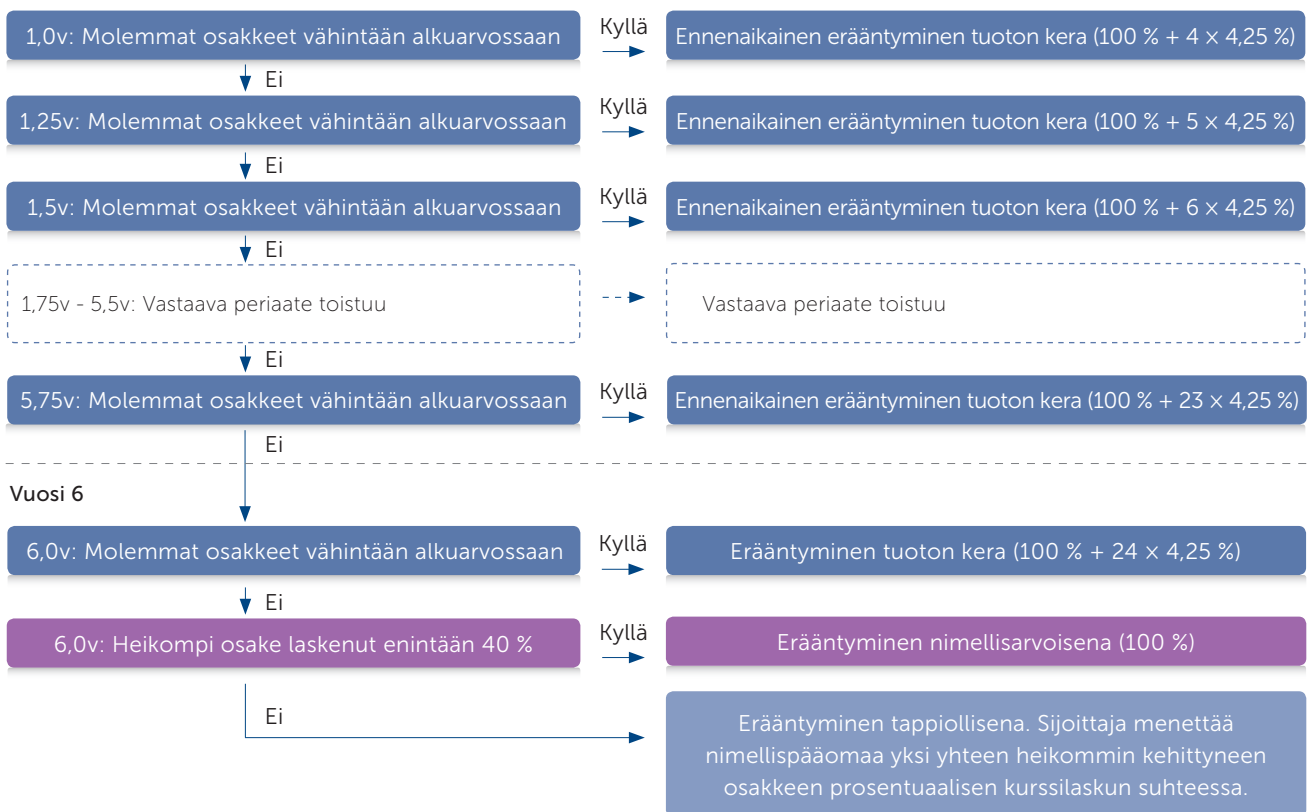
## Viimeisenä havaintopäivänä

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

- Erääntyminen tuotolla:** Jos molemmat osakkeet ovat havaintopäivänä vähintään alkuarvossaan, lainan erääntymisessä maksetaan takaisin nimellispääoma ja kertynyt tuotto koko kuuden vuoden sijoitusajalta.<sup>1,2</sup>
- Erääntyminen nimellisarvoisena:** Jos heikommin kehittynyt osake on viimeisenä havaintopäivänä alle alkuarvonsa, mutta laskenut enintään 40 % alkuarvostaan, laina erääntyy nimellisarvoisena, eikä tuottoa makseta lainkaan.<sup>1,2</sup>
- Erääntyminen tappiollisena:** Jos heikommin kehittynyt osake on viimeisenä havaintopäivänä laskenut yli 40 % alkuarvostaan, sijoittaja menettää nimellispääomaa yksi yhteen heikommin kehittyneen osakkeen prosentuaalisen kurssilaskun suhteessa, eikä tuottoa makseta lainkaan.

## Havainnollistus tuoton määräytymisestä (esimerkissä oletetaan alustava kasvava tuotto 4,25 %) <sup>2</sup>

Neljännesvuosittaiset havaintopäivät vuodesta 1 alkaen



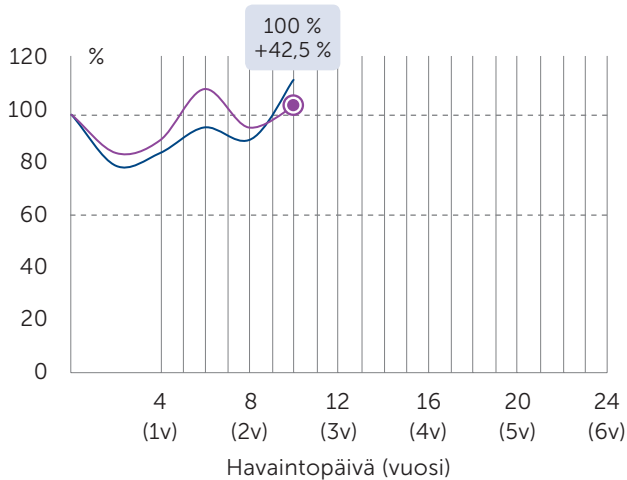
Yksinkertaisuuden vuoksi laskentaesimerkki ei huomioi 2 %:n merkintäpalkkiota. Merkintäpalkkio huomioiden efektiiviset vuosituotot (p.a.) ovat esimerkissä seuraavat: vuosi 1: 13,6 %, vuosi 1,25: 13,9 %, vuosi 1,5: 14,0 %, vuosi 5,75: 12,0 % sekä vuosi 6: 11,9 % (tuoton kera), -0,3 % (nimellisarvoisena) ja -12,6 % (tappiollisena, jos heikompi osake olisi laskenut esimerkkinä 55 %; jos lasku on suurempi, tappio on vastaavasti suurempi). Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,5 %. Mikäli kasvava tuotto vahvistetaan alle alustavasti ilmoitetun, sijoittajan lopullinen tuotto on pienempi kuin esimerkissä. Laskentaesimerkki ei huomioi liikkeeseenlaskijariskiä eikä verovaikutuksia.

(1) Nimellispääoman takaisinmaksuun ja tuoton maksuun liittyy liikkeeseenlaskijariski. (2) Neljännesvuosittain kasvava tuotto vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,5 %.



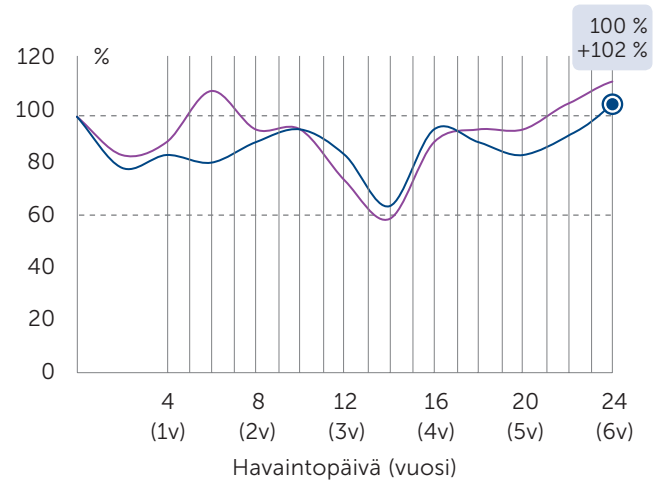
# Tuotonlaskentaesimerkkejä

## Esimerkki 1: Ennenaikainen erääntyminen



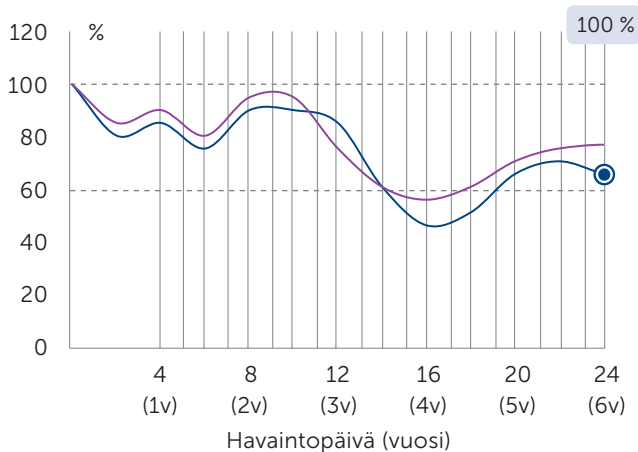
Esimerkissä 1 laina erääntyy ennenaikaisesti kahden ja puolen vuoden vuoden kuluttua, koska havaintopäivänä 10 molemmat osakkeet ovat vähintään alkuarvossaan. Ennenaikaisen erääntymisen yhteydessä maksetaan 42,5 %:n (=  $10 \times 4,25$  %) tuotto nimellispääomalle ja palautetaan nimellispääoma. Huomaa, että osakkeiden kehityksellä erääntymisen jälkeen ei ole enää lainan tuotonmuodostuksen kannalta merkitystä. Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio huomioiden on 13,8 % p.a.

## Esimerkki 2: Erääntyminen tuotolla



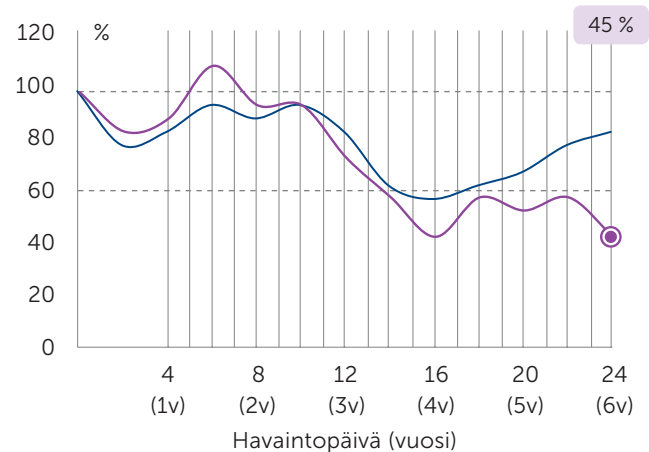
Esimerkissä 2 laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja viimeisenä eli havaintopäivänä 24 molemmat osakkeet ovat vähintään alkuarvossaan, joten sijoittajalle maksetaan eräpäivänä 102 %:n (=  $24 \times 4,25$  %) tuotto nimellispääomalle ja palautetaan nimellispääoma. Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio huomioiden on 11,9 % p.a.

## Esimerkki 3: Erääntyminen nimellisarvoon



Esimerkissä 3 laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja viimeisenä eli havaintopäivänä 24 heikommin kehittynyt osake on alle alkuarvon, mutta ei ole laskenut yli 40 % alkuarvostaan. Sijoittajalle palautetaan eräpäivänä nimellispääoma täysimääräisesti takaisin. Tuottoehto ei täyty, joten tuottoa ei makseta. Huomaa, että osakkeet saavat käydä suojatason alla ennen sijoitusajan loppua ilman, että tällä on vaikutusta lainan erääntymisarvoon. Efektiivinen vuosituotto merkintäpalkkio huomioiden on -0,3 % p.a.

## Esimerkki 4: Erääntyminen tappiolla



Esimerkissä 4 laina ei ole erääntynyt ennenaikaisesti ja viimeisenä havaintopäivänä heikommin kehittynyt osake on laskenut yli 40 % 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 (skaalattu alkamaan arvosta 100) ovat ainoastaan esimerkinomaisia eivätkä kuvasta osakkeiden odotettua kehitystä. Kasvava tuotto 4,25 % on alustava ja se vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasolle 3,5 %. Mikäli kasvava tuotto jää alle alustavasti ilmoitetun, sijoittajan lopullinen tuotto on pienempi kuin esimerkeissä. Esimerkit eivät huomioi liikkeeseenlaskutarjousmaksuja ja verovaihtokuitteja. Nimellispääoman takaisinmaksuun ja tuoton maksuun liittyy liikkeeseenlaskutarjousmaksu.

# € Miten teen merkinnän?

## 1. Tutustu

Tutustu tämän markkinointimateriaalin lisäksi liikkeeseenlaskijan laatimaan avaintietoasiakirjaan, lainaehtoihin ja ohjelmaesitteeseen täydennyksineen. Asiakirjat saat merkintäpaikoista tai verkkosivulta [www.alexandria.fi/metsayhtiöt1](http://www.alexandria.fi/metsayhtiöt1).

## 2. Merkitse

Täytä merkintäsitoumuslomake ja toimita se merkintäpaikkaan. Sijoituksen säilytys on maksutonta SEB:hen tätä tarkoitusta varten avattavalla arvo-osuustilillä. Merkintäaika päättyy **28.2.2019**.

## 3. Maksa

Maksa merkintä saamasi tilisiirtolomakkeen mukaisesti viimeistään **28.2.2019**.

## ! 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. 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 pääomasuojattu, 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. Sijoitus 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 vastuuta.

### Korkoriski

Yleisen korkotason ja liikkeeseenlaskijan luottoriskilisen muutoksilla on vaikutus lainan arvoon sijoitusaikana. Yleisen korkotason tai luottoriskilisen noustessa lainaan sisäl-

tyvän korko-osan arvo voi laskea. Vastaavasti korkotason tai luottoriskilisen laskiessa lainaan sisältyvän korko-osan arvo voi nousta. Korkoriski voi toteutua vain, jos laina myydään ennen eräpäivää.

### 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 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 erityislanteissa korjata lainan ehtoja (esimerkiksi kohde-etuuden pörssilistauksen 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 Pankkiiriliike 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 Pankkiiriliike Oyj:n muiden toimipaikkojen yhteystiedot löytyvät tämän markkinointimateriaalin takakannesta. Alexandria Pankkiiriliike Oyj:n ja Alexandria Markets Oy:n toimintaa (yhdessä "Alexandria") valvoo Finanssivalvonta ja ne ovat sijoittajien korvausraston jäseniä. Lisätietoa: [www.alexandria.fi](http://www.alexandria.fi).

## Tarjouksen toteutus ja rajoitukset

Ehtona liikkeeseenlaskun toteutumiseen on vähintään 3,5 %:n neljännesvuosittain kasvava tuotto. Liikkeeseenlaskijalla ja Alexandria Markets Oy:llä on lisäksi oikeus peruuttaa liikkeeseenlasku. Jos liikkeeseenlasku perutaan, Alexandria tiedottaa sijoittajia tarjouksen peruuntumisesta ja merkintämaksut palautetaan ilman korkoa. Lopullinen kasvava tuotto ilmoitetaan merkintävahvistuksessa.

## 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 yhdysvaltaisille 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 kahden pankkipäivän kuluessa täydennyksen julkistamisesta verkkosivulla: [www.alexandria.fi/metsayhtiöt1](http://www.alexandria.fi/metsayhtiöt1).

## 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 enintään 6 % nimellisarvosta (vuositasolle jaettuna enintään 1 % nimellisarvosta pisimmän mahdollisen pitoajan mukaisesti laskettuna). Strukturointikulu sisältyy lainan merkintähintaan, eli sitä ei vähennetä lainaehdot mukaisesti erääntymisar-

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

Lisätietoa kuluista ja veloituksista on avaintietoasiakirjassa ja lainaehdoissa. Lisäksi sijoittajalle annetaan sijoitusosuituksen 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 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. Verokohtelullinen asema voi muuttua sijoitusaikana. Alexandria tai liikkeeseenlaskija ei toimi asiakkaan veroasiantuntijana (katso "Verotusriski").



# Sijoitustuotteen pääpiirteet

## Tärkeitä päivämääriä

Merkintäaika	1.2. - 28.2.2019
Maksupäivä	28.2.2019
Liikkeeseenlaskupäivä	15.3.2019
Eräpäivä	28.3.2025, ellei ennaikaista erääntymistä

## Laina

Tyyppi	Yleisön merkittäväksi tarkoitettu osakesidonnainen joukkovelkakirjalaina ("laina")
Pääomasuoja	Ei pääomasuojaa, joten sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan
Liikkeeseenlaskija	Danske Bank A/S, luottoluokitus: Moody's A2 / S&P A / Fitch A
Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja ohjelmaesite	Avaintietoasiakirja, lainaehdot ja liikkeeseenlaskijan 19.6.2018 päivätty ohjelmaesite "Danske Bank A/S EUR 5,000,000,000 Structured Note Programme / Base Prospectus" täydennyksi- neen ovat saatavilla merkintäpaikoista tai verkkosivulta <a href="http://www.alexandria.fi/metsayhtiöt1">www.alexandria.fi/metsayhtiöt1</a> .
Merkintäpaikat	Alexandria Pankkiiriliike 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 enintään 6 % nimellisarvosta, eli vuositasolle jaettuna enintään 1 % 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 Finland Oy
ISIN-koodi	FI4000369491
Pörssilistaus	Listausta haetaan Euronext Dublin -pörssiin.
Jälkimarkkina	Liikkeeseenlaskija tarjoaa sijoitukselle normaaleissa markkinaolosuhteissa päivittäisen jälki- markkinan vähintään 5 lainan erälle (katso "Jälkimarkkinariski"). Liikkeeseenlaskijan ostohin- ta 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. Tämän sijoituksen riskiluokka asteikolla 1 - 7 on 4, joka on keskiverto riskiluokka. Se kuvaa sijoituksen riskitasoa suhteessa muihin sijoituk-  
siin ja huomioi markkinariskin lisäksi myös liikkeeseenlaskijariskin (katso "Keskeiset  
riskitekijät"). Liikkeeseenlaskija määrittää riskiluokan sääntelyn edellyttämällä mene-

telmällä ja sitä laskettaessa oletetaan, että sijoitus pidetään koko suositellun pitoajan eli eräpäivään asti. Riskiluokka voi  
muuttua sijoitusajan kuluessa. Lisätietoa riskiluokasta liikkeeseenlaskijan laatimassa avaintietoasiakirjassa.



# Sijoitustuotteen pääpiirteet

## Tuotonlaskenta

Kohde-etuudet	i	Osake	Bloomberg-tunniste			
	1	Stora Enso Oyj, R-osakesarja	STERV 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 ennaikaisesti arvoon:					
	Nimellisarvo × (100 % + Kasvava tuotto × 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:					
	Nimellisarvo × (100 % + Kasvava tuotto × 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:					
	Nimellisarvo × 100 %					
	3) Muussa tapauksessa laina erääntyy arvoon:					
	Nimellisarvo × $\left( \frac{\text{Heikommin kehittyneen Kohde-etuuden loppuarvo}}{\text{Heikommin kehittyneen Kohde-etuuden alkuarvo}} \right)$					
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	4,25 % (alustava, vahvistetaan viimeistään liikkeeseenlaskupäivänä ja vähintään tasoon 3,5 %)					
Suojataso (i=1-2)	60 % × Kohde-etuuden i alkuarvo					
Kohde-etuuden i alkuarvo	Kohde-etuuden i päivän päätösarvo määrittämissä päivinä 12.3.2019 tai määrittämissä seuraavana kaupankäyntipäivinä					
Kohde-etuuden i loppuarvo	Kohde-etuuden i päivän päätösarvo määrittämissä päivinä 12.3.2025 tai määrittämissä seuraavana kaupankäyntipäivinä					
Havaintopäivät (k=4–24) ja Ennenaikaiset erääntymispäivät (k=4–23)	k	Havaintopäivä	Ennenaikainen erääntymispäivä	k	Havaintopäivä	Ennenaikainen erääntymispäivä
	4	12.3.2020	28.3.2020	15	12.12.2022	28.12.2022
Jos havaintopäivä ei ole kaupankäyntipäivä, havaintopäivä siirtyy seuraavalle kaupankäyntipäivälle.	5	12.6.2020	28.6.2020	16	12.3.2023	28.3.2023
Jos erääntymispäivä ei ole pankkipäivä, erääntymispäivä siirtyy seuraavalle pankkipäivälle.	6	12.9.2020	28.9.2020	17	12.6.2023	28.6.2023
	7	12.12.2020	28.12.2020	18	12.9.2023	28.9.2023
	8	12.3.2021	28.3.2021	19	12.12.2023	28.12.2023
	9	12.6.2021	28.6.2021	20	12.3.2024	28.3.2024
	10	12.9.2021	28.9.2021	21	12.6.2024	28.6.2024
	11	12.12.2021	28.12.2021	22	12.9.2024	28.9.2024
	12	12.3.2022	28.3.2022	23	12.12.2024	28.12.2024
	13	12.6.2022	28.6.2022	24	12.3.2025	28.12.2025 (Eräpäivä)
	14	12.9.2022	28.9.2022			

## Alexandria Pankkiiriliike Oyj

Vuonna 1996 perustettu Alexandria Pankkiiriliike Oyj on yksi Suomen suurimmista sijoituspalveluyhtiöistä. Alexandria-konsernin muodostavat Alexandria Pankkiiriliike Oyj, Alexandria Rahastoyhtiö Oy, Alexandria Yritysrahoitus Oy ja strukturoituihin sijoitustuotteisiin erikoistunut Alexandria Markets Oy. Palveluksessamme on yli 300 sijoitusalan ammattilaista 29 paikkakunnalla.

### Ota yhteyttä

Soita asiakaspalveluumme tai ota yhteyttä suoraan lähimpään toimipisteeseemme.

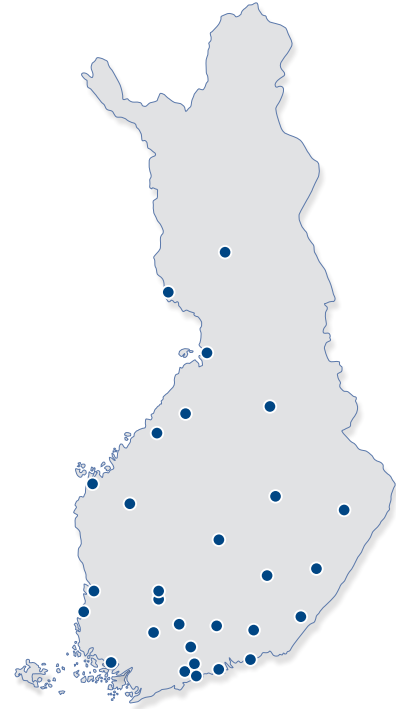


**0200 10 100**

(pvm/mpm)  
ma-pe klo 8–20



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

Sibeliuksenkatu 5  
13100 Hämeenlinna  
Puh. (03) 682 03 00

#### Joensuu

Kauppakuu 26 C  
80100 Joensuu  
Puh. (013) 611 09 00

#### Jyväskylä

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

#### Kajaani

Kauppakuu 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

Keskikatu 9  
45100 Kouvola  
Puh. (05) 320 12 00

#### Kuopio

Puijonkatu 22 B  
70100 Kuopio  
Puh. (017) 580 55 00

#### Lahti

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

#### Lappeenranta

Kauppakuu 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

Pakkahuoneenkatu 15 A  
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

#### Savonlinna

Kirkkokatu 7  
57100 Savonlinna  
Puh. (015) 7600 071

#### Seinäjoki

Keskuskatu 12  
60100 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



Vaurastuminen kuuluu kaikille