

# Avaintietoasiakirja

## Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

## Tuote

Tuotteen nimi	58,4 miljoonan euron 12,00 % lunastettavissa oleva ja hybridilaina
ISIN	FI4000384185
PRIIP-kehittäjän nimi	SRV Yhtiöt Oyj ("Liikkeeseenlaskija")
	Jos haluatte lisätietoja, soittakaa numeroon +358 20 145 5200 tai vierailkaa osoitteessa <a href="https://www.srv.fi">https://www.srv.fi</a>
Toimivaltainen viranomainen	Finanssivalvonta
Avaintietoasiakirjan laatimispäivä	17.5.2019

**Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.**

## Mikä tämä tuote on?

### Tyyppi

Tämä tuote on rahoitusväline, joka on muodoltaan vakuudeton, maksunsaantijärjestyksessä takasijainen hybridilaina, johon sovelletaan Suomen lakia.

### Tavoitteet

Tämä tuote on arvopaperi, jolle maksetaan alkuun kiinteää korkoa ensimmäisen neljän vuoden ajan. Korko jokaiselle tätä seuraavalle neljän vuoden jaksolle määritetään kulloisenkin neljän vuoden jakson alussa olevana korontarkistuspäivänä. Tuotteella ei ole määrättyä eräpäivää, mutta Liikkeeseenlaskija voi päättää lunastaa arvopaperin käyttämällä yksipuolista lunastusoikeuttaan ensimmäistä kertaa 23.5.2023 sekä vuosittain tämän jälkeen. Sijoitettu pääoma eräännyy maksettavaksi vasta, kun Liikkeeseenlaskija on käyttänyt lunastusoikeuttaan. Mikäli tuotetta ei lunasteta ensimmäisenä lunastuspäivänä, soveltuu tuotteeseen 5,0 %:n koronnosto.

Liikkeeseenlaskija on oikeutettu lykkäämään korkoerien maksua, jolloin Liikkeeseenlaskija ei maksa korkoa määriteltyinä koronmaksupäivinä, mutta Liikkeeseenlaskija on tietyn edellytyksin velvollinen hyvittämään lykättyjä koronmaksuja. Säännöllisen lunastusoikeuden lisäksi, joka on käytettävissä ensimmäistä kertaa 23.5.2023 ja vuosittain tämän jälkeen, Liikkeeseenlaskijalla on myös oikeus tuotteen lunastamiseen milloin tahansa tietyissä ennalta määritellyissä erikoistapauksissa (vero- ja kirjanpituutus, yhtiön uudelleenjärjestely, pääoman hankinta, muutos ennakonpidätys- tai lähdeverotuksessa sekä määräysvallan vaihdos). Sijoittajalla ei ole Liikkeeseenlaskijaan nähden oikeutta eräännyttää tuotetta ja siten saada sijoitettu pääoma takaisin. Sijoittajan saatava Liikkeeseenlaskijalta on maksunsaantijärjestyksessä erittäin takasijainen. Tämä tarkoittaa sitä, että Liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyys- tai purkautumistilanteessa kaikkien tavallisten velkojien saatavat ovat ensisijaisia sijoittajaan nähden. Seuraavassa esitetään tämänhetkisiin markkinaolosuhteisiin perustuvat alustavat ehdot:

Vähimmäismerkintämäärä	100 000 euroa
Laina-aika	Eräännymätön (ei määrättyä eräpäivää)
Valuutta	euro
Liikkeeseenlaskuhinta	100 %
Liikkeeseenlaskupäivä	23.5.2019
Lainan nimellisarvo	58,4 miljoonaa euroa
Ensimmäinen kiinteä korko	12,00 % vuosittain
Koronmääritysjakso	4 vuotta
Koronmaksupäivät	Vuosittain takautuvasti
Koronmaksun määräytyminen	12,00 % vuosittain ensimmäiset neljä vuotta. Sen jälkeen vuotuinen korko määritetään jokaisen kiinteäkorkoisen neljän vuoden jakson alussa neljän vuoden swap-kurssiksi lisättyä alkuperäisellä 12,104 %:n vuotuisella marginaalilla sekä 5,00 %:n vuotuisella korkolisällä (step-up).
Liikkeeseenlaskijan lunastusoikeus	Ensimmäisen kerran 23.5.2023 ja vuosittain sen jälkeen.
Lunastushinta ensimmäisenä lunastuspäivänä	100 %
Korkomaksun nostopäivämäärä (step-up)	23.5.2023
Sijoittajan oikeus eräännyttämiseen	Ei oikeutta
Pörssilistaus	Ei listausta

Tuotteella ei ole määrättyä eräpäivää. Se on suunniteltu Liikkeeseenlaskijan lunastettavaksi.

**Yksityissijoittaja,  
jolle tuotetta on  
tarkoitus  
markkinoida**

Tuote on tarkoitettu:

- Asiakkaille, jotka ovat hyväksyttäviä vastapuolia, ammattimaisia asiakkaita tai yksityisasiakkaita
- Asiakkaille, jotka luokitellaan perehtyneiksi tai kokeneiksi asiakkaiksi. Perehtyneillä sijoittajilla on keskiavertoinen tietämys asiaankuuluvista rahoitustuotteista (perehtynyt sijoittaja pystyy tekemään harkitun sijoituspäätöksen säänneltyjen ja hyväksytyjen tarjousasiakirjojen pohjalta ja ymmärtää sijoitukseen liittyvät erityiset tekijät/riskit pelkätään heille annettujen tietojen pohjalta). Kokeneilla sijoittajilla on yksi tai useampi seuraavista ominaisuuksista: (i) hyvä tietämys asiaankuuluvista rahoitustuotteista ja transaktioista, tai (ii) rahoitusalan kokemusta, tai he toimivat yhdessä ammattimaisen sijoitusneuvojan kanssa tai käyttävät täyden valtakirjan salkunhoitopalvelua.
- Asiakkaille, jotka kykenevät kantamaan riskin tuotteen koko sijoitetun pääoman menettämisestä, ja joilla on korkea riskinsietokyky eivätkä sen vuoksi tarvitse varmaa tuottoa tai tuottoprofiilia.
- Asiakkaille, joiden sijoitustavoitteena on hankkia tuottoa sijoitetulle pääomalle ja joilla on keskipitkä–pitkä sijoitushorisontti.

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

### Riski-indikaattori

1

2

3

4

5

6

7

Vähäinen riski

Suuri riski



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 23.5.2023 asti.

Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja luopuu tuotteesta varhaisessa vaiheessa, jolloin hänen tuottonsa voi jäädä oletettua vähäisemmäksi. Sijoittaja ei välttämättä pysty myymään tuotettaan helposti tai hänen on myytävä tuotteensa hinnalla, joka vaikuttaa huomattavasti hänen saamaansa tuottoon.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti sijoittaja voi menettää rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei Liikkeeseenlaskija pysty maksamaan sijoittajalle. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan erittäin korkealle tasolle ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat todennäköisesti Liikkeeseenlaskijan kykyyn maksaa sijoittajalle.

Sijoittaja kantaa riskin siitä, että lunastus tapahtuu ajankohtana, joka on epäsuotuisa sijoittajalle, joka saattaa olla ennen ensimmäistä lunastuspäivää tai sen jälkeen. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksensa tai koko sijoituksensa. Jos Liikkeeseenlaskija ei voi maksaa sijoittajalle hänen saamisiansa, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

### Sijoitusnäköymät<sup>1</sup>

Sijoitus 10 000 euroa

Näköymät

		1 vuosi	3 vuotta	23.5.2023 (Suositeltu sijoitusaika)
<b>Stressinäköymä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	14 750,00	14 750,00	14 800,00
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	47,19%	13,81%	10,25 %
<b>Epäsuotuisa näköymä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	14 750,00	14 750,00	14 800,00
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	47,19%	13,81%	10,25 %
<b>Kohtuullinen näköymä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	14 750,00	14 750,00	14 800,00
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	47,19%	13,81%	10,25 %
<b>Suotuisa näköymä</b>	<b>Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen</b>	14 750,00	14 750,00	14 800,00
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	47,19%	13,81%	10,25 %

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 23.5.2023 mennessä eri tuottonäköymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Esitetyt näköymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näköymiin. Esitetyt näköymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto vaihtelee markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäköymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilannetta, jossa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle. Tätä tuotetta ei voi helposti muuttaa rahaksi. Tämä tarkoittaa, että on vaikea arvioida kuinka paljon sijoittajalle maksetaan, mikäli tuotteesta luovutaan ennen suositeltua sijoitusaikaa. Tuotetta ei voi joko muuttaa aikaisessa vaiheessa rahaksi tai se voi aiheuttaa korkeita kustannuksia tai suuren tappion sijoittajalle. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta eivät sisällä sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamia kuluja. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

1 Huomioikaa, että tässä taulukossa esitetyt indikaatiiviset määrät ja tuotot on laskettu sovellettavan lain mukaista menettelyä käyttäen. Laskumenetelmän johdosta etenkin sarakkeiden "1 vuosi" ja "3 vuotta" sisältämät arviot eivät muodosta todennäköistä arviota saavutettavista määristä tai tuotoista, mikäli tuote myydään tai lunastetaan kyseisten kausien jälkeen. Sijoitusnäköymät eivät huomioi riskiä siitä, että Liikkeeseenlaskija ei käytä lunastusoikeuttaan eikä Liikkeeseenlaskijan oikeutta lykätä koronmaksuja.



## Mitä tapahtuu, jos SRV Yhtiöt Oyj on maksukyvytön?

Sijoittaja altistuu riskille, ettei Liikkeeseenlaskija käytä lunastusoikeuttaan ja ettei sijoitettua pääomaa siten makseta takaisin. Liikkeeseenlaskija on myös oikeutettu lykkäämään korkojen maksuja, mutta on tietyn edellytyksen velvollinen hyvittämään lykättyjä koronmaksuja. Mikäli Liikkeeseenlaskija ei suoriudu tuotteesta johtuvasta (takaisin)maksusta, sijoittajalle voi aiheutua tappiota koko sijoitetun pääoman menettämiseen saakka. Tuotteeseen liittyvä sijoittajan saatava on Liikkeeseenlaskijan maksunsaantijärjestyksessä erittäin takaisijainen. Tämä tarkoittaa sitä, että Liikkeeseenlaskijan maksukyvyttömyys- tai purkautumistilanteessa Liikkeeseenlaskijan kaikki muut tavalliset velkasitoumukset ovat ensisijaisia sijoittajan vaatimuksiin nähden. Tappio, joka johtuu Liikkeeseenlaskijan kyvyttömyydestä suoritua (takaisin)maksuvelvoitteistaan, ei kuulu minkään sijoittajille suunnatun korvaus- tai suojajärjestelmän piiriin.

## Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut.

Tässä esitetyt summat ovat tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kolmen eri sijoitusajan osalta. Ne sisältävät mahdollisia varhaiseen irtautumiseen liittyviä sakkoja. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

### Ajan myötä kertyvät kulut

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja näyttää tälle, millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla ajan myötä on sijoitukseen.

Sijoitus (10 000 euroa)			Jos luovut suositellun sijoitusajan päätyttyä
Näkymä	Jos luovut 1 vuoden kuluttua	Jos luovut 3 vuoden kuluttua	
Kokonaiskulut (euroa)	100 euroa	100 euroa	50 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	1,23 %	0,35 %	0,16 %

### Kulujen rakenne

Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään:

- Erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa.
- Eri kululuokkien merkitykset.

### Tässä taulukossa esitetään vaikutukset vuotuisen tuottoon

Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0,16 %	Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Irtautumiskulut	Ei sovellu	Niiden kulujen vaikutus, jotka aiheutuvat sijoituksesta irtautumisesta sijoituksen erääntyessä.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0 %	Tuotteesta vastaavan tahon suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	0 %	Tuotteesta vastaavan tahon sijoitusten hallinnasta vuosittain perimien kulujen vaikutus.

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suosittelun sijoitusaika: 23.5.2023 asti

Tämä tuote on niin sanottu perpetuaali, eli sillä ei ole ennalta määritettyä erääntymispäivää. Koska arvopaperi on suunniteltu lunastettavaksi ensimmäisenä lunastuspäivänä (eli 23.5.2023), suositeltu sijoitusaika on ensimmäiseen lunastuspäivään asti.

Todellinen pitoaika voi olla lyhyempi tai pidempi tuotteen erääntymättömän, lunastamisen mahdollistavan rakenteen sekä epäsuotuisten markkinaolosuhteiden takia. Säännöllisen lunastusoikeuden lisäksi, joka on käytettävissä ensimmäistä kertaa 23.5.2023 ja vuosittain tämän jälkeen, Liikkeeseenlaskijalla on myös oikeus tuotteen lunastamiseen milloin tahansa tietyissä erityisissä ennalta määritetyissä tilanteissa (vero- ja kirjanpito- tai muutokset, yhtiön uudelleenjärjestely, pääoman hankinta, muutos ennakonpidätyksessä tai lähdeverotuksessa sekä määräysvallan vaihdos).

Ainoastaan Liikkeeseenlaskijalla on oikeus lunastaa tuote lunastusoikeuttaan (tai lunastusoikeuksiaan) käyttämällä. Sijoittajalla ei ole oikeutta vaatia takaisinmaksua ennen kuin Liikkeeseenlaskija lunastaa tuotteen. Ainoana vaihtoehtona voi olla tuotteen myynti pörssin ulkopuolella (OTC) ennen Liikkeeseenlaskijan takaisinmaksua.

Tätä tuotetta ei voi helposti muuttaa rahaksi. Tämä tarkoittaa, että on vaikea arvioida kuinka paljon sijoittajalle maksetaan, mikäli tuotteesta luovutaan ennen suositeltua sijoitusaikaa. Ennenaikainen myynti voi olla mahdotonta tai se voi aiheuttaa korkeita kustannuksia tai suuren tappion sijoittajalle.

## Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Tuotteeseen tai Liikkeeseenlaskijan menettelyyn liittyvät valitukset voi toimittaa kirjallisessa muodossa osoitteeseen SRV Yhtiöt Oyj, PL 555, 02601 Espoo tai sähköpostitse osoitteeseen info@srv.fi. Tuotetta myyvään tai siitä neuvoja antavaan henkilöön liittyvät valitukset tulee osoittaa kyseiselle henkilölle.

## Muut olennaiset tiedot

Tuotteen ehdot ja sijoitusmuistio ovat tuotteen ainoat laillisesti sitovat asiakirjat. Ehdot ja sijoitusmuistio tulee lukea kaikkien tätä tuotetta ja etenkin sen erityispiirteitä ja sijoitukseen liittyviä riskejä koskevien tietojen saamiseksi. Kaikkia asiakirjoja voi pyytää SRV Yhtiöt Oyj:ltä.