

AS FENNIGER
VÕ LAKIRJADE NOTEERIMISPROSEKT

ISIN: EE3300071901

Võlakirjade lunastustähtaeg 27. veebruar 2007.a.

Koostatud 24. mail 2004. aastal

Emissiooni korraldaja ja tagatisagent on AS Lõhmus Haavel & Viisemann

 **LÕHMUS HAAVEL & VIISEMANN**

AS LÕHMUS, HAAVEL & VIISEMANN, Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn, Estonia

Tel: +372 611 0300 Fax: +372 611 0310 <http://www.lhv.ee>

Sisukord

1. Andmete õigsuse kinnitused.....	4
1.1 Võlakirjaemitendi andmete õigsuse kinnitus.....	4
1.2 Andmed audiitori kohta.....	5
1.3 Pank ja õigusabi.....	5
1.4 Kooskõlastus Börsiga.....	5
2. Võlakirjaemissiooni tingimused.....	6
1. Üldsätted	6
2. Tõlgendamine.....	6
3. Emitent.....	8
4. Korraldaja.....	9
5. Tagatisagent	9
6. Võlakirjad ja noteerimine.....	9
7. Dokumentatsioon	10
8. Ostupakkumised ja kinnitused	10
9. Esmaslevitamine.....	12
10. Intress.....	12
11. Lunastamine.....	14
12. Tagatised ja emitendi täiendavad kohustused.....	14
13. Rikkumine ja rikkumisjuhtum	15
14. Kinnitused ja lõppsätted	16
15. Informatsioon laenatud vahendite kasutamise kohta.....	19
3. Õigusliku sisuga informatsioon	20
3.1 Makseagent	20
3.2 Märkimistulemused.....	20
3.3 Maksustamine.....	20
3.4 Võlakirjade õiguslik staatus teiste võlakohustuste suhtes	21
3.5 Võlakirjade suhtes kohaldatavad õigusaktid.....	21
4. Emitent ja emitendi aktsiakapital	22
4.1 Üldinformatsioon emitendi kohta.....	22
4.2 Investorile kättesaadavad dokumendid.....	22
4.3 Emitendi aktsiakapital	22
5. Emitendi tegevus.....	23
5.1 Emitendi äritegevus	23
5.1.1 Ülevaade Eldikrija projektist.....	23
5.1.2 Projekti ajakava	24
5.1.3 Kinnisvaraprojekti finantskalkulatsioonid.....	24
5.2 Olulised lepingud	25
5.3 Arbitraaži- ja kohtuvaidlused	25
5.4 Emitendi investeerimispoliitika.....	26
6. Emitendi finantsandmed ja -seisukord	27
6.1 Finantsandmed.....	27
6.2 Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes	32
6.3 Emitendi võlakohustused	32
6.4 Emitendi poolt antud laenud	33
6.5 Käibekapital	33
7. Emitendi juhtimisstruktuur.....	34
7.1 Grupi struktuur	34
7.2 Emitendi juhtimisstruktuur	34

7.3 Emitendi juhtkonna ärihuvid	35
7.4 Emitendi juhtkonnale makstud tasud	35
7.5 Erilise iseloomuga tehingud	35
7.6 Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted.....	35
8. Emitendi arengusuunad ja perspektiivid	36
8.1 Arengusuunad.....	36
8.2 Finantsproгноosisid.....	36
8.3 Riskitegurid	36
8.3.1 Arendusprojektiga seotud potentsiaalsed riskid	36
8.3.2 Muud riskifaktorid.....	37
Maarisk või poliitiline risk.....	37

1. Andmete õigsuse kinnitused

1.1 Võlakirjaemitendi andmete õigsuse kinnitus

Võlakirjaemitendi noteerimisprospektis esitatud andmete õigsuse eest vastutavad AS-i Fenniger nõukogu esimees Meeli Puusepp (Pärnu mnt 67a, Tallinn) ja juhataja Andres Saame (Pärnu mnt 67a, Tallinn).

Allakirjutanud võtavad endale vastutuse käesolevas registreerimisprospektis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ning täielikkuse eest. Allakirjutanud kinnitavad, et nad on võtnud tarvitusele kõik kohased abinõud käesolevas prospektis esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse kontrollimiseks ning et esitatud informatsioonist ei puudu ega ei ole välja jäetud midagi, mis mõjutaks käesolevas dokumendis esitatud andmete sisu või tähendust.

Tallinnas, 17. mai 2004

Meeli Puusepp

Nõukogu esimees

Andres Saame

Juhataja

1.2 Andmed audiitori kohta

Registreerimisprospektis esitatud viimase kahe majandusaasta aruandeid on auditeerinud Rimess MRI OÜ vannutatud audiitor Eva Veinberg.

Audiitor oli seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanded kajastavad olulises osas õigesti ja õiglaselt AS-i Fenniger majandusaasta tulemit ja finantsseisundit.

Vannutatud audiitor Eva Veinberg, Rimess MRI OÜ, on kontrollinud ka aktsiakapitali tehtud mitterahaliste sissemaksete väärtuse hindamist 1999, 2002. ja 2003. aastal.

1.3 Pank ja õigusabi

AS-i Fenniger põhipangad on AS Hansapank ja Sampo Pank AS.

Ettevõtte õiguslaste küsimustega tegeleb advokaadibüroo Raidla ja Partnerid, Roosikrantsi tänav 2, Tallinn.

1.4 Kooskõlastus Börsiga

AS Fenniger kinnitab, et võlakirjade noteerimisprospekt on kooskõlastatud Tallinna Börsiga.

2. Võlakirjaemissiooni tingimused

1. Üldsätted

1.1 Käesolevad tingimused reguleerivad:

- (a) Võlakirjadega seotud õigusi ja kohustusi;
- (b) Võlakirjade Esmaslevitamise tingimusi ja korda;
- (c) Võlakirjade lunastamise tingimusi ja korda;
- (d) Emitendi ja Investorite muid õigusi ja kohustusi Võlakirjade Esmaslevitamise ja lunastamisega seotud tehingute ja toimingute tegemisel.

2. Tõlgendamine

2.1 Kui ei ole sätestatud teisiti, siis käesolevas dokumendis ja teistes Võlakirjaemissiooni dokumentides on alljärgnevat mõisteid kasutatud järgmises tähenduses:

- (a) **“Börs”** tähendab AS-i Tallinna Börs poolt korraldatavat reguleeritud turgu;
- (b) **“Ehitusperiood”** on ajavahemik kuni Kinnistu valmimiseni ning vastuvõtmiseni ehitisena Läti Vabariigi seaduste alusel ja kohaselt;
- (c) **“Emitent”** on AS Fenniger, Eesti Vabariigis registreeritud äriühing, registrikoodiga 10432507 ja aadressiga Pärnu maantee 67a, 10134 Tallinn;
- (d) **“Esmaslevitamine”** on Võlakirjade Ostupakkumise esitamine ja vastuvõtmine ning Võlakirjade müük Võlakirju märkinud isikutele Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras;
- (e) **“EUR”, “€”** või **“euro”** tähendab Euroopa Rahaliidu (EMU) liikmesriikides käibivat ametlikku vääringut;
- (f) **“Hüpoteek”** on Läti Vabariigi seaduste alusel ja kohaselt Tagatisagendi kasuks Ehitusperioodi lõpuni Kinnistule seatav II järjekoha kinnispant;
- (g) **“Intressimaksepäev”** on käesolevas dokumendis sätestatud Pangapäev, millel Emitent maksab Investoritele intressi;
- (h) **“Investor”** on füüsiline või juriidiline isik, kes on Võlakirjade omanik;
- (i) **“Investorite Enamus”** tähendab Investorit või Investoreid, kellele kuulub üle poole Võlakirjadest;

- (j) “**Kinnistu**” on Riias, Läti Vabariigis, aadressil Republikas Laukums 3, asuv kinnistu, suurusega 9,875m² ning katastritunnusega 01000100145;
- (k) “**Kinnitus**” tähendab punktis 7.4 sätestatud dokumenti;
- (l) “**Korraldaja**” on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, kes korraldab Võlakirjade Esmaslevitamist ning täidab muid käesolevas dokumendis sätestatud ülesandeid;
- (m) “**Loovutusteatis**” on punktis 13 sätestatud teatis;
- (n) “**Loovutanud Investorid**” on punktis 13 sätestatud korras oma nõuded Tagatisagendile loovutanud Investorid;
- (o) “**Lunastuspäev**” on käesolevas dokumendis sätestatud päev, millel Emitent lunastab Võlakirjad ning millel lõpeb kupongintressiarvestus;
- (p) “**Märkija**” on füüsiline või juriidiline isik, kes on esitanud Ostupakkumise;
- (q) “**Märkijate Enamus**” tähendab Märkijat või Märkijaid, kelle poolt esitatud Ostupakkumistes taotletud Võlakirjade arv moodustab üle poole kõigis Ostupakkumistes taotletud Võlakirjade arvust;
- (r) “**Ostupakkumine**” tähendab punktis 7.3 sätestatud dokumenti;
- (s) “**Pangapäev**” on iga päev, välja arvatud laupäev, pühapäev ja riiklikud pühad, millel pangad on Tallinnas üldiselt avatud pangatehingute teostamiseks;
- (t) “**Pant**” tähendab Eesti Vabariigi seaduste kohaselt 100,000 (ühesajale tuhandele) Emitendi aktsiale, mis esindavad kokku 100% (ükssada protsenti) Emitendi aktsiakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Regstris registreeritud ja seatud Tagatisagendi kasuks;
- (u) “**Projekt**” on Emitendi poolt Emitendi Läti Vabariigis registreeritud tütarettevõtja A/S Eldikrija kaudu teostatav projekt Kinnistu arendamiseks;
- (v) “**Projekti Lisatulu**” on eurodesse arvestatult 1/5 summast, mille võrra tulu Projektist ületab Projekti Tulukünnise;
- (w) “**Projekti Tulukünnis**” on LVL 17,581,577 (seitseteist miljonit viissada kaheksakümmend üks tuhat viissada seitsekümmend seitse Läti latti);
- (x) “**Register**” tähendab Eesti Väärtpaberite Keskkregistrit;
- (y) “**Rikkumine**” tähendab iga Tingimuste rikkumist;
- (z) “**Rikkumisjuhtum**” tähendab iga Tingimuste punktis 13 sätestatud Rikkumist.

- (aa) **“Tagatisagent”** on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, kes hoiab Investorite eest Hüpoteeki ja Panti ning täidab muid Tingimustes sätestatud ülesandeid;
- (bb) **“Tagatised”** on Pant ja Hüpoteek;
- (cc) **“Tingimused”** tähendab käesolevat dokumenti;
- (dd) **“Võlakiri”** tähendab käesolevas dokumendis sätestatud korras väljalastavat ja lunastatavat Emitendi võlakohustust tõendavat väärtpaberit, mida säilitatakse mittemateriaalsel kujul Investori väärtpaberikontol Registris;
- (ee) **“Võlakirjaemissioon”** tähendab Võlakirjade mitteavalikku väljalaset Tingimuste alusel ja Tingimustes sätestatud korras;
- (ff) **“Väärtuspäev”** tähendab käesolevas dokumendis sätestatud päev, millel Võlakirjad kantakse Märkijate väärtpaberikontodele Registris ning millest algab kupongintressiarvestus;

2.2 Tingimuste osade pealkirjad kannavad üksnes Tingimuste kasutamise hõlbustamise eesmärki ning ei mõjuta ühegi sätte tõlgendamist.

2.3 Kui Tingimuste kohaselt toimingut või makse tegemise tähtpäev langeb päevale, mis ei ole Pangapäev, siis loetakse toimingut või makse tegemise tähtpäevaks sellisele päevale järgnev esimene Pangapäev.

3. Emitent

3.1 Emitent laseb käesolevates Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras välja Võlakirju ja kannab sellega kaasnevat kohustusi Investorite ees.

3.2 Emitent vastutab Investorite ees võetud kohustuste kohase ja täieliku täitmise eest kogu temale kuuluva varaga vastavalt seadusele.

3.3 Kõik Emitendile esitatavad teated ja muud dokumendid esitatakse alljärgnevatel kontaktandmetel, kui Emitent ei ole kirjalikult teatanud teisiti:

AS Fenniger
Pärnu maantee 67a, Tallinn 10134

faks: 681 9901
Attn: Andres Saame

4. Korraldaja

4.1 Korraldaja korraldab Võlakirjade Esmaslevitamist ja täidab muid käesolevates Tingimustes sätestatud ülesandeid.

4.2 Kõik Korraldajale esitatavad teated ja muud dokumendid esitatakse alljärgnevatel kontaktandmetel, kui Korraldaja ei ole kirjalikult teatanud teisiti:

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

faks: 611 0310
Attn: Corporate Finance Department

5. Tagatisagent

5.1 Tagatisagent esindab Investoreid Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras Tagatiste realiseerimisel ja nõuete rahuldamisel Emitendi suhtes.

5.2 Kõik Tagatisagendile esitatavad teated ja muud dokumendid esitatakse alljärgnevatel kontaktandmetel, kui Tagatisagent ei ole kirjalikult teatanud teisiti:

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

faks: 611 0310
Attn: Corporate Finance Department

6. Võlakirjad ja noteerimine

6.1 Võlakiri on käesolevate Tingimustega sätestatud korras väljalastav ja lunastatav Emitendi võlakohustust tõendav väärtpaper, mida säilitatakse mittemateriaalsel kujul Registris.

6.2 Võlakirjad lastakse välja nomineerituna eurodes (EUR). Võlakirja nimiväärtus on EUR 10,000 (kümme tuhat eurot).

6.3 Võlakirjad on diskonteeritud võlakirjad. Võlakirja väljalaskehinnaks on EUR 6,898 (kuus tuhat kaheksasada üheksakümmend kaheksa eurot) ja lunastushinnaks on Võlakirjade nimiväärtus.

6.4 Võlakirjad on kupongivõlakirjad. Võlakiri kannab intressi, mida makstakse Tingimuste osas 10 ("Intress") sätestatud korras.

6.5 Võlakirjade tähtaeg on 3 (kolm) aastat, Väärtuspäev on 27. veebruaril 2004 ja Lunastamispäev 27. veebruaril 2007.

6.6 Emissiooni kavandatav maht nimiväärtuses (väljalastavate Võlakirjade nimiväärtuste summa) on EUR 2,370,000 (kaks miljonit kolmsada seitsekümmend tuhat eurot), Emissiooni kavandatav maht märkimisväärtuses (väljalastavate Võlakirjade märkimishindade summa) on EUR 1,634,826 (üks miljon kuussada kolmkümmend neli tuhat kaheksasada kaksikümmend

kuus krooni) ning väljalastavate Võlakirjade kavandatav arv on 237 (kakssada kolmkümmend seitse).

6.7 Võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.

6.8 Emitent on esitanud avalduse Võlakirjade noteerimiseks Börsil. Emitent kohustub tagama Võlakirjade noteerimise saavutamise 3 (kolme) kuu jooksul arvates Väärtuspäevast.

7. Dokumentatsioon

7.1 Võlakirjaemissiooni dokumentideks on:

- (a) Tingimused;
- (b) Ostupakkumised;
- (c) Kinnitused;

7.2 Tingimused on Emitendi ja Korraldaja poolt kinnitatud käesolev dokument, millega kehtestatakse Võlakirjade väljalaskmise tingimused, sealhulgas Esmaslevitamise ja lunastamise tingimused ning Võlakirjadest tulenevad õigused ja kohustused.

7.3 Ostupakkumine on Märkija poolt punktis 8.3 sätestatud tähtajal Korraldajale esitatud dokument, millega Märkija avaldab soovi omandada Esmaslevitamisel Ostupakkumises näidatud koguses Võlakirju ning võtab endale kohustuse tasuda Ostupakkumises näidatud koguse Võlakirjade eest Esmaslevitamise tulemuste määramisel.

7.4 Kinnitus on Korraldaja poolt Märkijale esitatav dokument, millega kinnitatakse Märkija poolt esitatud Ostupakkumise osalist või täielikku rahuldamist või mitterahuldamist.

7.5 Tingimused on Märkijatele ja Investoritele kättesaadavad Korraldaja juures punktis 4.2 näidatud aadressil ja Emitendi juures punktis 3.3 näidatud aadressil.

8. Ostupakkumised ja kinnitused

8.1 Ostupakkumise esitamiseks peab Märkija omama Regstris väärtpaberikontot.

8.2 Ostupakkumine vormistatakse kirjalikult ning Märkija esitab selle originaalis või telefaksi teel Korraldajale punktis 4.2 sätestatud faksil (kui Ostupakkumine esitatakse faksi teel) või aadressil (kui Ostupakkumine esitatakse käsipostiga või posti teel). Faksi teel esitamise korral kohustub Ostupakkumise originaaleksemplari säilitama Märkija. Ostupakkumise soovituslik vorm on lisatud Tingimustele. Ostupakkumine ei tohi olla sisu osas eksitav või mitmetimõistetav ning selles peavad olema sätestatud järgmised andmed:

- (a) Märkija nimi, telefoninumber, faksinumber ja kontaktisiku nimi ja amet;
- (b) Ostupakkumise esitamise kuupäev;
- (c) Märkija väärtpaberikonto ja arvelduskonto numbrid;
- (d) Emitendi nimetus;

- (e) Võlakirja nimiväärtus ja väljalaskehind;
- (f) Võlakirja tähtaeg;
- (g) Soovitatav Võlakirjade kogus;
- (h) Ostupakkumise summa (soovitava Võlakirjade koguse ja Võlakirja väljalaskehinna korrutis);
- (i) Märkija Nõustumine Tingimustega.

8.3 Ostupakkumised esitatakse **märkimisperioodil**, mis algab 19. veebruaril 2004.a. kell 10.00 Tallinna aja järgi ja lõpeb **25. veebruaril 2004.a. kell 14.00** Tallinna aja järgi.

8.4 Ostupakkumine loetakse kehtivaks, kui see on esitatud tähtaegselt ja vormistatud vastavalt Tingimustele.

8.5 Hiljemalt Väärtuspäeval kell 14.00-ks Tallinna aja järgi peab Märkija tagama talle Esmaslevitamisel allokeeritud Võlakirjade väljalaskehindade summa laekumise täies ulatuses Korraldaja, **AS Lõhmus, Haavel & Viisemann arvelduskontole nr. 221011691766 (AS Hansapank)**.

8.6 Kui Märkija hilineb punktis 8.5 sätestatud makse tegemisega, on Emitendil õigus nõuda selliselt Märkijalt viivist iga tähtaja ületanud päeva eest summas, mis on võrdne *7% per annum* (seitsme protsendiga aastas) Märkija poolt märgitud, kuid tasumata Võlakirjade nimiväärtuste summast.

8.7 Korraldaja informeerib Märkijat Märkijale müüdavate (Märkijale allokeeritud) Võlakirjade kogusest ja nende eest tasutavast summast pärast märkimisperioodi lõppemist ning esitab igale Märkijale Kinnituse.

8.8 Kinnitus vormistatakse kirjalikult ning Korraldaja esitab selle telefaksi teel Märkijale Ostupakkumises sätestatud numbril. Kinnituse originaaleksemplari kohustub säilitama Korraldaja.

8.9 Kinnituses sätestatakse järgmised andmed:

- (a) Emitent;
- (b) Märkija;
- (c) Kinnituse kuupäev;
- (d) Ostupakkumise kuupäev;
- (e) Ostupakkumise rahuldamine, mitterahuldamine või osaline rahuldamine
- (f) Märkija väärtpaberikonto ja arvelduskonto numbrid;
- (g) Võlakirja nimiväärtus;
- (h) Võlakirja tähtaeg;
- (i) Väärtuspäev;

- (j) Lunastamispäev;
- (k) Intressimaksepäevad;
- (l) Võlakirja intressimäär (kupongimäär);
- (m) Märkijale müüdavate (allokeeritud) Võlakirjade arv;
- (n) Märkijale müüdavate (allokeeritud) Võlakirjade eest tasumisele kuuluv summa (allokeeritud Võlakirjade nimiväärtuste summa).

9. Esmaslevitamine

9.1 Esmaslevitamist viib läbi Korraldaja otsemüügi (*private placement*) korras. Esmaslevitamisel pakutakse Võlakirju tingimusel, et Ostupakkumine esitatakse vähemalt 6 (kuue) Võlakirja omandamiseks.

9.2 Pärast märkimisperioodi lõppu määrab Korraldaja kindlaks nõuetele vastavad Ostupakkumised. Nõuetele vastavate Ostupakkumiste alusel määrab Korraldaja rahuldamisele või osaliselt rahuldamisele kuuluvad Ostupakkumised ning Emitent kinnitab Võlakirjaemissiooni lõpliku mahu.

9.3 Emitendil on õigus Võlakirjaemissiooni mahtu vähendada või Võlakirjaemissioon ära jätta, kui märkimisperioodil on Ostupakkumisi esitatud alla Tingimustes sätestatud kavandatava emissioonimahu. Kui Ostupakkumisi on esitatud vähem kui poolte kavandatavalt väljalastavate Võlakirjade omandamiseks, on emissioonimahu vähendamiseks vajalik Märkijate Enamuse kirjalik nõusolek.

9.4 Väärtuspäeval registreeritakse Võlakirjad neid Esmaslevitamise käigus märkinud ja nende eest tasunud Märkijate väärtpaberikontodel.

10. Intress

10.1 Võlakirjale makstav intress on:

- (a) kupongintress 6% *per annum* (kuus protsenti aastas) Võlakirja nimiväärtuses, mis moodustab EUR 150 (üks sada viiskümmend eurot) kvartalis; ja
- (b) lisaintress summas, mis on ühe Võlakirja kohta kokku võrdne 1/237 (ühe kahe saja kolmekümne seitsmendikuga) Projekti Lisatulust;

10.2 Võlakirjadele makstakse kupongintressi üks kord kvartalis (neli korda kalendriaastas). Kupongintressi arvutatakse võttes aluseks vastaval intressiperioodil tegelikult möödunud päevade arv ja tegelik päevade arv vastaval aastal. Vastav kupongintressimakse tasutakse järgmistel Intressimaksepäevadel:

- (a) I Intressimaksepäev on 27. mail 2004.a.;

- (b) II Intressimaksepäev on 27. augustil 2004.a.;
- (c) III Intressimaksepäev on 27. novembril 2004.a.;
- (d) IV Intressimaksepäev on 27. veebruaril 2005.a.;
- (e) V Intressimaksepäev on 27. mail 2005.a.;
- (f) VI Intressimaksepäev on 27. augustil 2005.a.;
- (g) VII Intressimaksepäev on 27. novembril 2005.a.;
- (h) VIII Intressimaksepäev on 27. veebruaril 2006.a.;
- (i) IX Intressimaksepäev on 27. mail 2006.a.;
- (j) X Intressimaksepäev on 27. augustil 2006.a.;
- (k) XI Intressimaksepäev on 27. novembril 2006.a.;
- (l) XII Intressimaksepäev on 27. veebruaril 2007.a.;

10.3 Kupongintress tasutakse Investoritele, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikeks Intressimaksepäevale eelneval päeval kell 08.00 (Tallinna aja järgi).

10.4 Emitent kannab Intressimaksepäeval hiljemalt kella 14.00-ks Investoritele kupongintressi summa Investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

10.5 Võlakirjadele makstakse lisaintressi Projekti Tulukünnise ületamisel. Emitent teostab Lisaintressi arvestuse Lunastuspäeva, Lunastuspäeva esimese aastapäeva ja Lunastuspäeva teise aastapäeva seisuga; Lisaintressi makstakse eurodes vastava maksepäeva Läti keskpanga ametliku kursi alusel. Kui Projekti Tulukünnis on ületatud, siis makstakse Lisaintressi:

- (a) Lunastuspäeval; ja/või
- (b) Lunastuspäeva esimesel aastapäeval; ja/või
- (c) Lunastuspäeva teisel aastapäeval.

10.6 Lisaintress tasutakse Investoritele, kes on (või olid, kui Lisaintressi makstakse hiljem, kui Lunastuspäeval) Registri andmetel Võlakirjade omanikeks Lunastuspäevale eelneval päeval kell 08.00 (Tallinna aja järgi).

10.7 Emitent kannab Lisaintressi maksepäeval hiljemalt kell 14.00 Investoritele Lisaintressi summa Investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

10.8 Emitent saadab Investoritele aruande Projekti Lisatulu esinemise, suuruse ja Lisaintressi suuruse kohta kirjalikult 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates igast Lisaintressi maksepäevast.

11. Lunastamine

11.1 Võlakirjad lunastatakse Lunastuspäeval. Lunastuspäev on 27. veebruaril 2007.a.

11.2 Lunastusmakse tasutakse Investoritele, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikeks Lunastuspäevale eelneval päeval kell 08.00 (Tallinna aja järgi).

11.3 Emitent kannab Investorile kuuluvate Võlakirjade nimiväärtuste summa Lunastuspäeval hiljemalt kell 14.00 Investori väärtpaperikontoga seotud arvelduskontole.

11.4 Pärast Võlakirjade lunastusmakse teostamist loetakse Võlakirjad lunastatuks ning kustutatakse Registri.

11.5 Võlakirjade ennetähtaegne lunastamine ei ole lubatud.

12. Tagatised ja emitendi täiendavad kohustused

12.1 Võlakirjadest tulenevad maksekohustused on Emitendi võlakohustused, mis on tagatud Tagatistega.

12.2 Tagatised seatakse Tagatisagendi kasuks, kes tegutseb Tagatistega seotud suhetes Loovutanud Investorite esindajana vastavalt Tingimuste osas 13 ("*Rikkumine ja Rikkumisjuhtum*") sätestatule.

12.3 Emitent kohustub kuni Võlakirjade lunastamiseni:

- (a) tagama Võlakirjaemissioonist saadud vahendite investeerimise Projekti;
- (b) mitte võõrandama A/S Eldikrija aktsiaid ning tagama, et Emitendi osalus A/S Eldikrija aktsiakapitalis ei lange alla 99,96% (üheksakümne üheksa koma üheksakümne kuue protsendi);
- (c) tagama A/S Eldikrija aktsionärina, et A/S Eldikrija ei võta täiendavaid kohustusi, mis oleksid kõrgema rahuldamisjärguga, kui A/S Eldikrija kohustused Tagatisagendi ees, välja arvatud pangalaen summas mitte üle LVL 7,000,000 (seitse miljonit Läti latti);
- (d) mitte võtma täiendavaid kohustusi, mis oleksid kõrgema rahuldamisjärguga, kui Võlakirjadest tulenevad kohustused või mille tegelik intressikohustus ületaks taset EURIBOR + 7% *per annum*;
- (e) mitte omandama ise ja tagama, et Emitendiga seotud isikud ei omanda Võlakirju;
- (f) mitte lubama oma aktsiakapitali suurendamist ilma uutele aktsiatele Pandiga sarnase pandi seadmiseta;

- (g) tagama Pandi ja Hüpototeegi seadmise Tagatisagendi kasuks 1 (ühe) kuu jooksul arvates Väärtuspäevast.

13. Rikkumine ja rikkumisjuhtum

13.1 Rikkumisjuhtumiks loetakse Emitendi poolset:

- (a) Tingimuste punktis 13.2 sätestatud kohustuse mittenouetekohast täitmist;
- (b) Iga muud Rikkumist, mida ei ole kõrvaldatud 30 päeva jooksul arvates Rikkumise esinemisest ning mille kvalifitseerimisest Rikkumisjuhtumina ei ole Investorite Enamuse poolt nõuetekohaselt loobutud.

13.2 Rikkumise esinemisel teatab Emitent Rikkumise esinemisest, Rikkumise esinemise põhjustest ning Rikkumise kõrvaldamise kavast ning tähtajast Investoritele ja Tagatisagendile viivitamatult kirjalikult.

13.3 Investorite Enamusel on õigus loobuda Rikkumise kvalifitseerimisest Rikkumisjuhtumina, teatades sellest kõigile Investoritele, Emitendile ja Tagatisagendile kirjalikult enne Tingimuste punktis 13.1.(c) sätestatud tähtaja möödumist.

13.4 Rikkumisjuhtumi esinemisel loetakse kõigi tulevaste Intressimaksete ja Lunastusmakse tähtaeg saabunuks.

13.5 Rikkumisjuhtumi esinemisel saadab Tagatisagent viivitamatult arvates Rikkumisjuhtumist teada saamisest Investoritele Loovutusteatis.

13.6 Tagatisagent teatab Loovutusteatises Rikkumisjuhtumi esinemisest ja teeb muuhulgas järgmise ettepaneku:

- (a) loovutada Tagatisagendile Investoritele kuuluvatest Võlakirjadest tulenevad nõuded;
- (b) kanda Investorile kuuluvad Võlakirjad Tagatisagendi teatises näidatud väärtpaberikontole ilma makseta väärtpaberiülekanega, teatises näidatud korras;
- (c) volitada Tagatisagenti tegema kõiki vajalikke tehinguid ja toiminguid Tagatiste realiseerimiseks ja Võlakirjade lunastamiseks ning vastu võtma nimetatud toimingutest saadut;
- (d) lugeda ühe Võlakirja loovutamishinnaks Tagatiste realiseerimisest saadud või muul moel Võlakirjade arvel Emitendilt või kolmandatelt isikutelt saadud proportsionaalne summa ühe lunastamata Võlakirja kohta, mida on vähendatud vastavalt Tingimuste punktis 13.8 sätestatud korrale.

13.7 Investoritel on Loovutusteatises sätestatud tähtaja jooksul Loovutusteatises sätestatud tingimustel ja korras õigus loovutada Tagatisagendile Võlakirjadest tulenevad nõuded.

13.8 Tagatisagent esindab Loovutanud Investoreid Tagatiste realiseerimisel ja Emitendi vastu nõuete esitamisel ning rahuldamisel ning võtab Emitendilt ja kolmandatelt isikutelt vastu summasid nimetatust tulenevalt. Tagatisagent annab Loovutanud Investoritele üle nimetatud summad, lahutades nendest esmalt:

- (a) Tingimuste käesolevas osas 13 (“*Rikkumine ja Rikkumisjuhtum*”) sätestatud toimingute ja tehingutega seotud ja tõendatud kulude, sealhulgas õigusabi- ja lõivudega seotud kulud ja tasud;
- (b) Tagatisagendi tasu, mis võrdub 3% (kolme protsendiga) vastavatest summadest pärast käesoleva punkti 13.8 alapunktis (a) sätestatud kulude mahaarvamist.

13.9 Punktis 13.8 sätestatud summa loetakse lõplikuks loovutamishinnaks.

13.10 Tagatisagent ei vastuta Investori poolt kantud kahju eest, kui selline kahju ei teki tulenevalt Tagatisagendi süüst tahtluse või raske ettevaatamatuse vormis. Tagatisagendi vastutus on piiratud punktis 13.8.(b) sätestatud summaga.

13.11 Tagatisagent esindab ainult Loovutanud Investoreid. Investorid, kes ei ole Loovutanud Investorid, ei oma õigust saada hüvitist punktis 13.8 sätestatu arvel.

14. Kinnitused ja lõppsätted

14.1 Kõik teated ja kogu Tingimuste kohaselt saadetakse dokumentatsioon Investoritele saadetakse Investorite Registrisse kantud aadressidel.

14.2 Investor kinnitab Ostupakkumise esitamisega, et:

- (a) et tema Registrisse kantud kontaktandmed ja aadress on õiged ning et ta loobub kõigist nõuetest tulenevalt teate või dokumendi mittekättesaamisest, kui selline teade või dokument on saadetud Investori Registrisse kantud aadressil;
- (b) on Tingimustest aru saanud ja nõustub Tingimustega;
- (c) on hinnanud Võlakirjade omandamisega seonduvaid riske ja neist aru saanud;
- (d) on aru saanud ja nõustub asjaoluga, et Tagatisagent esindab ainult Loovutanud Investoreid. Investorid, kes ei ole Loovutanud Investorid, ei oma õigust saada hüvitist Tingimuste punktis 13.8 sätestatu arvel;
- (e) on aru saanud ja nõustub asjaoluga, et Tagatisagent ja Korraldaja ei vastuta Investori poolt kantud kahju eest, kui selline kahju ei teki

tulenevalt Tagatisagendi või Korraldaja süüst tahtluse või raske ettevaatamatuse vormis ning et Tagatisagendi vastutus on piiratud punktis 13.8.(b) sätestatud summaga ja Korraldaja vastutus on piiratud Emitendi poolt Korraldajale makstava korraldustasuga.

14.3 Emissiooni, Tingimuste ja dokumentatsiooni suhtes kohaldatakse Eesti Vabariigi õigusakte.

14.4 Emissiooniga seotud vaidlused püütakse lahendada läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mitteraavutamisel lahendatakse vaidlus Tallinna Linnakohtus.

[MÄRKIJA BLANKETT]

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
faks: 611 0310
Attn: Corporate Finance Department

Re: AS Fenniger võlakirjade märkimine

OSTUPAKKUMINE

Käesolevaga kinnitame, et soovime märkida AS FENNIGER võlakirju järgmiselt:

MÄRKIJA: _____
Märkija nimi, telefoninumber, faksinumber;

KUUPÄEV: _____
Ostupakkumise esitamise kuupäev;

MÄRKIJA VÄÄRTPABERIKONTO: _____

MÄRKIJA ARVELDUSKONTO: _____

EMITENT: AS FENNIGER, registrikood 10432507

VÕLAKIRJA NIMIVÄÄRTUS: EUR 10,000

VÕLAKIRJA VÄLJALASKEHIND: EUR 6,898;

VÕLAKIRJA TÄHTAEG: 27.02.2007;

SOOVITAV VÕLAKIRJADE KOGUS: _____

OSTUPAKKUMISE SUMMA: _____
soovitava Võlakirjade koguse ja Võlakirja väljalaskehinna korrutis

Käesolevaga kinnitame, et nõustume Võlakirjaemissiooni Tingimustega nende kinnitatud kujul.

NIMI, AMET: _____

ALLKIRI: _____

15. Informatsioon laenatud vahendite kasutamise kohta

Käesolevast võlakirjaemissioonist saadavaid vahendeid kasutab AS Fenniger Riia kesklinnas moodsa planeeringuga korterelamu arendamiseks. Projekti arendajaks on AS-i Fenniger tütarettevõtte A/S Eldikrija Lätis.

Projekti planeeritavad müügitulud moodustavad ca 26.7 m EUR, ehituskulud ca 13.1 m EUR ning projektiga seotud lisakulud ca 4.3 m EUR. Projekti prognoositav puhaskasum on ca 7.1 m EUR (puhaskasumi marginaal 27%).

3. Õigusliku sisuga informatsioon

3.1 Makseagent

Käesoleva emissiooni läbiviimiseks ei ole kaasatud makseagenti. Intressi- ja lunastusmakseid teostab Emitent isiklikult.

3.2 Märkimistulemused

Võlakirjade emissiooni märkimisperiood oli ajavahemikul 19.02.2004. kuni 25.02.2004. ja väärtuspäev oli 27.02.2004. Emissioon viidi läbi vastavalt noteerimisprospekti peatükis 2 "Võlakirjaemissiooni tingimused" toodud tingimustega otsemüügi (*private placement*) korras.

Emissiooni korraldas investeerimispank Lõhmus, Haavel & Viisemann, kes esines emissiooni korraldaja ja tagatisagendi rollis. Emissiooni ei garanteeritud.

Emissioonis osales 26 investorit, kes esitasid kokku 26 märkimisavaldust, kogumahas 2,931,650 EUR väljalaskehinna (6,898 EUR) alusel ning 4,250,000 võlakirja nominaalväärtuse (10,000 EUR) alusel. Emissioon märgiti 1,8 korda üle. Lõplikuks emissioonimahuks kujunes 2,370,000 EUR nominaalväärtuse alusel. Kupongi intressimäär on 6% *per annum*.

Investorite hulgas oli 4 eraisikut; märgitud võlakirjade arvu alusel moodustasid investoritest erainvestorid 44,3% (14 investorit) ning institutsionaalsed investorid 55,7% (12 investorit).

Minimaalseks märkimise mahuks oli 6 võlakirja märkimismahus 41,388 EUR vastavalt noteerimisprospektis sätestatud peatükis 2 "Võlakirjaemissiooni tingimused" punkt 9.1 all. Ükski investor ei märkinud märkimistaotlust väiksemale summale kui sätestatud minimaalne märkimise maht.

Emissioon registreeriti 27.02.2004 Väärtpaberite Keskregistris ning ISIN koodiks on EE3300071901.

Vastavalt peatüki "Võlakirjaemissiooni tingimused" punkt 9.3 alusel oli emitendil õigus kas vähendada võlakirjaemissiooni või see täielikult ära jätta juhul, kui märkimisperioodil oleks ostupakkumisi esitatud alla sätestatud kavandatava emissioonimahu (märkimishinnas 1,634,826 EUR ning nominaalväärtuses 2,370,000 EUR).

3.3 Maksustamine

Võlakirjadelt saadav tulu kuulub maksustamisele vastavalt Eesti Vabariigi või investori residentriigi seadustele. Vastavalt tulumaksuseadusele maksab Eesti residentist äriühing ja peab tulumaksu väljamakstud dividendidelt, intressidelt ja muudelt kasumieraldistelt kinni alljärgnevalt:

- kui residentist äriühing maksab intresse residentist füüsilisele isikule, siis maksab füüsiline isik sellelt tulumaksu 26%,
- kui residentist äriühing maksab intresse residentist juriidilisele isikule, siis maksab intresse saav äriühing tulumaksu juhul kui ta otsustab jaotada kasumit, ehk maksta dividende,

- kui residendist äriühing maksab intresse mitteresidendist juriidilisele isikule, siis maksab intresse saav äriühing tulumaksu vastavalt oma asukohamaa seadusandlusele juhul kui Eesti Vabariigil pole mitteresidentide asukohajärgsete riikidega sõlmitud tulu- ja kapitalimaksuga topeltmaksustamise vältimise ning maksudest hoidumise tõkestamise lepingud. Tulumaks kuulub deklareerimisele ja maksmisele tulu saaja poolt.

3.4 Võlakirjade õiguslik staatus teiste võlakohustuste suhtes

Võlakirjadest tulenevad Emitendi maksekohustused on Emitendi tagatud võlakohustused, mis asuvad tagapool kõrgeima järjekohaga hüpoteekidest ning eespool Emitendi tagamata nõuetest.

3.5 Võlakirjade suhtes kohaldatavad õigusaktid

Võlakirjade emissiooni suhtes kohaldatakse väärtpaberituru seadust, Rahandusministri 22.01.2003 määrust nr 14 "Noteerimisnõuded" ning Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõudeid.

4. Emitent ja emitendi aktsiakapital

4.1 Üldinformatsioon emitendi kohta

1. AS-i Fenniger registrikood on 10432507.
2. AS-i Fenniger asukoht on Pärnu mnt 67a, Tallinn, 10134.
3. AS Fenniger asutati 16. aprillil 1998. aastal.
4. Ettevõtte on registreeritud kantud 23. aprillil 1998. aastal.
5. AS-i Fenniger aktsiakapitali suurus on hetkel 1,000,000 krooni. Aktsiakapitali suurendamiseks 1,050,000 kroonini on viidud avaldus äriregistrisse 2004. aastal.
6. Emitendi omandivorm on aktsiaselts.
7. AS-i Fenniger põhikirjaliseks tegevuseks on kaubandus- ja vahendustegevus, kinnisvaratehingud, ettevõtete haldamine, investeerimisalased konsultatsioonid.

4.2 Investorile kättesaadavad dokumendid

Investoril on võimalik Emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

1. Emitendi põhikiri – Roosikrantsi 2, Tallinn 10119 (AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann kontor, 7. korrusel)
2. Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – Roosikrantsi 2, Tallinn 10119 (AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann kontor, 7. korrusel)
3. Noteerimisprospekt - Roosikrantsi 2, Tallinn 10119 (AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann kontor, 7. korrusel)
4. Eelpool loetletud dokumendid on peale noteerimist kättesaadavad ka Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.hex.ee/>

4.3 Emitendi aktsiakapital

Vastavalt AS Fenniger põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400,000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1,600,000 krooni. Aktsia nimiväärtus on 10 krooni. Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 105,000 tükki. Mitterahalise sissemaksega on tasutud 85,000 aktsia eest.

31.12.2003 suurendati aktsiakapitali 50,000 krooni võrra 1,050,000 kroonini. Aktsiate eest tasuti ülekursiga 1,290 krooni aktsia eest, kokku 6,450,000 krooni. Väljalastud 5,000 aktsia eest tasutakse mitterahalise sissemaksega, milleks on aktsionäri nõue Seltsi vastu. Aktsiakapitali suurendamise avaldus on viidud äriregistrisse 2004. aastal.

Aktsiatest tulenevad õigused: kõik aktsiad annavad aktsionäridele võrdsed õigused aktsiaseltsi juhtimisel ning kasumi ja aktsiaseltsi likvideerimisel järelejäänud vara jaotamisel. Iga aktsia annab aktsionäri ühe hääle.

5. Emitendi tegevus

5.1 Emitendi äritegevus

AS-i Fenniger põhikirjaliseks tegevuseks on kaubandus- ja vahendustegevus, kinnisvaratehingud, ettevõtete haldamine, investeerimisalased konsultatsioonid.

Äriühingu ainsaks investeringuks on Läti firma A/S Eldikrija (registrikood 00331596) aktsiad. A/S Eldikrija aadress on Brivibas iela 104 Riia, Läti.

Eldikrija juhatus on kolmeliikmeline: juhatuse esimees Andrejs Inkulis, juhatuse liikmed Marite Lipsa ja Einar Entsik.

Eldikrija aktsiakapital seisuga 31.12.2003 oli auditeeritud aruannete kohaselt 1 miljon LVL-i ning omakapital 591,191 LVL-i. Ettevõtte lühiajalised võlad 2003. aasta lõpu seisuga ulatusid 585,900 LVL-ni ja pikaajalised võlad 678,383 LVL-ni. Võlad kokku moodustasid 1,264,283 LVL-i. Põhivara moodustas sama seisuga 935 LVL-i, käibevara 1,854,539 LVL-i (ehitis sisaldus varudes) ning varad kokku 1,855,474 LVL-i.

A/S Eldikrijale kuulub Riia kesklinnas ca 1 ha suuruse hinnalise kinnistu kasutusõigus, kuhu alustati 2003. aasta oktoobris ca 37,000 m² modernse korterelamu ehitust.

A/S Eldikrija sõlmis 10. juunil 1997 maa rendilepingu koos ehitusõigusega. Maa erastamisel kehtib A/S-le Eldikrija eelisostuõigus. Krundi aadress on Republikas laukums 3, Riia, Läti Vabariik. Katastri nr. 01000100145, krundi pindala 9,875 m². A/S-l Eldikrija on olemas ehitusluba elumaja/äripinna ehituseks.

2003. aasta oktoobris alustati krundil elumaja/büroohoone ehitust. Lõpetamata ehituse bilansiline maksumus seisuga 31.12.03 oli ca 1,35 m LVL.

5.1.1 Ülevaade Eldikrija projektist

Läti ettevõtte A/S Eldikrija, mille ainuaktsionär on Eesti äriühing AS Fenniger, tegeleb Riia kesklinnas modernse korterelamu arendamisega. Projekti ettevalmistust, sh asukoha otsimist, ehitusloa taotlemist jms. alustati juba 1998. aastal.

Korterelamu esimesele korrusele on planeeritud ka ärikeskus ning keldrikorrusel parkimiskohad. Ehitise kogupind on ca 37,000 m².

Elamu ehitatakse Daugava jõe kaldale Riia linna südamesse, vanalinna ja uue linnaosa piiril. Korterelamu omab parimat asukohta inimeste jaoks, kes soovivad elada Riia kesklinnas lühikese jalutuskäigu kaugusel poodidest, restoranidest, parkidest ja muudest kesklinna ehitistest.

Elamukrundi aadress on Republikas laukums 3/Citadels iela 7.. Hetkel on krunt Läti riigi omanduses, kuid A/S Eldikrija on sõlminud 25-aastase rendilepingu (kantud kinnistusregistrisse) ning omab ehitusluba eramu-ärikeskuse ehitamiseks. A/S-l Eldikrija on esmaõigus riigiga lepingu pikendamiseks. Ettevõttel on seadusest tulenev õigus ning kindel plaan esitada taotlus krundi erastamiseks peale keldrikorruse väljaehitamist. Maa erastamine läheb maksma orienteeruvalt 1.4m EUR ning erastamisprotsess võib aega võtta 6-12 kuud.

Korterelamus on müüdatav pinda ca 28,500 m² (koos parkimiskohtade pinnaga) ning ca 3,000 m² teeninduspinda. Mittemüüdava pinna suhe kogu ehituse pinda on ca 22%. Ca 10% ehitise pinnast hõlmab ärikeskus, ca 70% korterite kompleks ja ca 20% maa-alune parkimismaja 200-le autole.

39.3% kogu korterite kompleksi pinnast hõlmavad 2-toalised korterid, 31.3% 1-toalised ning 19.5% 3-toalised korterid. Kinnisvaraarendaja eesmärk on pakkuda klientidele praktilise planeeringu ja optimaalse pinnaga modernseid kortereid.

Tabel 1. Korteri jaotus

Korteri suurus	% kogu korterite pinnast	Korteri keskmine pind, m²
1-toaline korter	31.3%	47.5
2-toaline korter	39.3%	61.7
3-toaline korter	19.5%	90.4
4-toaline korter	6.3%	94.8
5- ja enam toaline korter	3.6%	139.7

Korterid müüakse klientidele Läti tava kohaselt ilma lõpliku siseviimistluseta (grey finish). Korteri ostmisel tuleb kliendil tasuda 20 %-line ettemaks.

5.1.2 Projekti ajakava

Hoone ehitust alustati 2003. aasta oktoobris. Ehituse nominaalne kestus on 16 kuud. Ehituse maa-alune osa käesolevaks ajaks valminud. Maa-pealse osa valmimine kuni "grey finish" viimistlustasemeni on planeeritud veebruaris 2005.

5.1.3 Kinnisvaraprojekti finantskalkulatsioonid

Kinnisvaraobjekti müügituludeks on arvestatud ca 26,700,000 EUR. 81% müügituludest moodustab korterite müük, 12% äripindade müük ning 7% parkimiskohtade müük. Projekti ehituskulud on ca 13,100,000 EUR ning projekti brutokasum 13,600,000 EUR (brutokasumi marginaal 51%). Koos lisakuludega kujuneb ehituse kogukuludeks 17,400,000 EUR. Projekti puhaskasumiks on ettevõtte arvestanud 7,125,000 EUR (puhaskasumi marginaal 27%).

Tabel 2. Projekti finantskalkulatsioonid

MÜÜK		
Korterid		
Müügitulu	m ²	19,500
Hind m ² kohta	EUR/m ²	1,116
Müügitulu kokku	EUR	21,762,000
Äripinnad		
Müügitulu	m ²	3,158
Hind m ² kohta	EUR/m ²	999
Müügitulu kokku	EUR	3,155,872
Parkimiskohad keldrikorrusel		
Müügitulu	m ²	5,830
Parkimiskohtade arv		200
Parkimiskoha maksumus	EUR	8,929
Müügitulu kokku	EUR	1,785,840
KOGU PROJEKTI MÜÜGITULU	EUR	26,703,712

EHITUSKULUD		
Ehitise maapealne osa		
Ehitise pind	m ²	30,400
Ehituskulud m ² kohta	EUR/m ²	302
Ehituskulud kokku	EUR	9,180,800
Ehitise keldrikorrus		
Pind	m ²	6,417
Ehituskulud m ² kohta	EUR/m ²	521
Ehituskulud kokku	EUR	3,342,527
Projekteerimiskulud	EUR	595,993
KOGU PROJEKTI EHITUSKULUD	EUR	13,119,320
BRUTOKASUM		
Ehitusfirma PBLC edukustasu	EUR	673,565
Maa erastamine	EUR	1,369,144
Turustus-ja administratsioonikulud	EUR	751,541
Intressikulu	EUR	595,280
Muud kulud	EUR	37,205
Erakorralised kulud (6,5%)	EUR	832,704
Lisakulud kokku	EUR	4,259,439
PROJEKTI KULUD KOKKU	EUR	17.378.759
KASUM ENNE MAKSE	EUR	9,324,953
Käibemaksu mõju	EUR	-2,200,000
PROJEKTI PUHASKASUM	EUR	7,124,953
Puhaskasumi marginal	%	27%

* Kõik arendaja tulud ja kohustused on LVL'des. Antud infomemorandumis on siin ja edaspidi LVL'id ümber arvutatud 14.01.2004 kursiga LVL= 1,4882 EUR.

Projekti teostav ehitusfirma PBLC omab garantiid ehituskulude katmiseks juhul, kui tegelikud kulud peaksid ületama planeeritud kulusid.

Müüki alustatakse mais.

5.2 Olulised lepingud

AS-i Fenniger tütarettevõttega seotud olulised lepingud:

1. Ehitusluba nr. 263-z; 20.10.2003 elumaja/ärihoone ehitamiseks.
2. Ehitusleping SIA PBLC-ga elumaja/ärihoone ehitamiseks, sõlmitud 18.06.2003. Ehitus peaks valmima 2005. aasta alguses. Ehitatavat pinda ca 37,000 m², (pinnad pole lõplikud, projekteerimine käib paralleelselt ehitamisega).

5.3 Arbitraaži- ja kohtuvaidlused

Emitendil ei ole käimas arbitraaži- ega kohtuvaidlusi. Emitent ei kavatse lähitulevikus esitada kohtuhagisid millel võib olla oluline mõju Emitendi tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale. Emitent ei ole teadlik tema vastu kavandatavatest ning emitendi tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale olulist mõju omavatest hagidest arbitraažile või kohtule.

5.4 Emitendi investeerimispoliitika

Emitendi ainukeseks investeeringuks on investeering tütarettevõtte A/S Eldikrija aktsiasesse. Teistesse äriühingutesse investeeringuid tehtud ei ole ning uusi investeeringuid ei ole kavandatud ka tulevikuks.

6. Emitendi finantsandmed ja -seisukord

6.1 Finantsandmed

Arvestuse alused

AS-i Fenniger (emaettevõtte) ja tema tütarettevõtte (kontsern) 2003. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistest määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Fenniger on koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruande.

Konsolideerimispõhimõtted

31.12.2003 kuulus konsolideerimisgruppi AS Fenniger emaettevõttena ja A/S Eldikrija 99,99% tütarettevõttena. Konsolideeritud aruannet koostab grupp esimest korda.

Konsolideerimisel kajastatakse emafirmat ja tütarfirmat kui ühtset majandusüksust. Elimineeritakse kontsernisestest tehingutest tekkinud sisekäibed. Vähemusosa tütarettevõtte tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud aruandes kajastatud eraldi kirjena.

AS Eldikrija kui välismaa tütarettevõtte puhul on kasutatud sõltumatu tütarettevõtte hindamismeetodit. Emaettevõtte raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse investeringut tütarettevõttesse kapitaliosaluse meetodil.

Emaettevõtte ja kontserni bilanss seisuga 31.12.02 ja 31.12.03.

	Emaettevõtte 31.12.03	Kontsern 31.12.03	Emaettevõtte korrigeeritud 31.12.02	Kontsern 31.12.02
AKTIVA				
KÄIBEVARA				
Raha ja pangakontod	5,971	287,549	1,187	164,538
Muud nõuded	0	0	373,411	373,538
Muud lühiajalised nõuded	0	0	373,411	373,538
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	8,891	3,865,361	4,145	896,302
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8,891	3,865,105	4,145	652,414
Tulevaste perioodide kulud	0	256	0	243,888
Varud	0	39,007,988	0	0
Ehitis müügiks	0	31,368,311	0	0
Ettemaksed Hankijatele	0	7,639,677	0	0

KÄIBEVARA KOKKU	14,862	43,160,898	378,743	1,434,378
PÕHIVARA				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	29,444,468	332,629	20,225,616	330,108
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	16,271,582	0	18,078,052	0
Firmaväärtus	0	332,629	0	330,108
Pikaajalised nõuded emaettevõtte ja teiste konsolideeritud grupi ettevõtete vastu	13,172,886	0	2,147,564	0
Materiaalne põhivara	0	21,753	0	19,875,856
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	0	22,218	0	126,355
Akumuleeritud põhivara kulum	0	-465	0	-122,760
Lõpetamata ehitised	0	0	0	19,872,261
PÕHIVARA KOKKU	29,444,468	354,382	20,225,616	20,205,964
AKTIVA KOKKU	29,459,330	43,515,280	20,604,359	21,640,342
PASSIVA				
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED				
Võlakohustused	353,911	845,735	353,911	597,901
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	89,911	89,911	89,911	89,911
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil	264,000	755,824	264,000	507,990
Võlad tarnijatele	0	13,104,719	0	21,646
Mitmesugused võlad	7,746,113	7,746,113	1,561,386	1,561,386
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideeritud grupi ettevõtetele	5,473,753	5,473,753	609,000	609,000
Muud lühiajalised võlad	2,272,360	2,272,360	952,386	952,386
Maksuvõlad	0	0	0	11,065
Viitvõlad	2,402,238	2,436,717	1,445,135	1,602,186
Võlad töövõtjatele	0	34,479	0	145,502
Intressivõlad	2,373,841	2,373,841	1,443,937	1,443,937
Muud viitvõlad	28,397	28,397	1,198	12,747
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	10,502,262	24,133,284	3,360,432	3,794,184
PIKAAJALISED KOHUSTUSED				
Pikaajalised võlakohustused	2,528,000	2,852,857	2,792,000	3,394,152
Pikaajalised laenud ja võlakirjad	2,000,000	2,424,857	2,000,000	2,602,152
Pangalaenud	528,000	528,000	792,000	792,000
Muud pikaajalised võlad	13,109,742	13,109,742	13,008,055	13,008,055
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideeritud grupi ettevõtetele	11,338,866	11,338,866	10,414,472	10,414,472
Muud pikaajalised võlakohustused	1,770,876	1,770,876	2,593,583	2,593,583
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	15,637,742	16,062,599	15,800,055	16,402,207

KOHUSTUSED KOKKU	26,140,004	40,195,883	19,160,487	20,196,391
<i>Vähemusosa</i>		71		79
OMAKAPITAL				
Aktiakapital nimiväärtuses	1,000,000	1,000,000	500,000	500,000
Aktiakapital nimiväärtuses registreerimata Äriregistris	50,000	50,000	500,000	500,000
Ülekurs	13,100,000	13,100,000	6,650,000	6,650,000
Reservid	-2,433,889	-2,433,889	-1,157,426	-1,157,426
Kohustuslik reservkapital	100,000	100,000	0	0
Muud reservid:	-2,533,889	-2,533,889	-1,157,426	-1,157,426
realiseerimata kasum/kahjum				
valuutakurssidest				
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-5,148,702	-5,148,702	-7,488,368	-7,488,368
Aruandeaasta kasum(kahjum)	-3,248,083	-3,248,083	2,439,666	2,439,666
KOKKU OMAKAPITAL	3,319,326	3,319,326	1,443,872	1,443,872
PASSIVA KOKKU	29,459,330	43,515,280	20,604,359	21,640,342

Bilansipäevajärgsed sündmused

27. veebruaril 2004. aastal emiteeris AS Fenniger 3-aastase tähtajaga lisaintressivõimalusega tagatud võlakirju nominaalväärtusega 10,000 eurot, emissiooni kogumaht oli 2,370,000 eurot. Võlakirjad on diskonteeritud võlakirjad, väljalaskehinnaks oli 6,898 eurot. Võlakirjad kannavad intressi 6% aastas, intressi makstakse 1 kord kvartalis. Emissioon on tagatud pandiga emitendi aktsiatele ning 2. järjekorra kinnispandiga A/S Eldikrijale kuuluvale pooleliolevale ehitusele Riias, aadressil Republikas laukums 3. Emissioon oli korraldatud täiendavate vahendite kaasamiseks kaasaegse elumaja/büroohoone ehitamiseks Riias.

16.märtsil 2004 sõlmis AS Eldikrija laenulepingu A/S Hansabanka'ga nimetatud ehitise finantseerimiseks. Laenu summa on 6,750,000 latti. Laen on tagatud hüpoteegiga pooleliolevale ehitisele.

Emaettevõtte ja kontserni kasumiaruanne 2002. ja 2003. aasta kohta (skeem 2)

	Emaettevõtte 2003	Kontsern 2003	Emaettevõtte korrigeeritud 2002	Kontsern 2002
Üldhalduskulud	95,724	1,454,185	57,158	-1,846,617
Muud äritulud	14,142	22,773	554,703	554,703
Muud ärikulud	0	796	12,450	13,274
ARIKASUM (-KAHJUM)	-81,582	-1,432,208	485,095	2,388,046
FINANTSTULUD JA-KULUD	-3,166,501	-1,815,876	1,954,571	51,614
Finantstulud ja-kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	-808,655	0	2,046,973	0
Intressikulud	-1,007,169	-1,007,169	-601,151	-601,151
Finantstulud ja- kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	-581,008	969,756	-8,763	583,818
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	-36	-1,009,071	-84,707	-465,983
Muud finantstulud ja - kulud	-769,633	-769,392	602,219	534,930
KASUM (KAHJUM)	-3,248,083	-3,248,084	2,439,666	2,439,660
MAJANDUSTEGEVUSEST				

KASUM(KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST	-3,248,083	-3,248,084	2,439,666	2,439,660
KASUM(KAHJUM) ENNE VÄHEMUSOSA	-3,248,083	-3,248,084	2,439,666	2,439,660
VÄHEMUSOSA		-1		-6
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-3,248,083	-3,248,083	2,439,666	2,439,666

Emaettevõtte ja kontserni rahavoogude aruanne 2002. ja 2003. a kohta

	Emaettevõtte 2003	Kontsern 2003	Emaettevõtte 2002	Kontsern 2002
RAHAVOOD				
ÄRITEGEVUSEST				
Kasum enne tulumaksu	-3,248,083	-3,248,084	2,439,666	2,439,660
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>				
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	0	3,560	0	26,005
Kasum/kahjum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	809,828	377,626	-2,046,973	-3,334,836
Kasum tütarettevõtte aktsiate müügist	-1,174	-1,174	0	0
Võõras kasum enne omandamist	0	0	0	-161,520
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest	0	1,043,081	0	0
Kasum lühiajaliste investeeringute müügist	0	0	-601,230	-601,230
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu	769,640	769,640	0	0
Kasum/kahjum pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	581,008	-969,756	8,763	-583,818
Kasum põhivara müügist	0	-8,329	0	0
Intressitulu	-7	-7	-989	-989
Intressikulu	1,007,169	1,007,169	601,151	601,151
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	-81,619	-1,026,274	400,388	-1,615,577
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	0	-3,042,238	0	-241,491
Varud (+/-)	0	-13,234,375	0	0
Maksunõuded/võlad (+/-)	-4,746	-4,746	-1,674	-1,674
Võlgnevus Hankijatele (+/-)	0	-7,639,677	0	0
Mitmesugused võlad (+/-)	-14,998	12,951,039	-1,183,353	-1,137,028
Viitvõlad (+/-)	27,199	27,199	-53,712	-53,712
Põhitegevuse genereeritud raha	-74,164	-11,969,072	-838,351	-3,049,482
Intressimaksud	-77,265	-77,265	-111,795	-111,795
RAHAVOOD	-151,429	-12,046,337	-950,146	-3,161,277
ÄRITEGEVUSEST				
INVESTEERIMISTEGEVUSE				
RAHAVOOD				
Põhivara soetamine	0	-22,218	0	-2,697,862
Põhivara müük	0	8,515	0	0
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	0	0	-1,000,005	-1,000,005
Lühiajaliste investeeringute müük	0	0	2,563,430	2,563,430
Tütarettevõtte aktsiate müük	3,939	3,939	0	0
Antud laenud	-13,035,114	-396,230	-5,238,802	-373,411
Antud laenude tagastamine	0	0	337,363	337,363
Intresside laekumised	7	7	989	989
RAHAVOOD	-13,031,168	-405,987	-3,337,025	-1,169,496
INVESTEERIMISTEGEVUSES				
FINANTSEERIMISTEGEVUSE				
RAHAVOOD				
Laenu võtmine	14,035,281	13,428,523	12,110,017	12,197,244
Laenude tagasimaksmine	-847,900	-847,900	-7,822,752	-7,822,752

RAHAVOOD	13,187,381	12,580,623	4,287,265	4,374,492
FINANTSEERIMIS- TEGEVUSEST				
Valuutakursi muutuse mõju rahajärgile	0	-5,288	0	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	4,784	123,011	94	43,719
RAHA ALGJÄÄK	1,187	164,538	1,093	120,819
RAHA LÕPPJÄÄK	5,971	287,549	1,187	164,538

6.2 Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes

Emitent omab 99,99%-st osalust (999.996 aktsiat 1 miljonist aktsiast) Läti äriühingus A/S Eldikrija, Brivibas iela 104, Rii, Läti Vabariik. Tütarettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Muid investeringuid teistesse äriühingutesse tehtud ei ole.

6.3 Emitendi võlakohustused

Emitendi ja Grupi konsolideeritud võlakohustused (kroonides) seisuga 15.05.2004 olid alljärgnevad (v.a. konsolideerimisgrupi sisemised laenud):

	AS Fenniger	AS Eldikrija	Konsolideeritud grupp	Intressi- määr	Lõpp- tähtaeg	Käendused, tagatised
Lühiajalised võlakohustused						
Võlad emaettevõtjale ja teistele kons. grupi ettevõtjatele:						
AS Cross Holdings	21,644		21,644	0%	2004.a	Tagatiseta
OÜ Roverest	643,685		643,685	0%	2004.a	Tagatiseta
OÜ Glaric	470,700		470,700	0%	2004.a	Tagatiseta
Laen Sampo Pangast	264,000		264,000	7,247%	17.08. 2004	II järjek. Hüpoteeik kinnistule Pärnu mnt.67a, mõtteline osa 9680/10000, summaga 35 mil EEK, hüp. Intress 15%, kõrvalnõuded 5,25 mil EEK
Sierra Investments S.A	89,911		89,911	0%	2004.a	Tagatiseta
M. Lipsa ja A. Inkulis aktsiate ostu leping	242,639		242,639	0%	30.11. 2004	Tagatiseta
Reval Hotelligrupi AS	2,000,010	245,374	2,245,384	0%	31.12. 2004	AS Cross Holdings käendusleping
KOKKU:	3,732,589	245,374	3,977,963			
Pikaajalised võlakohustused						
Võlad emaettevõtjale ja teistele kons. grupi ettevõtjatele:						

AS Toompeamaja	12,515,800	12,515,800	0%	2006.a	Tagatiseta	
Laen Sampo Pangast	528,000	528,000	5%+ Euribor	2006.a	II järjek. hüpoteek kinnistule Pärnu mn 67a mõtteline osa 9680/10000, summaga 35 mil EEK, hüp. intress 15%, kõrvalnõuded 5,25 mil EEK	
Laen Hansapangast (LVL)	12,015,750	12,015,750	2,75%+ Rigibor	2007.a	Hüpoteek lõpetamata ehitisele Riias	
Sierra Investments S.A	2,000,000	2,000,000	20% ja lisa-intressi määr 16%	2005.a	Tagatiseta	
Reval Hotelligrupi AS	2,000,010	490,748	2,490,758	0%	31.12.2006	AS Cross Holdings käendusleping
Fennigeri võlakirja emissioon 27.02.04	37,082,537	37,082,537	6% p.a, lisa-intressi määr 1/237 projekti tulust	27.02.2007	AS Eldikrija aktsiate pant ja hüpoteek	
KOKKU:	54,126,347	12,506,498	66,632,845			
KOKKU VÕLA-	57,858,936	12,751,872	70,610,808			
KOHUSTUSED:						

6.4 Emitendi poolt antud laenud

Emitent on andnud laenu tütarettevõttele A/S Eldikrija summas 15,249,263 krooni, intressimäär 0%. Laen on tagatiseta. Laenu tähtaeg on 31.12.2006.

Seisuga 31.12.2003 oli laenu diskonteeritud väärtus 13,172,886 krooni.

6.5 Käibekapital

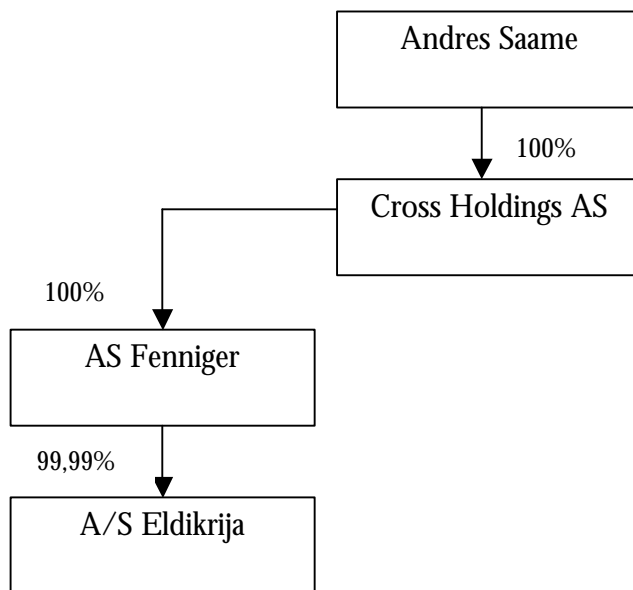
Emitendil on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

7. Emitendi juhtimisstruktuur

7.1 Grupi struktuur

AS Fenniger kuulub 100% Cross Holdings AS-le, mille ainuaktsionär on Andres Saame. A/S Eldikrija on AS-i Fenniger tütarettevõtte Lätis.

Nii AS Fenniger kui ka A/S Eldikrija on loodud spetsiaalselt antud kinnisvaraprojekti arendamiseks Riia kesklinnas.



7.2 Emitendi juhtimisstruktuur

AS-i Fenniger nõukogu koosseis (27.01.2004 seisuga):

Meeli Puusepp, nõukogu liige alates 09.07.2001, OÜ Roverest finantsjuht alates 03.03.2000. Lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli tootmisökonomika- ja organiseerimine erialal 1984. aastal ning omandas magistrikraadi finantsjuhtimise ja majandusarvestuse alal EBS-is 1999. aastal. Järvakandi Puidutehase, AS Pellet Invest ja A/S Eldikrija nõukogu liige. Elukoht Tallinn.

Herta Karjus, nõukogu liige alates 26.05.2003, OÜ Roverest büroo juhataja alates 15.05.2000. Õpib Eesti-Ameerika Ärikolledžis ärijuhtimise erialal alates 2001. aastast. Elukoht Tallinn.

Ann Loss, nõukogu liige alates 26.05.2003, AS Cross Holdings pearaamatupidaja alates 1992. Lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli keemiateaduskonna 1984. aastal. Elukoht Tallinn.

AS-i Fenniger juhatuse koosseis (27.01.2004 seisuga):

Andres Saame, juhataja alates 27.10.1999. Lõpetanud Tartu Ülikooli psühholoogia erialal 1985. aastal. AS Cross Holdings, OÜ Roverest juhataja ning A/S Eldikrija, Kodumajagrupi

AS, Toompeamaja AS, Järvakandi Puidutehase OÜ, Pellet Invest AS nõukogu esimees, Graanul Invest AS nõukogu liige. Elukoht Tallinn.

7.3 Emitendi juhtkonna ärihuvid

Andres Saamele kuulub 100% AS-ist Cross Holdings, mille tütarettevõteteks on AS Fenniger 100%, OÜ Roverest 100%, AS Toompeamaja 80%, OÜ Järvakandi Puidutehas 100% ja OÜ Glaric 100%. AS Fennigeri tütarettevõte on A/S Eldikrija 99,99%. OÜ Roverest tütarettevõte on AS Pellet Invest 100%. AS Toompeamaja tütarettevõte on OÜ Sponda Met 100%.

7.4 Emitendi juhtkonnale makstud tasud

Emitendi juhtkonnale tasusid ei maksta.

7.5 Erilise iseloomuga tehingud

Erilise iseloomuga tehinguid toimunud ei ole.

7.6 Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted

Juhatuse õigused ja kohustused määratakse täpsemalt nendega sõlmitavas lepingus. Lepinguga sõlmib, muudab ja lõpetab nõukogu. Juhatus teeb otsuseid juhatuse koosolekul.

Emitendi töötajaid aktsiatega ei premeerita.

8. Emitendi arengusuunad ja perspektiivid

8.1 Arengusuunad

Emitendi äritegevuse arengut on kirjeldatud käesoleva dokumendi peatükis 4.1.1 Ülevaade Eldikrija projektist all.

8.2 Finantsproгноosid

Emitendi finantsproгноosid on seotud täielikult kinnisvaraprojekti realiseerimisega Riias. Projekti kalkulatsioonid on toodud käesoleva dokumendi tabelis 4 peatükis 4.1.3 Kinnisvaraprojekti finantskalkulatsioonid.

8.3 Riskitegurid

Enne pakutavatesse võlakirjadesse investeerimist peaksid potentsiaalsed investorid muu käesolevas võlakirjade avaliku emissiooni prospektis sisalduva informatsiooni kõrval hoolikalt kaaluma alljärgnevat riskitegureid. Alltoodud riskitegurite loend ei ole lõplik ning nende kõrval võib eksisteerida muid tegureid, mida tuleks arvestada võlakirjadesse investeerimisel. Enne otsuse vastuvõtmist investeerida pakutavatesse võlakirjadesse on investoril soovitatav konsulteerida juriidiliste, äriliste ning maksundusalaste nõustajatega.

8.3.1 Arendusprojektiga seotud potentsiaalsed riskid

Kinnisvaraprojekti arendamisega seotud potentsiaalsed riskid:

1. Kortereid ei suudeta müüa prognoositud hindadega

Korterite planeeritud hind vastab sarnaste korterite keskmisele turuhinnale. Kui turuolukord peaks oluliselt halvenema, on arendajal võimalik antud projekti suure marginaali arvelt korterite hinda langetada..

2. Ehituskulud osutuvad planeeritust kõrgemateks

Ehitusettevõttel PBLC on garantii, mis katab ülekulud. Lisaks sisaldab projekti eelarve ettenägematute kulude katteks eraldist mahus 6,5% ehitusmaksumusest (ca 833,000 EUR). Samuti on eelarves ette nähtud edukustasu 674,000 EUR, mis kuulub ehitajale väljamaksmisele juhul, kui ehitusmaksumus jääb ettenähtud piiridesse. Kulude ületamise korral ehitaja edukustasu ei saa ja antud eraldist on võimalik kasutada ülekulude katmiseks. Seega sisaldab eelarve eraldisi kogusummas ca 1.5 m EUR (ca 12% ehitusmaksumusest), mille arvelt on võimalik katta ülekulusid.

3. Ehitise valmimine lükkub edasi (võimalikud ehitustehnilised või seadusandlusest tulenevad viivitused)

Arendaja on hankinud kõik vajalikud kooskõlastused ja load. Lisaks on objektil läbi viidud geodeetilised uuringud, mis peaksid aitama vältida võimalikke ehitustehnilisi probleeme. Võlakirjade tähtaeg on 3 aastat, mis annab teatava ajavaru võimalike probleemide lahendamiseks.

8.3.2 Muud riskifaktorid

Maarisk või poliitiline risk

Risk, et riigis või piirkonnas, kus tegutseb või on registreeritud emitent, mille poolt emiteeritud väärtpaberitesse investor on investeerinud, toimuvad olulised (poliitilised) muudatused või leiavad aset sündmused, mille tulemusena eksisteerib oht, et investor kaotab osaliselt või täielikult oma investeeringud selles riigis või piirkonnas või et tehtud investeeringud kaotavad osaliselt või täielikult oma väärtuse. Maariskina või poliitilise riskina on käsitletavad näiteks radikaalsed muudatused majandus- ja õiguspoliitilises keskkonnas (nt. natsionaliseerimisprotsessid), sotsiaalsed ja sisepoliitilised kriisiolukorrad (nt. rahvarahutused), jms.

Tururisk

Risk, et investori investeeringute väärtus võib vastaval väärtpaberiturul toimuvate investori jaoks ebasoodsate hinnaliikumiste tõttu oluliselt langeda. Ebasoodsaid hinnaliikumisi võivad põhjustada näiteks vastava riigi (või piirkonna) halvad majandusnäitajad, ebastabiilne poliitiline ja sotsiaalne keskkond, agressiivne välispoliitika jne.

Hinnarisk

Lähedalt seotud tururiskiga, kuid puudutab eelkõige teatud kindlat väärtpaberit või investeeringut. Hinnarisk on risk, et investori investeeringu väärtus võib seoses väärtpaberi, millesse ta on investeerinud, hinna ebasoodsa liikumisega turul oluliselt väheneda.

Emitendi risk

Risk, et vastava väärtpaberi väärtus võib oluliselt langeda seoses selle väärtpaberi emitendi halbade finantsnäitajate, majandusraskuste või muude sarnaste asjaolude tõttu. Emitendi halvad majandustulemused võivad samuti põhjustada vastava emitendi suutmatuse täita investorite ees tema poolt emiteeritud väärtpaberitest tulenevaid kohustusi.

Süsteemirisk

Risk, et (eelkõige) tehnilised rikked väärtpaberite deponooriumide, börside, kliiringkodade jms. asutuste süsteemides ja arvepidamises võivad tekitada investorile kahju seoses rikete tõttu täitmata jäänud tehingutega, tehingujärgsete kannete hilinemisega, teostatud valekannetega jms.

Tehingu vastaspoole risk

Risk, et teatud (väärtpaberi)tehingu vastaspool ei täida oma vastavast tehingust tulenevaid kohustusi, mistõttu investor võib kanda olulist kahju.