



2. KOKKUVÖTE

Sissejuhatus ja hoiatused			
<p>Käesolevat kokkuvõtet (Kokkuvõte) tuleks vaadelda kui prospekti sissejuhatust ja investorite otsus Pakutavatesse Aktsiatesse investeerida peaks põhinema Prospekti kui tervikut arvesse võttes. Kokkuvõttes esitatud teave esitatakse prospekti registreerimise kuupäeva seisuga, kui pole märgitud teisiti. Selle kokkuvõttega seotud tsiviilvastutus kehtib ainult isikutele, kes on esitanud kokkuvõtte, sealhulgas selle tõlke, kuid kui kokkuvõtte loetuna koos prospekti teiste osadega on eksitav, ebatäpne või ebajärjekindel, või kui see loetuna koos prospekti teiste osadega ei anna põhiteavet, mis aitab investoritel kaaluda, kas Pakutavatesse Aktsiatesse investeerida. Investeeringu Pakutavatesse aktsiatesse hõlmab riske ja investor võib kaotada kogu investeeringu või osa sellest. Investorilt võidakse siseriikliku õiguse kohaselt nõuda Prospekti tõlkimisega seotud kulude kandmist, enne kui ta saab esitada Prospektiga seotud nõude kohtusse.</p>			
Pakutavate aktsiate nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN)	HepSORi aktsia, ISIN EE3100082306		
Emitendi isik ja kontaktandmed, sealhulgas juriidilise isiku tunnus (LEI);	Emitendi ärinimi on Hepsor AS (edaspidi Äriühing). Äriühing on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 12099216. Äriühingu kontaktandmed on järgmised: aadress Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti, telefon +372 660 9009, e-post: info@hepsor.ee . Äriühingu LEI on 254900NNCQC3L9WR9P45.		
Prospekti kinnitava pädeva asutuse isik ja kontaktandmed, prospekti kinnitamise kuupäev	Käesoleva prospekti on heaks kiitnud Eesti Finantsinspeksioon (FI) 8. novembril 2021 registreerimisnumbri 4.3-4.9/5028 all. FI kontaktandmed on järgmised: aadress Sakala 4, 15030, Tallinn, Eesti, telefon +372 668 0500, e-post info@fi.ee .		
Põhiteave Emitendi kohta			
<i>Kes on väärtpaberite emitent?</i>			
<p>Emitendi ärinimi on Hepsor AS (edaspidi Äriühing). Äriühing on asutatud Eesti Vabariigi seaduste alusel tähtajatult osaühingu vormis (eesti keeles: <i>osaühing</i> või <i>OÜ</i>) ja see registreeriti Eesti äriregistris 29. aprillil 2011 registrikoodi 12099216 all. Alates 14. oktoobrist 2021 tegutseb äriühing aktsiaseltsina (eesti keeles: <i>aktsiaselts</i> või <i>AS</i>). Äriühing on kontserni emafirma (valdusettevõtja). Äriühingu kontserni (edaspidi Kontsern) kuuluvad Äriühing kui konsolideeriv emajärgne ja tütar-ettevõtjad Hepsor Finance OÜ (ja selle tütar-ettevõtjad), Hepsor Latvia OÜ (ja selle tütar-ettevõtjad) ning arendusprojektidega seotud eriotstarbelised äriühingud (edaspidi SPV). Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga kuulub Kontserni 30 arendusprojektiga seotud SPVd, millest 28 on Äriühingu kontrolli all (osalus >50%, konsolideeritud) ja kaks on sidusettevõtte (osalus <50%). Veel kahe SPV osas kohaldatakse optiooni kasutamist või ei ole need muudel põhjustel konsolideeritud. Äriühingu enda tegevus piirdub Kontserni tütar-ettevõtete aktsiate omanamisega. Hepsor Finance OÜ vastutab kontserni arendusprojektide rahastamise, lõpetatud projektidest saadava tulu arvestuse ja konsolideerimise eest ning osutab lepingulist projektijuhtimise teenust SPVdele Eestis. Hepsor Latvia OÜ on Läti SPVde aktsiate ja Hepsor SIA valdusettevõtte, mis pakub Lätis asuvatele SPVdele lepingulist projektijuhtimist. Kontserni ärisegmendid on i) elamuarendus (moodustas 2020. aastal 99% konsolideeritud tuludest; 2019. aastal 92%; 2018. aastal 53%); ii) ärikinnisvara arendus (moodustas 2020. aastal 0,5% konsolideeritud tuludest; 2019. aastal 8%; 2018. aastal 47%) ja iii) valdusettevõtte (moodustas 2020. aastal 0,6% konsolideeritud tuludest, 2019. aastal 0,5%; 2018. aastal alla 0,1%). Kontsern tegutseb Eestis (2020. aastal 87% konsolideeritud tuludest; 2019. aastal 100%; 2018. aastal 100%) ja Lätis. Auditeeritud finantsaruannetega hõlmatud perioodil (2018-2020) müüs kontsern 2020. aastal 343 korterit (299 Eestis ja 44 Lätis), 2019. aastal 205 korterit (kõik Eestis) ja 2018. aastal 122 korterit (kõik Eestis) ning kontserni tulu ärikinnisvara müügist/üürimisest oli 2020. aastal 0,185 miljonit eurot (0,048 miljonit eurot Eestis ja 0,137 miljonit eurot Lätis), 2019. aastal 1,607 miljonit eurot ja 2018. aastal 15,183 miljonit eurot.</p>			
Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on aktsionärid, kes omavad üle 5% kõigist Äriühingu aktsiatest, järgmised:			
Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osakaal	Aktsionäri otseselt või kaudselt kontrolliv isik
Hr Andres Pärloja	507 000	16,9%	Ei kohaldu
Hr Kristjan Mitt	507 000	16,9%	Ei kohaldu
Hr Lauri Meidla	507 000	16,9%	Ei kohaldu
Hr Henri Laks	498 000	16,6%	Ei kohaldu
KAMP Investments OÜ	981 000	32,7%	Hr Andres Pärloja Hr Kristjan Mitt
Vastavalt Eesti seadustele on Äriühingu operatiivjuhtimine üles ehitatud kahetasandilise süsteemina. Juhatus vastutab Äriühingu igapäevase juhtimise eest ning on seaduse ja põhikirja alusel volitatud esindama Äriühingut. Äriühingu nõukogu vastutab Äriühingu äritegevuse strateegilise planeerimise ja juhatuse tegevuse järelevalve eest.			
Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on äriühingul üks juhatuse liige - hr Henri Laks. Hr Henri Laksi volitused juhatuse liikmena algasid 4. märtsil 2013 (seoses äriühingu ümberkuulundamisega aktsiaseltsiks määrati Henri Laks uuesti juhatuse liikmeks alates 14. oktoobrist 2021 ja need kehtivad kuni 14. oktoobrini 2026. Äriühingu nõukogu koosneb kolmest liikmest - hr Andres Pärloja (nõukogu esimees, alates 14. oktoobrist 2021), hr Kristjan Mitt (alates 14. oktoobrist 2021) ja hr Lauri Meidla (alates 14. oktoobrist 2021). Kõigi nimetatud isikute volitused nõukogu liikmetena jäävad kehtima kuni 14. oktoobrini 2024.			

Grant Thornton Baltic OÜ (registrikood 10384467; registrijärgne aadress Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn, Eesti) tegutseb äriühingu vannutatud audiitorina majandusaastatel 2022-2025. Auditeeritud finantsaruanded on auditeerinud Grant Thornton Baltic OÜ. Grant Thornton Baltic OÜ on Eesti Audiitorite Ühingu liige.

Milline on põhiline finantsteave emitendi kohta?

Tabelis 1, tabelis 2 ja tabelis 3 on esitatud põhilised finantsandmed iga, 31. detsembril 2018, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta ning 30. juunil 2020 ja 30. juunil 2021 lõppenud kuue kuu kohta, mis kõik on võetud või tuletatud vastavalt käesolevale Prospektile lisatud auditeeritud finantsaruannetest ja vahearuannetest. Teave on esitatud kooskõlas Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse 2019/979/EL I lisaga, mida Äriühing peab seoses pakutavate aktsiatega kõige asjakohasemaks.

Tabel 1 *Konsolideeritud koondkasumiaruanne*

(tuhandetes eurodes)	2021. aasta	2020. aasta	2020	2019	2018
	kuus kuud	kuus kuud			
	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>
Müügitulud kokku	3,874	17,208	38,771	19,535	32,068
Ärikasum	178	1,291	3,411	1,298	3,862
Emaettevõtte omanikele kuuluv aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	-84	467	2,591	956	1,419
Aastane tulude kasv/-langus ⁽¹⁾	-77%	6%	98%	-39%	57%
Ärikasumi marginaal ⁽²⁾	4.6%	7.5%	8.8%	6.6%	12.0%
Puhaskasumi marginaal ⁽³⁾	0.9%	5.8%	9.9%	6.8%	9.3%
Kasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	-0.02	0.16	0.86	0.32	0.47

⁽¹⁾ Aastane tulude kasv = (jooksva aasta kogutulu - eelmise aasta kogutulu) / eelmise aasta kogutulu. Aastane tulude kasv on alternatiivne tulemusnäitaja, mida kontserni sõltumatud audiitorid ei ole auditeerinud ega kontrollinud.

⁽²⁾ Ärikasumi marginaal = ärikasum/-kahjum / kogutulu. Ärikasumi marginaal on alternatiivne tulemusnäitaja, mida kontserni sõltumatud audiitorid ei ole auditeerinud ega kontrollinud.

⁽³⁾ Netokasumi marginaal = aruandeaasta netokasum / kogutulu. Netokasumi marginaal on alternatiivne tulemusnäitaja, mida kontserni sõltumatud audiitorid ei ole auditeerinud ega kontrollinud.

Tabel 2 *Konsolideeritud finantsseisundi aruanne*

(tuhandetes eurodes)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>
Varad kokku	37,734	30,433	36,987	28,010
Omakapital kokku	9,458	9,519	6,722	2,902

Tabel 3 *Konsolideeritud rahavoogude aruanne*

(tuhandetes eurodes)	2021. aasta	2020. aasta	2020	2019	2018
	kuus kuud	kuus kuud			
	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeerimata</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>	<i>auditeeritud</i>
Rahavood äritegevusest (äritegevusse), neto	-8,868	913	11,547	-16,246	11,210
Rahavood investeerimistegevusest (investeerimistegevusse), neto	-779	-2	-1,058	-2,164	-481
Rahavood finantseerimistegevusest (finantseerimistegevusse), neto	6,717	-1,216	-8,925	15,389	-7,259

Millised on emitendile omased peamised riskid?

- Kontsern on avatud COVID-19 pandeemiaga seotud riskidele. Kuigi käesoleva prospekti kuupäevaks ei ole COVID-19 pandeemia ja haiguspuhangu kontrollimiseks rakendatud riiklike meetmete negatiivne mõju kontserni majandustulemustele olnud märgatav, võib COVID-19 pandeemia ka tulevikus avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.
- Kontsern on teinud ja kavatses ka edaspidi teha tehinguid oma sidusettevõtte, ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ-ga, mis on äriühingut kontrollivate aktsionäride kontrolli all. Selline suhe kontserni äriühingute ja Mitt & Perlebach OÜ vahel võib põhjustada huvide konflikti.
- Kontserni tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende suutlikkusest täita kokkulepitut tingimusi.
- Kontserni tegevus on oma olemuselt kapitalimahukas ja sõltub seega suuresti kontserni võimest kaasata kapitali kontsernile soodsatel tingimustel. Kui kapitali ei õnnestu kaasata vajalikus mahus ja tingimustel, et rahastada kontserni äriühingute või tulevaste kinnisvaraarendusprojektide elluviimist, võib see avaldada negatiivset mõju kontserni äriühingute tegevuse mahule ja seeläbi ka kontserni majandustulemustele.
- Kontserni tegevus on seotud geograafiliste turgudega seotud riskidega - kontsern tegutseb ainult Eestis ja Lätis, täpsemalt Tallinnas ja Riias. Seetõttu on kontsern avatud turukontsentratsiooniriskile.
- Ettevõtte juhtimisülesanded on koondatud üheainsa juhatuse liikme kätte. Sellega kaasnevad vältimatud riskid, mis on seotud kontserni äritegevuse oskusteabe koondumisega ühe isiku kätte.

- Ei saa olla kindel, et kontserni äriühingud suudavad tulevikus leida sobivaid ja piisavalt kasumlikke kinnisvaraprojekte. Suutmatus hoida stabiilset uute kinnisvaraarendusprojektide voogu võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni majandustulemustele.
- Kinnisvaraarenduse äritegevust võib oluliselt kahjustada selle tsüklilisus. Kui majanduskasv aeglustub mõnes või kõigis riikides, kus kontsern tegutseb, võib äriühing kogeda negatiivset mõju oma projektide arendamisest saadavale tulule, näiteks seetõttu, et arendatav kinnisvara tuleb müüa algselt eeldatust madalama hinnaga või et äriühing ei suuda teenindada ehitustööde teostamiseks võetud laenu. Lisaks võivad soodsad muutused üldistes majandustingimustes kaasa tuua konkurentsi suurenemise, mis omakorda võib tõsta ehitusmaterjalide hindu, põhjustades samal ajal ka nende materjalide kättesaadavuse olulist vähenemist. Oodatust suuremad ehituskulud võivad piirata kontserni võimet lõpetada kinnisvaraarendusprojektid eeldatava kasumimarginaaliga, mis võib avaldada negatiivset mõju kontserni majandustulemustele ja finantsseisundile.
- Kontserni äriühingud, kes tegutsevad korterite müüjatena, kannavad tsiviilvastutust, peamiselt ehituskvaliteedi tagamise eest. Üldjuhul sisaldavad kinnisvara müügilepingud ehitustagatise lepingut, mille annab vastav kontserni äriühing 24 kuuks. Seetõttu võtavad kontserni äriühingud tsiviilvastutuse ehitustööde kvaliteedi eest; siiski ei saa olla kindel, et kontserni äriühingu vastu esitatud tsiviilnõue on võimalik vastavalt ehitusettevõtelt sisse nõuda.
- Kinnisvaraarendus on väga konkurentsitihe ärivaldkond, mis kujutab endast kontserni jaoks potentsiaalselt suurt riski. Seda raskendab asjaolu, et kontsern tegutseb Tallinnas ja Riias ja nende läheduses, mis on vastavalt Eesti ja Läti suurima nõudlusega piirkonnad nii äri- kui ka elukondliku kinnisvara osas.

Põhiteave väärtpaberite kohta

Millised on väärtpaberite põhitunnused?

Äriühingu registreeritud aktsiakapital on 3 000 000 eurot, mis jaguneb 3 000 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 1,00 eurot (edaspidi **Aktsiad**). Äriühingul on üks aktsiaklass. Pakkumise käigus pakub Äriühing kuni 777 001 uut emiteeritud lihtaktsiat (**Pakutavad aktsiad**), mis on samast klassist. Aktsiad on registreeritud Nasdaq CSD SE Eesti filiaali (**Nasdaq CSD**) poolt peetavas Eesti väärtpaberite registris (edaspidi **EVK**) ISIN-koodi EE3100082306 all ja neid hoitakse väärtpaberite registreerimissüsteemis. Aktsiate suhtes kehtivad Eesti Vabariigi seadused. Aktsiad on vabalt võõrandatavad. Pakutavad Aktsiad on samaväärsed (*pari passu*) kõigi olemasolevate Aktsiatega ja teatud muud küsimused. Iga aktsia annab omanikule äriühingu aktsionäride üldkoosolekul (edaspidi **Üldkoosolek**) ühe hääle. Üldkoosolek on Äriühingu kõrgeim juhtorgan.

Õigus osaleda äriühingu üldjuhtimises. Äriühingu aktsionäridel on õigus osaleda sellise äriühingu üldjuhtimises aktsionäride üldkoosoleku kaudu, kus nad saavad kasutada oma volitusi otsustada teatud oluliste korporatiivsete küsimuste üle, näiteks põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine, vahetusvõlakirjade emiteerimine, nõukogu liikmete ja audiitori valimine ja tagasikutsumine, majandusaasta aruannete ja kasumi jaotamise kinnitamine, äriühingu lõpetamine, ühinemine, jagunemine või ümberkujuundamine ja teatud muud küsimused. Iga aktsia annab omanikule äriühingu aktsionäride üldkoosolekul (edaspidi **Üldkoosolek**) ühe hääle. Üldkoosolek on Äriühingu kõrgeim juhtorgan.

Üldkoosolekute päevakorra määrab üldjuhul kindlaks äriühingu nõukogu (**Nõukogu**). Juhatusel või ühel või mitmel aktsionäril, kelle aktsiad moodustavad vähemalt ühe kahekümnendiku äriühingu aktsiakapitalist, on õigus nõuda täiendavate küsimuste lisamist korralise üldkoosoleku päevakorda, kui selline taotlus esitatakse hiljemalt 15 kalendripäeva enne üldkoosoleku toimumise päeva. Lisaks võivad nad teha otsuste ettepanekuid päevakorras olevate punktide kohta.

Selleks, et aktsionäril oleks õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul, peab ta olema registreeritud aktsionäride registris tähtjaks, mis on seitse päeva enne koosolekut. Aktsionär, kelle aktsiad on registreeritud esindaja nimele, võib kasutada hääleõigust ainult juhul, kui esindajakonto omanik on andnud aktsionäriks volituse. Aktsionär võib üldkoosolekul osaleda ja hääletada isiklikult või volikirja alusel. Üldjuhul nõuavad üldkoosoleku otsused koosolekul esindatud häälest enamuse poolthäält. Kuid vastavalt seadusele või äriühingu põhikirjale nõuavad teatud otsused suuremat häälteenamust (nt kaks kolmandikku või kolm neljandikku) üldkoosolekul esindatud häälest.

Õigus uute aktsiate märkimiseks. Vastavalt Eesti äriseadustikule on aktsiaseltsi olemasolevatel aktsionäridel äriühingu aktsiakapitali suurendamisel ja ettevõtte uute aktsiate emiteerimisel eesõigus selliste ettevõtte uute aktsiate märkimiseks proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega äriühingus. Sellise eesõiguse saab välistada aktsionäride üldkoosoleku vastava otsusega, milleks peab selle poolt olema 3/4 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häälest.

Õigus teabele. Vastavalt Eesti äriseadustikule on aktsiaseltsi aktsionäridel õigus aktsionäride üldkoosolekul saada juhatuselt teavet ettevõtte tegevuse kohta. Juhatus võib aga teabe andmisest keelduda, kui on alust eeldada, et see võib äriühingu huve oluliselt kahjustada. Juhul kui juhatus keeldub teavet andmast, võivad aktsionärid nõuda aktsionäride üldkoosolekult sellise keeldumise seaduslikkuse üle otsustamist või esitada vastava nõude pädevale kohtule.

Õigus dividendidele. Kõigil aktsiaseltsi aktsionäridel on õigus osaleda ettevõtte kasumi jaotamises ja neil on õigus saada dividende proportsionaalselt oma osalusega äriühingus. Eesti äriseadustiku kohaselt otsustab dividendide jaotamise ja maksamise üldkoosolek. Juhatus peab koos aastaaruande esitamise ja esitamise üldkoosolekule kasumi jaotamise ettepaneku. Nõukogul on õigus teha muudatusi juhatusel ettepanekus enne selle esitamist üldkoosolekule.

Äriühingul ei ole fikseeritud dividendipoliitikat ega fikseeritud väljamaksete osakaalu aastakasumist. Äriühingu aktsionärid võivad siiski tulevikus otsustada maksta dividende või kehtestada pikemaajalise dividendipoliitika, kui ettevõtte ei suuda oma põhitegevusest saadavat iga-aastast kasumit piisava omakapitali tootlusega reinvesteerida. Pakutavad Aktsiad annavad õiguse Äriühingu väljakuulutatud dividendidele (kui seda tehakse) 1. jaanuaril 2021 algava majandusaasta ja järgnevate majandusaastade eest. Äriühing ei saa tagada, et tulevikus dividende makstakse. Mis tahes tulevaste dividendimaksete ajastus ja summa sõltuvad Äriühingu praegusest ja tulevases finantsseisundist, majandustulemustest, kapitalivajadustest, likviidsusvajadustest ja muudest asjaoludest, mida ettevõtte võib aeg-ajalt asjakohaseks pidada, sealhulgas, kuid mitte ainult, tütarettevõtete suutlikkusest jaotada dividende, kapitalivajadustest, finantstulemustest ja valitsevatest aktsiaturu tingimustest.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Seoses Pakkumisega taotleb Äriühing kõigi Aktsiate, sh Pakutavate Aktsiate, noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi (edaspidi **Nasdaq Tallinn**) Balti põhinimekirjas. Hinnanguliselt algab kauplemine Pakutavate Aktsiatega 26. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval.

Millised on väärtpaberitele omased peamised riskid?

- Aktsiatele ei pruugi tekkida aktiivne kauplemisturg või ei pruugi see olla jätkusuutlik.
- Aktsiate hind võib olla volatiilne.
- Ettevõtte dividendide maksamine tulevikus ei ole garanteeritud. Dividendide maksamine ja nende suurus sõltub enamiku Äriühingu aktsionäride lõplikust äranägemisest.
- Täiendav omakapitali emiteerimine võib lahjendada olemasolevaid osalusi.

- Praegused enamusaktsionärid, kelle käes on ka pärast Pakkumist enamus Aktsiatest, võivad võtta teatavaid meetmeid, mis ei ole teiste aktsionäride huvides.

Põhiteave väärtpaperite avalikkusele pakkumise ja/või reguleeritud turul kauplemisele lubamise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan sellesse väärtpaperisse investeerida?

Äriühing pakub avalikult kuni 777 001 Pakutavat aktsiat (**Pakkumine**), mida võib suurendada 77 700 Aktsia võrra kuni 854 701 Pakutava aktsiani Ülejaotamisotsiooni kasutamise korral käesolevas prospektis kirjeldatud tingimustel. Pakkumine hõlmab avalikku pakkumist jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing võib pakkuda Pakutavaid aktsiaid mitteavalikult ka Eestis, Lätis, Leedus ja teatavates teistes Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides kvalifitseeritud investoritele Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017. aasta määruse (EL) 2017/1129 mis käsitleb väärtpaperite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti artikli 2 punkti e tähenduses ning muud liiki investoritele, tuginedes teatavatele eranditele, mis on kättesaadavad iga jurisdiktsiooni seaduste alusel, kus pakkumine toimub. Avalik pakkumine toimub ainult Eestis, Lätis ja Leedus ning üheski teises jurisdiktsioonis avalikku pakkumist ei toimu. Pakkumise puhul loetakse, et isik asub Eestis, Lätis või Leedus, kui sellisel isikul on väärtpaperikonto Nasdaq CSD kontooperaatori või Nasdaq Tallinna liikmeks oleva finantsasutuse juures ja ta esitab seoses Pakutavate aktsiatega selle väärtpaperikonto kaudu Märkimiskorralduse (nagu määratletud allpool).

Pakkumise indikatiivne ajakava

10. novembril 2021	Pakkumisperioodi algus
19. novembril 2021	Pakkumisperioodi lõpp
22. novembril 2021 või sellele lähedasel päeval	Pakkumise tulemuste väljakuulutamine
24. novembril 2021 või sellele lähedasel päeval	Pakkumise arveldamine
26. novembril 2021 või sellele lähedasel päeval	Pakutavate Aktsiatega kauplemise esimene päev Nasdaq Tallinna börsil

Pakkumishind

Pakkumishind on EUR 11,70 ühe Pakutava aktsia kohta, millest EUR 1,00 on ühe Pakutava aktsia nimiväärtus ja EUR 10,70 on ülekurs.

Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on ajavahemik, mille jooksul isikud, kellel on õigus Pakkumises osaleda, võivad esitada märkimiskorraldusi Pakutavate Aktsiate märkimiseks (täiendavat teavet leiate jaotisest "Märkimiskorraldused" allpool). Pakkumisperiood algab 10. novembril 2021 kell 10:00 kohaliku aja järgi Eestis ja lõpeb 19. novembril 2021 kell 16:00 kohaliku aja järgi Eestis.

Märkimiskorraldused

Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Pakkumisel osalev investor võib taotleda Pakutavate Aktsiate märkimist ainult Pakkumise hinnaga. Kõik Pakkumisel osalevad investorid saavad esitada märkimiskorraldusi ainult eurodes. Investor kannab kõik kulud ja tasud, mida vastav märkimiskorraldust vastu võttev haldur märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmise seoses võtab. Pakutavate aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaperikonto Nasdaq CSD-s või Nasdaq Tallinna börsil liikmeks olevas finantsasutuses.

Investor, kes soovib märkida Pakutavaid Aktsiaid, peaks võtma ühendust halduriga, kes haldab selle investori Nasdaq CSD väärtpaperikontot, ja esitama allpool ettenähtud vormil märkimiskorralduse. Märkimiskorraldus tuleb haldurile esitada Märkimisperioodi lõpuks. Investor võib märkimiskorralduse esitamiseks kasutada mis tahes meetodit, mida selle investori haldur pakub (nt füüsiliselt halduri klienditeeninduskohas, Interneti kaudu või muul viisil).

Pakutavate Aktsiate märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

Väärtpaperikonto omanik:	investori nimi
Väärtpaperikonto:	investori väärtpaperikonto number
Haldur:	investori halduri nimi
Väärtpaper:	Hepsori aktsia
ISIN-kood:	EE3100082306
Väärtpaperite kogus:	Pakutavate aktsiate arv, mida investor soovib märkida
Hind (ühe Pakutava aktsia kohta):	EUR 11,70
Tehingu summa:	Pakutavate aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga
Tehingupool:	AS LHV Pank ⁽¹⁾
Tehingupoole väärtpaperikonto:	99104086627
Tehingupoole haldur:	AS LHV Pank
Tehingu väärtuspäev:	24. november 2021
Tehingu liik:	"ost"
Arvelduse liik:	„väärtpaperiülekanne makse vastu“

⁽¹⁾ Selleks, et hõlbustada Pakkumise arveldamist ja alustada Aktsiatega kauplemist võimalikult kiiresti pärast Pakkumise arveldamist, laenavad olemasolevad aktsionärid olemasolevad aktsiad pakkumise korraldajale (Global Lead Manager), AS-ile LHV Pank (kes tegutseb ka Pakkumise arveldusagendina). Seega on AS LHV Pank märkimiskorralduste tehingupooleks.

Läti või Leedu investor, kes soovib märkida Pakutavaid aktsiaid, peaks võtma ühendust Nasdaq Tallinna liikmeks oleva ja sellise investori väärtpaperikontot haldava finantsasutusega ning esitama Pakkumisperioodi jooksul märkimiskorralduse Pakutavate aktsiate ostmiseks finantsasutuse poolt aktsepteeritud vormis ja kooskõlas Pakkumise tingimustega.

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks hetkest, kui Nasdaq CSD saab vastava investori haldurilt nõuetekohaselt täidetud tehingukorralduse. Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult juhul, kui ta volitab esindajakonto omanikku avalikustama Nasdaq CSDle kirjalikult investori isiku. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult juhul, kui esindajakonto omanik on Nasdaq CSDle investori isiku tegelikult avaldanud. Muu teabe hulgas nõutakse, et füüsilise isiku puhul avalikustatakse ka alaline aadress ja isikukood või juriidilise isiku puhul registreerimisaadress. Investor võib esitada märkimiskorralduse kas isiklikult või esindaja kaudu, keda ta on volitanud (seadusega nõutud vormis) märkimiskorralduse esitamiseks.

Märkimiskorralduse esitamisega iga investor:

- (i) kinnitab, et on tutvunud Prospektiga ja selle kokkuvõttega, sealhulgas (kuid mitte ainult) käesolevas Prospektis esitatud riskiteguritega ning aktsiate omamisest tulenevate õiguste ja kohustuste kirjeldusega;
- (ii) nõustub käesolevas jaos ja mujal käesolevas prospektis sätestatud Pakkumise tingimustega ning nõustub Äriühinguga, et neid tingimusi kohaldatakse Pakutatavate aktsiate investori poolt omandamise suhtes;
- (iii) tunnistab, et Pakkumine ei kujuta endast Äriühingu poolt pakutatavate aktsiate pakkumist õiguslikus tähenduses või muul viisil ning et märkimiskorralduse esitamine iseenesest ei anna investorile õigust omandada Pakutatavaid Aktsiaid ega too kaasa Pakutatavate aktsiate müügilepingut Äriühingu ja investori vahel;
- (iv) nõustub sellega, et märkimiskorralduses investori poolt näidatud Pakutatavate Aktsiate arvu loetakse maksimaalseks Pakutatavate Aktsiate arvuks, mida investor soovib omandada (**Maksimaalne kogus**) ning et investor võib saada maksimaalsest kogusest vähem (kuid mitte rohkem) Pakutatavaid aktsiaid (vt jaotist "Jaotus ja eraldamine");
- (v) kohustub omandama ja maksma mis tahes arvu Pakutatavate aktsiate eest, mis talle jaotatakse, vastavalt käesolevatele tingimustele, kuni maksimaalse koguse ulatuses;
- (vi) annab oma haldurile volituse ja korralduse edastada registreeritud tehingukorraldus Nasdaq CSDle;
- (vii) lubab äriühingul ja Nasdaq CSD-l töödelda tema isikuandmeid ja märkimiskorralduses sisalduvat teavet enne pakkumisperioodi, selle jooksul ja pärast seda ulatuses, mis on vajalik Pakkumises osalemiseks;
- (viii) volitab ja Nasdaq CSD-d muutama investori tehingukorralduses sisalduvat teavet, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ja (b) täpsustama investori poolt ostetavate Pakutatavate aktsiate arvu ja tehingu kogusummat, mis leitakse korrutades Pakkumishinna asjaomasele investorile eraldatud Pakutatavate aktsiate arvuga;
- (ix) kinnitab, et tema suhtes ei kehti ühegi teise jurisdiktsiooni seadused, mis keelaksid märkimiskorralduse esitamist või Pakutatavate Aktsiate talle eraldamist, ning kinnitab, et ta on volitatud esitama märkimiskorraldust kooskõlas Prospektiga.

Makse

Märkimiskorralduse esitamisega annab investor volituse ja korralduse institutsioonile, mis haldab investori sularahakontot, mis on seotud tema väärtpaberikontoga (ja mis võib, aga ei pruugi olla ka investori haldur), blokeerida viivitamatult kogu tehingusumma investori sularahakontol kuni arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatud vastavalt käesolevatele tingimustele. Blokeeritav tehingusumma võrdub Pakkumise hinnaga, mis on korrutatud Maksimaalse kogusega. Investor võib märkimiskorralduse esitada ainult siis, kui tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud sularahakontol või Nasdaq Tallinna liikmeks olevas finantsasutuses avatud väärtpaberikontol on piisavalt raha, et katta kogu selle märkimiskorralduse tehingusumma.

Ülejaotamisoptsoon

Sõltuvalt märkimise tulemustest võib Äriühing, konsulteerides AS-iga LHV Pank (**Pakkumise korraldaja**), otsustada suurendada Pakkumise mahtu, lisades Pakkumisele kuni 77 700 Pakutatavat Aktsiat (**Ülejaotatavad aktsiad**), mille tulemusel on Pakutatavate Aktsiate koguarv kuni 854 701. Ülejaotatavatel aktsiatel on samad õigused kui Pakutatavatel aktsiatel. Ülejaotamisoptiooni kasutamine on täielikult Äriühingu otsustada ja see otsustatakse vastavalt Pakkumise tulemustele ja juhtkonna seisukohale lisakapitali vajaduse kohta.

Jaotamine ja allokatsioon

Äriühing teeb otsuse Pakutatavate aktsiate allokatsiooni kohta pärast Pakkumisperioodi lõppu 22. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval. Ühe investori mitu märkimiskorraldust liidetakse allokatsiooni eesmärgil (välja arvatud juhul, kui investor kasutab esindaja-struktuuri, millel sel juhul loetakse aktsiate seaduslikuks omanikuks esindajakonto omanik).

Pakutatavad aktsiad jaotatakse Pakkumises osalevatele investoritele vastavalt järgmistele põhimõtetele, mida Äriühing koos Pakkumise korraldajaga võib muuta sõltuvalt Pakkumises kogutud märkimiskorralduste jaotusest ja mis tahes samaaegselt erapakkumisest, kogunõudlusest ja muudest asjaoludest:

- (i) igale investorile, kes esitas Pakkumisel märkimiskorralduse, jaotatakse kuni 100 märgitud Pakutatavat Aktsiat.
- (ii) Pakkumise ülemärkimise korral võidakse eelistada iga investorit, kes esitas Pakkumisel märkimiskorralduse 12. novembril 2021 või enne seda, ja talle võidakse eraldada kuni 100% rohkem Pakutatavaid aktsiaid kui sellistele investoritele, kes esitasid märkimiskorraldused pärast eespool nimetatud kuupäeva. Pärast nimetatud tähtaega muudetud või täiendatud märkimiskorralduste puhul kohaldatakse seda allokatsioonipõhimõtet ainult enne nimetatud tähtaega märgitud Pakutatavate aktsiate suhtes;
- (iii) Kontserni töötajaid (sh nende kontrolli all olevaid äriühinguid, kui märgitakse läbi nende) võidakse eelistada teistele investoritele.

Äriühing plaanib jaotuse tulemused teatada Nasdaq Tallinna ning Äriühingu veebisaidil (www.hepsor.ee/investorile) 22. novembril 2021 või sellele lähedasel päeval.

Arveldamine

Pakkumise arveldamine toimub Nasdaq CSD kaudu. Investoritele eraldatud Pakutatavad Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele üle Pakkumise korraldaja väärtpaberikontolt 24. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval meetodil "üleandmine makse vastu" samaaegselt makse ülekandmisega nimetatud Pakutatavate Aktsiate eest kolmandal päeval pärast vastava tehingukorralduse esitamist (T+3) vastavalt Nasdaq CSD reeglitele. Pakutatavate aktsiate omandiõigus läheb üle asjaomastele investoritele, kui Pakutatavad aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele.

Stabiliseerimine

Seoses Pakkumisega on Äriühing ja aktsionärid kokku leppinud, et LHV Pank AS-il kui stabilisatsiooni korraldajal (**Stabilisatsiooni korraldaja**) on õigus omandada Nasdaq Tallinna börsil Pakutatavaid aktsiaid koguses 77 700 Pakutatavat aktsiat, säilitades täiendava eraldamise teel müüdüd Pakutatavate aktsiate müügist saadava tulu (**Stabilisatsioonitulu**), et stabiliseerida Pakutatavate aktsiate börsihind kõrgemal tasemel kui see, mis muidu valitseks. Pakutatavate aktsiate omandamine stabiliseerimistehingute kaudu toimub vastavalt kohaldatavale õigusele. Stabiliseerimistehinguid Pakutatavate aktsiate ostmiseks võib teha igal ajal hiljemalt 30. kalendripäeval pärast kauplemise algust Nasdaq Tallinna börsil või enne seda (**Stabilisatsiooniperiood**). Stabiliseerimistehinguid Pakutatavate aktsiate ostmiseks võib teha ainult hinnaga, mis ei ületa Pakkumishinda. Stabilisatsiooni korraldaja ei ole siiski kohustatud teostama stabiliseerimismeetmeid. Kui Stabilisatsiooni korraldaja võtab selliseid meetmeid, võib ta need igal ajal ilma eelneva etteatamiseta lõpetada. Ei saa olla kindel, et sellised stabiliseerimismeetmed, kui neid võetakse, toovad oodatud tulemusi. Stabilisatsiooniperioodi lõpus tagastab Stabilisatsiooni korraldaja olemasolevatele enamusaktsionäridele (hr Andres Pärloja, hr Kristjan Mitt ja KAMP Investments OÜ) kõik stabiliseerimistehingute tulemusena turult ostetud aktsiad ja/või ülejäänud Stabilisatsioonitulu, mida ei kasutatud stabiliseerimistehinguteks.

Pakkumise tühistamine või edasilükkamine

Äriühing jätab endale õiguse Pakkumine edasi lükata või tühistada või muuta selle tingimusi, nagu on kirjeldatud käesolevas prospektis. Pakkumise tühistamisest või edasilükkamisest teatakse Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebilehel (www.hepsor.ee/investorile).

Lahjenemine

Pärast Pakkumise lõpuleviimist eeldusel, et (i) kõik Pakutavad aktsiad märgitakse ja emiteeritakse, (ii) Ülejaotamisoptiooni ei kasutata ning (iii) olemasolevad aktsionärid ei märgi Pakkumise käigus oma osalusele vastavaid aktsiaid, lahjeneb Pakkumise tulemusel nende Pakkumise eelne osalus Äriühingus kuni 22,17%.

Miks see prospekt koostatakse?

Pakkumise peamine põhjus on Äriühingu kasvu rahastamine. Kontsern kavatses kasutada Pakkumisest saadavat puhastulu oma tööjärjekorras olevate projektide rahastamiseks. Juhtkonna praeguse hinnangu kohaselt nõuab kõigi olemasolevate tööjärjekorras olevate projektide arendamine ligikaudu 159 miljoni euro suurust kapitalikulu. Äriühing kavatses rahastada ülejäänud osa oma tööjärjekorras olevate projektide arendamiseks tehtavatest kapitalikuludest kombineerides rahavoogusid ja välisfinantseerimist.

Eeldusel, et Pakkumine on edukas ja et kõik Pakutavad aktsiad (kokku 777 001 aktsiat) märgitakse ja emiteeritakse, on Pakkumise eeldatav brutotulu 9,09 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt ligikaudu 0,56 miljonit eurot, seega on Pakkumisest saadav netotulu eeldatavalt 8,53 miljonit eurot. Kui Pakkumine toob oodatust vähem kapitali, peab Äriühing suurendama välisfinantseerimise (pangalaenuid ja välisinvestorid) osakaalu. Pakkumisele ei kohaldata siduva kohustuse alusel sõlmitud emissiooni tagamise kokkulepet.