

**Hepsor AS**

(Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts)

**Kuni 777 001 Pakutava Aktsia pakkumine**  
**Hind EUR 11,70 Pakutava Aktsia kohta**  
**Pakkumisperiod 10. november 2021 – 19. november 2021**

**AVALIKU PAKKUMISE, NOTEERIMISE JA KAUPLEMISELE LUBAMISE PROSPEKT**

Käesoleva avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele lubamise prospekti (edaspidi **Prospekt**) on koostanud ja avaldanud Hepsor AS (Eesti aktsiaselts, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 12099216, asukohaga Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti; edaspidi **Äriühing**) seoses kuni 777 001 uue emiteeritud aktsia nimiväärtusega 1,00 eurot (edaspidi **Pakutavad aktsiad**) avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele lubamisega Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas (edaspidi **Pakkumine**) 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 väärtuspaberite 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. Käesoleva prospekti on heaks kiitnud Eesti Finantsinspeksioon (**FI**) 8. novembril 2021 registreerimisnumbri 4.3-4.9/5028 all.

Pakutavaid aktsiaid pakutakse hinnaga EUR 11,70 ühe Pakutava aktsia kohta (**Pakkumishind**), millest EUR 1,00 on ühe pakutava aktsia nimiväärtus ja EUR 10,70 on ülekurs. Pakutavaid aktsiaid saab märkida ajavahemikul, mis algab 10. novembril 2021 ja lõpeb 19. novembril 2021 (edaspidi **Pakkumisperiod**), vastavalt käesolevas Prospektis kirjeldatud tingimustele. Seoses Pakkumisega on Äriühing ja aktsionärid kokku leppinud, et LHV Pank AS-il kui stabilisatsiooni korraldajal (**Stabilisatsiooni korraldaja**) on õigus omandada Nasdaq Tallinna börsil Pakutavaid aktsiaid summas 77 700 säilitades ülejaotamisoptiooni kasutamise tulemusel müüdud Pakutavate aktsiate müügist saadava tulu (**Stabilisatsioonitulu**), et stabiliseerida Pakutavate aktsiate börsihind kõrgemal tasemel kui see, mis muidu valitseks. Pakutavate aktsiate omandamine stabiliseerimistingude kaudu toimub vastavalt kohaldatavale õigusele. Stabiliseerimistinguid Pakutavate aktsiate ostmiseks võib teha igal ajal hiljemalt 30. kalendripäeval pärast kauplemise algust Nasdaq Tallinna börsil või enne seda (**Stabilisatsiooniperiod**). Stabiliseerimistinguid Pakutavate aktsiate ostmiseks võib teha ainult hinnaga, mis ei ületa Pakkumishinda. Stabilisatsiooni korraldaja ei ole siiski kohustatud stabiliseerimismeetmeid teostama. Kui Stabilisatsiooni korraldaja võtab selliseid meetmeid, võib ta need igal ajal ilma eelneva etteteatamiseta lõpetada. Ei saa olla kindel, et sellised stabiliseerimismeetmed, kui neid võetakse, toovad oodatud tulemusi. Stabilisatsiooniperioodi lõpus tagastab Stabilisatsiooni korraldaja olemasolevatele enamusaktsionäridele kõik stabiliseerimistingevuse tulemusena turult ostetud aktsiad ja/või ülejäänud Stabilisatsioonitulu, mida stabiliseerimistingevuseks ei kasutatud.

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

Äriühing jätab endale õiguse Pakkumine tühistada või selle tingimusi muuta, nagu on kirjeldatud käesolevas prospektis.

**Pakutavatesse aktsiatesse investeerimine hõlmab kapitalituru aktsiainstrumentidesse investeerimisega kaasnevaid riske ning riske, mis on seotud Äriühingu ja tema tütarettvõtete (Kontsern) tegevuse ja ärikeskkonnaga. Kuigi on tehtud kõik endast olenev, et see prospekt esitaks õiglase ja täieliku ülevaate Äriühingu, Äriühingu ja tema tütarettvõtete tegevuse ning Pakutavate aktsiatega seotud riskide kohta, võivad Pakutavatesse aktsiatesse tehtavate investeringute väärtust ebasoodsalt mõjutada asjaolud, mis käesoleval kuupäeval ei ole ilmsed või mis käesolevas prospektis ei kajastu. Käesoleva prospekti sisu ei ole mõeldud käsitlemiseks juriidilise, finants- või maksunõustamisena. Iga tulevane investor peaks sellealase nõu saamiseks konsulteerima oma õigusnõustaja, finantsnõustaja või maksunõustajaga.**

Prospekt kehtib kuni Pakkumisperioodi lõpuni või aktsiatega kauplemise alustamiseni Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas, olenevalt sellest, kumb toimub hiljem. Äriühing on kohustatud prospekti ajakohastama, avaldades lisa ainult juhul, kui ilmnevad uued faktid, olulised vead või ebatäpsused; selline kohustus ei kehti pärast Prospekti kehtivusaja lõppu.

### **TEATIS KÕIGILE INVESTORITELE**

Käesolev prospekt ei kujuta endast ühtegi pakkumist ega kutset müüa ega emitteerida, ega ole üleskutse ühekski pakkumiseks omandada Pakutavaid aktsiaid, mida pakub ükskõik milline isik mis tahes jurisdiktsioonis, kus selline pakkumine või üleskutse on ebaseaduslik, eriti piiratud territooriumidel või välistatud aladel. Pakutavad aktsiad ei ole registreeritud ja neid ei registreerita ühegi riigi, provintsi või territooriumi, välja arvatud Eesti, Läti ja Leedu asjakohaste seaduste alusel ning neid ei tohi otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, võõrandada ega üle anda üheski teises jurisdiktsioonis peale Eesti, Läti ja Leedu, välja arvatud kohaldatava erandi alusel.

Prospekti või sellega seotud dokumentide koopiate levitamine ei ole lubatud nendes riikides, kus selline levitamine või Pakkumine nõuab täiendavaid meetmeid või on vastuolus nende riikide seaduste ja määrustega. Isikud, kes saavad selle prospekti või mõne sellega seotud dokumendi, peaksid end kurssi viima kõigi käesolevas prospektis sisalduva teabe levitamise kitsenduste ja piirangutega ning kõiki selliseid piiranguid järgima. Nende piirangute mittejärgimine võib kujutada endast mis tahes sellise jurisdiktsiooni väärtpabereid käsitleva seaduse rikkumist. Eelkõige ei tohiks selliseid dokumente levitada, edastada ega saata piiratud territooriumidel(e) ega välistatud territooriumidel(e). Äriühing ei ole võtnud meetmeid seoses pakutavate aktsiate või nendega seotud õiguste või käesoleva prospekti omamise või levitamisega mis tahes jurisdiktsioonis, kus meetmeid on vaja võtta, välja arvatud Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing ei vastuta juhtudel, kui isikud või üksused võtavad meetmeid, mis on vastuolus käesolevas lõikes nimetatud piirangutega.

### **TEAVE AMEERIKA ÜHENDRIIKIDE INVESTORITELE**

Ükski Ameerika Ühendriikide reguleeriv asutus ei ole pakutavaid aktsiaid heaks kiitnud ega tagasi lükanud. Pakutavad aktsiad ei registreerita ja need ei pea olema registreeritud SEC-s vastavalt USA 1933. aasta väärtpaberiseadusele selle muudetud kujul (**Väärtpaberiseadus**) ega Ameerika Ühendriikide väärtpaberibörsil. Äriühing ei kavatse võtta meetmeid Pakutavate Aktsiate turu soodustamiseks Ameerika Ühendriikides. Pakutavaid aktsiaid ei tohi Ameerika Ühendriikides otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, edasi müüa, võõrandada ega üle anda, välja arvatud juhul, kui kohaldatakse vabastust väärtpaberiseaduse registreerimise nõuetest või tehingu suhtes neid nõudeid ei kohaldata, ning vastavuses mis tahes osariigi või muu USA jurisdiktsiooni kehtivate väärtpaberiseadustega.

## SISUKORD

1.	SISSEJUHATAV TEAVE .....	6
1.1	Kohaldatav õigus ja kohtualluvus (jurisdiktsioon) .....	6
1.2	Vastutavad isikud ja vastutuse piirangud .....	6
1.3	Teabe esitamine .....	6
1.4	Raamatupidamis põhimõtted .....	8
1.5	Tulevikku suunatud avaldused .....	8
1.6	Prospekti kasutamine .....	8
1.7	Prospekti heakskiitmine ja kehtivus .....	8
1.8	Prospekti kättesaadavus .....	9
1.9	Saadavad dokumendid .....	9
2.	KOKKUVÕTE .....	10
3.	RISKITEGURID .....	16
3.1	Sissejuhatus .....	16
3.2	Äritegevuse riskid .....	16
3.3	Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid .....	19
3.4	Aktsiate, pakkumise ja noteerimisega seotud riskid .....	23
4.	PAKKUMISE TINGIMUSED .....	26
4.1	Pakkumine .....	26
4.2	Pakkumisel osalemise õigus .....	26
4.3	Pakkumishind .....	27
4.4	Pakkumisperiood .....	27
4.5	Märkimiskorraldused .....	27
4.6	Makse .....	29
4.7	Ülejaotamisoptsoon .....	29
4.8	Jaotamine ja eraldamine .....	29
4.9	Pakkumishinna ja Pakkumisperioodi muutmine .....	30
4.10	Arveldamine .....	30
4.11	Pakkumisega seotud kokkulepped .....	31
4.12	Stabiliseerimine .....	31
4.13	Vahendite tagastamine .....	32
4.14	Pakkumise tühistamine või edasilükkamine .....	32
4.15	Huvide konflikt .....	32
4.16	Lahjenemine .....	32
4.17	Noteerimine ja kauplemisele lubamine .....	33

5.	Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine .....	34
6.	Dividendipoliitika .....	36
7.	ÜLDINE TEAVE ÄRIÜHINGU KOHTA JA PÕHIKIRI .....	37
	7.1 Äriühingu üldteave .....	37
	7.2 Põhikiri.....	37
8.	AKTSIAKAPITAL, AKTSIAD JA OMANDISTRUKTUUR .....	39
	8.1 Aktsiakapital ja aktsiad.....	39
	8.2 Äriühingu aktsionärid.....	39
	8.3 Aktsionäride õigused.....	39
9.	JUHTIMINE .....	43
	9.1 Juhtimisstruktuur .....	43
	9.2 Juhatus.....	43
	9.3 Nõukogu .....	44
	9.4 Muud juhtivtöötajad .....	45
	9.5 Töötasu ja hüvitised .....	45
	9.6 Aktsiate omamine.....	46
	9.7 Huvide konfliktid ja muud avaldused.....	46
	9.8 Avaldus äriühingu üldjuhtimisele vastavuse kohta .....	47
	9.9 Kohustuslikud audiitorid .....	47
10.	PÕHITEGEVUSED JA TURUD .....	48
	10.1 Kontserni ajalugu ja areng .....	48
	10.2 Kontserni struktuur ja kontserni äriühingud .....	49
	10.3 Ärisegmendid .....	51
	10.4 Strateegia ja konkurentsipositsioon .....	55
	10.5 Investeeringud.....	56
	10.6 Teave suundumuste kohta.....	57
	10.7 Töötajad .....	58
	10.8 Olulised kokkulepped .....	58
	10.9 Kohtumenetlused .....	58
	10.10 Tehingud seotud osapooltega.....	59
11.	VALITUD FINANTSTEAVE.....	61
	11.1 Sissejuhatus .....	61
	11.2 Valitud ajalooline finantsteave .....	62
12.	KAPITALISATSIOON JA VÕLGNEVUS .....	67
13.	FINANTSSEISUND, MAJANDUSTULEMUSED JA VÄLJAVAATED .....	69
	13.1 Finantsseisund ja majandustulemused.....	69



13.2	Tegevust mõjutavad tegurid ja riiklik poliitika.....	69
14.	KASUMIPROGNOOS .....	70
14.1	Kasumiprognosis aastateks 2021 - 2024 .....	70
14.2	Lähtekohad ja eeldused.....	70
15.	MAKSUSTAMINE .....	71
16.	SÕNASTIK.....	73
17.	LISADE LOETELU .....	76

## 1. SISSEJUHATAV TEAVE

### 1.1 Kohaldatav õigus ja kohtualluvus (jurisdiktsioon)

Prospekt on koostatud kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017. aasta määrusega nr 2017/1129/EL väärtpaberite üldsusele pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele lubamisel avaldatava prospekti kohta ja direktiivi 2003/71/EÜ kehtetuks tunnistamise kohta (**Prospektimäärus**) ja kooskõlas komisjoni 14. märtsi 2019. aasta delegeeritud määrusega nr 2019/980/EL, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust nr 2017/1129/EL mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja heakskiitu ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus nr 809/2004/EC (**Delegeeritud määrus**), eriti selle lisadega 1 ja 11.

Seda prospekti reguleerivad Eesti seadused. Pakkumisega seoses tekkivad vaidlused lahendab Harju Maakohus Eestis, välja arvatud juhul, kui mõne teise kohtu ainupädevus on ette nähtud seadusesätetega, millest ei saa poolte kokkuleppel kõrvale kalduda.

Enne selle prospekti lugemist võtke palun arvesse järgmist olulist sissejuhatavat teavet.

### 1.2 Vastutavad isikud ja vastutuse piirangud

Käesolevas prospektis esitatud teabe eest vastutav isik on AS Hepsor (**Äriühing**). Äriühing vastutab käesolevas prospektis sisalduva teabe täielikkuse ja õigsuse eest selle kuupäeva seisuga. Olles võtnud kõik mõistlikud meetmed selle tagamiseks, usub Äriühing, et käesolevas prospektis sisalduv teave vastab Äriühingule teadaolevalt faktidele ja ei sisalda väljajätmissi, mis võivad selle tähendust mõjutada.

**Henri Laks**

Juhatuses liige

[digitaalselt allkirjastatud]

Ilma et see piiraks ülaltoodu kohaldamist, ei võta käesolevas prospektis esitatud teabe eest vastutavad isikud vastutust üksnes selle prospekti kokkuvõtte alusel, välja arvatud juhul, kui selline kokkuvõte on koos teiste prospekti osadega lugemisel eksitav, ebatäpne või vastuoluline või kui see ei anna koos prospekti teiste osadega lugemisel põhiteavet, mis aitaks investoritel kaaluda Pakutavatesse aktsiatesse investeerimist.

### 1.3 Teabe esitamine

Arvude ümardamine. Käesoleva prospekti numbrilised ja kvantitatiivsed väärtused (nt rahalised väärtused, protsentuaalsed väärtused jne) on esitatud sellise täpsusastmega, mida Äriühing peab vastava küsimuse kohta asjakohase teabe edastamisel piisavaks. Aeg-ajalt on kvantitatiivsed väärtused vastavalt vajadusele ümardatud ülespoole lähima mõistliku kümnend- või täisväärtuseni, et vältida liigset detailsusastet. Selle tulemusel ei pruugi teatud protsentidena esitatud väärtused ümardamise mõju tõttu tingimata anda kokku 100%. Finantsaruannetest võib saada täpseid numbreid niivõrd, kui võrd asjakohane teave nendes kajastub.

Vääringud. Käesolevas prospektis on finantsteave esitatud eurodes (EUR), mis on Euroopa Liidu euroala liikmesriikide ametlik valuuta.

Finantsteabe kuupäev. Käesolevas prospektis sisalduv iga-aastane finantsteave on võetud või tuletatud Äriühingu konsolideeritud auditeeritud finantsaruannetest, mis käsitlevad kolme majandusaastat, mis lõppesid 31. detsembril 2020, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2018 (edaspidi **Auditeeritud finantsaruanded**), mis on koostatud kooskõlas Euroopa Liidu poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (**IFRS**). Auditeeritud finantsaruanded on auditeerinud Grant Thornton

Baltic OÜ. Auditeeritud finantsaruanded koos nende kohta koostatud audiitori aruandega on lisatud käesolevale Prospektile. Käesolevasse prospekti lisatud auditeeritud finantsaruanded on koostatud üksnes käesoleva prospekti koostamise eesmärgil ning need ei asenda ega ole mõeldud asendada kontserni kohustuslikult auditeeritud konsolideeritud finantsaruandeid 31. detsembril 2020, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaastate kohta.

Käesolevas prospektis sisalduv vahefinantsinformatsioon 30. juunil 2021 lõppenud kuue kuu seisuga ja selle perioodi kohta, sealhulgas võrdlusfinantsinformatsioon 30. juunil 2020 lõppenud kuue kuu seisuga ja selle perioodi kohta, on võetud või tuletatud auditeerimata konsolideeritud vahefinantsaruannetest 30. juunil 2021 lõppenud perioodi kohta (edaspidi **Vahefinantsaruanded**), mis on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste raamatupidamisstandarditega (IAS) 34 "Vahefinantsaruandlus". Vahefinantsaruanded ei ole läbi vaadatud ega auditeeritud. Auditeeritud finantsaruandeid koos vahearuanetega nimetatakse käesolevas prospektis **Finantsaruanneteks**.

Kui ei ole sõnaselgelt teisiti märgitud, tuleb kogu käesolevas prospektis esitatud teavet (sealhulgas kontserni konsolideeritud finantsteavet, kontserni tegevust puudutavaid fakte ja teavet turgude kohta, kus kontsern tegutseb) mõista nii, et see viitab olukorrale prospekti kuupäeva seisuga. Kui teave esitatakse muu kuupäeva seisuga kui käesoleva prospekti kuupäev, täpsustatakse see asjakohase kuupäeva välja toomisega.

Kolmandatelt isikutelt saadud teave ja turuteave. Käesoleva prospekti osade puhul võib teatud teave olla saadud kolmandatelt isikutelt. Selline teave on täpselt kajastatud ja niivõrd, kuivõrd Äriühing on teadlik ja kuivõrd ta on võimeline seda selliste kolmandate isikute avaldatud teabest kindlaks tegema, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks esitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Teatav teave turgude kohta, kus Äriühing ja selle tütarettevõtted tegutsevad, põhineb juhtkonna parimal hinnangul (nagu on määratletud jaotises 16 "Sõnastik"). Seoses tööstusharuga, milles Äriühing ja selle tütarettevõtted tegutsevad, ja teatud jurisdiktsioonidega, kus nad tegutsevad, ei ole usaldusväärne turuinfo sageli kättesaadav või on ebatäielik. Kuigi asjakohase turuolukorra ja asjaomast tööstusharu käsitleva teabe kohta parima võimaliku hinnangu andmiseks on võetud kõik mõistlikud meetmed, ei saa sellist teavet pidada lõplikuks ja otsustavaks. Investoritel soovitatakse asjaomaseid turge ise uurida või võtta tööle professionaalne konsultant.

Uuendused. Äriühing uuendab käesolevas prospektis sisalduvat teavet ainult sellises ulatuses ja ajavahemike järel ja viisil, mis on ette nähtud kohaldatava seadusega või mida juhtkond peab vajalikuks ja asjakohaseks. Äriühing ei ole kohustatud uuendama ega muutma käesolevas prospektis sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi (vt jaotis 1.5 "Tulevikku suunatud avaldused" allpool).

Terminite definitsioonid. Käesolevas prospektis on suure algustähena terminitel jaotises 16 „Sõnastik” omistatud tähendus, välja arvatud sellistel juhtudel, kus kontekst nõuab selgelt vastupidist; kusjuures ainsus sisaldab mitmust ja vastupidi. Teised terminid võivad olla defineeritud mujal prospektis.

Alternatiivsed tulemusnäitajad. Käesolev prospekt sisaldab teatavaid finantsnäitajaid, mis ei ole IFRSi kohaselt määratletud või tunnustatud ja mida peetakse "alternatiivseteks tulemusnäitajateks", nagu on määratletud Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve 5. oktoobril 2015 avaldatud "Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve suunistes alternatiivsete tulemusnäitajate kohta" (edaspidi **Alternatiivsed tulemusnäitajad**). Need Alternatiivsed tulemusnäitajad ei ole määratletud ega esitatud kooskõlas IFRSiga. Alternatiivsed tulemusnäitajad on auditeerimata ja need ei ole Äriühingu tegevuse tulemuslikkuse näitajad IFRSi kohaselt ning neid ei tohiks pidada alternatiiviks IFRSi kohastele tulemuslikkuse näitajatele või Äriühingu likviidsuse näitajatele. Äriühingu poolt alternatiivsete tulemusnäitajate kasutamine ja arvutusmeetod võib erineda teiste äriühingute poolt kasutatavatest.

IFRS-i rakendamine. Kontsern on kohaldanud IFRSi nõudeid kontserni finantsaruannete koostamisel alates 1. jaanuarist 2018 algavate aruandeperioodide kohta. Sellest tulenevalt võib kontserni finantsaruannete võrdlusanalüüs eelmiste aruandeperioodidega olla keeruline.

Viited Äriühingu veebisaidile. Käesolev Prospekt sisaldab viiteid Äriühingu veebisaidile. Äriühing ei esita käesolevas prospektis viitena mingit sellis(t)el veebisaidil(saitidel) avaldatud teavet.

#### **1.4 Raamatupidamis põhimõtted**

Finantsaruanded on koostatud kooskõlas ELi poolt vastu võetud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega.

#### **1.5 Tulevikku suunatud avaldused**

Käesolev prospekt sisaldab tulevikku suunatud avaldusi (eelkõige jaotistes 2 "Kokkuvõte", 3 "Riskitegurid", 5 "Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine" ning 10 "Põhitegevusalad ja turud"). Sellised tulevikku suunatud avaldused põhinevad praegustel ootustel ja prognoosidel tulevaste sündmuste kohta, mis on omakorda tehtud juhtkonna parima äranägemise põhjal. Teatavad avaldused põhinevad juhtkonna veendumustel ning juhtkonna poolt tehtud eeldustel ja juhtkonnale hetkel kättesaadaval informatsioonil. Kõik käesolevas prospektis sisalduvad tulevikku suunatud avaldused on seotud riskide, ebakindlate asjaolude ja eeldustega kontserni tulevase tegevuse, makromajandusliku keskkonna ja muude sarnaste tegurite kohta.

Eelkõige võib selliseid tulevikku suunatud avaldusi identifitseerida selliste sõnade kasutamise järgi nagu "strateegia", "oodata", "planeerida", "prognoosida", "uskuda", "teha", "jätkata", "hinnata", "kavandada", "projekteerida", "eesmärgid", "sihid" ja muud sarnase tähendusega sõnad ja väljendid. Tulevikku suunatud avaldusi võib tuvastada ka selle järgi, et need ei ole rangelt seotud ajalooliste või praeguste faktidega. Nagu mis tahes ennustused või prognoosid, on ka need loomupäraselt sõltuvad määramatusest ja asjaolude muutustest ning äriühing ei ole kohustatud ja loobub selgesõnaliselt kohustusest ajakohastada või muuta käesolevas prospektis esitatud tulevikku suunatud avaldusi kas selliste muutuste, uue teabe, hilisemate sündmuste või muude asjaolude tõttu.

Tulevikku suunatud avalduste paikapidavust ja täpsust mõjutab asjaolu, et kontsern tegutseb tiheda konkurentsiga ärivaldkonnas. Seda äritegevust mõjutavad muutused siseriiklikes ja välismaistes seadustes ja määrustes (sealhulgas Euroopa Liidu seadustes ja määrustes), maksud, konkurentsi areng, majanduslikud, strateegilised, poliitilised ja sotsiaalsed tingimused, tarbijate reaktsioon uutele ja olemasolevatele toodetele, tehnoloogilised arengud ja muud tegurid. Kontserni tegelikud tulemused võivad selliste tegurite muutumise tõttu oluliselt erineda juhtkonna ootustest. Muud tegurid ja riskid võivad negatiivselt mõjutada kontserni tegevust, äritegevust või finantstulemusi (palun vaadake jaotist 3 "Riskifaktorid", et tutvuda riskidega, mis on käesoleva dokumendi kuupäeval tuvastatavad ja mida peetakse oluliseks).

#### **1.6 Prospekti kasutamine**

Käesolev prospekt on koostatud ainult pakutavate aktsiate pakkumise ja noteerimise ning Nasdaq Tallinna Balti põhinimekirjas kauplemisele lubamise eesmärgil. Pakutavate aktsiate avalikku pakkumist ei korraldata üheski teises jurisdiktsioonis peale Eesti, Läti ja Leedu ning sellest tulenevalt võib käesoleva prospekti levitamine teistes riikides olla seadusega piiratud või keelatud. Käesolevat prospekti ei tohi kasutada muuks otstarbeks kui pakkumises osalemise või aktsiatesse investeerimise otsuse tegemiseks. Te ei tohi käesolevat prospekti kopeerida, paljundada (välja arvatud era- ja mitteäriliseks kasutamiseks) ega levitada ilma Äriühingu selgesõnalise kirjaliku loata.

#### **1.7 Prospekti heakskiitmine ja kehtivus**

Eesti Finantsinspeksioon (FI) kui prospektimääruse kohaselt pädev asutus on käesoleva prospekti heaks kiitnud 8. novembril 2021 registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5028. FI kiidab käesoleva prospekti heaks prospektimäärusega kehtestatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse standarditele vastavuse osas ning seda ei tohiks pidada Äriühingu ega Pakutavate aktsiate heakskiitmiseks. Investorid peaksid ise hindama, kas Pakutavatesse aktsiatesse investeerimine on sobiv.

Prospekt kehtib kuni Pakkumisperioodi lõpuni või aktsiatega kauplemise alustamiseni Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas, olenevalt sellest, kumb toimub hiljem. Kui Pakkumine tühistatakse vastavalt jaotisele 4.14 "Pakkumise tühistamine ja edasilükkamine", kehtib Prospekt kuni Pakkumise tühistamise kuupäevani.

### **1.8 Prospekti kättesaadavus**

Käesolev prospekt ja selle eesti-, läti- ja leedukeelsed kokkuvõtted avaldatakse börsiteatena Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu. Prospekt ja selle eesti-, läti- ja leedukeelsed kokkuvõtted on alates 10. novembrist 2021 kättesaadavad ka elektroonilisel kujul Äriühingu veebilehel ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)). Iga huvitatud isik võib taotleda äriühingult tasuta prospekti ja selle eesti-, läti- ja leedukeelse kokkuvõtte elektroonilist koopiat. Prospekti edastamine Äriühingu poolt piirdub jurisdiktsioonidega, kus avalik pakkumine toimub, s.t Eesti, Läti ja Leeduga.

### **1.9 Saadavad dokumendid**

Prospekt ja selle eesti-, läti- ja leedukeelsed kokkuvõtted on elektroonilisel kujul kättesaadavad Nasdaq Tallinna börsi veebilehel (<https://www.nasdaqbaltic.com/>) ja Äriühingu veebilehel ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)).

Lisaks sellele on Prospekti kehtivusaja jooksul võimalik tutvuda järgmiste dokumentidega Äriühingu veebisaidil ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)):

(i) Äriühingu põhikiri.

Äriühingu veebisaidil esitatud teavet ei ole FI läbi vaadanud ega heaks kiitnud.

## 2. KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused			
<p>Käesolevat kokkuvõtet (<b>Kokkuvõte</b>) tuleks vaadelda kui prospekti sissejuhatus 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. Investorit 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)	<b>Hepsoni aktsia, ISIN EE3100082306</b>		
Emitendi isik ja kontaktandmed, sealhulgas juriidilise isiku tunnus (LEI);	Emitendi ärinimi on Hepson AS (edaspidi <b>Äriühing</b> ). Äriühing on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 12099216. Äriühingu kontaktandmed on järgmised: aadress Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti, telefon +372 660 9009, e-post: <a href="mailto:info@hepson.ee">info@hepson.ee</a> . Äriühingu LEI on 254900NNCQC3L9WR9P45.		
Prospekti kinnitava pädeva asutuse isik ja kontaktandmed, prospekti kinnitamise kuupäev	Käesoleva prospekti on heaks kiitnud Eesti Finantsinspeksioon ( <b>FI</b> ) 8. novembril 2021 registreerimisnumbril 4.3-4.9/5028 all. FI kontaktandmed on järgmised: aadress Sakala 4, 15030, Tallinn, Eesti, telefon +372 668 0500, e-post <a href="mailto:info@fi.ee">info@fi.ee</a> .		
Põhiteave Emitendi kohta			
<p><i>Kes on väärtpaberite emitent?</i></p> <p>Emitendi ärinimi on Hepson AS (edaspidi <b>Äriühing</b>). Äriühing on asutatud Eesti Vabariigi seaduste alusel tähtajatult osauhingu vormis (eesti keeles: <i>osauhing</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 <b>Kontsern</b>) kuuluvad Äriühing kui konsolideeriv emaettevõtte ja tütarettevõtjad Hepson Finance OÜ (ja selle tütarettevõtjad), Hepson Latvia OÜ (ja selle tütarettevõtjad) ning arendusprojektidega seotud eriotstarbelised äriühingud (edaspidi <b>SPV</b>). Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga kuulub Kontserni 30 arendusprojektiga seotud SPVd, millest 28 on Äriühingu kontrolli all (osalus &gt;50%, konsolideeritud) ja kaks on sidusettevõtted (osalus &lt;50%). Veel kahe SPV osas kohaldatakse optiooni kasutamist või ei ole need muudel põhjustel konsolideeritud. Äriühingu enda tegevus piirub Kontserni tütarettevõtete aktsiate omamisega. Hepson Finance OÜ vastutab kontserni arendusprojektide rahastamise, lõpetatud projektidest saadava tulu arvestuse ja konsolideerimise eest ning osutab lepingulist projektijuhtimise teenust SPVdele Eestis. Hepson Latvia OÜ on Läti SPVde aktsiate ja Hepson 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) valdusettevõtted (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>			
<p>Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on aktsionärid, kes omavad üle 5% kõigist Äriühingu aktsiatest, järgmised:</p>			
<b>Aktsionäri nimi</b>	<b>Aktsiate arv</b>	<b>Osakaal</b>	<b>Aktsionäri otseselt või kaudselt kontrolliv isik</b>
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
<p>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.</p>			
<p>Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on äriühingul üks juhatuse liige - hr Henri Laks. Hr Henri Laksi volitused juhatuse liikmena algasid 4. märtsil 2013 (seoses äriühingu ümberkujundamisega 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.</p>			
<p>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.</p>			

*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 vahearuanetest. 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 <sup>(1)</sup>	-77%	6%	98%	-39%	57%
Ärikasumi marginaal <sup>(2)</sup>	4.6%	7.5%	8.8%	6.6%	12.0%
Puhaskasumi marginaal <sup>(3)</sup>	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

<sup>(1)</sup> 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.

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

<sup>(3)</sup> 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 kavatab 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 kokkulepitud 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 vöörandatavad. Pakutavad Aktsiad on samaväärsed (*pari passu*) kõigi olemasolevate Aktsiatega ja Pakutavad Aktsiad annavad õiguse mis tahes dividendidele, mis kuulutatakse välja ja makstakse 1. jaanuaril 2021 algava finantsperioodi eest, ning mis tahes järgneva finantsperioodi eest.

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 ümberkujundamine 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 aktsionäri oleks õigus osaleda ja hääletada üldkoosolekul, peab ta olema registreeritud aktsionäride registris tähtajaks, 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 aktsiaseltsil 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 aktsiaseltsil 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 aktsiaseltsil aktsionäridel on õigus osaleda ettevõtte kasumi jaotamises ja neil on õigus saada dividende proportsionaalselt oma osalusega äriühingus. Eesti äriseadustiku kohaselt otsustab dividendide jaotamise ja maksmise üldkoosolek. Juhatus peab koos aastaaruande esitamisega esitama üldkoosolekule kasumi jaotamise ettepaneku. Nõukogul on õigus teha muudatusi juhatus 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 järgnevat majandusaastate eest. Äriühing ei saa tagada, et tulevikus dividende makstakse. Mis tahes tulevaste dividendimaksete ajastus ja summa sõltuvad Äriühingu praegusest ja tulevasest 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 maksmine tulevikus ei ole garanteeritud. Dividendide maksmine 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 <sup>(1)</sup>
Tehingupoole väärtpaperikonto:	99104086627
Tehingupoole haldur:	AS LHV Pank
Tehingu väärtuspäev:	24. november 2021
Tehingu liik:	"ost"
Arvelduse liik:	„väärtpaperiülekanne makse vastu“

<sup>(1)</sup> 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 avalikustataks 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 esitamiseks 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 investorite poolt omandamise suhtes;
- (iii) tunnistab, et Pakkumine ei kujuta endast Äriühingu poolt pakutatavate aktsiate pakumist 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 investorite vahel;
- (iv) nõustub sellega, et märkimiskorralduses investorite 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-I töödelda tema isikuandmeid ja märkimiskorralduses sisalduvat teavet enne pakkumisperioodi, selle jooksul ja pärast seda ulatuses, mis on vajalik Pakkumises osalemiseks;
- (viii) volitab haldurit ja Nasdaq CSD-d muutama investorite tehingukorralduses sisalduvat teavet, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ja (b) täpsustama investorite 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 esitamiseks annab investor volituse ja korralduse institutsioonile, mis haldab investorite sularahakontot, mis on seotud tema väärtpaberikontoga (ja mis võib, aga ei pruugi olla ka investorite haldur), blokeerida viivitamatult kogu tehingusumma investorite 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.

#### Ülejaotamisotsioon

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. Ülejaotamisotsiooni 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 investorite mitu märkimiskorraldust liidetakse allokatsiooni eesmärgil (välja arvatud juhul, kui investor kasutab esindajastruktuuri, millisel 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](http://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 müüdü Pakutatavate aktsiate müügist saadava tulu (**Stabilisatsioonitulu**), et stabiliseerida Pakutatavate aktsiate börsihind kõrgemal tasemel kui see, mis müüdü 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 stabiliseerimistegevuse tulemusena turult ostetud aktsiad ja/või ülejäänud Stabilisatsioonitulu, mida ei kasutatud stabiliseerimistegevuseks.

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 teatatakse Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebilehel ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)).

Lahjenemine

Pärast Pakkumise lõpuleviimist eeldusel, et (i) kõik Pakutavad aktsiaid 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 kavatseb 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 kavatseb rahastada ülejäänud osa oma tööjärjekorras olevate projektide arendamiseks tehtavatest kapitalikuludest kombineerides rahavoogusid ja välisfinantseerimist.

Eeldusel, et Pakkumine on edukas ja et kõik Pakutavad aktsiaid (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.

### 3. RISKITEGURID

#### 3.1 Sissejuhatus

Äriühingu emiteeritavatesse aktsiatesse investeerimisega kaasnevad erinevad riskid. Iga tulevane aktsiatesse investeerija peaks põhjalikult kaaluma kogu käesolevas prospektis esitatud teavet, sealhulgas allpool kirjeldatud riskitegureid. Kõik allpool kirjeldatud riskitegurid või täiendavad riskid, mida juhtkond praegu ei tea või mida juhtkond ei pea oluliseks, võivad avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äritegevusele, finantsseisundile, tegevusele või väljavaadetele ning põhjustada vastava languse aktsiate väärtuses. Selle tulemusena võivad investorid kaotada osaliselt või täielikult oma investeeringute väärtuse. Juhtkond usub, et allpool kirjeldatud tegurid kujutavad endast aktsiatesse investeerimisega kaasnevaid peamisi riske. Riskitegurid on loetletud teatud kategooriates, samas kui esmajärjekorras nimetatakse kõige olulisemaid riskitegureid, mis põhinevad olulisusel või tõenäosusel, ning ülejäänud riskitegurid ei ole esitatud mingis prioriteetses järjekorras.

Kontserni riskijuhtimise põhimõtteid, vastavaid fakte ja näitajaid on üksikasjalikult kirjeldatud auditeeritud finantsaruannete lisa 30.

**Käesolev prospekt ei ole ega peagi olema investeerimisnõuanne ega investeerimissoovitus Pakutavate Aktsiate omandamiseks. Iga tulevane aktsiatesse investeerija peab oma enda sõltumatu ülevaate ja analüüsi ning selliste professionaalsete nõuannete põhjal, mida ta peab vajalikuks ja asjakohaseks, otsustama, kas investeering aktsiatesse on kooskõlas tema finantsvajaduste ja investeerimisesmärkidega ning kas selline investeering on kooskõlas mis tahes reeglite, nõuete ja piirangutega, mis võivad selle investori suhtes kehtida, näiteks investeerimispoliitika ja suunised, asjaomaste asutuste seadused ja määrused jne.**

#### 3.2 Äritegevuse riskid

***Kontsern on avatud COVID-19 pandeemiaga seotud riskidele.***

Kontserni äritegevust ja Eesti (ja kogu maailma) majandust on negatiivselt mõjutanud ja mõjutab jätkuvalt negatiivselt COVID-19 kriis, mis aitas kaasa makromajandusliku ebakindluse, häirete ja märkimisväärse volatiilsuse tekkimisele finantsturgudel. Käimasolev COVID-19 pandeemia areneb edasi ja praeguseks on riigiasutused rakendanud märkimisväärseid meetmeid, mille eesmärk on kontrollida haiguspuhangut - sealhulgas sulgemisi, inimeste liikumise piiramist ja sotsiaalse distantsi kehtestamist, ettevõtete kohustuslikku sulgemist, karantiine ja reisikeeldusid. Need valitsuse meetmed ja ettevaatusabinõud ning mis tahes tulevased ennetus- ja leevendusmeetmed, mis on seotud COVID-19 või muude laialt levinud rahvaterviseprobleemidega, vähendasid oluliselt ja võivad ka tulevikus vähendada majandustegevust ning avaldasid negatiivset mõju majandustingimustele ning ettevõtete ja tarbijate usaldusele ja kulutustele nii Eestis kui ka kogu maailmas, mis võib oluliselt kahjustada kontserni äri võimalusi turgudel, kus viimane tegutseb. Kuigi COVID-19 vaksineerimisprogrammid edenevad, mõjutavad need meetmed käesoleva prospekti kuupäeva seisuga jätkuvalt majandustegevust.

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 avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Sellised tulevased mõjud võivad olla olulised ja hõlmata muu hulgas tarnetasku ja turuhindade ebastabiilsust ehitussektori tooraine osas, mis omakorda võib tähendada kontserni jaoks ehitushindade tõusu, mõju kontserni töötajate tervisele ja teenusepakkujate tegevusele; riske, mis on seotud kolmandate töövõtjate palkamisega ja kontserni suutlikkusega hoida võtmetöötajaid; kontserni tegevuspiirkonna riikide majandus- ja haldustegevuse võimalikku aeglustumist.

Riiklikult rakendatud piirangud põhjustasid kaugtöö ulatuslikku suurenemist kõigis vanuserühmades ja paljudes ärivaldkondades<sup>1</sup> ning kuigi koronaviiruse leviku võib saada kontrolli alla, on tõenäoline, et see tagasipöördumine ei hõlma tagasipöördumist endiste tööviiside juurde. Kuna vähem inimesi naaseb täiskohaga kontoritesse, võivad tööandjad hakata oma kontoripindade vajadusi uuesti läbi mõtlema ja kaaluma uusi ruume, mis vastaksid paremini nende vajadustele. Kuigi see võib lühiajaliselt avaldada positiivset mõju nõudlusele uute A-klassi äripindade järele, võib kaugtöötajate arvu suur kasv põhjustada üldise nõudluse vähenemist büroopindade järele, millel võib olla otsene mõju kontserni suutlikkusele müüa või välja üürida enda arendatud ärikinnisvara.

Nõudlust elamispindade järele, mida Kontsern on arendanud, võib mõjutada ka asjaolu, et kaugtöö võimalused võimaldavad inimestel töötada ükskõik kus, selle asemel et viibida kontoriruumis. Äriühing tegutseb peamiselt Tallinnas ja selle läheduses, kus nõudlus elamispindade järele on keskmiselt kõige suurem, kuid nõudlus võib kannatada selle tõttu, et paljude inimeste vajadus elada linna lähedal väheneb. See võib kahjustada kontserni võimet teenida tulu elukondliku kinnisvara müügist.

See, mil määral COVID-19 pandeemia lõppkokkuvõttes kontserni äritegevust mõjutab, sõltub tulevastest arengutest, sealhulgas haiguspuhangu kestusest, levikust ja intensiivsusest ning ennetus- ja leevendusmeetmete rakendamisest, mis on ebakindlad ja raskesti prognoositavad.

Eeltoodu võib häirida kontserni tegevust või äri võimalusi, mõjutada piirkondlikku majandust või kahjustada kontserni klientide äritegevust või finantsseisundit, mis võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, majandustulemustele või väljavaadetele.

#### ***Kontserni praegune kinnisvara arendustegevus on seotud võimalike huvide konfliktidega.***

Kontsern on teinud ja kavatses ka edaspidi teha tehinguid seotud ettevõtte, ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ-ga, mis on Äriühingu praeguste aktsionäride ja nõukogu liikmete kontrolli all. Pärast pakkumist jätkavad Mitt & Perlebach OÜ praegused kontrollivad aktsionärid Andres Pärloja ja Kristjan Mitt Äriühingu aktsionäridena ja nõukogu liikmetena. Kontsern on varem tuginenud ja loodab ka edaspidi tugineda Mitt & Perlebach OÜ-le kui oma ainukesele või peamisele peatöövõtjale seoses kontserni kinnisvaraarendusprojektide ehitustöödega. Kuigi Mitt & Perlebach OÜ teenuste kasutamise suhtes ei ole kontserni äriühingute poolt võetud ega eeldatavasti võeta ka tulevikus kindlat kohustust, tegutseb Mitt & Perlebach OÜ kontserni äriühingute peatöövõtjana kõikide käesoleva prospekti jaotises 10 "Peamised tegevused ja turud" üksikasjalikult kirjeldatud kinnisvaraarendusprojektide puhul.

Selline suhe kontserni äriühingute ja Mitt & Perlebach OÜ vahel võib põhjustada huvide konflikti. Juhtkonna arvates on tehtud kõik mõistlikud jõupingutused, et vähendada võimalike huvide konfliktidega seotud riske. Äriühing ja Mitt & Perlebach OÜ on sõlminud raamlepingu, milles pooled on kokku leppinud Mitt & Perlebach OÜ tasustamise põhimõtted kontsernile osutatud teenuste eest. Vastavalt raamlepingule võib äriühing küsida Mitt & Perlebach OÜ-lt kas kindlasummalist või avatud pakkumist, kusjuures pakkumised põhinevad alati i) otsekuludel (alltöövõtjate pakkumised ja prognoosid) ja ii) Mitt & Perlebach OÜ fikseeritud, otsekuludele lisanduval marginaalil, mille suurus sõltub sellest, millise hinnakujundusmehhanismi äriühing valib. Kindlasummalise pakkumise puhul kannab Mitt & Perlebach kogu äririski seoses lõplike ehituskuludega; avatud pakkumise puhul jagatakse nii riskid kui ka kasumid poolte vahel. Olenemata konkreetse lepingu tüübist (kindlasummaline või avatud) viib Mitt & Perlebach läbi alltöövõtuhanked, peab nende üle läbirääkimisi ja koostab kontsernile läbivaatamiseks hinna ja koguse kalkulatsiooni (price-and-quantity bill, **PQB**) . Esitatud hinna ja koguse kalkulatsioon sisaldab kõiki alltöövõtuhindu (otsesed kulud) ja Mitt & Perlebach'i projekti juhtimise tasu (lisaks otsestele kuludele). Kõik otsused selle kohta, millist liiki pakkumist äriühing soovib ja kas Mitt & Perlebach OÜ-d üldse peatöövõtjaks palgata, kuuluvad juhatuse ainupädevusse. Hoolimata võimaliku huvide konflikti ohu tunnistamisest hindab juhtkond strateegilist koostööd Mitt & Perlebach OÜga üheks kontserni konkurentsieeliseks - kontserni äriühingud ei ole võtnud endale kindlat kohustust kasutada Mitt & Perlebach OÜ teenuseid, kuid nad on Mitt & Perlebach

<sup>1</sup> Viiruskriisi mõju Eesti majandusele. Stsenariumid kuni aastani 2030. Arenguseire Keskus 2020, lk 21. Kättesaadav: [https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2021/02/2020\\_viiruskriisi\\_mju\\_eng\\_web.pdf](https://www.riigikogu.ee/wpcms/wp-content/uploads/2021/02/2020_viiruskriisi_mju_eng_web.pdf).

OÜ eelistatud koostööpartner, mis tähendab, et kontserni äriühingud ei kanna selles osas tururiski. Lisaks on lepingulised riskid (eelkõige kvaliteediga seotud lepingulised riskid) väga väikesed, kuna koostööd on varem põhjalikult testitud.

Võimalikud huvide konfliktid võivad avaldada negatiivset mõju kontserni äriühingute majandustulemustele.

***Kontserni tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende suutlikkusest täita kokkulepitud tingimusi.***

Kontserni äriühingud tegelevad kinnisvaraarendusega ja ei tegele reaalse ehitustegevusega. Arendus- ja ehitustegevuses, aga ka arendusprojektide planeerimisel ja hoidmisel tuginemine välistele teenusepakkujatele, peamiselt ehitusettevõtetele, on kinnisvaraarenduse äritegevuse lahutamatu osa. Võimetus sõlmida lepingut välise teenusepakkujaga, nt raskused kvaliteetse ehitusettevõtte leidmisel ja muud riskid, mis on seotud kolmandate isikute kaasamisega ja nende võimaliku suutmatusega täita oma ülesandeid või kohustusi, võivad põhjustada viivitusi kontserni äriühingute lepinguliste kohustuste täitmisel või lepinguliste kohustuste rikkumisi nende klientide ja koostööpartnerite ees. See omakorda võib avaldada negatiivset mõju kontserni äriühingute kinnisvaraprojektide kasumlikkusele ja kontserni üldistele majandustulemustele.

Et vähendada selle konkreetse riski võimalikku ilmnemist, teeb kontsern kõigi oma praeguste kinnisvaraarendusprojektide puhul koostööd ühe ehitusettevõttega, mida on üksikasjalikult kirjeldatud käesoleva prospekti jaotises 10.10 "Tehingud seotud osapooltega", kellega tal on suur koostöökogemus ja kes on osutunud kontserni usaldusväärseks koostööpartneriks - Mitt & Perlebach OÜ (vt eespool ka võimalike huvide konfliktidega seotud riskide kirjeldust). Tihe koostöö Mitt & Perlebach OÜ-ga aitab kaasa kõigi käimasolevate kinnisvaraarendusprojektide projektijuhtimise tõhususele, selle asemel, et töötada mitme töövõtjaga samaaegselt. See omakorda mõjutab positiivselt kontserni kinnisvaraprojektide kasumlikkust.

Kontserni töövõtjate ja koostööpartnerite suutmatuse täita kokkulepitud tingimusi võib avaldada negatiivset mõju kontserni majandustulemustele.

***Kontserni tegevus sõltub kontserni suutlikkusest kaasata kapitali kontsernile soodsatel tingimustel.***

Kinnisvaraarendusprojektid nõuavad suuri investeeringuid, mis muudab selles valdkonnas tegutsemise kapitalimahukaks. Enne kinnisvaraprojektide müügist või rentimisest tulu saamist peab äriühing rahastama kruntide omandamist, projektide arendamist, ehitustööde teostamist ja kõiki muid arendusprojekti vajalikke samme. Seetõttu on oht, et kontserni äriühingud ei suuda leida piisavalt vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks vastava kontserni äriühingu jaoks soodsatel tingimustel või üldse mitte. Mitmed tegurid võivad mõjutada äriühingu võimet hankida vajalikke vahendeid, näiteks üldised majandus- ja turutingimused, finantsteenuste pakkujatega seotud tegurid, pangapoliitika jne.

Kontsern kasutab kõigi oma arendusprojektide jaoks eriotstarbelisi äriühinguid (**SPV**) (vt prospekti jaotist 10.2 "Kontserni struktuur ja kontserni äriühingud", et saada üksikasjalik ülevaade sellistest eriotstarbelistest äriühingutest). Seetõttu rahastatakse kõiki kinnisvaraprojekte vastava eriotstarbelise äriühingu tasandil, mis omakorda tähendab, et pankade rahastamisvõimalused on piiratud, kuna vastava eriotstarbelise äriühingu varad, mida saaks kasutada tagatisena, on piiratud (maatükk ja kinnisvaraarendusprojekt on sellise eriotstarbelise äriühingu ainsad varad). Seetõttu kaasab kontsern erainvestoreid, kelle investeeringud on üldjuhul tasakaaluks omakapitali ja intressi kandvate võlakohustuste vahel, et viia selliste erainvestorite huvid kooskõlla kontserni äriühingute huvidega. Erainvestorite kaasamisega seotud riske maandatakse lepinguliselt - vastava eriotstarbelise äriühingu suhtes sõlmitakse eraldi aktsionäride leping, jättes lõpliku kontrolli eriotstarbelise äriühingu üle Äriühingule.

Kui kapitali ei õnnestu kaasata vajalikus mahus ja tingimustel, et rahastada kontserni äriühingute (nagu on üksikasjalikult kirjeldatud käesoleva prospekti jaotises 10.3 "Ärisegmendid") 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.***

Üks kinnisvaraarendajate äritegevuse paratamatuid puudusi on turu suurus riigis, kus vastav äriühing tegutseb. Kontserni kinnisvaraarendustegevus piirdub kahe geograafilise turuga - Eesti ja Läti, täpsemalt Tallinn ja Riia. Seetõttu on kontsern avatud turukontsentratsiooniriskile. Turuhäired või nõudluse märkimisväärne vähenemine nendel geograafilistel turgudel võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni kinnisvaraarenduse mahtudele, mis omakorda võib kaasa tuua kontserni tegevuse tulude vähenemise.

Geograafilist tururiski leevendab osaliselt see, et kontsern tegutseb erinevates ärisegmentides - käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on 64% kontserni tegevusest seotud kinnisvaraarendusprojektidega elukondliku kinnisvara ärisegmendis ja 36% ärikinnisvara ärisegmendis.

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga peab juhtkond geograafilise turuga seotud riske madalaks, kuna mõlemas linnas võib turuolukorda iseloomustada kui soodsat - elamukinnisvara ärisegmendis on tehingute arv alates 2009. aastast pidevalt kasvanud, turg on väga aktiivne - praegu ületab nõudlus pakkumist<sup>2</sup>. Juhtkonna arvates ei ole alust arvata, et sellised suundumused lähitulevikus muutuvad - nii Tallinn kui ka Riia on kiiresti arenevad linnad, kus on endiselt suures mahus Nõukogude Liidu aegadest pärit moraalselt vananenud kinnisvara, mis tuleb lammutada ja ümber ehitada.

***Äriühingu juhtimisülesanded on koondatud üheainsa juhatuse liikme kätte.***

Äriühingul on ainult üks juhatuse liige - Henri Laks. See tähendab, et kõik juhtimisülesanded ja vastutus on koondatud ühe inimese kätte. Sellega kaasnevad vältimatud riskid, mis on seotud kontserni äritegevuse oskusteabe koondumisega ühe isiku kätte.

Seda riski leevendab osaliselt nõukogu liikmete, kes on ühtlasi ka äriühingu põhiaktsionärid, tihe osalemine kontserni igapäevases äritegevuses.

***Kontserni tegevuse tulemusi võib negatiivselt mõjutada kontserni äriühingute suutmatust leida sobivaid maatükke ja kinnisvaraprojekte.***

Kontsernil on märkimisväärne hulk uusi tööjärjekorras olevaid projekte (vt käesoleva prospekti jaotist 10.3 "Ärisegmendid", et saada üksikasjalik ülevaade tööjärjekorras olevatest projektidest). Juhtkond ja võtmetöötajad töötavad pidevalt uute potentsiaalsete projektide ja ärivõimaluste leidmise kallal, kuid ei saa olla kindel, et kontserni äriühingud suudavad tulevikus leida sobivaid ja piisavalt kasumlikke kinnisvaraprojekte. Suutmatust hoida stabiilset uute kinnisvaraarendusprojektide voogu võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni majandustulemustele.

### **3.3 Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid**

***Kinnisvaraarenduse äritegevust võib oluliselt kahjustada selle tsüklilisus.***

Suurim majanduslik risk, mis mõjutab kontserni majandustulemusi, on seotud kinnisvaraturu tsüklilisusega. Kuna kinnisvaraarendus- ja ehitusettevõtteid mõjutavad suurel määral muutused kinnisvaraturgudel, üüritulud ja üldised majandustingimused, on ka need äriühingud oma olemuselt tsüklilised. Seetõttu kipub kinnisvaraarendusettevõtete kasumlikkuse tase koos majanduses toimuvate muutustega palju kõikumama. Kui majanduskasv aeglustub mõnes või kõigis riikides, kus Kontsern tegutseb, võib vastav Kontserni äriühing kogeda negatiivset mõju oma projektide arendamisest

<sup>2</sup> Tallinna elukondliku kinnisvaraturu trendid, suvi 2021, Tõnu Toompark, Kinnisvarakool OÜ, Adaur Grupp OÜ, 09.06.2021; Baltic States Property Snapshot, Q1 2021, Colliers.

saadavale tulule, näiteks seetõttu, et arendatav kinnisvara tuleb müüa algselt eeldatust madalama hinnaga või et äriühing ei suuda teenindada ehitustööde teostamiseks võetud laenu.

Kümne tegutsemisaasta jooksul ei ole äriühing eespool kirjeldatud olukorda sattunud ja kuigi on võimatu tagada, et sellised riskid kunagi ei realiseeru, usub juhtkond, et kontsern on võtnud mõistlikke ettevaatusabinõusid, et neid võimalikult suures ulatuses vältida. Kontsern rahastab arendusprojekti kõiki aspekte enne ehituse algust, kusjuures ligikaudu 80-100% ehituskuludest rahastatakse laenurahaga. Seetõttu ei tekita mis tahes majanduslangus, mis leiab aset enne projekti ehitusetappi jõudmist, äriühingule raskusi laenu teenindamisel. Kui majanduslangus peaks toimuma siis, kui kinnisvara ehitamine on juba alanud, ei ole juhtkonna arvates põhjust tööd peatada, sest ehituseks vajalik laenuraha on pangalt juba saadud ja seega saab kõik projektid siiski lõpule viia.

Isegi kui turu kõikumised ei mõjuta oluliselt kontserni võimet lõpetada oma kinnisvaraarendusprojektide ehitustöid, mängivad kinnisvarahindade muutused, mida mõjutavad üldised makromajanduslikud tingimused, intressimäärad, inflatsiooniootused jne, siiski olulist rolli kontserni tuludes, kuna kontserni ainus tulu saadakse elukondliku ja ärikinnisvara müügist ja üürimisest. Kui kinnisvara hinnad on ehitustööde lõpetamise ajaks oluliselt langenud, võib kontsern olla sunnitud arendatavat kinnisvara müüma oodatust madalama hinnaga, mis avaldaks negatiivset mõju kontserni finantsseisundile ja majandustulemustele. Kinnisvarahindade oluline tõus, näiteks majanduslike kõikumiste või maa nõudluse suurenemise tõttu, võib samuti avaldada negatiivset mõju kontserni projektidele, kuna see võib põhjustada raskusi arendamiseks sobiva kinnisvara ostmisel kontsernile soodsate hindadega või ostmisel üldse. Kui ei suudeta leida arendamiseks sobivat maad, võib see avaldada negatiivset mõju kontserni tegevusvõimele ning kui maad tuleb osta oluliselt kallimalt ja samas ei ole võimalik kulusid lõpptarbijale üle kanda, võib see avaldada negatiivset mõju kontserni finantsseisundile ja majandustulemustele.

Soodsad muutused üldistes majandustingimustes võivad 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. Juhtkond usub, et kinnisvaraarenduse tsüklilisus ja majanduslike kõikumiste mõju on äriühingu jaoks kõrge risk, samas kui riskide realiseerumise korral on nende mõju äriühingule keskmine, kuna kontsern on oma tegevuse korraldamisel võtnud ennetavaid meetmeid, et seda riski võimalikult palju vähendada.

#### ***Kontsern on avatud tsiviilvastutusega seotud riskidele.***

Kontsern arendab elukondlikku ja ärikinnisvara ning teenib tulu korterite ja ärikinnisvara müügist, millest viimast aeg-ajalt müümise asemel renditakse. 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 kannavad kontserni äriühingud tsiviilvastutust ehitustööde kvaliteedi eest; siiski ei ole kindlust selles, et kontserni äriühingu vastu esitatud tsiviilnõue on võimalik vastavalt ehitusettevõttelt sisse nõuda.

Tsiviilvastutuse riske leevendab kontserni ettevõtlusstruktuur - iga kinnisvaraprojekt kuulub eraldi kontserni äriühingule - eriotstarbelisele äriühingule (SPV), mis koondab ühe konkreetse kinnisvaraprojektiga seotud riskid ühte kontserni äriühingusse ja võimaldab seega vältida kahju katmist (kui see on toimunud) teiste kinnisvaraarendusprojektide arvelt. Lisaks eespool nimetatule vähendavad kontserni äriühingud tsiviilvastutuse riske lepinguliselt, lisades kontserni äriühingute sõlmitavatesse lepingutesse tavapärased vastutuse piirangud.

Kontsernil ei ole käimasolevaid vaidlusi ühegi üürniku või kinnisvaratehingu vastaspoolega ning neid ei ole olnud ka varem. Kõik lahkarvamused, mis on tekkinud kuni käesoleva prospekti kuupäevani, on lahendatud kohtuväliselt. Kontsern jätkab mõistlike meetmete võtmist, mis on vajalikud tsiviilvastutusega seotud riskide vähendamiseks lepinguliselt, ning püüab lahendada kõik võimalikud



tulevased erimeelsused samuti vastastikuse kokkuleppe teel. Sellegipoolest tuleb märkida, et võimalike tulevaste õigusvaidluste ja nende võimalike tagajärgede osas ei saa anda mingeid tagatiseid.

### ***Kinnisvaraarendus on väga konkurentsitihe ärivaldkond.***

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 järele. Suurest konkurentsist tulenevad tagajärjed võivad olla tõsised nii kontserni majandustulemustele kui ka finantsseisundile.

Kõrge konkurentsitase kinnisvaraarenduses võib põhjustada nõudluse kasvu arendatava kinnisvara järele. See võib põhjustada kinnisvarahindade olulist tõusu, mis omakorda nõuab kontsernil suuremaid investeeringuid, et olla võimeline omandama oma arendusprojektide jaoks maad. Samuti võib see põhjustada seda, et kontsern ei saa oma projektide jaoks kinnisvara soetada või ei saa seda teha soodsatel tingimustel, mis võib avaldada negatiivset mõju kontserni võimele tegutseda oma tegevusvaldkonnas kasumlikult.

Kinnisvaraarenduse konkurentsitihe olemus tekitab ka riski, et nõudlus ehitusmaterjalide järele võib oluliselt suureneda. See võib põhjustada ka viivitusi arendusprojektide ehitustööde lõpetamisel, kui nõudluse suurenemine põhjustab ehitusmaterjalide piisava pakkumise puudumist. See võib tekitada kontsernile lisakulusid ja avaldada negatiivset mõju kontserni tegevuse kasumlikkusele.

Konkurents kinnisvaraarenduses võib potentsiaalselt põhjustada ka äri- ja/või elukondliku kinnisvara ülepakkumist. See võib põhjustada kinnisvara väärtuse vähenemist, mis sunnib kontserni arendatavat kinnisvara müüma või rentima algselt kavandatud madalama hinnaga, millel oleks negatiivne mõju kontserni arendusprojektidest saadavale tulule ja seega ka majandustulemusele.

Kõrge konkurentsitase kinnisvaraarenduse valdkonnas kujutab endast riski, mis võib kontserni jaoks realiseeruda mitmel erineval viisil ning võib avaldada negatiivset mõju kontserni majandustulemustele ja finantsseisundile. Juhtkond usub, et kontsern võtab asjakohaseid ettevaatusabinõusid, et vähendada nende riskide realiseerumise võimalust, kuid kuna see sõltub suuresti kolmandatest isikutest ja kontsernist sõltumatutest asjaoludest, ei saa selle kohta garantiid anda, mistõttu on juhtkonnal põhjust arvata, et selle riski realiseerumise võimalus on suur, samas kui kontserni tegevusele ja finantsseisundile tekkivate ulatuslike negatiivsete tagajärgede võimalus on keskmine.

### ***Kinnisvaraarenduse valdkonna äritegevus on avatud regulatsioonidega seotud ja poliitilistele riskidele.***

Selleks, et tagada kontserni poolt omandatud maa-alade arendamisega alustamise võimalus, on sageli vaja tellida projekti detailplaneering ja esitada see omavalitsuse planeerimisametustele. Planeeringu heakskiitmise protsess on haldusmenetlus, mille suhtes kehtivad seadusjärgsed nõuded ja millel on mitu etappi, mistõttu võib protsess kesta kuni mitu aastat. Protsessi tulemus võib mõjutada maa sihtotstarvet, hoonete maksimaalset arvu maa-alal ja hoonete kõrgust ning muid üksikasju. Kontserni ettevõtted peavad enne projekti ehitustööde alustamist taotlema ka ehitusluba, mis võib samuti põhjustada vastavale Kontserni äriühingule viivitusi ehitustööde alustamisel. Lisaks sellele, et planeerimisotsused ja ehituslubade andmine või andmisest keeldumine on aeganõudvad, kasutavad asjaomased ametused ka märkimisväärset kaalutusõigust. Sellist ametiasutuste kaalutusõigust mõjutavad sageli poliitilised suundumused ja see võib seetõttu olla ettearvatu.

Selle tulemusena võib asjaomane Kontserni äriühing olla sunnitud projektist loobuma, kuna ei ole võimalik tagada, et kontserni kuuluv äriühing saab alati kõik vajalikud õigused, load ja kooskõlastused arenduse teostamiseks, mis võib avaldada negatiivset mõju Kontserni äriühingu suutlikkusele tootlikult ja kasumlikult tegutseda. Võimetus alustada ehitustöödega või otsus projektist loobuda planeeringu heakskiitmise menetluse tulemuse tõttu võib tekitada kontsernile kahju, kuna ta võib olla sunnitud arendamata kinnisvara müüma madalama hinnaga kui see, millega see soetati. Projektist loobumine võib põhjustada Kontsernile ka kahjumit, mis tuleneb muudest projektiga seotud kuludest, mis on juba

kantud. Kulude ettenägematu suurenemine võib tuleneda ka projektis tehtavatest muudatustest või viivitustest, mis võivad olla tingitud planeeringu heakskiitmise menetlusest või muudest vajalikest ehituseelsetest menetlustest, mida Kontsern on kohustatud läbi viima. Kõik see võib avaldada negatiivset mõju kontserni finantsseisundile ja majandustulemustele.

Kontsern on vähendanud neid riske, rahastades kõiki oma projekte kuni ehituse alustamiseni omal kulul, kuna sellisel juhul ei takista viivitused vajalike õiguste, lubade ja kooskõlastuste hankimisel kontserni äriühingute võimet laenu teenindada, kuna laenu raha võetakse ehituse rahastamiseks alles siis, kui omavalitsus on selle heaks kiitnud. Eespool öeldule tuginedes usub juhtkond, et kuigi risk, et mis tahes riskid, mis on seotud planeerimise ja kõigi ehitustöödeks vajalike õiguste, lubade ja kinnituste saamise protsessiga omavalitsuselt, realiseeruvad, on keskmine, on nende riskide tõsiste negatiivsete tagajärgede realiseerumise võimalus kontserni tegevusele ja finantsseisundile väike.

***Kontserni äritegevus sõltub kinnisvara ostmiseks vajaliku panga rahastuse üldisest kättesaadavusest, tarbijakäitumise suundumustest, töötuse määrast ja muudest asjaoludest, mis ei ole kontserni kontrolli all.***

Ligikaudu 99% kontserni 2020. aasta konsolideeritud kogutulust saadi elukondliku kinnisvara müügist tarbijatele (92% 2019. aastal; 53% 2018. aastal). Seetõttu on kontsern avatud riskidele, mis on seotud elamukinnisvara ostu rahastamiseks vajaliku pankade rahastuse üldise kättesaadavusega, tarbijakäitumise suundumustega, töötuse määraga ja muude asjaoludega, mis mõjutavad tarbijakäitumist kontserni sihtturgudel - Eestis ja Lätis.

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga võib üldist turuolukorda elamukinnisvaraturul iseloomustada kontserni jaoks soodsana. Makromajanduslikud suundumused on soodsad - tööpuudus väheneb, COVID-19 pandeemia on avaldanud positiivset mõju elanikkonna säästude suurenemisele (peamiselt reisiirangute tõttu), intressimäärad on langenud ja kinnisvara ostmiseks vajaliku pankade rahastuse kättesaadavus on üldiselt hea. Kõik need suundumused on toonud kaasa kinnisvaratehingute arvu märkimisväärse kasvu<sup>3</sup>. Sellegipoolest võivad makromajanduslikud suundumused muutuda, mis omakorda võib oluliselt mõjutada tarbijate käitumist ja avaldada potentsiaalselt negatiivset mõju kontserni majandustulemustele.

***Kontsern on avatud demograafiliste muudatustega seotud riskidele.***

Hiljutised suundumused näitavad, et Tallinna ja Riia elanike arv väheneb aeglaselt. Käesoleva prospekti kuupäevaks ei ole see avaldanud negatiivset mõju nõudlusele elukondliku kinnisvara järele nendes linnades; kui see suundumus siiski jätkub, toob see paratamatult kaasa nõudluse vähenemise elukondliku kinnisvara järele. See omakorda võib kaasa tuua kinnisvarahindade languse, mille eest kontserni äriühingud kortereid müüvad, ning pikendada müügiperioode. Sellel omakorda võib olla negatiivne mõju kontserni tegevuse tulemustele.

***Kinnisvaraarendustegevuse suhtes kohaldatakse keskkonnaalaseid regulatsioone.***

Kinnisvaraarenduse suhtes kohaldatakse keskkonnakaitse seadusi ja -regulatsioone. Sellised seadused ja regulatsioonid võivad muutuda ning arvestades teema olulisust, on oodata, et nõuded ja piirangud muutuvad rangemaks. Mis tahes olulised muudatused keskkonnakaitse regulatsioonides riikides, kus kontsern tegutseb, võivad nõuda kontsernilt suuremaid investeeringuid, et tagada eeskirjadele vastavuse tagamine ja säilitamine kontserni äriühingute tegevuses. Täiendavad ja potentsiaalselt suured kulud võivad tuleneda sellest, et kontsern vastutab rikkumiste eest, kui kontsern ei suuda järgida mis tahes muudatusi regulatsioonides. See võib põhjustada ka viivitusi kontserni suutlikkuses viia oma arendusprojektid lõpule. Kõik lisakulud, mis tekivad kontsernile keskkonnakaitse-eeskirjade täitmise tagamisest või tagamata jätmisest, võivad avaldada negatiivset mõju kontserni suutlikkusele jätkata oma tegevust, samuti kontserni finantsseisundile ja majandustulemustele.

<sup>3</sup> Tallinna elukondliku kinnisvaraturu trendid, suvi 2021, Tõnu Toompark, Kinnisvarakool OÜ, Adaur Grupp OÜ, 09.06.2021; Baltic States Prosperity Snapshot, Q1 2021, Colliers.

Kuna Euroopa Liit peab keskkonnakaitset väga tähtsaks, on juhtkond seisukohal, et regulatsioonide muutmise risk on keskmine, kuid kuna kontsernil ei ole siiani olnud probleeme nende eeskirjade järgimisega oma tegevuses, on nende muudatuste negatiivsete mõjude realiseerumise võimalus kontserni jaoks väike.

Lisaks vastutab Eesti õigusaktide kohaselt saastunud kinnistu tervendamise eest selle praegune või endine kasutaja. Kontsern ei tegele Eesti keskkonnaseaduste kohaselt loakohustusliku tegevusega. Kontserni omandis olevatel kinnistutel võib siiski olla või on varem olnud rentnikke, kes tegelevad keskkonnaseaduste kohaselt vastavat luba nõudva tegevusega, s.t. käitajad Eesti keskkonnaseadustiku üldosa seaduse tähenduses. Seetõttu võib teatud tingimustel olla kontsern kui kinnisvara omanik vastutav tervendamise eest. See tähendab, et kontserni vastu võidakse esitada nõudeid puhastamiseks või järeltöötamiseks seoses pinnase, veealade või põhjavee saastumise esinemise või selle kahtluse tõttu, et tagada kinnistu keskkonnaseadustega nõutav seisund. Lisaks sellele võisid eelmised kasutajad teostada kinnisvara järeltöötamise vastuvõetaval viisil, mis oli vajalik kinnisvara tolaeagseks kasutamiseks. Kinnisvara muutunud kasutusviisi tõttu, näiteks eluruumidena, võivad nõuded kontsernile olla suuremad, mis tähendab, et kontsernil võivad tekkida kulud järeltöötamisele ja puhastamisele, et kinnisvara saaks sihtotstarbeliselt kasutada.

Kuigi kontsern teostab enne iga uue kinnisvara või maatüki omandamist hoolika analüüsi, sealhulgas uurib keskkonnaküsimusi või tugineb müüja vastavatele kinnitustele, ei saa olla kindel, et kontsern ei vastuta saastunud kinnisvara ettenägematu tervendamise eest, mis võib kaasa tuua suuremaid puhastus- või järeltöötlemiskulusid ja lükata edasi kontserni kavandatud kinnisvaraarendust. Sellel võib omakorda olla oluline negatiivne mõju kontserni tegevuse tulemustele ja finantsseisundile.

### **3.4 Aktsiate, pakkumise ja noteerimisega seotud riskid**

#### ***Aktsiatele ei pruugi tekkida aktiivne kauplemisturg või ei pruugi see olla jätkusuutlik.***

Enne pakkumist ei ole aktsiatega avalikult kaubeldud. Pakkumishind ei näita äriühingu aktsiate turuhinda pärast Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirja kauplemisele võtmist. Aktsiate hind pärast aktsiate kauplemisele võtmist võib oluliselt erineda pakkumishinnast. Kuigi äriühing on taotlenud aktsiate noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas, ei saa olla kindel, et aktsiate aktiivne kauplemisturg tekib või kui tekib, siis et see pärast Pakkumise lõppemist säilib. Kui aktiivset kauplemisturgu ei teki või kui see ei säili, võib see avaldada negatiivset mõju aktsiate likviidsusele ja kauplemishinnale.

Lisaks on Nasdaq Tallinna Balti põhinimekiri ja ka Nasdaq Tallinn üldiselt oluliselt vähem likviidsed ja volatiilsemad kui väljakujunenud turud, näiteks teistes kõrgelt arenenud väärtpaberiturgudega riikides. Nasdaq Balti börside Balti põhinimekirja kauplemiskäive oli 2020. aastal kokku 450 miljonit eurot. 30. juuni 2021 seisuga oli Nasdaq Balti börsi Balti põhinimekirjas noteeritud 32 ettevõtet ja nende turukapitalisatsioon oli kokku 7,6 miljardit eurot. Nasdaq Tallinna börsi suhteliselt väike turukapitalisatsioon ja madal likviidsus võivad kahjustada aktsionäride suutlikkust müüa Aktsiaid Nasdaq Tallinna börsil või suurendada Aktsiate hinna volatiilsust, kuna üksikute tehingute mõju väärtpaberite turuhinnale võib olla märkimisväärne.

#### ***Aktsiate hind võib olla volatiilne.***

Aktsiatesse tehtud investeeringu väärtus võib järsult väheneda või suurendada ning selline volatiilsus võib olla vähe või üldse mitte seotud kontserni majandustulemustega. Näiteks võivad sellist volatiilsust põhjustada üldised turutingimused ning regulatiivsed, majanduslikud või poliitilised muutused. Eelkõige on Nasdaq Tallinna börsil sarnaselt teiste väärtpaberiturgudega aeg-ajalt esinenud märkimisväärseid hinna- ja mahukõikumisi, mis on mõjutanud väärtpaberite turuhinda, ning tulevikus võib esineda sarnaseid kõikumisi, mis ei pruugi olla seotud kontserni tegevuse tulemuslikkuse ja väljavaadetega, kuid sellest hoolimata mõjutab aktsiate hinda. Aktsiate turuhinda võivad oluliselt mõjutada ka mitmesugused konkreetsetl kontserniga seotud tegurid. Nende tegurite hulka kuuluvad turu hinnang kontserni strateegiale ning erinevus kontserni majandustulemuste ja/või väljavaadete ning

turuanalüütikute ja aktsionäride ootuste vahel. Lisaks võivad aktsiate hinda mõjutada põhjendatud või põhjendamata spekulatsioonid kontserni äritegevuse, tulemuslikkuse, juhtimise ja strateegiliste plaanide ning kontserni ärisektori turuosaliste tegevuse kohta. Sellise volatiilsuse tõttu peaksid investorid olema teadlikud, et äriühingusse tehtud investeeringu väärtus võib kõikuda.

***Äriühingu või selle enamusaktsionäride tulevased aktsiapakkumised võivad aktsiate hinda negatiivselt mõjutada.***

Märkimisväärse hulga aktsiate müük pärast pakkumist või turu arusaam, et selline müük on peatselt toimumas, võib aktsiate hinda langetada. Selle riski realiseerumise vähendamiseks on olemasolevad Äriühingu aktsionärid nõustunud, et nad ei tohi otseselt ega kaudselt müüa, sõlmida müügilepinguid, kasutada müügioptsioone ega muul viisil võõrandada neile kuuluvaid Äriühingu aktsiaid perioodil, mis algab keeluperioodi käsitleva lepingu kuupäevast (mis on sõlmitud pakkumisperioodi alguses või sellele lähedasel kuupäeval) ja lõpeb pärast 12 (kaheteistkümne) kalendrikuu möödumist keeluperioodi käsitleva lepingu kuupäevast, ilma AS-i LHV Pank eelneva kirjaliku nõusolekuta. Sama piirang kehtib mis tahes väärtpaperite suhtes, mis on konverteeritavad või vahetatavad Äriühingu aktsiate vastu, ning mis tahes vahetuslepingu või muu lepingu või mis tahes tehingu suhtes, mille majanduslikuks tagajärjeks oleks äriühingu aktsiate omandiõiguse üleminek. AS-il LHV Pank ei ole õigust põhjendamatult keelduda oma nõusolekust, tingimusel, et Äriühingu blokeeritud aktsiate kavandatav uus omanik on sõlminud või on kohustunud sõlmima sarnastel tingimustel keeluperioodi käsitleva lepingu keeluperioodi järelejäanud ajaks.

***Äriühingu dividendide maksmine tulevikus ei ole garanteeritud.***

Ei ole mingit garantiid, et äriühing jaotab tulevikus dividende. Näiteks ei pruugi äriühing olla võimeline või aktsionäride üldkoosolek võib otsustada mitte maksta dividende. Äriühingu võime maksta dividende võib olla piiratud tema rahastamiskokkulepetes sisalduvate kokkulepetega. Näiteks vastavalt äriühingu 12. märtsi 2021. aasta laenulepingule AS-iga LHV Pank ei tohi äriühing ilma AS-i LHV Pank eelneva kirjaliku nõusolekuta maksta dividende summas, mis ületab 500 000 eurot<sup>4</sup> kalendriaasta kohta. Juhtkonna soovitusel kasumi jaotamiseks sõltuvad äriühingu praegusest ja tulevast finantsseisundist, majandustulemustest, kapitalivajadustest, likviidsusvajadustest ja muudest asjaoludest, mida ta võib aeg-ajalt asjakohaseks pidada, sealhulgas, kuid mitte ainult, kapitalivajadustest, finantstulemustest, strateegilistest kaalutlustest ja valitsevatest aktsiaturu tingimustest, mis ei pruugi kattuda kõigi aktsionäride lühiajaliste huvidega. Dividendide maksmine ja nende suurus sõltub äriühingu aktsionäride üldkoosoleku lõplikust äranägemisest. Täiendavad üksikasjad äriühingu dividendipoliitika kohta on esitatud prospekti jaotises 6 "Dividendipoliitika".

***Täiendav omakapital võib lahjendada olemasolevaid osalusi.***

Aktsionäride aktsiate osakaal Äriühingus võib lahjeneda, kui Äriühingu aktsiakapitali suurendatakse ja tulevikus emiteeritakse uusi aktsiaid. Sellisel juhul on aktsionäridel õigus märkida selliseid uusi Äriühingu aktsiaid proportsionaalselt nende olemasoleva osalusega äriühingus. Sellist märkimise eesõigust saab siiski aktsionäride üldkoosoleku vastava otsusega välja jätta, milleks peab selle poolt olema 3/4 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häälest. Seetõttu ei saa olla kindlust, et aktsionäridel on õigus märkida uusi aktsiaid, mida võidakse tulevikus emiteerida, ja seetõttu võib nende osalus Äriühingus tulevikus väheneda. Tulevased aktsiapakkumised võivad toimuda ka alla turuväärtuse ning Äriühing võib otsustada pakkuda aktsiaid kehtivast turuhinnast odavamalt, kui ta usub, et see on tema käsutuses olevate rahastamisvõimaluste kontekstis asjakohane. Tulevane aktsiate pakkumine võib samuti vähendada aktsiate turuväärtust.

***Teatud jurisdiktsioonide aktsionärid ei pruugi saada osaleda tulevastes aktsiate pakkumistes.***

---

<sup>4</sup> Dividendimaksed kuni 500 000 eurot kalendriaasta kohta ei nõua AS LHV Panga eelnevat kirjalikku nõusolekut tingimusel, et laenulepingust tulenevad asjakohased finantsklauslid on täidetud.

Teatavate jurisdiktsioonide väärtpaperiseadused võivad piirata äriühingu võimalust lubada aktsionäridel osaleda tulevastes pakkumistes. Eelkõige ei pruugi Ameerika Ühendriikide aktsiaomanikel olla õigust neid õigusi kasutada, välja arvatud juhul, kui pakutavad ja müüdatavad aktsiad ja muud väärtpaperid on registreeritud USA väärtpaperiseaduse alusel, või kui aktsiaid ja muid selliseid väärtpaperid pakutakse USA väärtpaperiseaduse registreerimisnõuetest vabastamise erandi alusel või tehinguga, mille suhtes USA väärtpaperiseaduse registreerimisnõudeid ei kohaldata. Kontsern ei saa tulevastele investoritele garanteerida, et mis tahes erand sellistest välismaiste väärtpaperiseaduste nõuetest oleks võimalik, et võimaldada USA või teistel aktsionäridel kasutada oma eesõigusi, kui need on olemas, või et kontsern kasutab mõnda sellist erandit.

***Prægused enamusaktsionärid, kelle käes on ka pärast Pakkumist enamus aktsiatest, võivad võtta teatavaid meetmeid, mis ei ole teiste aktsionäride huvides.***

Vahetult pärast Pakkumist peaksid praegused enamusaktsionärid Andres Pärloja, Kristjan Mitt, Lauri Meidla ja Henri Laks koos omama vähemalt 77,83% Äriühingu aktsiatest ja hääleõigustest (eeldusel, et Ülejaotamisotsiooni ei kasutata ning nad ei märgi Pakkumise käigus ühtegi Pakutavat Aktsiat). Seega kontrollivad need võtmeaktsionärid jätkuvalt Äriühingut ja omavad vajalikku hääle arvu, et teostada aktsionäride üldkoosolekul teatud Äriühingut puudutavaid tegevusi, nagu näiteks majandusaasta aruande kinnitamine, otsused dividendide jaotamise, aktsiakapitali suurendamise ja audiitorite määramise kohta jne.

Selle tulemusena saavad eespool nimetatud võtmeaktsionärid pärast Pakkumist mõjutada erinevaid kontserni põhilisi korporatiivseid ja äritegevust puudutavaid otsuseid, mis ei pruugi olla vähemusaktsionäride parimates huvides. Sellistel tegevustel võib olla oluline negatiivne mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, majandustulemustele ja väljavaadetele, samuti äriühingu noteeritud väärtpaperite väärtusele.

***Eesti äriühingute aktsionäride õigused võivad erineda teistes jurisdiktsioonides asutatud äriühingute aktsionäride õigustest.***

Äriühingu üldjuhtimist ning aktsionäride õigusi, kohustusi ja vastutust reguleerivad Eesti seadused ja äriühingu põhikiri ning need võivad erineda teistes jurisdiktsioonides asutatud äriühingute aktsionäride õigustest ja kohustustest. Teatavad õigused ja privileegid, mida aktsionärid võivad kasutada mõnes teises jurisdiktsioonis, ei pruugi Eestis kehtida. Teistest riikidest pärit investorite jaoks võib mõnede aktsionäride õiguste kasutamine äriühingus olla keerulisem või kallim kui sarnaste õiguste kasutamine nende elukohariigis.

***Äriühingu vastu tehtud kohtuotsuste täitmisele pööratavus.***

Äriühing tegutseb vastavalt Eesti seadustele ja selle registrijärgne asukoht on Eestis. Märkimisväärne osa kontserni varadest asub Eestis ja suurem osa kontserni juhtivtöötajatest elab Eestis. Seetõttu võib väljaspool Eestit asuvatel või elavatel investoritel olla raskem kohtukutsete ja muude kohtumenetlusega seotud dokumentide kättetoimetamine kontserni kuuluvatele üksustele ja/või kontsernis töötavatele juhtivtöötajatele ning kontserni kuuluvate üksuste või kontsernis töötavate juhtivtöötajate suhtes tehtud Eesti kohtuotsuse täitmine kui juhul, kui need üksused või juhtivtöötajad asuksid asjaomase investori asukoha- või elukohajärgses jurisdiktsioonis.

***Aktsionäre võivad mõjutada muudatused seadustes, mis käsitlevad dividendide või võõrandamisest saadava kasumi maksustamist.***

Muutused dividendide või aktsiate võõrandamisest saadava kasumi maksustamisel kohaldatavas maksusüsteemis võivad suurendada äriühingu aktsionäride maksukoormust ja seega võib see avaldada negatiivset mõju aktsiatesse tehtud investeringu tootlusele. Potentsiaalse investori liikmesriigi ja Eesti (äriühingu asukohariiki) maksualased õigusaktid võivad mõjutada aktsiatest saadavat tulu.

## 4. PAKKUMISE TINGIMUSED

### 4.1 Pakkumine

Äriühing pakub kuni 777 001 uut aktsiat nimiväärtusega 1,00 eurot (edaspidi **Pakutavad aktsiad**) allpool kirjeldatud tingimustel (edaspidi **Pakkumine**). Pakkumine hõlmab avalikku pakkumist jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing võib pakkuda Pakutavaid aktsiaid mitteavalikult ka kutselistele investoritele Eestis, Lätis, Leedus ja teatavates teistes Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides prospektimääruse artikli 2 punkti e tähenduses ja muud liiki investoritele, tuginedes teatud eranditele iga jurisdiktsiooni seaduste kohaselt, kus Pakkumine läbi viiakse. Avalik pakkumine toimub ainult Eestis, Lätis ja Leedus ning üheski teises jurisdiktsioonis avalikku pakkumist ei toimu.

Pakkumine hõlmab uute Aktsiate emiteerimist mahus, mis vastab Pakkumise käigus märgitud Pakutavate aktsiate arvule, ja need jaotatakse investoritele vastavalt käesolevas jaotises „Pakkumise tingimused” kirjeldatud tingimustele. Pakkumise läbiviimiseks ja vastava arvu uute Aktsiate emiteerimiseks otsustab aktsionäride üldkoosolek 22. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval Äriühingu aktsiakapitali suurendamise.

Selleks, et hõlbustada Pakkumise arveldamist ja alustada Aktsiatega kauplemist nii kiiresti kui võimalik pärast Pakkumise arveldamist, sõlmivad Äriühingu aktsionärid hr. Andres Pärloja, hr. Kristjan Mitt ja KAMP Investments OÜ aktsiate laenulepingu Pakkumise korraldajaga, AS-iga LHV Pank (kes tegutseb ka Pakkumise arveldusagendina), mille kohaselt aktsionärid laenavad oma Aktsiad vastavalt Pakutavate Aktsiate arvule (ja arvestades ka Ülejaotamisoptiooni) AS-ile LHV Pank, kes kasutab Aktsiaid Pakkumise arveldamiseks. Selleks, et tagastada aktsionäridelt eespool kirjeldatud viisil laenatud Aktsiad, otsustab aktsionäride üldkoosolek 22. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval toimival üldkoosolekul Äriühingu aktsiakapitali suurendamise ja emiteerib AS-ile LHV Pank uued Aktsiad summas, mis vastab investoritele Pakkumise käigus jaotatud Pakutavate Aktsiate tegelikule kogusele. Äriühingu aktsionäride hr. Andres Pärloja, hr. Kristjan Mitt'i ja KAMP Investments OÜ aktsiate arv ei muutu seoses eespool kirjeldatud aktsiate laenamise struktuuriga.

Äriühing esitab 9. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval Nasdaq Tallinna Börsil noteerimistaotluse kõigi Äriühingu aktsiate, sealhulgas Pakutavate aktsiate noteerimiseks Nasdaq Tallinna Börsi Balti põhinimekirjas. Kauplemine äriühingu aktsiatega algab börsil eeldatavasti 26. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval.

Pakkumise indikatiivne ajakava on järgmine:

Pakkumisperioodi algus	10. novembril 2021 kell 10:00 Eesti aja järgi
Pakkumisperioodi lõpp	19. novembril 2021 kell 16:00 Eesti aja järgi
Pakkumise tulemuste väljakuulutamine	22. novembril 2021 või sellele lähedasel päeval
Pakkumise arveldamine	24. novembril 2021 või sellele lähedasel päeval
Esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsil	26. novembril 2021 või sellele lähedasel päeval

### 4.2 Pakkumisel osalemise õigus

Pakkumine on suunatud kõigile jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing võib pakkuda Pakutavaid aktsiaid mitteavalikult ka kutselistele investoritele Eestis, Lätis, Leedus ja teatavates teistes Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides prospektimääruse artikli 2

punkti e tähenduses ja muud liiki investoritele, tuginedes teatud eranditele iga jurisdiktsiooni seaduste kohaselt, kus Pakkumine läbi viiakse.

Pakkumise puhul loetakse, et isik asub Eestis, Lätis või Leedus ja tal on õigus osaleda Pakkumisel, kui sellisel isikul on toimiv väärtpaberikonto Nasdaq CSD juures või väärtpaberikonto Nasdaq Tallinna börsi liikmeks oleva finantsasutuse juures ja selline isik esitab selle väärtpaberikonto kaudu Märkimiskorralduse (nagu määratletud allpool) seoses Pakutavate aktsiatega.

#### 4.3 Pakkumishind

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

#### 4.4 Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on ajavahemik, mille jooksul isikud, kellel on õigus Pakkumises osaleda, võivad esitada märkimiskorraldusi Pakutavate Aktsiate märkimiseks (täpsemat teavet leiata jaotisest 4.5 "Märkimiskorraldused"). Pakkumisperiood algab 10. novembril 2021 kell 10:00 kohaliku aja järgi Eestis ja lõpeb 19. novembril 2021 kell 16:00 kohaliku aja järgi Eestis.

#### 4.5 Märkimiskorraldused

Pakutavate aktsiate Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Pakkumisel osalev investor võib taotleda Pakutavate Aktsiate märkimist ainult Pakkumishinnaga. Kõik Pakkumisel osalevad investorid saavad Märkimiskorraldusi esitada ainult eurodes. Investor kannab kõik kulud ja tasud, mida vastav Märkimiskorraldust vastu võttev haldur Märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmise seoses võtab.

Aktsiate eraldamise eesmärgil ühendatakse ühe investori mitu Märkimiskorraldust. Pakutavate aktsiate märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD väärtpaberikonto halduri juures või Nasdaq Tallinna börsil liikmeks olevas finantsasutuses. Sellise väärtpaberikonto võib avada iga halduri kaudu. Nasdaq CSD konto haldurina tegutsevate pankade ja investeerimisühingute nimekiri on kättesaadav Nasdaq CSD veebilehel aadressil <https://nasdaqcsd.com/list-of-account-operators/>. Nasdaq Tallinna börsi liikmeks olevate finantsasutuste nimekiri on kättesaadav Nasdaq Tallinna börsi veebilehel <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/members> (Nasdaq Tallinna börsi liikmete nimekirjaga tutvumiseks tuleb teha valik "Tallinn").

#### *Eesti investorite märkimiskorralduste esitamine*

Investor, kes soovib märkida Pakutavaid Aktsiaid, peaks võtma ühendust halduriga, kes haldab selle investori EVK väärtpaberikontot, ja esitama Märkimiskorralduse allpool toodud vormil. Märkimiskorraldus tuleb haldurile esitada Pakkumisperioodi 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:

<b>Väärtpaberikonto omanik:</b>	investori nimi
<b>Väärtpaberikonto:</b>	investori väärtpaberikonto number
<b>Haldur:</b>	investori halduri nimi
<b>Väärtpaber:</b>	Hepsoni aktsia
<b>ISIN-kood:</b>	EE3100082306
<b>Väärtpaberite kogus:</b>	Pakutavate aktsiate arv, mida investor soovib märkida

<b>Hind (ühe Pakutava aktsia kohta):</b>	11,70 eurot
<b>Tehingu summa:</b>	Pakutavate aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga
<b>Tehingupool:</b>	AS LHV Pank <sup>(1)</sup>
<b>Tehingupoole väärtpaberikonto</b>	99104086627
<b>Tehingupoole haldur:</b>	AS LHV Pank
<b>Tehingu väärtuspäev:</b>	24. november 2021
<b>Tehingu liik:</b>	“ost”
<b>Arvelduse liik:</b>	„väärtpaberiuülekannete makse vastu“

(1) Selleks, et hõlbustada Pakkumise arveldamist ja alustada Aktsiatega kauplemist võimalikult kiiresti pärast Pakkumise arveldamist, laenavad olemasolevad aktsionärid olemasolevad aktsiad Pakkumise korraldajale, AS-ile LHV Pank (kes tegutseb ka Pakkumise arveldusagendina). Seega on AS LHV Pank märkimiskohustuste tehingupooleks. Palun vaadake jaotist 4.1 "Pakkumine", et saada lisateavet aktsiate laenamise struktuuri kohta.

#### *Läti ja Leedu investorite märkimiskorralduste esitamine*

Investor, kes soovib märkida Pakutavaid aktsiaid, peab võtma ühendust Nasdaq Tallinna börsi liikmeks oleva ja investori väärtpaberikontot haldava finantsasutusega ning esitama märkimiskorralduse Pakutavate aktsiate ostmiseks finantsasutuse poolt aktsepteeritud vormis ja kooskõlas Prospekti tingimustega. Investor võib märkimiskorralduse esitamiseks kasutada mis tahes meetodit, mida selle investori konto haldur pakub (nt füüsiliselt halduri klienditeeninduskohas, Internetipanga kaudu või muul viisil).

#### *Märkimiskorralduste esitamise tingimused ja kord*

Investor võib märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult juhul, kui ta volitab esindajakonto omanikku avalikustama EVK registripidajale kirjalikult investori isiku. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi võetakse jaotamisel arvesse ainult juhul, kui esindajakonto omanik on EVK registripidajale investori isiku tegelikult avaldanud. Muu teabe hulgas nõutakse, et füüsilise isiku puhul avalikustatakse ka alaline aadress ja isikukood või juriidilise isiku puhul registrijärgne aadress. Investor võib esitada märkimiskorralduse kas isiklikult või esindaja kaudu, keda ta on volitanud (seadusega nõutud vormis) märkimiskorralduse esitamiseks.

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks hetkest, kui EVK registripidaja saab vastava investori haldurilt nõuetekohaselt täidetud tehingukorralduse.

Investor peab tagama, et kogu märkimiskorralduses sisalduv teave on õige, täielik ja loetav. Äriühing jätab endale õiguse lükata tagasi kõik märkimiskorraldused, mis on mittetäielikud, valed, ebaselged või loetamatud või mida ei ole Pakkumisperioodi jooksul täidetud ja esitatud vastavalt kõikidele käesolevates tingimustes sätestatud nõuetele.

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 pakutavate aktsiate investori poolt omandamise suhtes;
- (iii) tunnistab, et Pakkumine ei ole Emitendi poolt pakutavate aktsiate ofert Eesti võlaõigusseaduse paragrahvi 16 lõike 1 tähenduses või muul viisil ning et märkimiskorralduse esitamine iseenesest ei



anna investorile õigust omandada Pakutavaid Aktsiaid ega too kaasa Pakutavate aktsiate müügilepingut Äriühingu ja investori vahel;

(iv) nõustub sellega, et märkimiskorralduses investori poolt näidatud Pakutavate Aktsiate arvu loetakse maksimaalseks Pakutavate Aktsiate arvuks, mida investor soovib omandada (**Maksimaalne kogus**) ning et investor võib saada maksimaalsest kogusest vähem (kuid mitte rohkem) Pakutavaid aktsiaid (vt lisateabe saamiseks jaotist 4.8 "Jaotus ja eraldamine");

(v) kohustub omandama ja maksma mis tahes arvu Pakutavate 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 haldurit ja Nasdaq CSD-d muutma investori tehingukorralduses sisalduvat teavet, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ja (b) täpsustama investori poolt ostetavate Pakutavate aktsiate arvu ja tehingu kogusummat, mis leitakse korrutades pakkumishinna asjaomasele investorile eraldatud Pakutavate aktsiate arvuga;

(ix) kinnitab, et tema suhtes ei kehti ühegi teise jurisdiktsiooni seadused, mis keelaksid märkimiskorralduse esitamist või Pakutavate Aktsiate talle eraldamist, ning kinnitab, et ta on volitatud esitama märkimiskorraldust kooskõlas prospektiga.

Investor võib igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu Märkimiskorraldust muuta või selle tühistada. Selleks peab investor võtma ühendust oma halduriga, kelle kaudu asjaomane märkimiskorraldus on tehtud, ja täitma halduri poolt märkimiskorralduse muutmiseks või tühistamiseks nõutavad protseduurid (need protseduurid võivad eri haldurite puhul erineda).

#### 4.6 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 börsi liikmeks olevas finantsasutuses avatud väärtpaberikontol on piisavalt raha, et katta kogu selle märkimiskorralduse tehingusumma.

#### 4.7 Ülejaotamisoptsoon

Sõltuvalt märkimise tulemustest võib Äriühing, konsulteerides Pakkumise korraldajaga, otsustada suurendada Pakkumise mahtu, lisades Pakkumisele kuni 77 700 Pakutavat Aktsiat (**Ülejaotatavad aktsiad**), mille tulemusel on Pakutavate Aktsiate koguarv kuni 854 701. Ülejaotatavatel aktsiatel on samad õigused kui Pakutavatel aktsiatel.

Ülejaotamisoptiooni kasutamine on täielikult Äriühingu otsustada ja see otsustatakse vastavalt Pakkumise tulemustele ja juhtkonna seisukohale lisakapitali vajaduse kohta.

#### 4.8 Jaotamine ja eraldamine

Äriühing teeb otsuse Pakutavate aktsiate eraldamise kohta pärast Pakkumisperioodi lõppu 22. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval. Pakutavate aktsiate jaotust Pakkumise ja

Pakkumisega samaaegselt toimuvate erapakkumiste vahel ei ole eelnevalt kindlaks määratud. Ettevõtte määrab koos ülemaailmse juhiga täpse jaotuse oma äranägemise järgi.

Pakutavad aktsiad jaotatakse pakkumises osalevatele investoritele vastavalt järgmistele põhimõtetele, mida Äriühing koos ülemaailmse juhiga 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 Pakutavat 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 Pakutavaid aktsiaid, kuid mitte rohkem kui vastav investor märkis, kui sellistele investoritele, kes esitasid märkimiskorraldused pärast eespool nimetatud kuupäeva. Pärast nimetatud tähtaega muudetud või täiendatud märkimiskorralduste puhul kohaldatakse seda eraldamisepõhimõtet ainult enne nimetatud tähtaega märgitud Pakutavate aktsiate suhtes;
- (iii) Kontserni töötajaid (sh nende kontrolli all olevaid äriühinguid, kui märgitakse läbi nende) võidakse eelistada teistele investoritele.

Pakkumise ülemärkimise korral võib Äriühing Pakkumise korraldaja ettepanekul otsustada suurendada Pakutavate aktsiate arvu Ülejaotatavate aktsiate arvu võrra, mis suurendaks Pakutavate aktsiate arvu kuni 854 701 Pakutava aktsiani. Need aktsiad jaotatakse pakkumises osalevate investorite vahel vastavalt käesolevas jaotises kirjeldatud põhimõtetele. Kui Pakkumist ei märgita piisavalt, võib äriühing vastavalt vähendada pakutavate aktsiate arvu või tühistada pakkumise, nagu on kirjeldatud käesoleva peatüki jaotises 4.14 "Pakkumise tühistamine või edasilükkamine".

Jaepakkumises osalenud investorit arvelduskontol blokeeritud vahendid vabastatakse summas, mis vastab pakkumishinnale korrutatuna sellele investorile jaotamata jäänud aktsiate arvuga, nagu on kirjeldatud jaotises 4.13 "Vahendite tagastamine".

Ühe investorit mitu Märkimiskorraldust liidetakse eraldamise eesmärgil (välja arvatud juhul, kui investor kasutab esindaja-struktuuri, millisel juhul loetakse aktsiate seaduslikuks omanikuks esindajakonto omanik).

Äriühing loodab eraldamise protsessi tulemused teatada Nasdaq Tallinna ning Äriühingu veebisaidil ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)) 22. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval.

#### **4.9 Pakkumishinna ja Pakkumisperioodi muutmine**

Prospektimääruse kohaselt võib Äriühing olla kohustatud koostama Prospekti lisa, kui Pakkumishinda muudetakse või Pakkumisperioodi lühendatakse või pikendatakse. Käesoleva prospekti lisa avaldatakse pärast selle registreerimist samamoodi nagu prospekt ja selle kokkuvõtted.

Lisaks sellele tuleb vastavalt prospektimäärusele mainida prospekti lisa iga oluline uus asjaolu, oluline viga või oluline ebatäpsus seoses käesolevas prospektis sisalduva teabega, mis võib mõjutada väärtpaberite hindamist ja mis ilmneb või mida märgitakse prospekti kinnitamise ja äriühingu aktsiate Nasdaq Tallinna börsil noteerimise vahelisel ajal. Kõik muud muudatused avalikustatakse Nasdaq Tallinna infosüsteemi kaudu ja äriühingu veebisaidil ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)).

Juhul, kui Äriühing peab avaldama prospekti lisa, on investoril, kes on Pakkumisel esitanud märkimiskorralduse enne prospekti lisa avaldamist, õigus taganeda 2 tööpäeva jooksul (või muu käesoleva prospekti lisa sätestatud tähtaja jooksul) pärast prospekti lisa avaldamist vastavalt jaotises 4.5 "Märkimiskorraldused" kirjeldatud menetlusele.

#### **4.10 Arveldamine**

Pakkumise arveldamine toimub Nasdaq CSD kaudu. Investoritele eraldatud Pakutavad Aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele Pakkumise korraldaja väärtpaberikontolt 24. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval meetodil "üleandmine makse vastu" samaaegselt makse ülekanemisega

selliste Pakutavate Aktsiate eest kolmandal päeval pärast vastava tehingukorralduse esitamist (T+3) vastavalt Nasdaq CSD reeglitele. Pakutavate aktsiate omandiõigus läheb üle asjaomastele investoritele, kui pakutavad aktsiad kantakse nende väärtpaberikontodele.

Kui investor on esitanud mitu märkimiskorraldust mitme väärtpaberikonto kaudu, kantakse sellisele investorile eraldatud Pakutavad Aktsiad kõikidele sellistele väärtpaberikontodele proportsionaalselt iga konto kohta esitatud märkimiskorralduses märgitud aktsiate arvuga, ümardades vajaduse korral üles- või allapoole, et tagada igale väärtpaberikontole täisarvu Pakutavate Aktsiate ülekandmine. Kui ülekandmine ei ole võimalik lõpule viia, kuna investori arvelduskontol ei ole piisavalt vahendeid, lükatakse asjaomase investori märkimiskorraldus tagasi ja investor kaotab kõik õigused kõnealusele investorile eraldatud Pakutavatele aktsiatele.

Investorite saadud Pakutavaid aktsiaid ei tohi võõrandada ega edasi müüa enne aktsiate kauplemisele võtmise kuupäeva Nasdaq Tallinna Balti põhinimekirjas. Selle tingimuse täitmise tagamiseks blokeerivad investorite väärtpaberikontode haldajad Pakutavad aktsiad seni vastavate investorite väärtpaberikontodel.

#### 4.11 Pakkumisega seotud kokkulepped

Äriühing on määranud AS-i LHV Pank pakkumise korraldajaks ja arvepidajaks (Global Lead Manager and Bookrunner) ning kavatab 8. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval sõlmida seoses Pakkumisega pakkumis- ja teenuslepingu (Placement and Services Agreement), mis sisaldab muu hulgas Pakkumise korraldaja kohustust müüa Pakutavaid aktsiaid "parimal võimalikul viisil" ja korraldada Pakkumise arveldamine.

Lisaks sellele on teatavad Äriühingu aktsionärid nõustunud sõlmima järgmised keeluperioodi käsitlevad lepingud:

Äriühingu olemasolevad aktsionärid, kes enne Pakkumist omavad kokku 100% Äriühingu aktsiatest, on nõustunud, et nad ei tohi otseselt ega kaudselt müüa, sõlmida müügilepinguid, kasutada müügioptsioone ega muul viisil võõrandada neile kuuluvaid Äriühingu aktsiaid perioodil, mis algab keeluperioodi käsitleva lepingu kuupäevast (mis on sõlmitud Pakkumisperioodi alguses või sellele lähedasel kuupäeval) ja lõpeb pärast 12 (kaheteistkümne) kalendrikuu möödumist keeluperioodi käsitleva lepingu kuupäevast, ilma AS-i LHV Pank eelneva kirjaliku nõusolekuta. Sama piirang kehtib mis tahes väärtpaberite suhtes, mis on konverteeritavad või vahetatavad Äriühingu aktsiate vastu, ning mis tahes vahetuslepingu või muu lepingu või mis tahes tehingu suhtes, mille majanduslikuks tagajärjeks oleks äriühingu aktsiate omandiõiguse üleminek. AS-il LHV Pank ei ole õigust põhjendamatult keelduda oma nõusolekust, tingimusel, et Äriühingu blokeeritud aktsiate kavandatav uus omanik on sõlminud või on kohustunud sõlmima sarnastel tingimustel keeluperioodi käsitleva lepingu keeluperioodi järelejäanud ajaks.

#### 4.12 Stabiliseerimine

Seoses Pakkumisega on Äriühing ja aktsionärid kokku leppinud, et AS-il LHV Pank kui stabilisatsiooni korraldajal (**Stabilisatsiooni korraldaja**) on õigus omandada Nasdaq Tallinna börsil Pakutavaid aktsiaid summas 77 700 Pakutavat aktsiat, säilitades ülejaotamisoptiooni kasutamise tulemusel müüdud Pakutavate aktsiate müügist saadava tulu (**Stabilisatsioonitulu**), et stabiliseerida Pakutavate aktsiate börsihind kõrgemal tasemel kui see, mis muidu valitseks. Pakutavate aktsiate omandamine stabiliseerimistehingute kaudu toimub vastavalt kohaldatavale õigusele. Stabiliseerimistehinguid Pakutavate aktsiate ostmiseks võib teha igal ajal hiljemalt 30. kalendripäeval pärast kauplemise algust Nasdaq Tallinna börsil või enne seda (**Stabilisatsiooniperiood**). Stabiliseerimistehinguid Pakutavate aktsiate ostmiseks võib teha ainult hinnaga, mis ei ületa Pakkumishinda. Stabilisatsiooni korraldaja ei ole siiski kohustatud stabiliseerimismeetmeid teostama. 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 stabiliseerimistegevuse tulemusena turult ostetud aktsiad ja/või ülejäänud Stabilisatsioonitulu, mida ei kasutatud stabiliseerimistegevuseks.

#### **4.13 Vahendite tagastamine**

Kui Pakkumine või osa sellest tühistatakse vastavalt käesolevas prospektis kirjeldatud tingimustele, kui investori märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui eraldatud kogus erineb taotletud Pakutavate aktsiate kogusest, vabastab vastav haldur investori sularahakontol olevad blokeeritud vahendid või osa nendest (summas, mis ületab eraldatud Pakutavate Aktsiate eest makstava summa), eeldatavasti ühe tööpäeva jooksul. Äriühing ei vastuta vastava summa vabastamise eest ja vabastatud summalt intressi maksmise eest ajal, mil see oli blokeeritud. Lisaks sellele võib konto haldaja kehtestada tasu või tasusid märkimise eest. Need katab üksnes investor.

#### **4.14 Pakkumise tühistamine või edasilükkamine**

Äriühing on jätnud endale õiguse Pakkumine tervikuna edasi lükata või tühistada igal ajal enne Pakutavate aktsiate eraldamise avaldamist. Pakkumise edasilükkamise või tühistamise põhjuseks võivad muu hulgas olla järgmised asjaolud:

- (i) Ootamatu ja oluline muutus Eesti või maailma majanduslikus või poliitilises olukorras, mis võib mõjutada finantsturge, majandusolukorda või kontserni väljavaateid ja tegevust;
- (ii) Oluline muutus või areng, mis mõjutab kontserni üldist olukorda, juhtimist, finantsseisundit, kapitali või majandustulemusi;
- (iii) Ebapiisav nõudlus Pakutavate aktsiate järele.

Muu hulgas võib Äriühing tühistada Pakkumise ebapiisava nõudluse korral, st juhul, kui Pakkumise kogumahtu ei märgita täis. Pakkumise tühistamisest või edasilükkamisest teatatakse Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja äriühingu veebisaidil ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)). Kõik poolte õigused ja kohustused seoses Pakkumise tühistatud osaga loetakse lõpetatuks hetkel, kui selline teadaanne avalikustatakse.

Kui käesolevas jaotises osutatud õiguste kasutamine toob kohaldatava õiguse kohaselt kaasa kohustuse koostada käesoleva Prospekti lisa, koostab Äriühing sellise lisa, taotleb selle kinnitamist Finantsinspektsioonilt ja avalikustab selle kooskõlas kohaldatava õigusega.

#### **4.15 Huvide konflikt**

Juhtkonna teadmiste kohaselt puuduvad Pakkumisega seotud isikutel isiklikud huvid, mis oleks pakkumisega seoses olulised. Juhtkond ei ole teadlik, et pakkumisega oleks seotud huvide konflikte.

#### **4.16 Lahjenemine**

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingu aktsiate arv 3 000 000. Pakutavate aktsiate arv on kuni 777 001 (Ülejaotamisoptiooni kasutamisel kuni 854 701). Seega oleks Äriühingu aktsiate arv pärast Äriühingu aktsiakapitali suurendamise edukat registreerimist kuni 3 854 701, tingimusel et Pakutavate aktsiate arvu ei muudeta vastavalt jaotises 4.14 „Pakkumise tühistamine või edasilükkamine“ kirjeldatud tingimustele. See tooks kaasa olemasolevate osaluste lahjendamise kuni

22,17% võrra (eeldusel, et Ülejaotamisoptiooni kasutatakse ja olemasolevad aktsionärid ei märgi aktsiate Pakkumise käigus aktsiaid vastavuses oma osalusega).

Kontserni varade puhaskväärtus aktsia kohta on 30. juuni 2021. aasta seisuga 3,12 eurot.<sup>5</sup> Täiendav teave Pakutavate aktsiate hinna kohta Pakkumise käigus on esitatud käesoleva peatüki jaotises 4.3 "Pakkumishind".

#### **4.17 Noteerimine ja kauplemisele lubamine**

Äriühing kavatses 9. novembril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval taotleda kõigi Aktsiate (sealhulgas märgitud ja äriühingu poolt emiteeritud ning Pakkumise tulemusel investoritele eraldatud Pakutavate Aktsiate) noteerimist ja kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas. Äriühing võtab kõik vajalikud meetmed, et täita Nasdaq Tallinna börsi eeskirju, nii et tema taotlus kiidetaks heaks. Pakutavate aktsiate noteerimise ja kauplemisele lubamise eeldatav kuupäev Nasdaq Tallinna Balti põhinimekirjas on 26 November 2021 või sellele lähedane kuupäev.

---

<sup>5</sup> Äriühingu aktsiakapitali suurendati 3 000 tuhande euroni pärast 30. juuni 2021 lõppenud arvestusperioodi. Kuivõrd aktsiate arv muutus pärast 30. juuni 2021 lõppenud arvestusperioodi märkimisväärselt (seoses Äriühingu ümberkujundamisega aktsiaseltsiks), on varade puhaskväärtus aktsia kohta arvatud tagasiulatuvalt lähtudes hilisemast aktsiate arvust (3 000 tuhat).

## 5. PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE

Pakkumise peamine põhjus on äriühingu kasvu rahastamine. Äriühing on viimase 10 aasta jooksul pidevalt kasvanud. Kasvutempot illustreerivad kõige paremini järgmised arvud: 2013. aastal valmis ja müüdi 32 uut korterit ja 2020. aastal valmis 418 uut korterit. Äriühingu keskmine aastane kasvutempo üle antud korterite osas on aastatel 2014-2020 olnud 54%. Sarnase kasvuprofiili ja -tempo säilitamiseks peab äriühing suurendama oma omakapitali baasi, kuna uute projektide maht suureneb iga aastaga.

Juhtkond usub, et Äriühingul on väga tugev tulevikuplaan, mis hõlmab umbes 91 000 m<sup>2</sup> elukondlikku ja 49 000 m<sup>2</sup> äripinda. Tegemist on põnevate, kvaliteetsete ja hea asukohaga projektidega nii Tallinnas kui ka Riias (vt tabelid jaotises 10.3 "Ärisegmendid" allpool). Äriühingu praegustest järjekorras olevatest töödest oodatakse tulu kuni 2026. aastani, mis võib anda üle 320 miljoni euro müügitulu<sup>6</sup>. Selleks, et realiseerida kõigi kavandatavate projektide kogu potentsiaal ja laiendada tulevasi projektivõimalusi, peab äriühing tugevdama oma omakapitali positsiooni ja suurendama oma laenude kogusummat. Kinnisvaraarendus on kapitalimahukas sektor ja tugev kapitalistruktuur on üks edu võtmetingimusi.

Juhtkond usub, et edukas börsile minek võimaldab Äriühingul saavutada oma strateegilised eesmärgid ja tugevdada oma konkurentsipositsiooni (üksikasjalikumat ülevaadet äriühingu strateegiast ja konkurentsipositsioonist leiate jaotisest 10.4 "Strateegia ja konkurentsipositsioon").

Eeldusel, et Pakkumine on edukas ja et kõik Pakutavad aktsiad (kokku 777 001 aktsiat) märgitakse ja emiteeritakse äriühingu poolt, on Pakkumise eeldatav brutotulu 9,09 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulud on hinnanguliselt ligikaudu 0,56 miljonit eurot, mis koosnevad Pakkumise korraldaja tasudest, õigus- ja auditikuludest ning kommunikatsiooni- ja turunduskuludest. Seetõttu on Pakkumise netotulu eeldatavasti 8,53 miljonit eurot. Kontsern kavatses kasutada pakkumisest saadavat puhastulu allpool esitatud kavandatavate projektide rahastamiseks (projektid on seotud tähtsuse järjekorda, et eristada, milline projekt saab rahastuse esimesena, kui Pakkumine peaks tooma oodatust vähem kapitali; tähtsuse järjekord sõltub turutingimustest ja võib muutuda). Juhtkonna praeguse hinnangu kohaselt nõuab kõigi kavas olevate projektide arendamine ligikaudu 159 miljoni euro suuruseid kapitalikulusid. Äriühing kavatses rahastada ülejäänud osa kapitalikuludest allpool nimetatud projektide arendamiseks kombineerides rahavood ja välisfinantseerimise. Kui pakkumine toob oodatust vähem kapitali, peab äriühing veelgi suurendama välisfinantseerimise osakaalu (pangalaenuid ja välisinvestorid).

Projekti nimi või aadress	Linn	Segment	Eeldatav rahastamisvajadus (alates 2022. aastast)	Prioriteet
Paldiski mnt 227c	Tallinn	Elukondlik	EUR 432 000	1
Kuldigas Parks	Riia	Elukondlik	EUR 200 000	1
Manufaktuuri kvartal, 1. etapp	Tallinn	Elukondlik	EUR 240 000	1
Grüne Maja	Tallinn	Kommerts	EUR 210 000	1
Manufaktuuri kvartal, 2. etapp	Tallinn	Elukondlik	EUR 1 480 000	1
Narva maantee 150, 1. etapp	Tallinn	Elukondlik	EUR 900 000	1
Lembitu 4	Tallinn	Kommerts	EUR 104 000	2
Paevälja 9 ja Alvari 2	Tallinn	Elukondlik	EUR 1 935 000	2
Manufaktuuri kvartal, 3. etapp	Tallinn	Elukondlik	EUR 2 022 000	2
Narva maantee 150, 2. etapp	Tallinn	Elukondlik	EUR 1 806 000	2
Marupe, Liela 45	Riia	Elukondlik	EUR 600 000	2
Ranka Dambis 5	Riia	Elukondlik	EUR 740 000	2

<sup>6</sup> Kaasa arvatud Kontserni sidusettevõtted.

Saules Aleja 2	Riia	Elukondlik	EUR 1 368 000	3
Stockoffice	Riia	Kommerts	EUR 1 694 000	3
Kontorihoone	Riia	Kommerts	EUR 2 000 000	3
<b>Kokku</b>			<b>EUR 15,731,000</b>	

## 6. DIVIDENDIPOLIITIKA

Äriühingul ei ole fikseeritud dividendipoliitikat ega fikseeritud väljamaksete osakaalu aastakasumist. Äriühingu aktsionärid võivad siiski tulevikus otsustada maksta dividende või kehtestada pikemaajalise dividendipoliitika, kui Äriühing ei suuda oma põhitegevusest saadavat iga-aastast kasumit piisava omakapitali tootlusega reinvesteerida. Lisateavet kontserni omakapitali tootluse eesmärgi kohta leiate jaotisest 10.4 "Strateegia ja konkurentsipositsioon".

Pakutavad aktsiad annavad õiguse Äriühingu väljakuulutatud dividendidele (kui seda tehakse) 1. jaanuaril 2021 algava majandusaasta ja järgnevate majandusaastate eest. Äriühing ei saa tagada, et tulevikus dividende makstakse. Mis tahes tulevaste dividendimaksete ajastus ja summa sõltuvad Äriühingu praegusest ja tulevasesest finantsseisundist, majandustulemustest, kapitalivajadustest, likviidsusvajadustest ja muudest asjaoludest, mida Äriühing võib aeg-ajalt asjakohaseks pidada, sealhulgas, kuid mitte ainult, tütarettevõtete suutlikkus jaotada dividende, kapitalivajadused, finantstulemused ja valitsevad aktsiaturu tingimused.

Ajalooliselt on kontsern rahastanud oma arendustegevust peamiselt jaotamata kasumi arvelt ja dividendide väljamaksed on olnud väikesed. Finantsaruannetega hõlmatud perioodil otsustasid 2020. aastal kontserni olemasolevad aktsionärid maksta dividende summas 37 000 eurot.<sup>7</sup> Dividendid maksti välja jaanuaris 2021.

---

<sup>7</sup> Kuna äriühing tegutses kuni 14. oktoobrini 2021 osaühingu vormis, mille osakapital oli jagatud osaühingu osadeks, ei ole asjakohane esitada või korrigeerida teavet näitaja „dividendi summa aktsia kohta“ osas iga majandusaasta kohta, mida finantsaruanded hõlmavad.



## 7. ÜLDINE TEAVE ÄRIÜHINGU KOHTA JA PÕHIKIRI

### 7.1 Äriühingu üldteave

Äriühingu ärinimi on Hepsor AS. Äriühing asutati Eesti Vabariigi seaduste alusel tähtajatult osaühingu (OÜ) vormis ja registreeriti Eesti äriregistris 29. aprillil 2011 registrikoodiga 12099216. Alates 14. oktoobrist 2021 tegutseb äriühing aktsiaseltsina (AS).

Äriühingu kontaktandmed on järgmised:

Aadress: Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti

Telefon: +372 660 9009

E-post: [info@hepsor.ee](mailto:info@hepsor.ee)

veebisait: <https://www.hepsor.ee><sup>8</sup>

Äriühing juriidilise isiku tunnus (LEI) on 254900NNCQC3L9WR9P45. Vastavalt äriühingu viimasele kättesaadavale majandusaasta aruandele, st 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta aruandele, oli äriühingu tegevusvaldkond "hoonestusprojektide arendus" (EMTAK<sup>9</sup> 41101).

### 7.2 Põhikiri

Äriühingu põhikirja viimane versioon võeti vastu Äriühingu aktsionäride üldkoosoleku 9. augusti 2021. aasta vastavasisulise otsusega. Äriühingu põhikirja peamised tingimused on järgmised:

- (a) Äriühingu aktsiakapitali minimaalne suurus on 3 000 000 (kolm miljonit) eurot ja äriühingu aktsiakapitali maksimaalne suurus on 12 000 000 (kaksteist miljonit) eurot.
- (b) Iga aktsia nimiväärtus on 1,00 eurot. Äriühingul on ühte liiki aktsiad ja need annavad aktsionäridele samad õigused.
- (c) Iga aktsia annab omanikule üldkoosolekul ühe hääle.
- (d) Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda üldkoosolekul ja kasumi jaotamisel ning saada osa äriühingu ülejäänud varadest äriühingu lõpetamisel.
- (e) Üldkoosoleku otsusega võib äriühing emiteerida vahetusvõlakirju aktsiakapitali tingimuslikuks suurendamiseks.
- (f) Aktsiad on vabalt võõrandatavad.
- (g) Üldkoosolek on otsustusvõimeline, kui üldkoosolekul on esindatud üle poole kõigi aktsiate poolt esindatud häältest.
- (h) Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on üle poole üldkoosolekul aktsiatega esindatud häältest, välja arvatud juhul, kui põhikiri või õigusaktid nõuavad suuremat häälteenamust.
- (i) Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest, kes valitakse üldkoosoleku poolt lihthäälteenamusega kolmeks aastaks.
- (j) Nõukogu pädevusse kuuluvad järgmised küsimused: (i) konsolideerimisgrupi eesmärkide ja eelarve ning nende muudatuste heakskiitmine; (ii) äriühingu tütarettevõtja asutamine või selle ühinemise, jagunemise, ümberkujundamise või lõpetamise otsustamine; (iii) ettevõtte või selle organisatsiooniliselt iseseisva osa omandamine või võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine; (iv) osaluse omandamine või võõrandamine teises juriidilises isikus või sellise

<sup>8</sup> Äriühing ei esita käesolevas prospektis viitena mingit veebisaidil avaldatud teavet.

<sup>9</sup> EMTAK (Eesti majandustegevuse klassifikaator) on aluseks Eesti ettevõtete tegevusvaldkondade määramisel. EMTAK on rahvusvahelise harmoneeritud NACE klassifikatsiooni riiklik versioon. Alates 1. jaanuarist 2007 peavad Eesti ettevõtted põhikirjas oma tegevusvaldkondade sätestamise asemel esitama need oma majandusaasta aruannetes EMTAK klassifikatsiooni alusel.

osaluse omandamise õigusest loobumine, sealhulgas (osaline või täielik) õigusest loobumine sellise osaluse omandamiseks märkimisõiguse või ostueesõiguse kasutamise teel, osaluse koormamine teises juriidilises isikus pandiga või muu väärtpaberiga; (v) äriühingu majandustegevuse ulatuse oluline muutmine, sh teatud tegevusvaldkonnast loobumine, äriühingu tegevusvaldkondade laiendamine ja uute tegevusvaldkondadega alustamine; (vi) investeeringute tegemine, mis ületavad jooksva majandusaasta ettenähtud kulusummat; (vii) sellise tehingu või seotud tehingute seeria tegemine, mille väärtus või hind ületab 500 000 eurot; (viii) sellise tehingu tegemine, mille tulemusel äriühing omandab kinnisasja või võõrandab või koormab äriühingu kinnisasja, sealhulgas sellise kinnisasjaga seotud rendilepingu või muu kasutuslepingu sõlmimine; (ix) tagatiste kehtestamine äriühingu varade suhtes; x) laenu, krediidi või muu võlakohustuse võtmine või sellise laenu, krediidi või muu võlakohustuse võtmiseks sõlmitud lepingu muutmine või lõpetamine; (xi) laenu või muu krediidi andmine (välja arvatud juhul, kui seda tehakse lepingupartneriga regulaarsete maksetingimuste kokkuleppimise käigus) väljaspool äriühingu igapäevast majandustegevust; (xii) garantii andmine; (xiii) mis tahes tehingu tegemine teise isikuga (sh tehing seotud osapoollega), mis ei toimu turutingimustel; (xiv) välismaise filiaali asutamine või sulgemine; (xv) äriühingu poolt kohaldatavate raamatupidamis- ja finantsarvestuspõhimõtete või -tavade muutmine, välja arvatud juhul, kui ja niivõrd kui seda nõuab seadus; (xvi) prokuraatori määramine ja üldvolituste andmine äriühingu nimel tegutsemiseks; (xvii) kohtu-, vahekohtu- või muu sarnase menetluse algatamine nõuetega, mis ületavad või võivad ületada 100 000 eurot; (xviii) juhatuse liikmete valimine ja ametist vabastamine; (xix) äriühingu juhatuse liikmete tasustamise põhimõtete kinnitamine ja järelevalve nende põhimõtete järgimise üle, samuti juhatuse liikmete tasustamise põhimõtete kontrollimise korra kehtestamine; (xx) otsustab juhatuse liikmetega tehtavate tehingute sõlmimise ja tingimuste üle, otsustab kohtuvaidluste läbiviimise ja äriühingu esindaja määramise üle sellistes tehingutes ja vaidlustes; samuti otsustab juhatuse liikmele lähedaste või temaga seotud isikutega tehtavate, äriühingu jaoks oluliste tehingute läbiviimise ja tingimuste üle; (xxi) otsustab äriühingu aktsionäridega tehtavate tehingute sõlmimise ja tingimuste üle, otsustab kohtuvaidluste läbiviimise ja äriühingu esindaja määramise üle sellistes tehingutes ja vaidlustes.

- (k) Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekul osalevatest nõukogu liikmetest.
- (l) Juhatus koosneb ühest kuni kolmest nõukogu poolt viieks aastaks valitud liikmest.
- (m) Äriühingut võib kõigis tehingutes ja muudes õigustoimingutes esindada iga nõukogu liige.
- (n) Äriühingu majandusaasta on kalendriaasta.

## 8. AKTSIAKAPITAL, AKTSIAD JA OMANDISTRUKTUUR

### 8.1 Aktsiakapital ja aktsiad

Äriühingu praegune registreeritud ja täielikult sisse makstud aktsiakapital on 3 000 000 eurot, mis on jagatud 3 000 000 Äriühingu lihtaktsiaks (Aktsiad) nimiväärtusega 1,00 EUR. Aktsiad on registreeritud EVK-s ISIN-koodi EE3100082306 all ja neid hoitakse väärtpaberite registreerimissüsteemis. EVK-d haldab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal (registrikood 14306553, aadress Maakri 19/1, Tallinn, Harjumaa, 10145) (Nasdaq CSD). Aktsiaid ei ole noteeritud ega võetud kauplemisele ühelgi reguleeritud väärtpaberiturul.

Aktsiate suhtes kehtivad Eesti Vabariigi seadused. Aktsiad on vabalt võõrandatavad.

Finantsaruannetega hõlmatud perioodi jooksul on Äriühingu aktsiakapitali suurendatud 2 500 eurolt 6 000 eurole (registreerimise kuupäev 7. veebruar 2019) ja seoses Äriühingu muutmisega osaühingust aktsiaseltsiks 6 000 eurolt 3 000 000 eurole (registreerimise kuupäev 14. oktoober 2021).

### 8.2 Äriühingu aktsionärid

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

Juhatus ei ole käesoleva prospekti kuupäeva seisuga teadlik ühestki isikust, kellel on otsene või kaudne kontroll äriühingu üle, või mis tahes kokkulepetest või asjaoludest, mis võivad hilisemal kuupäeval viia kontrolli muutumiseni äriühingu üle.

Äriühingu enamusaktsionäridel ei ole muid hääleõigusi kui need, mida on kirjeldatud allpool jaotises 8.3 "Aktsionäride õigused".

### 8.3 Aktsionäride õigused

Sissejuhatavad märkused. Käesoleva jaotise „Aktsionäride õigused“ eesmärk on anda üldine ülevaade Eesti seadustest tulenevatest aktsionäride õigustest ja mis kohalduvad Äriühingu aktsionäride suhtes.

Õigus osaleda äriühingu üldjuhtimises. Aktsiaseltsi 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 ümberkujundamine ja teatud muud küsimused. Aktsionäride üldkoosolek on aktsiaseltsi kõrgeim juhtorgan.

Aktsionäride korriline üldkoosolek tuleb läbi viia üks kord aastas seaduses ja põhikirjas sätestatud korras ja ajal. Hoolimata asjaolust, et Eesti äriseadustiku kohaselt peab aktsionäride korriline üldkoosolek toimuma kuue kuu jooksul alates majandusaasta lõpust, on Eesti väärtpaberituruseaduses täpsustatud, et börsil noteeritud ja avalikult kaubeldava äriühingu auditeeritud majandusaasta aruanne

tuleb avalikustada nelja kuu jooksul alates majandusaasta lõpust. Vastavalt Eesti äriseadustikule peab nõukogu enne aktsionäride korralist üldkoosolekut läbi vaatama majandusaasta aruande ja esitama aktsionäride üldkoosolekule majandusaasta aruande kohta kirjaliku aruande, näidates ära, kas nõukogu kinnitab aruande või mitte, aga ka andes teavet selle kohta, kuidas nõukogu on vastaval aastal korraldanud ja kontrollinud aktsiaseltsi juhtkonna tegevust. Praktikast tehakse nimetatud aruanne kättesaadavaks koos aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teatega.

Aktsionäride erakorraline üldkoosolek tuleb kokku kutsuda aktsiaseltsi põhikirjas sätestatud juhtudel, aga ka: i) juhul, kui äriühingu netoväärtus langeb alla seadusega nõutud miinimumtaseme, või ii) kui aktsionärid, (kes esindavad vähemalt 1/20 aktsiaseltsi aktsiakapitalist, mis on noteeritud ja võetud kauplemisele reguleeritud turul), nõukogu või audiitor taotlevad koosoleku kokkukutsumist või (iii) kui koosolek on vajalik äriühingu huvides. Äriühingu põhikiri ei näe ette kõrvalekaldeid kehtivatest seadustest seoses aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumisega. Kui aktsiaseltsi juhatus ei kutsu erakorralist üldkoosolekut kokku ühe kuu jooksul pärast sellekohase taotluse saamist aktsionäridelt (või nõukogult või audiitorilt), on aktsionäridel (või vastavalt nõukogul või audiitoril) õigus koosolek ise kokku kutsuda.

Teade eelseisva aktsionäride üldkoosoleku kohta tuleb avaldada ja aktsionäridele avalikustada kolm nädalat ette. Teade aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta tuleb avaldada vähemalt ühes üleriigilises päevalehes Eestis ja börsil noteeritud instrumentide emitentide puhul Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu. Kui aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise nõudeid rikutakse oluliselt, ei ole selline koosolek otsustusvõimeline, välja arvatud juhul, kui koosolekul osalevad kõik aktsionärid.

Reeglina määrab aktsionäride üldkoosoleku päevakorra nõukogu. Kui aga koosoleku kutsuvad kokku aktsionärid või audiitor, määravad päevakorra nemad. Lisaks võivad juhatus või aktsionärid, kelle aktsiad esindavad vähemalt 1/20 sellise aktsiaseltsi aktsiakapitalist, mis on noteeritud ja võetud kauplemisele reguleeritud turul, nõuda teatud punkti päevakorda võtmist. Punkti, mida esialgu aktsionäride üldkoosoleku päevakorras ei ole, võib päevakorda võtta vähemalt 9/10 koosolekul osalenud aktsionäride nõusolekul, kui nende aktsiad esindavad vähemalt 2/3 sellise ettevõtte aktsiakapitalist.

Aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui koosolekul on kohal üle poole kõigist Aktsiatega esindatud häälestest. Kui seda kvoorumi nõuet ei täideta, on juhatus kohustatud uue koosoleku kokku kutsuma mitte hiljem kui kolm nädalat, kuid mitte vähem kui seitse päeva pärast esialgse koosoleku kuupäeva. Selliselt kokkukutsutud aktsionäride uutelt kokku kutsutud üldkoosolekutel ei ole kvoorumi nõuet.

Aktsionäride üldkoosolekul võivad osaleda ja hääletada ainult need aktsionärid, kes olid aktsionäride nimekirjas seitse kalendripäeva enne koosolekut.

Üldjuhul nõuavad aktsionäride üldkoosoleku otsused koosolekul esindatud häälestest enamuse poolthäält. Teatud otsused, nagu põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine või vähendamine, äriühingu ühinemise või likvideerimisega seotud otsused jne, nõuavad kvalifitseeritud hääleteenamust 2/3 aktsionäride koosolekul esindatud häälestest. Lisaks sellistele otsustele on ka otsuseid, mis nõuavad aktsionäride veelgi suuremat poolthäält, näiteks aktsionäride eelisõiguse välistamine märkida uusi aktsiaid aktsiakapitali suurendamisel nõuab 3/4 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häälte poolthäält ja vähemusaktsiate väljõrjumine nõuab 95/100 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häälte poolthäält. Kõrgemad kvoorumi- ja hääletamisnõuded võrreldes siin kirjeldatutega võivad olla sätestatud aktsiaseltsi põhikirjas. Äriühingu põhikirjas sätestatud kvoorumi- ja hääletamisnõuded ei erine kehtiva seadusandlusega kehtestatud nõuetest.

Õigus teabele. Vastavalt Eesti äriseadustikule on aktsiaseltsi aktsionäridel õigus aktsionäride üldkoosolekul saada juhatuselt teavet äriühingu 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 vastava nõude esitada pädevale kohtule.

Õigus uute aktsiate märkimiseks. Vastavalt Eesti äriseadustikule on aktsiaseltsi olemasolevatel aktsionäridel äriühingu aktsiakapitali suurendamisel ja äriühingu uute aktsiate emitteerimisel eesõigus selliste äriühingu 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 häältest.

Õigus dividendidele. Kõigil aktsiaseltsi aktsionäridel on õigus osaleda äriühingu kasumi jaotamises ja neil on õigus saada dividende proportsionaalselt oma osalusega äriühingus. Kasumi jaotamise ja dividendide maksmise otsustamine on aktsionäride üldkoosoleku pädevuses. Kasumi jaotamise ja dividendide maksmise otsus võetakse vastu eelmise majandusaasta kinnitatud majandusaasta aruande alusel, kusjuures juhatus on kohustatud tegema ettepaneku kasumi jaotamiseks ja dividendide maksmiseks aastaaruandes või majandusaasta aruandele lisatud eraldi dokumendis, kusjuures selline juhatuse ettepanek vaadatakse läbi nõukogu poolt, kellel on omakorda õigus ettepanekusse muudatusi teha. Kasumi jaotamise ja dividendide maksmise otsus peab sisaldama järgmist teavet - i) puhaskasumi summa; ii) maksed kohustuslikku reservkapitali; (iii) maksed muudesse reservidesse, kui need on kehtiva seadusandluse või põhikirja kohaselt olemas (Äriühingu puhul see nii ei ole); iv) aktsionäride vahel jaotatav kasum; ja (v) kasumi kasutamine muudel eesmärkidel, kui see on asjakohane. Aktsionärid, kellel on õigus osaleda kasumi jaotamises ja saada dividende, määratakse kindlaks EVK poolt koostatud aktsionäride nimekirja alusel, mis fikseeritakse kuupäeval, mille määrab kindlaks aktsionäride üldkoosolek, kes otsustab kasumi jaotamise, arvestades, et Nasdaq Tallinna börsil noteeritud äriühingute puhul ei või selline kuupäev olla varem kui kümnendal kauplemispäeval pärast aktsionäride üldkoosolekut. Aktsiaseltsil on kasumi jaotamisel ja dividendimaksete tegemisel kohustus kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Õigus likvideerimisest saadavale tulule Vastavalt Eesti äriseadustikule jaotatakse pärast Äriühingu likvideerimist vara, mis jääb alles pärast kõigi võlausaldajate nõuete rahuldamist või tagamist (ja selleks raha hoiustamist), aktsionäride vahel proportsionaalselt nende olemasolevate aktsiate nimiväärtuse või raamatupidamisliku väärtusega vastavalt likvideerijate koostatud varade jaotuskavale. Varasid võib jaotada mitte varem kui kuus kuud pärast aktsiaseltsi lõpetamise kandmist Eesti äriregistrisse ja mitte varem kui kaks kuud pärast kuupäeva, mil aktsionäridele teatati, et lõpp-bilanss ja vara jaotusplaan esitatakse aktsionäridele läbivaatamiseks tingimusel, et bilanssi või varade jaotuskava ei ole kohtus vaidlustatud, hagi ei ole ära kuulatud või ei ole rahuldatud või kui asja menetlus on lõpetatud. Vastavalt Eesti äriseadustikule jaotatakse likvideerimistulu rahaliste maksetena, kui põhikiri ei näe ette teisiti. Äriühingu põhikiri võimaldab ka alternatiivseid likvideerimistulude väljamaksmise vorme.

Äriühingu enda aktsiate omandamine. Vastavalt Eesti äriseadustikule on aktsiaseltsil õigus omandada oma aktsiaid ainult siis, kui on täidetud kõik järgmised tingimused: i) omandamine toimub viie aasta jooksul pärast aktsionäride üldkoosoleku otsuse vastuvõtmist, milles täpsustatakse omandamise tingimused ja tähtaeg ning aktsiate eest makstavad summad; (ii) äriühingu valduses olevate aktsiate nimiväärtuse summa ei ületa 1/10 tema aktsiakapitalist; ja (iii) aktsiate eest tasutakse varadest, välja arvatud aktsiakapital, reservkapital ja ülekurs. Olenemata eeltoodust võib aktsiaselts omandada oma aktsiaid pärimise teel. Aktsiaselts võib oma aktsiaid omandada ka nõukogu otsusega, ilma et selleks oleks vaja aktsionäride üldkoosoleku otsust, kui aktsiate omandamine on vajalik äriühingule olulise kahju ärahoidmiseks. Sellisel juhul tuleb aktsionäre järgmisel aktsionäride üldkoosolekul teavitada äriühingu aktsiate omandamise asjaoludest ja üksikasjadest. Kui aktsiaid on saadud seadusi järgides, kuid moodustavad üle 1/10 aktsiakapitalist, tuleb üleliigsed aktsiaid kolme aasta jooksul pärast nende soetamist võõrandada. Juhul kui aktsiaselts omandab oma aktsiaid vastuolus seadusega, tuleb need aktsiaid võõrandada või tühistada (aktsiakapitali vähendamises) ühe aasta jooksul pärast omandamist. Äriühingu oma aktsiate omandamise reegleid kohaldatakse ka emaettevõtte aktsiate omandamise suhtes tütarettevõtete poolt. Kui tütarettevõtte omandab oma emaettevõtte aktsiaid, loetakse emaettevõtet omandavaks pooleks.

Väljatõrjumise reeglid. Vastavalt Eesti äriseadustikule on aktsionäri, kelle aktsiaid koos emaettevõtja ja tema tütarettevõtete aktsiatega moodustavad vähemalt 90% aktsiaseltsi aktsiakapitalist, õigus nõuda aktsionäride üldkoosoleku heakskiitu, et see aktsionär võtab ülejäänud äriühingu aktsiaid üle õiglase

rahalise hüvitise eest ("väljatõrjumine"). Väljatõrjumise peab aktsionäride üldkoosolekul heaks kiitma vähemalt 95% äriühingu aktsiatega esindatud häältest. Aktsiaseltsi vähemusaktsionäride väljatõrjumist võib läbi viia ka Eesti äriseadustiku kohaselt kahe äriühingu ühinemise käigus, kui allesjäänud äriühingule kuulub vähemalt 90% ühendatava äriühingu aktsiatest. Sellisel juhul loetakse väljatõrjumine heaks kiidetuks, kui ühendatava ühingu aktsionäride üldkoosolekul antakse vähemalt 90% äriühingu aktsiatega esindatud häältest vastava otsuse poolt.

Lisaks eeltoodule kehtib Eesti väärtpaberituru seaduse alusel börsiettevõtetele spetsiaalne väljatõrjumise kord, juhul kui isik saavutab vabatahtliku või kohustusliku ülevõtmispakkumise tegemise tulemusena äriühingu aktsionäridele vähemalt 90% osaluse äriühingus. Sellisel juhul võib asjaomane omandaja taotleda äriühingu aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumist kolme kuu jooksul pärast ülevõtmisperioodi lõppu ja hääletada ülejäänud aktsionäridele kuuluvate aktsiate ülevõtmise üle ("väljatõrjumine") õiglase hüvitise eest (mitte alla ülevõtmispakkumise hinna). Sellisel juhul on otsus äriühingu ülejäänud aktsiate ülevõtmise kohta vastu võetud siis, kui otsuse poolt antakse vähemalt 90% kõigist äriühingu aktsiatega esindatud häältest. Kui ülalnimetatud stsenaariumi korral ei ole väljatõrjumise otsust vastu võetud, pikendatakse ülevõtmispakkumise tähtaega kuni kolmeks kuuks pärast ülevõtmispakkumise tulemuste avalikustamise kuupäeva, sihtrühma isikute jaoks, kes ülevõtmispakkumise raames ei olnud nõus sellega, et nende aktsiad üle võetakse.

Kohustuslikud ülevõtmispakkumised. Ülevõtmispakkumiste suhtes kohaldatav õiguslik kord on sätestatud Eesti väärtpaberituru seaduses, mis rakendab ülevõtmisdirektiivis 2004/25/EÜ sätestatud reegleid.

Kui isik (kas otse või koos teiste isikutega, kes tegutsevad kooskõlastatult) omandab Eesti börsiettevõtte üle valitseva mõju, peab ta tegema kõigile ülejäänud aktsionäridele kohustusliku pakkumise neile kuuluvate aktsiate omandamiseks (st kohustuslik ülevõtmispakkumine). Kohustus teha ülevõtmispakkumine tekib siis, kui omandaja (üks või koos kooskõlastatult tegutsevate isikutega) saab emitendi aktsiatega seotud hääleõiguse, mis esindab enamust häältest. Kohustus teha kohustuslik ülevõtmispakkumine võib tekkida ka sõltumata omandatud osalusest, kui: i) isikul kui emitendi aktsionäril on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamuse äriühingu nõukogu või juhatuse liikmeid; või ii) isik kui emitendi aktsionär kontrollib teiste aktsionäridega sõlmitud lepingu alusel üksi häälteenamust; või iii) isikul on valitsev mõju või kontroll emitendi üle ja võimalus seda kasutada.

Kohustuslik ülevõtmispakkumine tuleb avaldada 20 päeva jooksul pärast emitendi üle valitseva mõju saavutamist. Kohustusliku ülevõtmispakkumise alusel pakutav hind peab olema õiglane, mille määravad kindlaks Eesti väärtpaberituru seaduses ja rahandusministri kehtestatud ülevõtmisreeglites sätestatud konkreetsed parameetrid.

## 9. JUHTIMINE

### 9.1 Juhtimisstruktuur

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.

Juhatus ja nõukogu tegutsemise aadress on äriühingu registrijärgne aadress - Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti.

### 9.2 Juhatus

Roll. Äriühingu juhatus vastutab äriühingu igapäevase juhtimise, äriühingu esindamise ja raamatupidamise korraldamise eest. Lisaks on vastavalt Eesti äriseadustikule juhatuse kohustus koostada majandusaasta aruanded ja esitada need nõukogule läbivaatamiseks ning aktsionäride üldkoosolekule kinnitamiseks. Juhatus on aruandekohustuslik nõukogu ees ja peab järgima selle seaduslikke juhiseid.

Ülesanded. Juhatus peab vähemalt kord kolme kuu jooksul esitama nõukogule ülevaate äriühingu majandustegevusest ja majanduslikust olukorrast ning on kohustatud viivitamata teatama igast olulisest halvenemisest äriühingu majanduslikust olukorrast või muudest olulistest äriühingu tegevusega seotud asjaoludest. Kui äriühing on maksejõuetu ja maksejõuetus ei ole äriühingu finantsolukorrast tulenevalt ajutine, peab juhatus viivitamata esitama äriühingu kohta vabatahtliku pankrotiavalduse.

Juhatus võib teha tehinguid, mis jäävad väljapoole äriühingu tavapärasest tegevusvaldkonda, ainult nõukogu nõusolekul. Vastavalt põhikirjale on nõukogu nõusolek vajalik muu hulgas järgmistehingute tegemiseks:

- (a) äriühingu tütarettevõtja asutamine või selle ühinemise, jagunemise, ümberkujundamise või lõpetamise otsustamine;
- (b) ettevõtte või selle organisatsiooniliselt iseseisva osa omandamine või võõrandamine või tegevuse lõpetamine;
- (c) osaluse omandamine või võõrandamine teises juriidilises isikus või loobumine õigusest omandada selline osalus, sealhulgas (osaline või täielik) loobumine õigusest omandada selline osalus märkimisõiguse või ostueesõiguse kasutamise teel, teise juriidilise isiku osaluse koormamine pandiga või muu väärtpaberiga;
- (d) Äriühingu majandustegevuse ulatuse oluline muutmine, sh teatud tegevusvaldkonnast loobumine, äriühingu tegevusvaldkondade laiendamine ja uute tegevusvaldkondadega alustamine;
- (e) investeringute tegemine, mis ületavad jooksva eelarveaasta kulude ettenähtud summat;
- (f) tehingu või seotud tehingute seeria tegemine, mille väärtus või hind ületab 500 000 eurot;
- (g) tehingu tegemine, mille tulemusel äriühing omandab kinnisvara või võõrandab või koormab äriühingu kinnisvara, sealhulgas sellise kinnisvara rendilepingu või muu kasutuslepingu sõlmimine;
- (h) laenu, krediidi või muu võlakohustuse võtmine või sellise laenu, krediidi või muu võlakohustuse võtmiseks sõlmitud lepingu muutmine või lõpetamine;
- (i) laenu või muu krediidi andmine (välja arvatud juhul, kui seda tehakse lepingupartneriga regulaarsete maksetingimuste kokkuleppimise käigus) väljaspool äriühingu igapäevast majandustegevust;

- (j) mis tahes tehingu tegemine teise isikuga (sh tehing seotud osapoolega), mis ei toimu turutingimustel.

Juhatuse liikmed. Vastavalt põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni [kolmest] liikmest, kelle nimetab ametisse nõukogu viieks aastaks. Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on äriühingul üks juhatuse liige - hr Henri Laks. Hr Henri Laksi volitused juhatuse liikmena algasid 4. märtsil 2013 (seoses äriühingu ümberkujundamisega aktsiaseltsiks määrati Henri Laks uuesti juhatuse liikmeks alates 14. oktoobrist 2021 ja need kehtivad kuni 14. oktoobrini 2026.

Hr Henri Laks. Härra Laks on sündinud 1981. aastal. Hr Laks sai 2004. aastal Tallinna Tehnikaülikooli (TalTech) kinnisvarahalduse eriala diplomi ja omandas 2010. aastal Estonian Business School'i MBA kraadi. Aastatel 2004-2009 töötas hr Laks erinevatel kinnisvaraarendusega seotud ametikohtadel AS-is ELL Kinnisvara (praegu AS Kapitel). Aastatel 2009-2012 juhtis hr Laks Tallinna Ülikooli Balti filmi-, meedia- ja kunstikooli uue koolihoone ehitust. Ta on ka osaühingu Topmost ja Kvarita Holding OÜ juhatuse liige. Lisaks äriühingu juhatuse liikme ametikohale on hr Laks kontsernis ka äriühingu tütarettevõtete juhatuse liige.

### 9.3 Nõukogu

Roll. Vastavalt Eesti äriseadustikule vastutab Äriühingu nõukogu Äriühingu äritegevuse strateegilise planeerimise ja juhatuse tegevuse järelevalve eest. Nõukogu on aruandekohustuslik äriühingu aktsionäride ees (kes tegutsevad üldkoosoleku kaudu).

Ülesanded. Vastavalt Eesti äriseadustikule peab nõukogu enne aktsionäride korralist üldkoosolekut läbi vaatama majandusaasta aruande ja esitama üldkoosolekule aastaaruande kohta kirjaliku aruande, näidates ära, kas nõukogu kinnitab aruande, aga ka andes teavet selle kohta, kuidas nõukogu on aasta jooksul korraldanud ja kontrollinud äriühingu juhtkonna tegevust. Vastavalt põhikirjale on nõukogu ülesanded muu hulgas järgmised:

- (a) konsolideerimisgrupi eesmärkide ja eelarve ning nende muudatuste heakskiitmine;
- (b) juhatuse liikmete valimine ja ametist vabastamine;
- (c) äriühingu juhatuse liikmete tasustamis põhimõtete kinnitamine ja nende põhimõtete järgimise järelevalve, samuti juhatuse liikmete tasustamis põhimõtete järgimise järelevalve korra kehtestamine;
- (d) juhatuse liikmetega tehtavate tehingute sõlmimise ja tingimuste üle otsustamine, otsustamine õigusvaidluste läbiviimise ja äriühingu esindaja määramise üle sellistes tehingutes ja vaidlustes; samuti juhatuse liikmele lähedaste või temaga seotud isikutega tehtavate, äriühingu jaoks oluliste tehingute läbiviimise ja tingimuste üle otsustamine;
- (e) otsustamine äriühingu aktsionäridega tehtavate tehingute sõlmimise ja tingimuste üle, otsustamine kohtuvaidluste läbiviimise ja äriühingu esindaja määramise üle sellistes tehingutes ja vaidlustes.

Nõukogu liikmed. Vastavalt äriühingu põhikirjale koosneb nõukogu kolmest kuni viiest liikmest, kes määratakse aktsionäride üldkoosoleku poolt kolmeks aastaks. Nõukogu liikmed valivad enda hulgast nõukogu esimehe, kes vastutab nõukogu tegevuse korraldamise eest. Nõukogu koosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole nõukogu liikmetest ja nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekul osalevatest nõukogu liikmetest. Prospekti koostamise kuupäeva seisuga kuulub Äriühingu nõukogusse kolm liiget - hr Andres Pärloja (nõukogu esimees, alates 14. okt 2021), hr Kristjan Mitt (alates 14. okt 2021) ja hr Lauri Meidla (alates 14. okt 2021). Kõigi nimetatud isikute volitused nõukogu liikmetena jäävad kehtima kuni 14. oktoobrini 2024.

Hr Andres Pärloja. Härra Pärloja on sündinud 1977. aastal. 2001. aastal omandas ta Estonian Business School'is rahvusvahelise ärijuhtimise eriala. Aastatel 1995-1997 õppis ta Tallinna Tehnikaülikoolis ka majandust. Oma ametialase karjääri jooksul on hr Pärloja töötanud aastatel 1998-2000 AS SEB Eesti



Ühispanga (praegu AS SEB Pank) projektijuhina, 2000-2004 Ühispanga Varahalduse AS (praegu AS SEB Varahaldus) müügijuhina ja hiljem juhatuse liikmena ning sellest ajast kuni 2005. aastani AS Parex panga Eesti filiaali juhatuse liikmena. Aastatel 2005-2010 oli ta kõigepealt Koger&Partners OOD tegevjuht Bulgaarias ning seejärel Koger Kinnisvara OÜ ja Koger&Partnerid AS tegevjuht Eestis. Praegu on ta ka Mitt & Perlebach OÜ, Põrguvälja Arendus OÜ, OÜ Harbet, Perlebach Invest OÜ juhatuse liige ning StoryRent OOD (Bulgaaria) ja sihtasutuse AIESEC Eesti Alumni Fond nõukogu liige.

Hr Kristjan Mitt. Härra Mitt on sündinud 1981. aastal. Härra Mittil on 2004. aastal Tallinna Tehnikaülikoolist saadud ehitusinseneri kraad. 2008. aastal sai ta Tallinna Tehnikaülikoolist ärijuhtimise magistrikraadi (cum laude). Ta töötas aastatel 2004-2007 Koger & Partnerid ASis projektijuhina ja aastatel 2008-2011 Koger & Partnerid SIAs juhina. Samuti on ta Mitt & Perlebach OÜ, Etna Invest OÜ, Tatari 3 OÜ, Põrguvälja Arendus OÜ, Tavolara OÜ ja Eesti Ehitusettevõtjate Liidu juhatuse liige.

Hr Lauri Meidla. Härra Meidla on sündinud 1980. aastal. Härra Meidla on ettevõtja ja investor. Lisaks Äriühingule kuuluvad tema investeeringute hulka Inclusion OÜ (Planet42) ning ta on so.fa.dog OÜ asutaja ja Saunum Group ASi kaasasutaja. Hr Meidla on ka ABE Kollektsoon OÜ, Dreffo OÜ, Relto Capital OÜ, Siili Ärimaja OÜ, KÄPIK ja MAJA OÜ ja mittetulundusühingu Pika Tänavä Sõpruskond juhatuse liige ning Saunum Group AS ja Inclusion OÜ nõukogu liige.

#### **9.4 Muud juhtivtöötajad**

Hr Martti Krass. Hr Krass on Hepsor Latvia OÜ juhatuse liige (ja 20% aktsionär) ning vastutab kontserni Läti arendusprojektide eest. Härra Krass on sündinud 1990. aastal. Ta lõpetas 2014. aastal Tallinna Tehnikaülikooli, kus ta omandas magistrikraadi tsiviilehituse erialal. Oma ametialase karjääri jooksul on hr Krass töötanud aastatel 2011-2012 Skanska EMV ASi ehitusinsenerina, aastatel 2012-2013 Astlanda Ehitus OÜ ehitusinsenerina ning alates 2014. aasta jaanuarist kontserni projektijuhina. Alates 2017. aastast on ta kontserni kõigi Läti tütarettevõtete juhatuse liige.

Pr Kairi Hints. Proua Hints on kontserni finantsjuht. Proua Hints on sündinud 1978. aastal. Ta lõpetas 1999. aastal Tartu Ülikooli, kus ta omandas bakalaureusekraadi ettevõtte rahanduse ja investeeringute ning rahvusvahelise majanduse erialal. Oma ametialase karjääri jooksul on ta töötanud raamatupidajana aastatel 1999-2004, finantsanalüütikuna Esmofon ASis aastatel 2000-2003 ning enne kontserniga liitumist 2020. aastal krediidianalüütikuna ja hiljem kliendihaldurina SEB Pank ASis aastatel 2003-2020. Ta on kontserni äriühingu Tatari 6a Arenduse OÜ juhatuse liige.

Prl Kadri Kassmann. Prl Kassmann on kontserni pearaamatupidaja. Prl Kassmann on sündinud 1973. aastal. Ta lõpetas 2003. aastal Tartu Ülikooli, kus ta omandas bakalaureusekraadi finantsjuhtimise erialal ning täiendas end 2011. aastal Estonian Business School'i finantsjuhtimise arendusprogrammis. Aastatel 2006-2019 töötas ta Harju Elekter ASi pearaamatupidajana ning alates 2019. aastast töötab ta kontserni ja Mitt & Perlebach OÜ pearaamatupidajana. Ta ei ole ühegi juhatuse ega nõukogu liige.

#### **9.5 Töötasu ja hüvitised**

31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta jooksul maksti kontserni äriühingute juhtorganite liikmetele ja muudele võtmetähtsusega juhtivtöötajatele tasusid ja hüvitisi kokku 202 192 eurot (koos kõigi kohaldatavate maksudega). 31. detsembri 2020. aasta seisuga ei ole ühelegi juhtorgani liikmele aktsiaoptsioone väljastatud. Äriühingu nõukogu liikmetele makstakse igakuist töötasu (31. detsembril 2020 lõppenud majandusaastal nõukogu liikmetele tasu ei makstud, kuna nõukogu moodustati alles seoses äriühingu kujundamisega osaühingust aktsiaseltsiks). Ametisuhte lõppemisel on juhatuse liikmel õigus 6-kuu töötasu suurusel hüvitisele (v.a. juhul kui ametisuhe lõpeb ilma põhjuseta juhatuse liikme algatusel või juhatuse liikme kohustuste rikkumise tõttu) ei ole äriühingu järelevalve- ja juhtorganite liikmetel õigust saada mingeid hüvitisi. Äriühing on otsustanud mitte avalikustada iga

üksiku isiku töötasu ja hüvitiste summasid, et kaitsta asjaomaste isikute eraelu puutumatus ja isiklikke õigusi.

### 9.6 Aktsiate omamine

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga kuulus 100% kõigist aktsiatest äriühingu juhtorganite liikmetele. Juhatus ja nõukogu liikmete omanduses olevad aktsiad käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on esitatud järgmises tabelis:

Nimi	Aktsiate arv	Osakaal
Hr Henri Laks	498 000	16,6%
Hr Andres Pärloja	997 500 <sup>10</sup>	33,25%
Hr Kristjan Mitt	997 500 <sup>11</sup>	33,25%
Hr Lauri Meidla	507 000	16,9%

Äriühing ei ole kehtestanud ühtegi aktsioptsiooniprogrammi. Äriühing võib siiski lähiaastatel vastu võtta juhtkonna ja juhtivtöötajate aktsioptsiooniprogrammi, mis sõltub muu hulgas äriühingu üldkoosoleku vastavast otsusest. Eeldatakse, et programmi maht (kui see on olemas) võib olla kuni 2% aktsiate koguarvust ühe kalendriaasta jooksul.

### 9.7 Huvide konfliktid ja muud avaldused

Juhtkonnale teadaolevalt ei ole teada tegelikke või võimalikke huvide konflikte juhatuse ja nõukogu liikmete kohustuste vahel äriühingu või mõne kontserni kuuluva äriühingu suhtes ning nende erahuvide või muude kohustuste vahel, välja arvatud allpool sätestatud juhtudel.

Äriühing teatab, et kontsernil on olnud pikaajaline koostöö ehitusettevõtetega Mitt & Perlebach OÜ Eestis ja Mitt & Perlebach SIA Lätis (ühiselt "Mitt & Perlebach") ning et Mitt & Perlebach kontrollivad aktsionärid ja juhatuse liikmed (Kristjan Mitt ja Andres Pärloja) on Äriühingu nõukogu liikmed (koostöö üksikasjalikum kirjeldus on esitatud jaotises 10.10 "Tehingud seotud osapooltega").

Selline suhe kontserni äriühingute ja Mitt & Perlebach vahel võib põhjustada huvide konflikti. Juhtkonna arvates on tehtud kõik mõistlikud jõupingutused, et vähendada võimalike huvide konfliktidega seotud riske. Äriühing ja Mitt & Perlebach OÜ on sõlminud raamlepingu, milles pooled on kokku leppinud Mitt & Perlebach OÜ tasustamise põhimõtted kontsernile osutatud teenuste eest. Vastavalt raamlepingule võib äriühing küsida Mitt & Perlebach OÜ-lt kas kindlasummalist või avatud pakkumist, kusjuures pakkumised põhinevad alati i) otsekuludel (alltöövõtjate pakkumised ja prognoosid) ja ii) Mitt & Perlebach OÜ fikseeritud, otsekuludele lisanduval marginaalil, mille suurus sõltub sellest, millise hinnakujundusmehhanismi äriühing valib. Kindlasummalise pakkumise puhul kannab Mitt & Perlebach kogu äririski seoses lõplike ehituskuludega; avatud pakkumise puhul jagatakse nii riskid kui ka kasumid poolte vahel. Olenemata konkreetse lepingu tüübist (kindlasummaline või avatud) viib Mitt & Perlebach läbi alltöövõtuhanked, peab nende üle läbirääkimisi ja koostab kontsernile läbivaatamiseks hinna ja koguse kalkulatsiooni ("price-and-quantity bill, PQB"). Esitatud hinna ja koguse kalkulatsioon sisaldab kõiki alltöövõtuhindu (otsesed kulud) ja Mitt & Perlebach'i projektjuhtimise tasu (lisaks otsestele kuludele). Kõik otsused selle kohta, millist liiki pakkumist äriühing soovib ja kas Mitt & Perlebach-i üldse peatöövõtjaks palgata, kuuluvad juhatuse ainupädevusse.

Juhtkonnale teadaolevalt ei ole ükski juhatuse ja nõukogu liige ega jaotises 9.4 "Muud juhtivtöötajad" kirjeldatud muu juhtivtöötaja liige olnud kunagi kriminaalkorras süüdi mõistetud ega kuulunud asjaomase menetluse algatamise ajal pankroti- või likvideerimismenetluse objektiks oleva juriidilise

<sup>10</sup> Sealhulgas KAMP Investments OÜ kaudu kaudselt omatavad aktsiad.

<sup>11</sup> Sealhulgas KAMP Investments OÜ kaudu kaudselt omatavad aktsiad.

isiku juhtorgani koosseisu. Lisaks sellele ei ole pädev kohus kunagi keelanud ühelgi käesolevas jaos osutatud isikul tegutseda haldus-, järelevalve- või juhtorgani liikmena või juriidilise isiku tegevust juhtida.

### **9.8 Avaldus äriühingu üldjuhtimisele vastavuse kohta**

Äriühing järgib Eesti Vabariigi äriühingu üldjuhtimist käsitlevaid õigusakte. Äriühing ei järgi Finantsinspektsiooni "Hea ühingujuhtimise tava" suunistes sätestatud põhimõtteid, kuna need ei ole äriühingule kohustuslikud. Äriühingu nõukogu võttis 8. novembril 2021 vastu otsuse kohaldada "Hea ühingujuhtimise tava" alates aktsiate noteerimisest ja kauplemisele võtmisest Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas. Seejärel on hea ühingujuhtimise tava aruande avaldamine äriühingule kohustuslik.

### **9.9 Kohustuslikud audiitorid**

Vastavalt äriühingu põhikirjale vastutab audiitorite valimise eest üldkoosolek. Kontserni 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta kohustuslikult auditeeritavad konsolideeritud finantsaruanded auditeeris Assertum Audit OÜ (registrikood 10990446, registrijärgne asukoht A. H. Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn). Assertum Audit OÜ on Eesti Audiitorite Ühingu liige. Kontserni 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaastate auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid auditeeris Grant Thornton Baltic OÜ (registrikood 10384467, registrijärgne asukoht Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn). Grant Thornton Baltic OÜ on Eesti Audiitorite Ühingu liige. Grant Thornton Baltic OÜ valiti 9. augusti 2021. aasta üldkoosolekul kontserni audiitoriks ka majandusaastateks 2022-2026. Prospektile lisatud auditeeritud finantsaruanded on auditeerinud Grant Thornton Baltic OÜ.

## 10. PÕHITEGEVUSED JA TURUD

### 10.1 Kontserni ajalugu ja areng

Kontserni ajalugu ulatub tagasi 2011. aastasse ning tänaseks on kontsernist kujunenud Eesti ja Läti kinnisvaraarendusega tegelevate äriühingute grupp. Eesmärgiga pakkuda uut kvaliteeditaset nii protsesside kui ka tulemuste osas on kontsern kümne tegevusaasta jooksul viinud lõpule 41 projekti, mille müügiplind on kokku 93 000 m<sup>2</sup>, sealhulgas nii elukondlik kui ka ärikinnisvara.

Äriühingu asutasid osaühingu vormis 2 füüsilist isikut, nimelt Andres Pärloja ja Kristjan Mitt, kes mõlemad on tänaseni jätkanud osalemist kontserni juhtimises ja edasises arengus. Äriühing asutati 2011. aastal eesmärgiga omandada Tallinnas Nõmmel asuv krunt ja arendada kuus korterit. Alates sellest ajast, kui kontsern on laiendanud oma äritegevust teistele arendusprojektidele, on äriühing jäänud vastutama projektijuhtimise eest, samas kui iga konkreetset arendustegevust (ja sellega seotud varasid) hoitakse eriotstarbelises äriühingus (**SPV**), mis on äriühingu vastav tütarettevõte. 2013. aastal liitus äriühinguga juhatuse liikmena Henri Laks ja 2014. aastal sai temast ka äriühingu aktsionär. Enne seda, alates 2011. aastast, oli Henri Laks juhatuse liige ja aktsionär mitmes kontserni eriotstarbelises äriühingus. Hr Lauri Meidla liitus äriühinguga 2019. aastal esimese investorina. Pakkumise läbiviimise eesmärgil kujundati äriühing 2021. aastal osaühingust ümber aktsiaseltsiks.

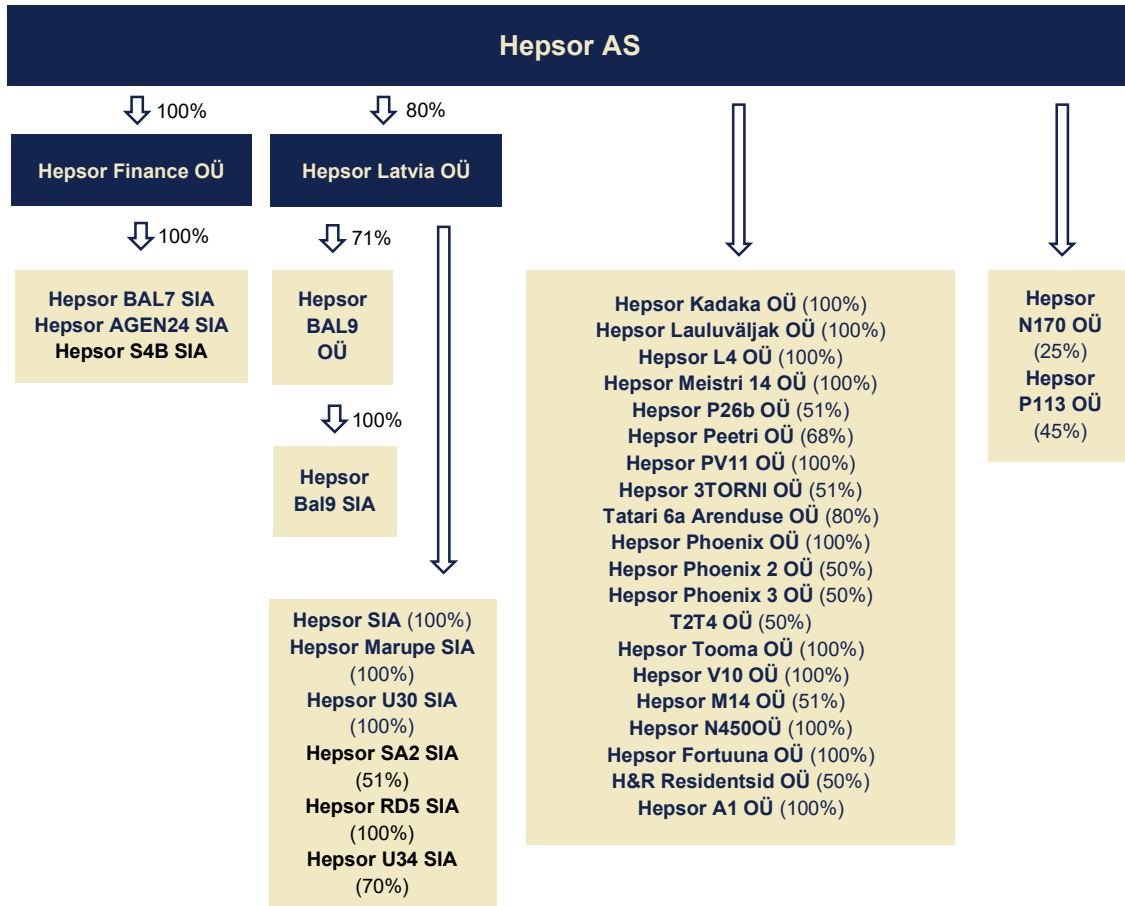
Äriühingu ajaloo ja kontserni arengu verstapostid on kokkuvõtlikult esitatud järgmises tabelis:

Aasta	Areng
2011	Äriühing asutati osaühinguna.
2011	Kontsern alustas esimesena Eestis roheliste büroohoonete arendamist (büroohoone Sõpruse 157, Tallinn).
2013	Valmis esimene elamuarendus (korterelamu Sihi 32, Tallinn)
2014	Valmis esimene äriarendus (büroohoone Sõpruse pst 157, Tallinn)
2017	Kontsern sisenes Läti turule ja omandas maatüki aadressil Balozu 7, Riia
2019	Esimene 127 korteriga eluhoone, mis arendati ja valmis Baltikumis institutsionaalsele investorile, LHV pensionifond(idele).
2020	Valmis esimene elamuarendus Lätis (korterelamu Balozu 7, Riia)
2021	Hepsor Latvia OÜ eraldati Hepsor Finance OÜ-st, et konsolideerida Läti arendustega seotud SPV-d.
2021	Äriühing kujundati ümber aktsiaseltsiks.

## 10.2 Kontserni struktuur ja kontserni äriühingud

### Kontserni struktuur

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on kontserni struktuur järgmine:



### Kontserni äriühingud:

**Hepsor AS.** Hepsor AS (Äriühing) on kontserni konsolideeriv emaettevõtte. Äriühing on valdusettevõtte ja 31. detsembri 2020. aasta seisuga ei olnud tal töötajaid (juhatuse liige Henri Laks saab tasu juhatuse liikme lepingu alusel). Kuni 2019. aastani osutas äriühing kontserni SPV-le lepingulisi projektijuhtimisteenuseid ja vastutas ka kontserni raamatupidamise eest, millised funktsioonid anti 2019. aastal ettevõtte üleandmisega üle Hepsor Finance OÜ-le (koos kõigi seotud töötajatega).

**Hepsor Finance OÜ.** Hepsor Finance OÜ vastutab kontserni arendusprojektide rahastamise eest ning alates 2019. aastast osutab kontserni SPVdele lepingulisi projektijuhtimise ja raamatupidamise teenuseid. Lepingu alusel osutatavad projektijuhtimisteenused hõlmavad sisuliselt kogu arendustegevuse elutsükli - alates riski- ja finantsanalüüsist, tootearendusest, eelarve koostamisest ja äriplaani modelleerimisest, ajakava koostamisest, müügist ja turundusest, arhitektuuri-, tehnilisest ja sisekujundusest kuni ehituseni, mille Äriühing peab teostama ise või tellima alltöövõtu kolmandatelt isikutelt. Peale selle, kui arendusprojekt on lõpetatud ja/või müüdüd, liidetakse vastav SPV sisemise ümberstruktureerimise teel Hepsor Finance OÜ-sse; seega konsolideeritakse kogu arendusprojektide kasum (või võimalik kahjum) Hepsor Finance OÜ-sse. Seisuga 31. detsember 2020 oli Hepsor Finance OÜ täistööajaga töötajate koguarv 9.

Hepsor Finance OÜ-le kuuluvad ka osalused kolmes Läti SPV-s, mis ei ole jagunemise teel Hepsor Latvia OÜ-le üle antud (vt täpsema teabe saamiseks Hepsor Latvia OÜ kirjeldust). Täiendavat teavet eriotstarbeliste äriühingute kohta leiate allpool esitatud eriotstarbeliste äriühingute kirjeldusest.

Hepsor Latvia OÜ. Hepsor Latvia OÜ on kontserni eriotstarbeliste äriühingute valdusettevõtte Lätis. Hepsor Latvia OÜ asutati 2021. aastal seoses sisemise restruktureerimisega, mille eesmärk oli koondada kõik tulevased Läti kinnisvaraarendusprojektid vastava valdusettevõtte alla ja kaasata nendesse projektidesse aktsionärina kontserni Läti projektijuht Martti Krass (omab 20% Hepsor Latvia OÜ-st). Hepsor Finance OÜ jagunemise teel omandas Hepsor Latvia OÜ nelja Läti SPV - Hepsor Marupe SIA, Hepsor U30 SIA, Hepsor SA2 SIA ja Hepsor Bal9 SIA (Hepsor Bal9 OÜ kaudu) - ning Hepsor SIA aktsiad. Hepsor Latvia OÜ-I ei ole töötajaid (juhatuse liige Martti Krass saab tasu juhatuse liikme lepingu alusel). Täiendavat teavet eriotstarbeliste äriühingute kohta leiate allpool esitatud eriotstarbeliste äriühingute kirjeldusest.

Hepsor SIA. Hepsor SIA osutab kontserni SPVdele Lätis lepingulisi projektijuhtimisteenuseid. Lepingu alusel osutatavad projektijuhtimisteenused hõlmavad sisuliselt kogu arendustegevuse elutsükli - alates riski- ja finantsanalüüsist, tootearendusest, eelarve koostamisest ja äriplaani modelleerimisest, ajakava koostamisest, müügist ja turundusest, arhitektuurilisest-, tehnilisest- ja sisekujundusest kuni ehituseni, mida Hepsor SIA peab teostama ise või tellima alltöövõtu kolmandatelt isikutelt. Hepsor SIA töötab 4 täistööajaga töötajat (31. detsembri 2020. aasta seisuga).

Hepsor Bal9 OÜ. Hepsor Bal9 OÜ on valdusettevõtte Äriühingu osaluseks projektiga seotud SPV-s Hepsor Bal9 SIA. Hepsor Bal9 OÜ-I ei ole äritegevust ega täistööajaga töötajaid (seisuga 31. detsember 2020). Täiendavat teavet eriotstarbelise äriühingu kohta leiate allpool esitatud eriotstarbeliste äriühingute kirjeldusest.

Kvarta Holding OÜ<sup>12</sup>. Kvarta Holding OÜ on valdusettevõtte Äriühingu osaluseks projektiga seotud SPV-s Kvarta SIA. Kvarta Holding OÜ-I ei ole äritegevust ega täistööajaga töötajaid (seisuga 31. detsember 2020). Täiendavat teavet eriotstarbelise äriühingu kohta leiate allpool esitatud eriotstarbeliste äriühingute kirjeldusest.

SPVd. Kontserni arendustegevus on korraldatud nii, et iga arendusprojekti jaoks luuakse eraldi eriotstarbeline äriühing, mis omab arendusega seotud varasid (kinnisvara). Sellel on kaks eesmärki: (i) vähendab kontserni riskile avatust ja ii) võimaldab välisinvestorite kaasamist konkreetsetesse projektidesse (kui see on asjakohane). SPVd rahastab kas kontsern (Hepsor Finance OÜ) üksi või koos välisinvestoritega, kes saavad asjaomase SPV aktsionärideks. Üldreeglina, kui Äriühing kaasab välisinvestoreid konkreetsetesse arendusprojektide, säilitab Äriühing kontrolli SPV üle (st omab üle 50% SPV aktsiatest; erandeid sellest reeglist vt allpool esitatud tabelist). Äriühingu ja mis tahes välisinvestorite õigused ja kohustused on kindlaks määratud aktsionäride lepingus, mis on sõlmitud asjaomase SPV suhtes. Muuhulgas on aktsionäride lepingus sätestatud arendusprojekti rahastamise põhimõtted. Äriühing osutab kontserni SPVdele lepingulisi projektijuhtimisteenuseid. SPV-I ei ole töötajaid. Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on kontsernis 30 SPVd, millest 28 on Äriühingu kontrolli all (osalus >50%; konsolideeritud) ja 2 on sidusettevõtted (osalus <50%). Veel kahe SPV suhtes kohaldatakse optiooni kasutamist või need on muudel põhjustel konsolideerimata:

Nimi	Asutamisriik	Osalus
Hepsor Lauluväljak OÜ <sup>13</sup>	Eesti	100%
Hepsor Tooma OÜ	Eesti	100%
Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	100%
Hepsor Kadaka OÜ	Eesti	100%

<sup>12</sup> Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga sõltub äriühingu 50%-line osalus Kvarta Holding OÜ-s Äriühingu poolt optiooni kasutamisest.

<sup>13</sup> Ühendatakse Hepsor Finance OÜ-ga vastavalt 22. oktoobril 2021 sõlmitud ühinemislepingule.

Hepsor Peetri OÜ	Eesti	68%
Hepsor Meistri 14 OÜ <sup>13</sup>	Eesti	100%
Hepsor V10 OÜ	Eesti	100%
Hepsor P113 OÜ	Eesti	45%
Hepsor N170 OÜ	Eesti	25%
Hepsor L4 OÜ	Eesti	100%
Hepsor P26B OÜ <sup>14</sup>	Eesti	51%
T2T4 OÜ	Eesti	50%
Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	50%
Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	50%
Hepsor PV11 OÜ	Eesti	100%
Hepsor M14 OÜ	Eesti	51%
Hepsor 3Tomi OÜ	Eesti	51%
Hepsor N450 OÜ	Eesti	100%
Tatari 6a Arenduse OÜ	Eesti	80% <sup>15</sup>
Hepsor Fortuuna OÜ	Eesti	100%
H&R Residentsid OÜ	Eesti	50%
Hepsor A1 OÜ	Eesti	100%
Hepsor S4B SIA	Läti	100%
Hepsor SA2 SIA	Läti	51% <sup>16</sup>
Hepsor BAL9 SIA	Läti	100% <sup>17</sup>
Hepsor U30 SIA	Läti	100% <sup>16</sup>
Hepsor Marupe SIA	Läti	100% <sup>16</sup>
Hepsor BAL7 SIA	Läti	100%
Hepsor AGEN24 SIA	Läti	100%
Kvarta SIA	Läti	100% <sup>18</sup>
Hepsor RD5 SIA	Läti	100% <sup>16</sup>
Hepsor U34 SIA	Läti	70% <sup>16</sup>

### 10.3 Ärisegmendid

Kontserni ärisegmendid hõlmavad i) elukondlikku arendust, ii) äriarendust ja iii) valdusettevõtteid. Geograafiliste turgude osas tegutseb kontsern Eestis (Tallinnas ja Harjumaal) ning alates 2017. aastast ka Lätis (Riias ja Marupes).

Kommertsarendus. Elukondliku kinnisvara ärivaldkond hõlmab korterite, tervete elamurajoonide ja eramute arendamist ja müüki. Kliendid on eratarbijad ja investorid. Eratarbijad ostavad elamuarendusprojektidest ühe või mõned korterid, investorid aga ostavad elamuarendusprojektidest mitu korterit või terve elamu või piirkonna (peamiselt üürileandmise eesmärgil). Kontserni tulu elukondliku kinnisvara müügist oli 2020. aastal Eestis 33,668 miljonit eurot (2019. aastal 17,834 miljonit

<sup>14</sup> Jagunemas vastavalt lähiajal kokkulepitavale ja sõlmitavale jagunemislepingule.

<sup>15</sup> Äriühing ei konsolideeri Tatari 6a Arenduse OÜ-d vastavalt vastavale aktsionäride lepingule (aktsionäride lepingu lühikirjeldus on esitatud jaotises "Tehingud seotud osapooltega").

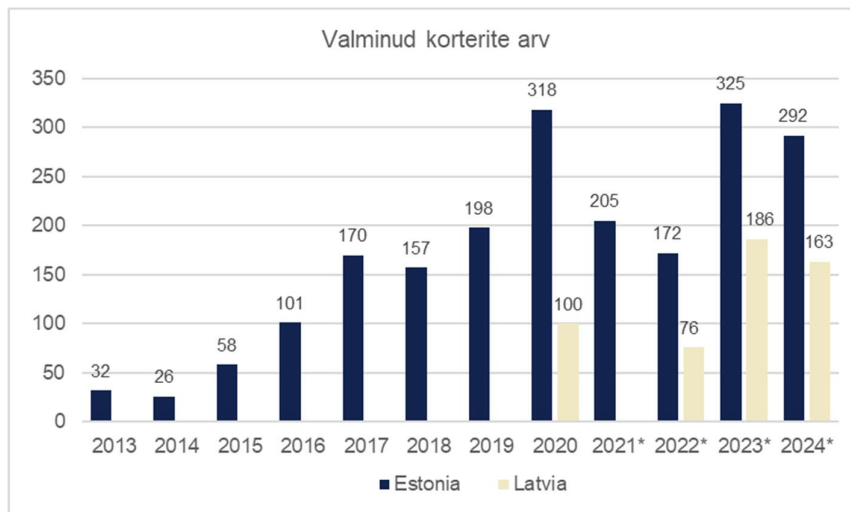
<sup>16</sup> Hepsor Latvia OÜ kaudu, milles Äriühingul on 80%-line osalus.

<sup>17</sup> Hepsor BAL9 OÜ kaudu, milles Hepsor Latvia OÜ-l on 71%-line osalus. Äriühing omab omakorda 80% osalust Hepsor Latvia OÜ-s.

<sup>18</sup> Kvarta Holding OÜ kaudu, milles Äriühingu 50%-line osalus sõltub Äriühingu poolt optiooni kasutamisest.

eurot ja 2018. aastal 16,883 miljonit eurot) ja Lätis 4,693 miljonit eurot (2019. aastal 0 eurot ja 2018. aastal 0 eurot). Kontserni tulud selles segmentis sõltuvad peamiselt järgmistest teguritest: (i) projektide arendusetapp ja ii) korterite müügitahingute arv ja ajastus (nt kas tehing sõlmitakse detsembris või jaanuaris). Müüdud korterite osas müüs kontsern 2018. aastal 122 korterit (kõik Eestis), 2019. aastal 205 korterit (kõik Eestis) ja 2020. aastal 343 korterit (299 Eestis ja 44 Lätis).

Allpool olev graafik annab ülevaate korterite arvust, mis on kontserni elamuarendusprojektide puhul aastatel 2013-2020 valminud ja mis eeldatavasti valmivad aastatel 2021-2024 vastavalt olemasolevale projektide tööjärjekorrale:



\*Eeldatavad näitajad on seotud riskide, ebakindlate asjaolude ja eeldustega Kontserni tulevase tegevuse, makromajandusliku keskkonna ja muude sarnaste tegurite kohta.

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on kontserni elukondliku kinnisvara arenduse plaanid järgmised:

Projekt	Linn	SPV	Pindala (m <sup>2</sup> )	Korteriid	Valmimine
<u>Lauluväljaku Lilleaed II</u> Pirita tee 26, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://www.lauluväljaku.ee/?lang=en">https://www.lauluväljaku.ee/?lang=en</a>	Tallinn	Hepsor P26B OÜ	3690	64	2021
<u>Priisle Kodu</u> Priisle 1a, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://hepsor.ee/priislekodu/?lang=en">https://hepsor.ee/priislekodu/?lang=en</a>	Tallinn	Hepsor N170 OÜ	4249	76	2022
<u>Paevälja Hoovimajad</u> Paevälja 11, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://hepsor.ee/paevälja/en/">https://hepsor.ee/paevälja/en/</a>	Tallinn	Hepsor PV11 OÜ	5477	96	2022
<u>Balozu 9</u> Balozu 9, Riia Täiendav teave: <a href="https://hepsor.lv/balozu9/en/">https://hepsor.lv/balozu9/en/</a>	Riia	Hepsor BAL9 SIA	1142	18	2022



<u>Paldiski mnt 227c</u> Paldiski mnt 227c, Tallinn Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Tallinn	Hepsor 3TORNI OÜ	5757	101	2023
<u>Kuldigas Parks</u> Kuldigas 45, Riia Täiendav teave: <a href="https://hepsor.lv/kuldigasparks/en/">https://hepsor.lv/kuldigasparks/en/</a>	Riia	Kvarta SIA	6712	116	2023
<u>Tatari 6a</u> Tatari 6a, Tallinn Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Tallinn	Tatari 6a Arenduse OÜ	3499	70	2023
<u>Manufaktuuri 7 korterid</u> Manufaktuuri 7, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en">https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en</a>	Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	8248	164	2023
<u>Marupe, Liela 45</u> Liela 45, Riga Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Riia	Hepsor Marupe SIA	5674	92	2023
<u>Ranka Dambis 5</u> Ranka Dambis 5, Riia Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Riia	Hepsor RD5 SIA	2193	36	2023
<u>Saules Aleja 2</u> Saules Aleja 2, Riia Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Riia	Hepsor SA2 SIA	3829	63	2024
<u>Manufaktuuri 5 korterid</u> Manufaktuuri 5, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en">https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en</a>	Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	23 749	256	2023-2025
<u>Paevälja 9 ja Alvari 2</u> Paevälja 9 ja Alvari 2, Tallinn Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Tallinn	Hepsor Fortuuna OÜ	5889	98	2025
<u>Narva mnt 150</u> Narva mnt 150, Tallinn Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Tallinn	Hepsor N450 OÜ	14434	218	2025-2026

Kommertsarendus. Kommertsvaldkond hõlmab büroode, kaubanduspindade, äriruumide, logistikakeskuste ja ladude ning hotellide arendamist ja rentimist või müüki. Kommertsarendused kas müüakse pärast valmimist uuele omanikule või on kontserni omandis ja renditakse välja, mis otsustatakse iga juhtumi puhul eraldi, sõltuvalt muu hulgas valitsevast turuolukorrast. Kontserni tulu kommertskinnisvara müügist / rentimisest oli 2020. aastal Eestis 0,048 miljonit eurot (2019. aastal 1,607 miljonit eurot ja 2018. aastal 15,183 miljonit eurot) ja Lätis 0,137 miljonit eurot (2019. aastal 0 eurot ja 2018. aastal 0 eurot). Kontserni tulud selles segmendis sõltuvad peamiselt järgmistest teguritest: (i) projektide arendusetapp ja ii) kas lõpetatud arendus müüakse või renditakse. Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga ei ole kontsernil ühtegi lõpetatud ärikinnisvara arendusprojekti, mis seega tekitaks rahavoogu.

Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on kontserni kommertsinnisvara arenduse plaanid järgmised:

Projekt	Riik	SPV	Pindala (m <sup>2</sup> )	Valmimine
<u>Priisle Kodu</u> Priisle 1a, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://hepsor.ee/priislekodu/?lang=en">https://hepsor.ee/priislekodu/?lang=en</a>	Tallinn	Hepsor N170 OÜ	1 487	2022
<u>StokOfiss U30</u> Ulbrokas 30, Riia Täiendav teave: <a href="https://hepsor.lv/stokofissu30/en/">https://hepsor.lv/stokofissu30/en/</a>	Riia	Hepsor U30 SIA	3 645	2022
<u>Peterburi tee ärikvartal</u> Tooma 2 / 4, Tallinn Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Tallinn	T2T4 OÜ	10 000	2022
<u>P113</u> Pärnu mnt 113, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://büroo113.ee">https://büroo113.ee</a>	Tallinn	Hepsor P113 OÜ	3 843	2022
<u>Grüne</u> Meistri 14, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://gryne.ee/en/">https://gryne.ee/en/</a>	Tallinn	Hepsor M14 OÜ	3 642	2022
<u>Lembitu Hotell</u> Lembitu 4, Tallinn Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Tallinn	Hepsor L4 OÜ	6 000	2025
<u>Manufaktuuri 7 äripinnad</u> Manufaktuuri 7, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en">https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en</a>	Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	460	2023
<u>Stockoffice</u> Ulbrokas 34, Riga Täiendav teave ei ole veel kättesaadav	Riia	Hepsor U34 SIA	6 250	2023
<u>Manufaktuuri 5 äripinnad</u> Manufaktuuri 5, Tallinn Täiendav teave: <a href="https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en">https://hepsor.ee/manufaktuur/?lang=en</a>	Eesti	Hepsor Phoenix 3 OÜ	5 540	2024-2025
<u>Kontorihoone</u> Krasta City, Riia Täiendav teave <a href="https://krastacity.lv/en/">https://krastacity.lv/en/</a>	Riia	Krasta City SIA <sup>19</sup>	10 000	2025-2030

Valdusettevõtted. See segment hõlmab kontserni valdusettevõtete (Hepsor OÜ, Hepsor Finance OÜ, Hepsor Bal9 OÜ, Hepsor SIA ja Hepsor Latvia OÜ) tegevust. Finantsaruannetes selle segmendi all kajastatud tulud hõlmavad peamiselt projektijuhtimise tasusid (v.a kontsernisisesed tehingud) ja olid

<sup>19</sup> Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga sõltub Äriühingu osalus Krasta City SIA-s Äriühingu poolt optiooni kasutamisest. Äriühingu poolt Krasta City SIA-s omandatava osaluse suuruse kohta (kui üldse) ei saa anda mingeid tagatisi.

2020. aastal Eestis 0,191 miljonit eurot (2019. aastal 0,089 miljonit eurot; 2018. aastal 0,002 miljonit eurot) ja Lätis 0,034 miljonit eurot (2019. aastal 0,005 miljonit eurot; 2018. aastal 0 eurot).

#### 10.4 Strateegia ja konkurentsipositsioon

Üldised märkused. Sel aastal tähistab Äriühing oma kümnendat aastapäeva. Alates asutamisest on Äriühingu (ja kogu kontserni) põhirõhk olnud orgaanilisel kasvul. Selline kasv on võimaldanud Äriühingul siseneda 2017. aastal uuele geograafilisele turule - Lätti. Konkurentsieelise saavutamiseks, kuid ka säästva arengu edendamiseks keskendub kontsern rohelise arengu jaoks uuenduslike lahenduste otsimisele ja kasutamisele. Selleks, et vähendada sõltuvust teistest turuosalistest, töötab kontsern käesoleva prospekti kuupäeva seisuga oma kinnisvaraarenduse ja -müügi meeskonna arendamise kallal, mis on varem toimunud allhanke korras. Lõpuks on kontserni üheks strateegiliseks eesmärgiks olnud tugeva rahastamismudeli säilitamine, mis võimaldab kontsernil leevendada kinnisvaraarenduse sektori tsüklilisusest tulenevaid riske. Allpool kirjeldatud strateegilised eesmärgid on kontserni konkurentsieeliste võti.

Orgaaniline kasv. Asutamisel alustas Äriühing ühe kinnisvaraarendusprojektiga, samas kui käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on kontsernil Eestis ja Lätis ehitamisel kokku kuus kinnisvaraprojekti (viis Eestis ja üks Lätis), lisaks on ettevalmistamisel veel 22 projekti. Viimase kümne aasta jooksul on kontsern juhtkonna hinnangul kasvanud maineta kinnisvaraarendajast Eesti turu viie suurima tegija hulka (vt allpool juhtkonna analüüsi kontserni konkurentsipositsiooni kohta). Läti turul on kontsern suhteliselt uus tegija, kuid juhtkond loodab kiiresti kasvada ka Läti turul.

Laienemine uutele geograafilistele turgudele. Kindel ja stabiilne kasv kontserni koduturul (Eestis) võimaldas Äriühingul 2017. aastal laiendada oma geograafilist haaret, sisenedes Läti turule. Esimene elamukinnisvara projekt Riias valmis 2020. aastal. Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on Riias ettevalmistamisel veel 8 kinnisvaraarendusprojekti. Geograafiline laienemine ja uutele turgudele sisenemine võimaldab kontsernil vähendada konkreetsete geograafiliste turgudega kaasnevaid riske. Juhtkond näeb kontserni tegevuse edasises geograafilises laienemises suurt potentsiaali. Läti näitele tuginedes on juhtkonna eesmärk siseneda uuele geograafilisele turule 2-3 aasta jooksul.

Innovatsioon ja roheline areng. Uuendusliku ja keskkonnasäästliku kinnisvaraarenduse poole pöördumine on üks Äriühingu strateegilisi eesmärke. Esimene uusimat innovaatilist tehnoloogiat kasutades ehitatud roheline büroohoone (Sõpruse pst 157, Tallinn) valmis 2014. aastal. Sõpruse pst 157-le järgnes 2018. aastal valminud roheline büroohoone aadressil Järvevana 7b, Tallinn (Äriühingu praegune asukoht, mis oli omal ajal Eesti suurim A-energiaklassi roheline büroo). Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on ehitamisel kaks rohelist büroohonet - Büroo113 (aadressil Pärnu mnt 113, Tallinn), mis valmib 2022. aastal, ja Grüne (aadressil Meistri 14, Tallinn), mis valmib 2021. aasta lõpuks. Kõige kaasaegsemate roheliste büroode arendamiseks ja ehitamiseks kasutab kontsern kõige uuenduslikumat tehnoloogiat, nagu näiteks geotermilised energialahendused, päikesepaneelid ning vihmavee kogumine ja taaskasutamine. Eespool nimetatud uuenduslike roheliste lahenduste kasutamise eelised ei võimalda mitte ainult vähendada büroohonete hoolduskulusid, vaid tagavad ka hoonete sisekeskkonna olulise paranemise - uued tehnoloogiad aitavad kaasa tervislikumale kliimale, hoides temperatuuri ja vältides ülekuumenemist ja -jahutamist. Lõpetuseks võimaldavad päikeseenergia kasutamine ja vee taaskasutamine kasutada loodusvarasid säästlikult.

Teistest turuosalistest sõltuvuse vähendamine. Kontserni eesmärk on vähendada sõltuvust teistest turuosalistest ja koguda strateegilist oskusteavet turu kohta. Selleks ehitab Äriühing käesoleva prospekti kuupäeva seisuga üles oma enda kinnisvaraarenduse ja müügi meeskondi. Kuigi sellega kaasneb huvide konflikti potentsiaalne oht (nagu on kirjeldatud käesoleva prospekti jaotises 9.7 Huvide konfliktid ja muud avaldused), peab juhtkond strateegilist partnerlust seotud ehitusettevõtjaga Mitt & Perlebach kontserni jaoks konkurentsieeliseks, kuna juhtkond saab tugineda nende kvaliteedile ja võimele järgida kontserni äriühingute varasemate kogemuste põhjal kasutatavaid uuenduslikke tehnoloogiasid.

Kindel rahastamismudel. Vastavalt kontserni ärimudelile kuulub iga kinnisvaraarendusprojekt eraldi juriidilisele isikule (eriotstarbeline äriühing, SPV). Sellisel struktuuril on kaks eesmärki - leevendada vastava kinnisvaraprojekti konkreetseid riske ja kaasata omakapitali finantseerimist konkreetse projekti tasandil. Lisaks panga rahastusele kaasab kontsern oma kinnisvaraarendusprojektidesse ka omakapitaliinvestoreid. Tänapäevaseks on kontsernil õnnestunud luua kindel kapitaliinvestorite baas, kes on valmis rahastama Äriühingu kinnisvaraarendusprojekte. Sellise rahastamismudeli abil on kontsernil õnnestunud kasutada panga rahastust ainult ehitusetapis, mis muudab tema rahastamismudeli vastupidavamaks kinnisvaraturu kõikumistele.

Konkurentsipositsioon. Juhtkonna hinnangul on Äriühingu konkurentsipositsioon elukondliku kinnisvara arenduse turul järgmine.

Viimase viie aasta jooksul (2017-YTD) on Äriühing hoidnud tugevat positsiooni Tallinna kinnisvaraturul. Võrreldes teiste elukondliku kinnisvara arendajatega on Äriühingu turuosa (igal aastal müüdnud korterite arvu poolest) olnud vahemikus 3-8% (keskmiselt 5,2%) ja Äriühing on olnud Tallinna piirkonna elamukinnisvaraarendajate seas teisel kuni üheksandal kohal (2020. aastal teisel kohal).

Colliersi turuülevaate (seisuga veebruar 2021) kohaselt kuulus Äriühing 2020. aastal Riia elukondliku kinnisvaraturu 10 suurima arendaja hulka, kelle turuosa oli 2%.<sup>20</sup>

Äriühingu positsioon ärikinnisvara arendamise turul on praegu marginaalne.

Pikaajalised eesmärgid. Äriühing peab silmas järgmisi pikaajalisi eesmäärke, mis on suunatud kontserni igapäevatoele, et toetada selle jätkusuutlikku kasvu:

Eesmärk		Kommentaariid
Puhaskasumimarginaal projekti kohta	10%	Jätkatakse ainult selliste projektide elluviimist, mis suudavad saavutada vähemalt 10%-lise puhaskasumimarginaali (ostuanalüüsi alusel).
Keskmine omakapitali tootlus (ROE) <sup>(1)</sup>	20%	Ujuv keskmine 36 kuu jooksul, arengutsüklilist sõltumatu
Võla ja omakapitali suhe <sup>(2)</sup>	1	Juhtkond kaalub dividendide maksmist, kui võla ja omakapitali suhe on alla 0,3 ja puudub selline projekt, mille puhul oleks võimalik saavutada vähemalt 10%-line puhaskasumimarginaal.

<sup>(1)</sup> Keskmine omakapitali tootlus = (eelmise aasta omakapitali tootlus + omakapitali tootlus aasta varem + omakapitali tootlus kaks aastat varem) / 3. Omakapitali tootlus = aasta (kogu aasta) puhaskasum / aasta keskmine omakapital, mis on arvatud alg- ja lõppbilansi keskmisest.

<sup>(2)</sup> Võla ja omakapitali suhe = emaettevõtte võetud finantsvõlg / konsolideeritud omakapital

## 10.5 Investeeringud

Kontsern keskendub olemasolevate maatükkide arendamisele, mis omakorda laiendab tema müüdavate varade baasi. Kuid lisaks juba olemasoleva märkimisväärse kinnisvaraportfelli arendamisele hindab kontsern pidevalt ka võimalusi selle laiendamiseks ja tugevdamiseks. Üldjuhul rahastatakse kontserni äriühingute tehtud investeeringuid omavahenditest või äriühingu aktsionäridelt ja valitud investoritelt kaasatavast lisakapitalist.

Olulised investeeringud. Finantsaruandega hõlmatud perioodil ei ole kontserni äriühingud teinud märkimisväärseid investeeringuid väljaspool kontserni igapäevast äritegevust. Käesoleva prospekti

<sup>20</sup> Colliers International, Riia ja Pieriga uute ja renoveeritud korterite turuülevaade 2020. aastal (veebruar 2021).

kuupäeva seisuga ei ole kontserni äriühing võtnud kindlaid kohustusi seoses oluliste tulevaste investeeringutega.

## 10.6 Teave suundumuste kohta

Kontserni tegevuskeskkonda mõjutavad eelkõige kinnisvarasektori suundumused Eestis ja Lätis ning praegu ka COVID-19 pandeemiaga seotud ebakindlus.

COVID-19. 2020. aasta märtsis kuulutas Maailma Terviseorganisatsioon COVID-19 viiruse (üldtuntud kui SARS-CoV-2) puhangu ülemaailmseks pandeemiaks. COVID-19 tuvastati esmakordselt Hiinas 2019. aasta detsembris ning see levis kiiresti peaaegu kõigis maailma piirkondades ja põhjustas poliitilise, sotsiaalmajandusliku ja finantsolukorra kiire halvenemise kogu maailmas. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on COVID-19 levik jälle kiirenenud, kuigi vaksineeritud inimeste arv kasvab vähehaaval Eestis ja Lätis, kus kontsern tegutseb. Sellega seoses jälgib Äriühing jätkuvalt mõju, mida COVID-19 puhang võib avaldada tema tegevusele, turgudele, kus kontserni äriühingud tegutsevad, ja laiemalt makromajanduslikele väljavaadetele, juhul kui ja siis kui ilmnevad uued COVID-19 juhtumid ja/või variatsioonid ning kui valitsused ja rahvusvahelised asutused hakkavad võtma täiendavaid meetmeid ja piiranguid haiguspuhanguga tegelemiseks. Kuigi käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on raske ennustada COVID-19 mõju täielikku ulatust rahvatervise seisukohast ja uusi ennetavaid meetmeid, mida võidakse võtta selle leviku piiramiseks (näiteks reisikeelud, karantiin, valikuline isoleerimine ja ajutine äritegevuse sulgemine), võib see avaldada olulist negatiivset mõju kontserni tegevusele, majandustingimustele ja finantsturgudele kogu maailmas.

Eesti kinnisvarasektor. Üldiselt oli 2020. aasta Tallinna elamukinnisvaraturul aktiivne, kuigi teises kvartalis vähenes tehingute arv COVID-19 pandeemia levikust tingitud ebakindluse tõttu. Eesti Maaameti statistika<sup>21</sup>, põhjal oli 2020. aastal Tallinnas kokku 8 894 korterite ostu-müügittehingut, mis tähendas 2019. aastaga võrreldes 9%-list langust. Siiski ei olnud suundumus sama, kui vaadelda esmast ja järelturgu eraldi. Tehinguaktiivsust mõjutasid uued korterid, kuna nende tehingute arv kasvas 2019. aastaga võrreldes 5%, olles 2 625, samas kui järelturu tehingute arv vähenes 2019. aastaga võrreldes 14%. Korterite keskmine ruutmeetrihind kasvas 6,7%, samal ajal kui esmaturul oli hinnatõus võrreldes 2019. aastaga 9,3%. Ka 2021. aastal on tehinguaktiivsus püsinud väga kõrge. Esimese kahe kvartali tehingustatistika näitab tehingute arvu ja tehinguhindade kasvu. Nõudlus on tugev erinevatel põhjustel, sealhulgas varasematest prognoosidest tugevamad makromajanduslikud prognoosid kogu 2021. aastaks, tööpuuduse määra paranemine, kõrgem säästmismäär, jätkuvalt soodsad rahastamistingimused ja stabiilsed intressimäärad ning uute arendusprojektide arvu mõningane vähenemine.

Tallinna bürooturu areng on viimastel aastatel olnud aktiivne ja ehitamisel on üle 140 000 m<sup>2</sup> (16 projekti). Vakantsus büroosegmenendis on umbes 8-9% ja üürimise tase on olnud stabiilne ning väljavaated on stabiilsed. Nõudlust mõjutab kodukontorite kasvav kasutamine ja üürnikud otsivad paindlikke lahendusi.<sup>22</sup>

Tööstuskinnisvara arendus on samuti aktiivne, sealhulgas uute suurte spetsiaalsete hoonete ja uute lao- ja kontoripindade arendamine. Nõudluse tõttu on üüritasemed püsinud muutumatuna ja vakantsus on veidi vähenenud. Tööstus- ja laopindade tootlus on kõige enam vähenenud ja võib soodsate turutingimuste valguses veelgi väheneda.<sup>23</sup>

Läti kinnisvarasektor. 2020. aastal tehti Riia piirkonnas ca 2210 tehingut uute ja renoveeritud korteritega. Elukondliku kinnisvara tehingute koguarv oli 2019. aastaga võrreldes ca 9,5% väiksem, samas kui uute korterite tehingute arv kasvas 2019. aastaga võrreldes 14%. Keskmine ruutmeetrihind langes keskmiselt 1% võrreldes 2019. aastaga, kuid uute arendusprojektide keskmine hind ei muutunud

<sup>21</sup> Eesti Maa-amet, tehingute andmebaas. Kättesaadav aadressil: <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>.

<sup>22</sup> Colliers International, Q2 2021 Baltic States Property Snapshot. Kättesaadav aadressil: <https://www.colliers.com/en-lv/research/q2-2021-baltic-states-property-snapshot>.

<sup>23</sup> Colliers International, Q2 2021 Baltic States Property Snapshot. Kättesaadav aadressil: <https://www.colliers.com/en-lv/research/q2-2021-baltic-states-property-snapshot>.

võrreldes 2019. aastaga. Aasta lõpuks taastus tehinguaktiivsus Riia piirkonnas.  
24

Büroopindade vakantsuse määr on kõrge Riias, kus turg jätkab endiselt uute büroopindade vastuvõtmist. Eeldatakse, et 2021. aastal jääb vakantsus kõrgeks, kuna turule tuleb hulk uusi büroohooneid. Riias on üüritase veidi madalam kui Tallinnas.<sup>25</sup>

2021. aasta I kvartalis oli Riia piirkonnas, kus üldine nõudlus on pärast COVID-19 piiranguid olnud üsna madal, ca 120 000 m<sup>2</sup> tööstuskinnisvara arendusprojekte. Üürimäärade väljavaated on stabiilsed ja keskmine vakantsus turul madal. Siiski võib uute arenduste puhul täheldada kerget survet üürihindade tõusule, mis on tingitud ehituskulude suurenemisest. Vaatamata eeltoodule on tööstus- ja laovaradele jätkuvalt investorite seas suurim nõudlus.<sup>26</sup>

Juhtkond ei ole teadlik muudest suundumustest, ebakindlatest asjaoludest, nõudmistest, kohustustest või sündmustest, mis tõenäoliselt mõjutaksid oluliselt Äriühingu väljavaateid vähemalt käesoleval majandusaastal.

Alates 31. detsembrist 2020 ei ole kontserni väljavaadetes toimunud olulisi ebasoodsaid muutusi.

### 10.7 Töötajad

31. detsembri 2020. aasta seisuga oli kontserni töötajate keskmine arv täistööajale taandatud ühikutes 12 (2019. aastal 12, 2018. aastal 6), kellest 8 töötab Eestis (2019. aastal 7, 2018. aastal 6) ja 4 Lätis (2019. aastal 5, 2018. aastal 0).

### 10.8 Olulised kokkulepped

Kontserni äriühingud ei ole väljaspool oma tavapärast äritegevust sõlminud ühtegi olulist lepingut, mille tulemusel võivad kontserni äriühingud saada õigusi või võtta kohustusi, mis võivad oluliselt mõjutada kontserni äriühingute võimet täita oma kohustusi või avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äriühingute finantsseisundile või tegevusele.

### 10.9 Kohtumenetlused

Käesoleva prospekti kuupäevale eelnenud 12 kuu jooksul ei ole olnud ühtegi kohtu- või haldusmenetlust, mille osapooliks mõni kontserni äriühing oleks olnud (kaasa arvatud kõik sellised menetlused, mis on pooleli või millest juhtkond on teadlik), mis võivad avaldada või on avaldanud olulist mõju kontserni finantsseisundile või kasumlikkusele.

Kuigi kontsern ei ole kohtumenetluses osaline, võib Riia linna ehitusameti ja lähedalasuvate korterelamute avaldajate vaheline vaidlus Hepsor SA2 SIA-le (Latvian Group SPV) aadressil Saules aleja 2A, Riia korterelamu ehitamiseks väljastatud ehitusloa kehtivuse üle mõjutada kontserni finantsseisundit või kasumlikkust. 2. jaanuaril 2018 väljastas Riia linna ehitusamet Hepsor SA2 SIA-le ehitusloa korterelamu ehitamiseks aadressil Saules aleja 2A, Riia. Läheduses asuvate korterelamute avaldajad vaidlustasid ehitusloa kehtivuse, esitades 5. veebruaril 2018 ühiskaebuse Riia linna arendusametile. Riia linna arendusamet jättis kaebuse rahuldamata ja jättis ehitusloa kehtima. Kaebuse esitajad kaebasid arendusameti otsuse edasi halduskohtusse, mis tegi 3. juunil 2019 otsuse Riia linna ehitusameti kasuks ja jättis kaebuse esitajate taotluse rahuldamata. Kaebuse esitajad kaebasid kohtuotsuse edasi halduskohtusse, mis tühistas 12. veebruaril 2020. aastal halduskohtu otsuse, kinnitas kaebuse esitajate avalduse ja lõpetas ehitusloa. Riia linna ehitusamet esitas kassatsioonkaebuse Riigikohtule, kes võttis kassatsioonkaebuse menetlusse. Käesoleva prospekti

<sup>24</sup> Colliers International, Riia ja Pieriga uute ja renoveeritud korterite turuülevaade. Kättesaadav aadressil: <https://www.colliers.com/en-lv/research/residential-market-review>.

<sup>25</sup> Colliers International, Q2 2021 Baltic States Property Snapshot. Kättesaadav aadressil: <https://www.colliers.com/en-lv/research/q2-2021-baltic-states-property-snapshot>.

<sup>26</sup> Colliers International, Q2 2021 Baltic States Property Snapshot. Kättesaadav aadressil: <https://www.colliers.com/en-lv/research/q2-2021-baltic-states-property-snapshot>.

kuupäeva seisuga menetlus Riigikohtus käib ja eeldatavasti tehakse otsus hiljemalt 2022. aasta alguses. Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga hindab juhtkond, et negatiivne tulemus (st Riigikohtu otsus kaebuse esitajate kasuks, ehitusloa tühistamine ja detailplaneeringu ja keskkonnamõju hindamise korraldamine) ei avalda olulist mõju kontserni finantsseisundile ega kasumlikkusele. Kuigi arendusmaht võib väheneda kuni 25%, kompenseerib seda suure osas üldiste müügihindade tõus.

### 10.10 Tehingud seotud osapooltega

Kontserni äriühingud on sõlminud mitmeid lepinguid seotud osapooltega. Seotud osapoolte lepingud on sõlmitud peamiselt rahastamise ja peatöövõtu eesmärgil. Käesoleva prospekti kuupäeva seisuga on kontsernile pakkunud peatöövõttu üksnes Mitt & Perlebach kui seotud osapool, mille aktsionärideks ja juhatuse liikmeteks on nõukogu liikmed Andres Pärloja ja Kristjan Mitt. Seotud osapooltega tehtud tehingute tingimused ei erine oluliselt kolmandate osapooltega tehtud samalaadsete tehingute tingimustest. Palun vaadake auditeeritud finantsaruannete lisas 28 esitatud üksikasju seotud osapooltega tehtud tehingute mahtude kohta. Kontserni kõige olulisemaid tehinguid seotud osapooltega finantsaruannetega hõlmatud perioodil ja kuni prospekti kuupäevani on üksikasjalikumalt kirjeldatud allpool.

Kontsern on sõlminud lepingud Mitt & Perlebach'i kui seotud osapooltega peatöövõtu teenuste osutamise osas. Kontsern on sõlminud ja kavatseb sõlmida lepingud Mitt & Perlebach'i kui seotud osapooltega peatöövõtu teenuste osutamise osas. Selleks on Äriühing ja Mitt & Perlebach OÜ sõlminud raamlepingu, milles pooled on kokku leppinud Mitt & Perlebach OÜ tasustamise põhimõtted kontsernile osutatud teenuste eest. Vastavalt raamlepingule võib Äriühing taotleda Mitt & Perlebach OÜ-lt teenuste osutamist ühe põhjal kahest erinevast lepingutüübist: i) kindlasummaline leping (kõik riskid kannab Mitt & Perlebach) ja ii) avatud leping (ehituslepingu riskid ja kasum jagatakse vastava kontserni äriühingu ja Mitt & Perlebach'i vahel). Ajalooliselt on enamik kontserni kasutatavatest lepingutest olnud kindlasummalised lepinguid. Avatud lepinguid kasutatakse ainult siis, kui kontserni hinnangul võib ta saada kasu ehitushinnaindeksi aktiivsest suundumusest (tavaliselt langevate hindade puhul, kui võib eeldada, et kulud on lepingu sõlmimise ajal kõrgemad kui lähitulevikus). Olenemata konkreetse lepingu tüübist (kindlasummaline või avatud) viib Mitt & Perlebach läbi alltöövõtuhanked, peab nende üle läbirääkimisi ja koostab kontsernile läbivaatamiseks hinna ja koguse kalkulatsiooni ("price-and-quantity bill, PQB"). Esitatud hinna ja koguse kalkulatsioon sisaldab kõiki alltöövõtuhindu (otsesed kulud) ja Mitt & Perlebach'i projektijuhtimise tasu (lisaks otsestele kuludele). Kõik otsused selle kohta, millist lepingu liiki kasutada ja kas Mitt & Perlebach-i üldse peatöövõtjaks palgata, kuuluvad juhatuse ainupädevusse.

Juhtkond usub, et tihe koostöö Mitt & Perlebach'iga on aja jooksul osutunud tõeliseks plussiks ja konkurentsieeliseks. Kontsern kaasab Mitt & Perlebach'i ehitusinsenerid juba arendusprotsessi väga varajases etapis (esimesed sammud: krundi valik ja projekteerimine). Krundi valikuprotsessi käigus annab Mitt & Perlebach oma esialgse üldise hinnangu ehituskulude kohta, mis on oluline sisend äritegevuse analüüsi jaoks. Lisaks sellele võimaldab Mitt & Perlebach aktiivne osalemine projekteerimisprotsessis kontsernil välja töötada kõige kuluefektivsemaid lahendusi nii tehnilise ekspertiisi kui ka materjalide valiku osas. Selle tulemusel ei ole üldjuhul vaja pärast pakkumismenetlust peaaegu üldse ümberprojekteerida (st ümberprojekteerida "kuluallikate üllatuste" tõttu). Lisaks on pakkumismenetlus ise osutunud kiiremaks ja kompaktsemaks võrreldes keskmise turupraktikaga. Eelkõige viiakse Mitt & Perlebach'i projekteerimistegevusega paralleelselt läbi alltöövõtuhanked hilisemate ehitusetappide erinevate osade (nt karkass/vundament/katus/interjööör jne) jaoks. Seega saadakse turult pidevat tagasisidet, mis võimaldab teha teadlikumaid otsuseid kulude, disaini ja materjalivaliku kohta.

Kontsern omandas Siili Ärimaja OÜ-lt kui seotud osapoolelt maatüki. 13. augustil 2020 sõlmisid Hepsor L4 OÜ (kontserni SPV) ja Siili Ärimaja OÜ (äriühingu nõukogu liikme Lauri Meidla lõpliku kontrolli all) müügilepingu, millega Hepsor L4 OÜ ostis Siili Ärimaja OÜ-lt 2 710 000 euro (+ käibemaks) eest Tallinnas Lembitu tn 4 asuva krundi kommertsarenduseks. Colliers Internationali 17. aprilli 2020. aasta hindamisaruande kohaselt hinnati krundi väärtuseks 2 840 000 eurot (ilma käibemaksuta) +/- 10-15

protsenti. Võttes arvesse eespool nimetatud hindamist ja ostuhinda, leiab juhtkond, et tehing on tehtud turutingimustel.

Kontserni kavatseb kasutada omandatud maatükki kommertsarenduseks - Lembitu hotell, kontserni esimene hotelliarendus peaks valmima 2025. aastaks aadressil Lembitu tn 4.

Kontserni SPV-d Tatari 6A Arenduse OÜ-d rahastab seotud osapoolena Perlebach Invest OÜ. 25. veebruaril 2021 allkirjastasid Äriühing kui aktsionär (80%-line osalus), Perlebach Invest OÜ (nõukogu liikme Andres Pärloja ainukontrolli all) kui laenuandja ja T6A OÜ kui aktsionär (20%-line osalus) Tatari 6A Arenduse OÜ suhtes aktsionäride lepingu. Vastavalt aktsionäride lepingule osutab Äriühing Tatari 6A kinnisvaraprojekti arendamiseks projektijuhtimisteenust (vt projekti kohta täpsema teabe saamiseks jaotist 10.3 "Ärisegmendid"), Perlebach Invest OÜ pakub rahastust ja T6A OÜ panustas vastavat maatükiga vastavalt aktsionäride lepingus täpsemalt määratletud tingimustele. Vastavalt iga osapoole panuse suurusele projekti näeb aktsionäride leping ette projekti kasumi jaotamise erinevas proportsioonis kui osaluse proportsioonid äriühingu aktsiakapitalis. Lisaks sisaldab aktsionäride leping muid õigusi ja kohustusi ning aktsionäride lepingutele üldiselt omaseid tingimusi.

Kontserni SPV-d Hepsor PV11 OÜ rahastab seotud osapoolena Perlebach Invest OÜ. 11. augustil 2021 sõlmisid Hepsor PV11 OÜ kui laenuvõtja ja Perlebach Invest OÜ kui laenuandja 1 750 000 euro suuruse laenulepingu Hepsor PV11 OÜ poolt Paevälja Hoovimajad (vt projekti kohta täpsemalt jaotisest 10.3 "Ärisegmendid") arendamise rahastamiseks. Laenu lõpptähtaeg on (i) sõltuvalt arenduse lõpuleviimisest, kuid (ii) hiljemalt 31. märtsil 2023. aastal.

Eespool kirjeldatud lepingute sisu on esitatud lühidalt ja kokkuvõtlikult ning selle sõnastus ei kajasta lepingutingimuste vastavat täielikku sisu.



## 11. VALITUD FINANTSTEAVE

### 11.1 Sissejuhatus

Järgmised tabelid on võetud või tuletatud finantsaruannetest. Allpool esitatud tabelites on esitatud ainult teatavad valitud auditeeritud konsolideeritud finantsandmed 31. detsembril 2018, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2020 lõppenud aastate kohta ning 30. juunil 2021 ja 30. juunil 2020 lõppenud kuuekuulise perioodi kohta ja neid tuleks lugeda koos finantsaruannetega, eelkõige nende lisadega. Kontsern on koostanud auditeeritud finantsaruanded kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus. Vahearuanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste raamatupidamisstandarditega (IAS) 34 "Vahearuandlus". Vahefinantsaruanded ei ole läbi vaadatud ega auditeeritud.

## 11.2 Valitud ajalooline finantsteave

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	30.06.2021 auditeerimata	31.12.2020 auditeeritud	31.12.2019 auditeeritud	31.12.2018 auditeeritud	01.01.2018 auditeeritud
<b>Varad</b>					
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	1 277	4 207	2 667	5 701	2 319
Nõuded ostjate vastu	636	574	840	280	538
Lühiajalised laenuõuded	256	776	1 120	238	205
Varud	33 084	22 903	31 499	21 623	22 391
<b>Käibevara kokku</b>	<b>35 253</b>	<b>28 460</b>	<b>36 126</b>	<b>27 842</b>	<b>25 453</b>
<b>Põhivara</b>					
Materiaalne põhivara	410	492	666	168	110
Investeeringud sidusettevõtetesse	0	2	1	0	5
Finantsinvesteeringud	2	0	0	0	0
Pikaajalised laenuõuded	1 970	1 371	124	0	0
Muud pikaajalised nõuded	99	108	70	0	0
<b>Põhivara kokku</b>	<b>2 481</b>	<b>1 973</b>	<b>861</b>	<b>168</b>	<b>115</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>37 734</b>	<b>30 433</b>	<b>36 987</b>	<b>28 010</b>	<b>25 568</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>					
<b>Lühiajalised kohustised</b>					
Lühiajalised laenukohustised	4 393	4 038	10 405	6 075	8 316
Lühiajalised rendikohustised	72	174	133	39	23
Ettemaksud klientidelt	1 238	769	2 347	11 362	1 782
Võlad hankijatele ja muud võlad	1 967	3 082	3 423	3 024	3 395
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>0</b>	<b>8 063</b>	<b>16 308</b>	<b>20 500</b>	<b>13 516</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>					
Pikaajalised laenukohustised	19 169	12 122	13 034	3 632	7 584
Pikaajalised rendikohustised	284	267	430	47	54
Muud pikaajalised kohustised	1 080	402	493	624	2 385
Edasilükkunud tulumaksudkohustis	73	60	0	305	31
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>20 606</b>	<b>12 851</b>	<b>13 957</b>	<b>4 608</b>	<b>10 054</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>28 276</b>	<b>20 914</b>	<b>30 265</b>	<b>25 108</b>	<b>23 570</b>
<b>Omakapital</b>					
Aktsiakapital-/osakapital	6	6	6	3	3
Ülekurss	3 211	3 211	3 211	0	0
Reservid	0	0	0	100	100
Jaotamata kasum	6 241	6 302	3 505	2 799	1 895
<b>Omakapital kokku</b>	<b>9 458</b>	<b>9 519</b>	<b>6 722</b>	<b>2 902</b>	<b>1 998</b>
sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	9 370	9 454	6 886	2 878	1 882
sh vähemusosalusele kuuluv omakapital kokku	88	65	-164	24	116

tuhandetes eurodes	30.06.2021 auditeerimata	31.12.2020 auditeeritud	31.12.2019 auditeeritud	31.12.2018 auditeeritud	01.01.2018 auditeeritud
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	37 734	30 433	36 987	28 010	25 568

***Konsolideeritud kasumiaruanne ja muu koondkasum***

tuhandetes eurodes	2021. aasta 6 kuud auditeerimata	2020. aasta 6 kuud auditeerimata	2020 auditeeritud	2019 auditeeritud	2018 auditeeritud
Müügitulu	3 874	17 208	38 771	19 535	32 068
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	-3 171	-15 528	-34 493	-17 447	-27 820
<b>Brutokasum</b>	<b>703</b>	<b>1 680</b>	<b>4 278</b>	<b>2 088</b>	<b>4 248</b>
Turustuskulud (-)	-100	-40	-93	-52	-14
Üldhalduskulud (-)	-417	-372	-788	-785	-604
Muud äritulud	43	28	51	146	269
Muud ärikulud (-)	-51	-5	-37	-99	-37
<b>Ärikasum</b>	<b>178</b>	<b>1 291</b>	<b>3 411</b>	<b>1 298</b>	<b>3 862</b>
Finantstulud	76	15	917	22	53
intressitulud	55	15	108	22	6
kasum tütarettevõtte müügist	0	0	809	0	0
muud finantstulud	21	0	0	0	47
Finantskulud (-)	-191	-149	-364	-295	-584
intressikulud (-)	-170	-149	-157	-248	-584
kahjum sidusettevõtetest (-)	-2	0	0	0	0
muud finantskulud (-)	-19	0	-207	-47	0
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>63</b>	<b>1 157</b>	<b>3 964</b>	<b>1 025</b>	<b>3 331</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks	-16	0	-59	-2	-69
Edasilükkunud tulumaks	-13	-154	-60	305	-273
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>34</b>	<b>1 003</b>	<b>3 845</b>	<b>1 328</b>	<b>2 989</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis	-84	461	2 591	956	1 419
vähemusalusele kuuluv osa puhaskasumis	118	542	1 254	372	1 570
<b>Koondkasum</b>					
Omanikuvahetusega seotud muudatused	0	-26	-14	-67	0
Tütarettevõtete müük	0	0	0	0	-83
Tütarettevõtete omandamine	0	0	0	15	-381
Vähemusaluse varjatud tuletsinstrumentide väärtuse muutus	-31	-429	-1 022	-635	-1 483
Äriühendus	0	25	25	65	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>3</b>	<b>573</b>	<b>2 834</b>	<b>706</b>	<b>1 042</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis	-84	467	2 605	894	996
Vähemusalusele kuuluv osa koondkasumis	87	106	229	-188	46

tuhandetes eurodes	2021. aasta 6 kuud auditeerimata	2020. aasta 6 kuud auditeerimata	2020 auditeeritud	2019 auditeeritud	2018 auditeeritud
--------------------	--	--	----------------------	----------------------	----------------------

#### Kasum aktsia kohta

Tava (eurodes aktsia kohta)	-0,02	0,16	0,86	0,32	0,47
Lahustatud (eurodes aktsia kohta)	-0,02	0,16	0,86	0,32	0,47

#### Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (auditeeritud)

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv osa				Vähemus-osalus	Oma-kapital kokku
	Aktsia-/osa-kapital	Ülekurss	Vaba-tahtlik reserv	Jaotamata kasum		
<b>01.01.2018</b>	3	0	100	1 779	116	1 998
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	996	46	1 042
Makstud dividendid	0	0	0	0	-138	-138
<b>31.12.2018</b>	3	0	100	2 775	24	2 902
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	894	-188	706
Osakapitali suurendamine	3	3 211	0	0	0	3 214
Muutused reservides	0	0	-100	0	0	-100
<b>31.12.2019</b>	6	3 211	0	3 669	-164	6 722
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	2 605	229	2 834
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-37	0	-37
<b>31.12.2020</b>	6	3 211	0	6 237	65	9 519

#### Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne 2021 (auditeerimata)

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv osa				Vähemus-salus	Oma-kapital kokku
	Aktsia/osa-kapital	Ülekurss	Vaba-tahtlik reserv	Jaotamata kasum		
<b>31.12.2020</b>	6	3 211	0	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	-84	87	3
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-64	-64
<b>30.06.2021</b>	6	3 211	0	6 153	88	9 458

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2021. aasta 6 kuud auditeerimata	2020. aasta 6 kuud auditeerimata	2020 auditeeritud	2019 auditeeritud	2018 auditeeritud
<b>Põhitegevuse rahavood (põhitegevusse), neto</b>					
<b>Aruandeaasta ärikasum</b>	178	1 291	3 411	1 298	3 862
Korrigeerimised:					
Materiaalse põhivara kulum	82	75	161	133	90
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	0	0	0	1	0
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest	0	25	25	65	0
Tasutud tulumaks	-75	-1	-1	-1	-82
Muutused käibekapitalis					
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1	-278	253	-614	261
Varude muutus	-9,340	456	9 603	-9 073	1 423
Äritegevusega seostud kohustiste ja ettemaksete muutus	286	-655	-1 905	-8 055	5 656
<b>Rahavood põhitegevusest (põhitegevusse)</b>	<b>-8,868</b>	<b>913</b>	<b>11 547</b>	<b>-16 246</b>	<b>11 210</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest (investeerimistegevusse), neto</b>					
Tasutud materiaalse põhivara eest	0	0	-3	-47	-63
Tasutud tütarettevõtete omandamisel	0	0	0	-509	-394
Tasutud sidusettevõtete omandamisel	0	0	0	-1	3
Laekunud tütarettevõtete müügist	-2	0	819	3	3
Netorahavoog tütarettevõtte jagunemisest	0	0	0	-370	0
Laekunud sidusettevõtete müügist	0	0	1	0	0
Laekunud intressid	22	17	83	6	4
Antud laenud	-799	-149	-2 108	-2 632	-238
Antud laenude tagasimaksed	0	130	150	1 386	204
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-779</b>	<b>-2</b>	<b>-1 058</b>	<b>-2 164</b>	<b>-481</b>
<b>Rahavood finantstegevusest (finantstegevusse), neto</b>					
Saadud laenud	11 530	14 094	22 634	22 095	8 540
Saadud laenude tagasimaksed	-4 128	-14 560	-29 913	-8 363	-14 733
Makstud intress	-478	-682	-1 328	-1 349	-852
Kapitalirendi tagasimaksed	-19	-3	-7	-7	-7
Kasutusrendi tagasimaksed	-67	-65	-115	-101	-69

tuhandetes eurodes	2021. aasta 6 kuud auditeerimata	2020. aasta 6 kuud auditeerimata	2020 auditeeritud	2019 auditeeritud	2018 auditeeritud
Laekumised osakapitali sissemaksetest	-0	0	0	3 214	0
Makstud dividendid	-102	0	0	0	-138
Reservkapitali väljamaksud	0	0	0	-100	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	-19	0	-196	0	0
<b>Rahavood finantseerimistegevustest</b>	<b>6 717</b>	<b>-1 216</b>	<b>-8 925</b>	<b>15 389</b>	<b>-7 259</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-2 930</b>	<b>-305</b>	<b>1 564</b>	<b>-3 021</b>	<b>3 470</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>4 207</b>	<b>2 667</b>	<b>2 667</b>	<b>5 701</b>	<b>2 319</b>
Väljaminek tütarettevõtete müügist	0	0	-24	-13	-88
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine/ (-)vähenemine	-2 930	-305	1 564	-3 021	3 470
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>1 277</b>	<b>2 362</b>	<b>4 207</b>	<b>2 667</b>	<b>5 701</b>

#### Peamised suhtarvud ja näitajad

Alljärgnevas tabelis on esitatud andmed, mida Äriühing peab alternatiivseteks tulemusnäitajateks (Alternative Performance Measures, **APM**) dokumendi „Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve suunised alternatiivsete tulemusnäitajate kohta“ tähenduses. Alternatiivsed tulemusnäitajad ei ole IFRSis määratletud ja neid ei arvutata kooskõlas IFRSiga. Sellegipoolest usub Äriühing, et alternatiivsed tulemusnäitajad annavad investoritele kasulikku teavet Äriühingu finantsseisundi ja -tulemuste ning varade hindamiseks. Äriühingu poolt alternatiivsete tulemusnäitajate kasutamine ja nende arvutamise meetodid võivad endiselt erineda teiste äriühingute poolt kasutatavatest ja arvatavatest alternatiivsetest tulemusnäitajatest.

Juhtkonna arvates on need peamised suhtarvud ja näitajad kõige asjakohasemad suhtarvud ja näitajad, võttes arvesse turge, kus kontserni äriühingud tegutsevad. Juhtkond usub, et need suhtarvud ja näitajad annavad kasulikku teavet kontserni tegevuse kasumlikkuse hindamiseks, võttes arvesse kontserni äriühingute ärimahtusid.

	6M 2021	6M 2020	2020	2019	2018
Aastane müügitulude kasv <sup>(1)</sup>	-77%	6%	98%	-39%	57%
Ärikasumi marginaal <sup>(2)</sup>	4,6%	7,5%	8,8%	6,6%	12,0%
Puhaskasumi marginaal <sup>(3)</sup>	0,9%	5,8%	9,9%	6,8%	9,3%
Omakapitali määr <sup>(4)</sup>	25,1%	20,2%	31,3%	18,2%	10,4%
Omakapitali tootlus <sup>(5)</sup>	39,4%	27,5%	47,3%	27,6%	122,0%
Varade tootlus <sup>(6)</sup>	7,8%	4,9%	11%	4,1%	11,2%

<sup>(1)</sup> Aastane tulude kasv = (jooksva aasta kogutulu - eelmise aasta kogutulu) / eelmise aasta kogutulu.

<sup>(2)</sup> Ärikasumi marginaal = ärikasum/-kahjum / kogutulu

<sup>(3)</sup> Netokasumi marginaal = aruandeaasta netokasum / kogutulu

<sup>(4)</sup> Omakapitali suhtarv = omakapital kokku / varad kokku

<sup>(5)</sup> Omakapitali tootlus = aruandeaasta puhaskasum / keskmine omakapitali maht

<sup>(6)</sup> Varade tootlus = aruandeaasta puhaskasum / keskmine varade maht

## 12. KAPITALISATSIOON JA VÕLAKOHUSTUSED

Kapitalisatsioon ja võlakohustused. Järgmistes tabelites on esitatud Kontserni konsolideeritud kogukapitalisatsioon ja võlakohustused 31. august 2021 seisuga. Teave on võetud, tegemata olulisi kohandusi, kontserni auditeerimata raamatupidamisdokumentidest ja juhtkonnalt saadud informatsioonist seisuga 31. august 2021. Tabelit tuleks lugeda koos jaotisega 11 "Valitud finantsteave". Pakkumine ja selle tulu kasutamine mõjutab oluliselt kontserni konsolideeritud kapitaliseeritust ja võlakohustusi. Lisateavet leiate jaotisest 5 "Pakkumise põhjused ja tulu kasutamine".

### Kapitalisatsiooniaruanne (auditeerimata)

Seisuga 31.08.2021, tuhandetes eurodes

Lühiajalised võlad kokku, sealhulgas pikaajalise võla lühiajaline osa	6 799
- Garanteeritud	0
- Tagatud	2 159
- Garanteerimata/tagamata	4 640
Pikaajalised võlad kokku, välja arvatud pikaajalise võla lühiajaline osa	24 396
- Garanteeritud	0
- Tagatud	9 189
- Garanteerimata/tagamata	15 207
Aktsionäride omakapital	9 845
- Osakapital	6
- Ülekurss	3 211
- Kohustuslik reservkapital	0
- Muud reservid	0
- Jaotamata kasum	6 628
Kokku	41 040

Seoses Äriühingu ümberkujundamisega osaühingust aktsiaseltsiks on Äriühingu osa/-aktsiakapitali suurendatud 6 000 eurolt 3 000 000 eurole (registreerimise kuupäev 14. oktoober 2021).

### Võlakohustuste aruanne (auditeerimata)

Seisuga 31.08.2021, tuhandetes eurodes

Raha	1 990
Raha ekvivalendid	0
Muud lühiajalised finantsvarad	0
Likviidsus	1 990
Lühiajalised finantsvõlad, sealhulgas võlainstrumendid, kuid välja arvatud pikaajaliste võlakohustuste lühiajaline osa	0
Pikaajaliste võlakohustuste lühiajaline osa	2 884
Lühiajalised finantsvõlakohustused	2 884
Neto lühiajalised finantsvõlakohustused kokku	894
Pikaajaline finantsvõlad, v.a lühiajaline osa ja võlainstrumendid	23 032
Võlainstrumendid	0

Pikaajalised võlad hankijatele ja muud võlad	3 915
Pikaajalised võlakohustused	26 947
Finantsvõlakohustused kokku	27 841

Kontserni tagatised. Seisuga 31. august 2021 ei ole Kontsern andnud finantstagatise ühelegi pangalaenule.

Kaudne ja tingimuslik võlgnevus. Vastavalt Kontserni ja tütarettevõtete vähemusaktsionäride (SPV-de) vahelistele aktsionäride lepingutele on Kontsernil 31. augusti 2021 seisuga kohustus maksta vähemusaktsionäridele äriplaani realiseerumisel 5 580 tuhat eurot. Kohustuste summad on hinnangulised summad, mis on arvatud lähtuvalt arendusprojektide praegustest äriplaanidest finantsseisundi aruande kuupäeva seisuga. Tingimuslikke kohustusi hinnatakse enne arendusprojektide täielikku elluviimist igal aruandekuupäeval. Seisuga 31. august 2021 jääb tingimuslike kohustuste realiseerimise aeg vahemikku 2021-2024.

Käibekapitali aruanne. Juhatuse arvates on Kontserni käibekapital piisav, et katta Kontserni ettenähtud kohustused vähemalt 12 kuu jooksul pärast käesoleva prospekti kinnitamise kuupäeva. Kahtluste vältimiseks olgu öeldud, et Äriühingu käibekapitali aruanne ei sõltu Pakkumise edukast lõpuleviimisest.

Olulisi ebasoodsaid muutusi ei ole. Kontserni finantsseisundis ei ole pärast 31. detsembrist 2020 olulisi muutusi toimunud.



## 13. FINANTSSEISUND, MAJANDUSTULEMUSED JA VÄLJAVAATED

### 13.1 Finantsseisund ja majandustulemused

Üksikasjalik teave kontserni finantsseisundi ja majandustulemuste kohta on esitatud käesolevale Prospektile lisatud finantsaruannetes ja jaotises 10.3 "Ärisedgendid".

### 13.2 Tegevust mõjutavad tegurid ja riiklik poliitika

Sõltuvus regulatiivsest keskkonnast (õiguskeskkonnast). Kinnisvaraarenduse sektor on avatud regulatiivse keskkonna muutustele. Sageli võivad sellised muutused olla ettearvamatud. Kontserni tegevus sõltub muu hulgas seaduste ja muude õigusaktide tõlgendamisest ning valitsuse ja kohalike omavalitsuste haldusotsustest. Planeerimist käsitlevad otsused, ehitus- ja kasutusload on head näited sellistest haldusotsustest, mis põhinevad kohaldatavatel õigusaktidel, kuid mille vastuvõtmisel kasutatakse siiski suurt kaalutusõigust. Sellise kaalutusõiguse kasutamine on üldjuhul kontserni äriühingute kontrolli alt väljas ja sõltub muu hulgas poliitilistest otsustest. Eeltoodust tulenevalt võivad ka kontserni tegevuse läbiviimiseks vajalikud haldusmenetlused olla aeganõudvad ja põhjustada viivitusi kavandatavates ajakavades. See võib omakorda avaldada olulist negatiivset mõju seotud kinnisvaraprojektide kasumlikkusele. Eespool öeldu on eriti oluline seoses kontserni tegevusega Läti turul. Läti turg on kontserni jaoks suhteliselt uus turg, mis tähendab, et turuosalistel, kellel on turul pikem ajalugu ja rohkem kogemusi, võib olla kontserni ees konkurentsieelis. Näiteks võivad muutused Riia linna planeeringus mõjutada kontserni teatavate kavandatavate projektide elluviimist Lätis. Lätis on kontsernil samuti piiratud ressursid haldusotsuste vaidlustamiseks ja ümberlõkkamiseks.

COVID-19 pandeemia ei ole avaldanud olulist mõju kontserni 2020. aasta finantstulemustele. Samal ajal mõjutab see 2021. aastat, kuna kontsern külmutas 2020. aasta kevadel mitu käimasolevat kinnisvaraarendusprojekti ja kuigi nende projektide tööd alustati uuesti 2020. aasta 3. ja 4. kvartalis, valmivad need siiski 6-12 kuud hiljem kui algselt planeeritud (nihutades osa tuludest 2021. aastast 2022. aastasse). Pikaajaline COVIDi mõju on veel lahtine, kuid kuna vaksineerimismäärad on suhteliselt kõrged ja nõudlus üldisel kinnisvaraturul ületab selgelt pakkumist, prognoosib kontsern tugevat ja soodsat turgu vähemalt järgmiseks 2-3 aastaks.

Süsinikujalajälje vähendamine. Kontsern kavatseb kasutada erinevaid meetmeid, et saavutada oma kinnisvaraarendusprojektides olevate hoonete puhul võimalikult väike süsinikujalajalg. Tulevast arendustegevust mõjutavad ka kavandatavad muudatused keskkonnavalastel õigusaktides, mis keskenduvad üha enam uute hoonete energiatõhususe suurendamisele. Siiski sobib see hästi kokku kontserni strateegiliste eesmärkidega (mida on kirjeldatud käesoleva prospekti jaotises 10.4 "Strateegia ja konkurentsipositsioon"), keskendudes süsinikdioksiidi jalajälje vähendamisele ja uute ehitatavate hoonete energiatõhususe suurendamisele.

Eesti ja Läti ettevõtlus- ja makromajanduslik keskkond on oluliselt paranenud, sealhulgas ja eelkõige kinnisvaraarenduse sektor ja müük. Ühe põhjusena on see tingitud tarbijate poolt kogu 2020. aasta jooksul ja 2021. aastal COVID-19 pandeemia kontrolli alla saamiseks kehtestatud riiklike piirangute ajal tekkinud liigest säästust. Seetõttu on kontsernil positiivsed lähiaja väljavaated mõlema peamise turu osas ning eeldatakse, et see on kooskõlas juhtkonna prognoosi ja tulevasteks aastateks seatud strateegiliste eesmärkidega (vt lähemalt jaotist 10.4 "Strateegia ja konkurentsipositsioon"). Selline kiire positiivne areng on aga loonud inflatsioonilise keskkonna, mis toob kaasa kõigi lähituleviku arendusprojektide ehituskulude tõusu. Samal ajal eeldab kontsern tööjõupuudust ehitussektoris ja sellest tulenevat survet töötajate kuludele. Juhtkonna arvates on Mitt & Perlebachiga sõlmitud raamleping (mida on üksikasjalikumalt kirjeldatud käesoleva prospekti jaotises 10.10 "Tehingud seotud osapooltega") tõhus vahend mõnede selliste riskide vähendamiseks.

## 14. KASUMIPROGNOOS

### 14.1 Kasumiprognosis aastateks 2021 - 2024

Konsolideeritud kasumiprognosis majandusaastateks 2021 – 2024 on järgmine:

Tuhandetes eurodes	31.12.2021 lõppev majandusaasta	31.12.2022 lõppev majandusaasta	31.12.2023 lõppev majandusaasta	31.12.2024 lõppev majandusaasta
<b>Müügitulud</b>	14 000	27 400	63 500	74 300
<b>Brutokasum</b>	3 590	4 740	9 710	10 440
<b>Ärikasum</b>	1 940	3 740	8 700	9 350
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	1 596	3 207	8 300	9 450
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	1 580	3 200	8 300	9 450

### 14.2 Lähtekohad ja eeldused

Kasumiprognosis on juhtkond koostanud Äriühingu 31. detsembril 2018, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaastate auditeeritud konsolideeritud tulemuste ning 2021. aasta teise kvartali ja kuue kuu auditeerimata konsolideeritud vahetulemuste põhjal. Kasumiprognosis on koostatud lähtuvalt ja kõigis olulistest aspektides kooskõlas raamatupidamispõhimõtetega, mida Äriühing kohaldab finantsaruannete suhtes. Seetõttu on kasumiprognosis võrreldav ajaloolise finantsteabega ja kooskõlas Äriühingu poolt kohaldatavate arvestuspõhimõtetega.

Kasumiprognosis põhineb järgmistel eeldustel, mis ei ole juhtkonna kontrolli all:

- (i) ei toimu olulisi muutusi kehtivas õiguspoliitikas, nii valitsuse kui ka kohalike omavalitsuste tasandil (sealhulgas muudatused kohaldatavas seadusandluses ja regulatiivses taustas, sealhulgas, kuid mitte ainult, maksupoliitikas), maksu-, turu- või majandustingimustes kummalgi geograafilisel turul, kus Kontserni äriühingud tegutsevad;
- (ii) Kontserni tegevust ei mõjuta oluliselt ja negatiivselt ükski käesoleva Prospekti jaotises 3 "Riskitegurid" kirjeldatud riskitegur;
- (iii) ei esine ettenägematuid asjaolusid või muutusi, mis võiksid oluliselt mõjutada Kontserni võimet viia lõpule kõik tööjärjekorras olevad kinnisvaraarendusprojektid, mida on üksikasjalikult kirjeldatud käesoleva Prospekti jaotises 10.3 "Ärisegmendid";
- (iv) Kontserni äriühingute ja nende tarnijate, klientide, koostöö- ja lepingupartnerite vahelistes ärisuhetes ei toimu olulisi muutusi, mis võivad kaasa tuua ärivõimaluste kadumise või asjaomaste kinnisvaraarendusprojektide katkemise või lõpetamise;
- (v) esineb turuhäireid nende geograafiliste turgude kinnisvaraturgudel, kus Kontserni äriühingud tegutsevad, ning ei toimu olulisi negatiivseid muutusi nendes turgudel tegutsevate, kinnisvaratehingute rahastamist pakkuvate finantseerimisasutuste poolt pakutavates rahastamistingimustes;

Kontserni äriühingutel õnnestub säilitada oma praegune tippjuhtkond ja värvata piisavalt kvalifitseeritud töötajaid, et säilitada Kontserni tegevusalaste nõuete täitmiseks piisav personaliga varustus.

## 15. MAKSUSTAMINE

Sissejuhatus Käesoleva peatüki eesmärk on anda ülevaade aktsionäride ja Äriühingu suhtes kohaldatavast maksusüsteemist. Allpool esitatud kokkuvõte ei ole mingil juhul ammendav ja ei ole mõeldud ühegi isiku professionaalseks nõustamiseks. Pakkumise või aktsiate omandamise konkreetsete maksualaste tagajärgede hindamiseks investorile soovitatakse igal üksikul investoril tungivalt pöörduda spetsialisti poole. Investori liikmesriigi õigusüsteem ja äriühingu asukohta järgne õigussüsteem võivad avaldada mõju väärtpaberitelt teenitud tulule.

Ettevõtte tulumaks Eestis praegu kehtiv ettevõtte tulumaksusüsteem erineb traditsioonilisest ettevõtte tulumaksumudelilt selle poolest, et see nihutab ettevõtte tulumaksustamise tulu tekkimise hetkelt tulu jaotamise hetkele. Seetõttu maksustatakse Eestis ettevõtte tulumaksuga ainult jaotatud kasum, kusjuures reinvesteeritud kasum jääb kuni jaotamiseni maksustamata. Ettevõtte tulumaksuga maksustatakse kasumieraldised, nagu dividendid, aktsiakapitali vähendamise käigus tehtavad maksed ja oma aktsiate tagasivõtmine (kui seda tehakse jaotamata kasumi arvel), samuti kaudsed väljamaksud, nagu erisoodustused, kingitused ja annetused, kulutused ja maksed, mis ei ole seotud äriühingu äritegevusega. Äriühingute kasumieraldisi maksustatakse 20/80 (25%) maksumääraga väljamakse netosummast, st 20% väljamakse brutosummast. Ettevõtte tulumaksu, mida nõutakse eespool nimetatud kasumieraldistelt, tuleb tasuda ainult kasumit jaotava äriühingu tasandil, kusjuures äriühing vastutab vastava äriühingu tulumaksu arvutamise, deklareerimise ja tasumise eest. Ettevõtte tulumaks, mida kohaldatakse jaotatud kasumile, ei ole kinnipeetav maks ja seega ei mõjuta seda dividendide maksustamise suhtes kohaldatavad rahvusvaheliste maksulepingute sätted. Aktsiakapitali vähendamise ja aktsiate tagasivõtmise käigus tehtud väljamaksud on äriühingu tasandil maksustatavad ainult sel määral, mil need väljamaksud ületavad aktsionäride poolt eelnevalt äriühingusse tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksseid.

Dividendide maksustamine. Tulumaksuseaduse kohaselt on Eesti residentist juriidilise isiku poolt makstud dividendid maksuvabad saaja tasandil, sõltumata sellest, kas saaja on füüsiline või juriidiline isik, Eesti resident või mitteresident (puudub klassikaline dividendimaks). Sellest tulenevalt ei peeta dividendide saajatele makstavatelt dividendidelt reeglina tulumaksu kinni ja dividendid kuuluvad maksustamisele ainult kasumit jaotanud Eesti äriühingu tasandil. Sellegipoolest võivad mitteresidentist dividendisaajad olla kohustatud deklareerima ja maksuma tulumaksu oma elukohariigis. Mitteresidenti elukohariigis tekkivate konkreetsete maksumõjude väljaselgitamiseks soovitatakse investoritel pöörduda maksuspetsialisti poole.

Alates 1. jaanuarist 2018 jõustunud tulumaksuseaduse muudatuste tulemusena peetakse tulumaksu endiselt kinni ka füüsilise isiku tasandil (nii residentide kui ka mitteresidentide puhul), kui Eesti äriühing on teinud korrapäraseid dividendimakseid või muid kasumieraldisi, mille suhtes kohaldatakse vähendatud tulumaksumäära 14%. Kui Eesti äriühing on teinud regulaarseid dividendimakseid, tuleb füüsilisest isikust aktsionäridele makstavatelt dividendidelt kinni pidada täiendavalt 7%. Korralise kasumi jaotamise all mõistetakse summat, mis on väiksem või võrdne äriühingu kolme eelneva kalendriaasta keskmise jaotatud kasumiga, mis kuulub Eestis maksustamisele.

Aktsiate müügist või vahetusest saadud kapitalikasum. Eesti residentist füüsilise isiku poolt väärtpaberite (sealhulgas aktsiate) müügist või vahetamisest saadud tulu maksustatakse 20%-lise tulumaksumääraga. Maksed, mida Eesti residentist füüsiline isik saab aktsiakapitali vähendamise või aktsiate lunastamise käigus, maksustatakse samuti kapitalikasumina, kui saadud makse summa ületab asjaomase osaluse soetusmaksumust, välja arvatud juhul, kui selline makse on juba äriühingu tasandil maksustatud. Residentist juriidiliste isikute kapitali kasvutulu ei maksustata kohe laekumisel, vaid maksimisel, kuna kogu juriidilise isiku teenitud kasum, sh kapitali kasvutulu, maksustatakse alles jaotamisel. Üldjuhul ei maksustata Eestis mitteresidentide poolt väärtpaberite müügist või vahetusest saadud kapitalikasumit (välja arvatud teatud väärtpaberid, mis on seotud Eesti kinnisvaraga). Mitteresidentist aktsionärid, kes saavad aktsiate müügist või vahetusest kapitalikasumit, võivad olla kohustatud deklareerima ja tasuma tulumaksu oma vastavas elukohariigis. Kapitalitulu maksustamise eesmärgil on väärtpaberite (sealhulgas aktsiate) müügist saadud kasum nende väärtpaberite

soetusmaksumuse ja müügihinna vahe. Väärtpaberite vahetusest saadud kasum on vahetatavate väärtpaberite soetusmaksumuse ja vahetuse tulemusena saadud vara turuhinna vahe. Aktsiate müügi või vahetusega otseselt seotud kulud võib kasumist maha arvata.

Investeeringukonto, Eesti residendist füüsilised isikud võivad oma investeeringutulu maksustamist edasi lükata, kasutades teatavate finantsinstrumentidega (sealhulgas aktsiatega) tehtavate tehingute tegemiseks spetsiaalset investeeringukontot. Investeeringukonto on Euroopa Majanduspiirkonna või Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) liikmesriigi krediitiasutuses avatud rahakonto, mille kaudu saab teatavate finantsinstrumentidega kauplemisest saadava tulu (nt kapitalikasumi jne) maksustamist edasi lükata. Investeeringukontol hoitava finantstulu maksustamise hetk lükatakse edasi kuni selle tulu väljavõtmiseni investeeringukontolt (st kuni kontolt välja võetud summa ületab eelnevalt kontole makstud summat). Seega võib investeeringukontol hoitavat finantstulu reinvesteerida maksuvabalt kuni selle väljavõtmiseni kontolt.

## 16. SÖNASTIK

Termin	Mõiste
<b>Alternatiivsed tulemusnäitajad</b>	tähendab finantsnäitajaid, mis on määratletud alternatiivsete tulemusnäitajatena Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve Asutuse 5. oktoobril 2015 avaldatud suunistes "ESMA suunised alternatiivsete tulemusnäitajate kohta".
<b>Põhikiri</b>	tähendab Äriühingu põhikirja, mis kehtib käesoleva prospekti kuupäeva seisuga.
<b>Auditeeritud finantsaruanded</b>	tähendab Kontserni konsolideeritud auditeeritud finantsaruandeid 31. detsembril 2018, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2020 lõppenud aastate kohta nimetatud kuupäevade seisuga, mis on koostatud kooskõlas IFRS -iga ja Eesti raamatupidamise seadusega ja lisatud käesolevale prospektile Lisana 1.
<b>Äriühing</b>	Hepsor AS, Eesti aktsiaselts, mis on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 12099216 ja mille registrijärgne aadress on Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti.
<b>FI</b>	tähendab Eesti Finantsinspektsiooni, iseseisva pädevuse ja eraldi eelarvega finantsjärelevalveasutust, mis teostab järelevalvet krediitiasutuste, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, samuti makseteenuse pakujate, e-raha asutuste ja väärtpaberiturgude üle, millele Finantsinspektsioon on andnud riigi nimel tegevusloa ning mis on oma tegevuses ja otsustes sõltumatu.
<b>EVK</b>	tähendab Eesti väärtpaberite registrit, mida haldab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal ja mis on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 14306553 ja mille registreeritud aadress on Maakri 19/1, 10145 Tallinn, Eesti.
<b>EUR</b>	tähendab euroala riikide, sealhulgas Eesti, Läti ja Leedu ametlikku valuutat eurot.
<b>Euroala</b>	tähendab Euroopa Liidu liikmesriikide majandus- ja rahaliitu (EMU), mis on ühisrahaks võtnud euro.
<b>Välja jäetud (välistatud) territooriumid</b>	Austraalia, Kanada, Hongkong, Jaapan, Lõuna -Aafrika ja mis tahes muu jurisdiktsioon, kus käesoleva prospekti levitamine ja/või pakutavate aktsiate võõrandamine rikuks kehtivaid seadusi.
<b>Finantsaruanded</b>	on auditeeritud finantsaruanded ja vahefinantsaruanded, mis on lisatud käesolevasse prospekti Lisana 1 ja Lisana 2.
<b>Üldkoosolek</b>	tähendab Äriühingu kõrgeimat juhtorganit, Äriühingu aktsionäride üldkoosolekut.
<b>Pakkumise korraldaja (Global Lead Manager)</b>	AS LHV, Eesti aktsiaselts, mis on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10539549 ja mille registrijärgne aadress on Tartu mnt 2, 10145, Tallinn, Eesti.
<b>Kontsern</b>	tähendab Äriühingut ja kõiki selle tütarettevõtteid.

<b>IFRS</b>	tähendab rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid, nagu need on vastu võtnud Euroopa Liit.
<b>Vahefinantsaruanded</b>	tähendab Kontserni auditeerimata konsolideeritud vahefinantsaruandeid 30. juuni 2021 seisuga ja sellel kuupäeval lõppenud perioodi kohta, mis on koostatud vastavalt rahvusvahelistele raamatupidamisstandarditele (IAS) 34 „Vahefinantsaruandlus“, ja mis on käesolevasse prospekti lisatud Lisana 2.
<b>Juhtkond</b>	Äriühingu juhatus ja nõukogu.
<b>Juhatus</b>	Äriühingu juhatus.
<b>MEUR</b>	tähendab miljonit eurot
<b>Nasdaq Tallinna börs</b>	on ainus reguleeritud turg, mida haldab Nasdaq Tallinn AS (registrikood 10359206).
<b>Pakkumisperiood</b>	tähendab ajavahemikku, mille jooksul investoritel on võimalus esitada märkimiskorraldusi alates 10. novembrist 2021 (kaasa arvatud) kuni 19. novembrini 2021 (kaasa arvatud).
<b>Pakkumise hind</b>	tähendab iga Pakutava aktsia lõpphinda, mis on fikseeritud hind 11,70 eurot.
<b>Pakutavad aktsiad</b>	Tähendab kuni 854 701 aktsiat, mida investoritele Pakkumise käigus pakutakse.
<b>Pakkumine</b>	tähendab Pakutavate aktsiate avalikku pakkumist jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus ning Pakutavate aktsiate mitteavalikku pakkumist väljaspool Eestit, Lätti ja Leedut asuvatele kutselistele investoritele prospektimääruse artikli 2 punkti e tähenduses ja muud liiki investoritele, tuginedes teatud eranditele iga jurisdiktsiooni seaduste kohaselt, kus Pakkumine läbi viiakse.
<b>Prospekt</b>	tähendab käesolevat dokumenti, sealhulgas Äriühingu registreerimisdokumenti ja Aktsiate väärtpaberikirjeldusi.
<b>Prospektimäärus</b>	Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017 määrus 2017/1129/EL seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospektiga ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv määrus 2003/71/EÜ.
<b>Piiratud territooriumid</b>	Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigid (v.a Eesti, Läti ja Leedu).
<b>Jagu</b>	tähendab käesoleva prospekti jagu.
<b>Aktsia</b>	tähendab äriühingu lihtaktsiaid nimiväärtusega 1,00 eurot, mis on registreeritud Eesti väärtpaberite registris ISIN-koodiga EE3100082306.
<b>Aktsionär</b>	füüsiline või juriidiline isik (isikud), kes omab (-vad) Äriühingu Aktsiaid (Aktsiaid) mis tahes asjakohasel ajahetkel.
<b>SPV (eriotstarbeline äriühing)</b>	tähendab Hepsor Lauluväljak OÜ, Hepsor Tooma OÜ, Hepsor Phoenix OÜ, Hepsor Kadaka OÜ, Hepsor Peetri OÜ, Hepsor Meistri 14 OÜ, Hepsor V10 OÜ, Hepsor P113 OÜ, Hepsor N170 OÜ, Hepsor L4 OÜ,

	Hepsor P26B OÜ, T2T4 OÜ, Hepsor Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ, Hepsor PV11 OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor 3Torni OÜ, Hepsor N450 OÜ, Tatari 6a Arenduse OÜ, Hepsor Fortuuna OÜ, H&R Residentsid OÜ, Hepsor A1 OÜ, Hepsor S4B SIA, Hepsor SA2 SIA, Hepsor BAL9 SIA, Hepsor U30 SIA, Hepsor Marupe SIA, Hepsor BAL7 SIA, Hepsor AGEN24 SIA, Kvarta SIA ja Hepsor RD5 SIA.
<b>Märkimiskorraldus</b>	tähendab investori poolt esitatud korraldust Pakutavate Aktsiate ostmiseks vastavalt Pakkumise tingimustele.
<b>Kokkuvõte</b>	tähendab käesoleva prospekti kokkuvõtet.
<b>Nõukogu</b>	Äriühingu nõukogu.
<b>TEUR</b>	Tähendab tuhandetes eurodes

## **17. LISADE LOETELU**

Lisa 1 - Auditeeritud finantsaruanded 31. detsembril 2018, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaastate kohta

Lisa 2 - Vahefinantsaruanded 30. juunil 2020 ja 30. juunil 2021 lõppenud kuue kuu kohta



**ÄRIÜHING**

Hepsor AS

(Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti)

**hepsor**

**PAKKUMISE KORRALDAJA**

AS LHV Pank

(Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti)

**LHV**

**ÄRIÜHINGU ÕIGUSNÕUSTAJA**

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ

(Roosikrantsi 2 / Kaarli pst 1, 10119 Tallinn, Eesti)

**Ellex<sup>®</sup> Raidla**

**AUDIITORID**

Grant Thornton Baltic OÜ

(Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn, Eesti)

 **Grant Thornton**

## KONSOLIDEERITUD ERIOTSTARBELINE FINANTSARUANNE

Äriühingu nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Aadress:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti Vabariik
E-post:	<a href="mailto:info@hepsor.ee">info@hepsor.ee</a>
Telefon:	+372 660 9009
Kodulehekülg:	<a href="http://www.hepsor.ee">www.hepsor.ee</a>
Aruandeperioodid:	01.01.2018-31.12.2018 01.01.2019-31.12.2019 01.01.2020-31.12.2020
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

## Sisukord

Konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne .....	3
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	3
Konsolideeritud koondkasumi aruanne .....	4
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	6
Konsolideeritud finantsaruannete lisad.....	7
Lisa 1. Arvestuspõhimõtted.....	7
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid .....	21
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud .....	21
Lisa 4. Varud.....	22
Lisa 5. Materiaalne põhivara .....	23
Lisa 6. Sidusettevõtted.....	24
Lisa 7. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad.....	25
Lisa 8. Antud laenud .....	28
Lisa 9. Muud pikaajalised nõuded.....	29
Lisa 10. Saadud laenud .....	29
Lisa 11. Rendikohustised .....	30
Lisa 12. Ettemaksud, võlad tarnijatele ja muud võlad.....	31
Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised.....	31
Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumendid .....	32
Lisa 15. Tingimuslikud kohustised.....	32
Lisa 16. Omakapital.....	33
Lisa 17. Müügitulud.....	34
Lisa 18. Müüdud kaupade ja teenuste kulu .....	34
Lisa 19. Üldhalduskulud.....	34
Lisa 20. Personalikulud .....	35
Lisa 21. Finantstulud.....	35
Lisa 22. Finantskulud .....	35
Lisa 23. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks .....	35
Lisa 24. Kasum aktsia kohta.....	36
Lisa 25. Segmendiaruandlus.....	36
Lisa 26. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa .....	37
Lisa 27. Vähemusosalus.....	37
Lisa 28. Seotud osapooled.....	40
Lisa 29. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10).....	41
Lisa 30. Riskijuhtimine .....	42

## Konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes					
	Lisa	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Varad</b>					
<b>Käibevarad</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	2	4 207	2 667	5 701	2 319
Nõuded ja ettemaksud	3	574	840	280	538
Lühiajalised laenuõuded	8	776	1120	238	205
Varud	4	22 903	31 499	21 623	22 391
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>28 460</b>	<b>36 126</b>	<b>27 842</b>	<b>25 453</b>
<b>Põhivara</b>					
Materiaalne põhivara	5	492	666	168	110
Investeeringud sidusettevõtetesse	6	2	1	0	5
Pikaajalised laenuõuded	8	1371	124	0	0
Muud pikaajalised nõuded	9	108	70	0	0
<b>Põhivara kokku</b>		<b>1 973</b>	<b>861</b>	<b>168</b>	<b>115</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>36 987</b>	<b>28 010</b>	<b>25 568</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>					
<b>Lühiajalised kohustised</b>					
Lühiajalised laenukohustised	10	4 038	10 405	6 075	8 316
Lühiajalised rendikohustised	11	174	133	39	23
Ettemaksud klientidelt	12	769	2 347	11 362	1 782
Võlad tarnijatele ja muud võlad	12	3 082	3 423	3 024	3 395
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>8 063</b>	<b>16 308</b>	<b>20 500</b>	<b>13 516</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>					
Pikaajalised laenukohustised	10	12 122	13 034	3 632	7 584
Pikaajalised rendikohustised	11	267	430	47	54
Muud pikaajalised kohustised ja võlad	13	402	493	624	2 385
Edasilükkunud tulumaksudkohustis	23	60	0	305	31
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>12 851</b>	<b>13 957</b>	<b>4 608</b>	<b>10 054</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>20 914</b>	<b>30 265</b>	<b>25 108</b>	<b>23 570</b>
<b>Omakapital</b>					
Aksia-/osakapital	16	6	6	3	3
Ülekurss	16	3211	3211	0	0
Reservid	16	0	0	100	100
Jaotamata kasum		6 302	3 505	2 799	1 895
<b>Omakapital kokku</b>		<b>9 519</b>	<b>6 722</b>	<b>2 902</b>	<b>1 998</b>
<b>sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>9 454</b>	<b>6 886</b>	<b>2 878</b>	<b>1 882</b>
<b>sh. vähemusosalusele kuuluv omakapital kokku</b>	27	<b>65</b>	<b>-164</b>	<b>24</b>	<b>116</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>36 987</b>	<b>28 010</b>	<b>25 568</b>

## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes				
	<b>Lisa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Müügitulu	17,25	38 771	19 535	32 068
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	18	-34 493	-17 447	-27 820
<b>Brutokasum</b>		<b>4 278</b>	<b>2 088</b>	<b>4 248</b>
Turustuskulud (-)		-93	-52	-14
Üldhalduskulud (-)	19	-788	-785	-604
Muud äritulud		51	146	269
Muud ärikulud (-)		-37	-99	-37
<b>Ärikasum</b>	25	<b>3 411</b>	<b>1 298</b>	<b>3 862</b>
Finantstulud		917	22	53
intressitulud	21	108	22	6
kasum tütarettevõtte müügist	21	809	0	0
muud finantstulud	21	0	0	47
Finantskulud (-)		-364	-295	-584
intressikulud (-)	22	-157	-248	-584
muud finantskulud (-)	22	-207	-47	0
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 964</b>	<b>1 025</b>	<b>3 331</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks	23	-59	-2	-69
Edasilükkunud tulumaks	23	-60	305	-273
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>3 845</b>	<b>1 328</b>	<b>2 989</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		2 591	956	1 419
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		1 254	372	1 570
<b>Koondkasum</b>				
Omanikuvahetusega seotud muutused	7	-14	-67	0
Tütarettevõtete müük	7	0	0	-83
Tütarettevõtete omandamine	7	0	15	-381
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus	14	-1 022	-635	-1 483
Äriühendus	7	25	65	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>2 834</b>	<b>706</b>	<b>1 042</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		2 605	894	996
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		229	-188	46
<b>Kasum aktsia kohta</b>				
Tava (eurot aktsia kohta)	24	0,86	0,32	0,47
Lahustatud (eurot aktsia kohta)	24	0,86	0,32	0,47

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähemus-osalus	Oma-kapital kokku
	Aksia-/osa-kapital	Ülekurs	Vaba-tahtlik reserv	Jaotamata kasum			
<b>01.01.2018</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>1 779</b>		<b>116</b>	<b>1 998</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	996		46	1 042
Makstud dividendid	0	0	0	0		-138	-138
<b>31.12.2018</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>2 775</b>		<b>24</b>	<b>2 902</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	894		-188	706
Osakapitali suurendamine	3	3 211	0	0		0	3 214
Muutused vabatahtlikus reservkapitalis	0	0	-100	0		0	-100
<b>31.12.2019</b>	<b>6</b>	<b>3 211</b>	<b>0</b>	<b>3 669</b>		<b>-164</b>	<b>6 722</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	2 605		229	2 834
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-37		0	-37
<b>31.12.2020</b>	<b>6</b>	<b>3 211</b>	<b>0</b>	<b>6 237</b>		<b>65</b>	<b>9 519</b>

Täiendav informatsioon aktsia-/osakapitali, ülekursi, vabatahtlike reservide ja dividendide kohta on toodud lisades 16 ja 29.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes					
		Lisa	2020	2019	2018
<b>Põhitegevuse rahavood</b>					
<b>Aruandeaasta äriksam</b>			3 411	1 298	3 862
Korrigeerimised:					
Materiaalse põhivara kulum	5		161	133	90
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	5		0	1	0
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest	7		25	65	0
Tasutud tulumaks	26		-1	-1	-82
Muutused käibekapitalis:					
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus			253	-614	261
Varude muutus	26		9 603	-9 073	1 423
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus			-1 905	-8 055	5 656
<b>Põhitegevusest rahavood kokku</b>			<b>11 547</b>	<b>-16 246</b>	<b>11 210</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	5		-3	-47	-63
Tasutud tütarettevõtete omandamisel	7		0	-509	-394
Tasutud sidusettevõtete omandamisel	6		0	-1	3
Laekunud tütarettevõtete müügist	21		819	3	3
Netorahavoog tütarettevõtte jagunemisest	7		0	-370	0
Laekunud sidusettevõtete müügist	6		1	0	0
Laekunud intressid	26		83	6	4
Antud laenud	8		-2 108	-2 632	-238
Antud laenude tagasimaksed	8		150	1 386	204
<b>Investeerimistegevusest rahavood kokku</b>			<b>-1 058</b>	<b>-2 164</b>	<b>-481</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>					
Saadud laenud	10		22 634	22 095	8 540
Saadud laenude tagasimaksed	10		-29 913	-8 363	-14 733
Makstud intressid	26		-1 328	-1 349	-852
Kapitalirendi tagasimaksed	11		-7	-7	-7
Kasutusrendi tagasimaksed	11		-115	-101	-69
Laekumised osakapitali sissemaksest	16		0	3 214	0
Makstud dividendid	23,27		0	0	-138
Reservkapitali väljamaksed	16		0	-100	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest	22		-196	0	0
<b>Finantseerimistegevusest rahavood kokku</b>			<b>-8 925</b>	<b>15 389</b>	<b>-7 259</b>
<b>Rahavood kokku</b>			<b>1 564</b>	<b>-3 021</b>	<b>3 470</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>					
Väljaminek tütarettevõtete müügist	7		-24	-13	-88
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine / vähenemine (-)			1 564	-3 021	3 470
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	2		<b>4 207</b>	<b>2 667</b>	<b>5 701</b>

## Konsolideeritud finantsaruannete lisad

### Lisa 1. Arvestuspõhimõtted

#### 1.1. Konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete koostamise alus

Hepsor AS-i ja tema tütaretevõtete konsolideeritud eriotstarbelised finantsaruanded 31. detsembril 2020, 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaastate kohta allkirjastas juhatus 15. oktoobril 2021.

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") konsolideeritud eriotstarbelised finantsaruanded on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kontsern on arvestuspõhimõtteid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole teisiti öeldud.

Konsolideeritud eriotstarbelised finantsaruanded on koostatud tegevuse jätkuvuse põhimõttel.

Nende konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete koostamine kooskõlas IFRS-iga (EL) nõuab teatud kriitiliste arvestushinnangute kasutamist. Samuti nõuab see juhtkonna hinnangut kontserni arvestuspõhimõtete rakendamisel. Eelduste muutmine võib oluliselt mõjutada konsolideeritud finantsaruandeid perioodil, mil eeldused muutusid. Kontserni juhtkond usub, et aluseks olevad eeldused on asjakohased. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

#### Finantsaruannete esitamine (IAS 1)

Finantsaruanded näitavad struktureeritud kontserni finantsseisundit ja finantstulemusi. Eesmärk on anda teavet kontserni konsolideeritud finantsseisundi, konsolideeritud finantstulemuste ja konsolideeritud rahavoogude kohta, mille eesmärk on toetada nende finantsaruannete kasutajate majanduslikke otsuseid.

Eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded koosnevad konsolideeritud finantsseisundi aruannetest seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018, nimetatud majandusaastate konsolideeritud koondkasumiaruandest, konsolideeritud omakapitali muutuste aruandest, konsolideeritud rahavoogude aruandest ja selgitavatest lisadest.

#### 1.3. IFRS (EL) esmakordne kasutuselevõtt (IFRS 1)

31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta finantsaruanded on esimesed, mille kontsern on koostanud IFRS (EL) kohaselt nende finantsaruannete eriotstarbelisuse tõttu. Sellest tulenevalt on kontsern koostanud finantsaruanded, mis vastavad IFRS (EL) standarditele, koos 31. detsembril 2019 ja 31. detsembril 2018 lõppenud aastate võrdlusperioodi finantsaruannetega. Eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded koosnevad kolmest majandusaastast, mis eelnevad oodatavale noteerimisele, järgides NASDAQ Tallinna börsireeglite nõudeid.

Perioodide kohta kuni 31. detsembrini 2020 lõppenud aastani (kaasa arvatud) koostas kontsern oma kohustuslikud finantsaruanded vastavalt Eesti finantsaruandluse standarditele (EFS). Eesti finantsaruandluse standard on avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mis põhineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluspõhimõtetel (IFRS (SME)).

Need eriotstarbelised konsolideeritud finantsaruanded on koostatud, kasutades kohustuslikke finantsaruandeid, mida on kohandatud IFRS (EL) kohaselt nõutud arvestuspõhimõtete ja esitusviiside erinevustega.

Eriotstarbeliste konsolideeritud finantsaruannete koostamisel koostati kontserni finantsseisundi algaruanne 1. jaanuar 2018 seisuga ja seda loetakse kontserni IFRS-le (EL) ülemineku kuupäevaks.

#### 1.4 Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead (IAS 8)

Kui IFRS (EL) kehtib konkreetsetel tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes, määratakse selle kirje suhtes kohaldatav(ad) arvestuspõhimõte või -põhimõtted kindlaks IFRS-i (EL) alusel. Kui puudub IFRS (EL), mida konkreetsetel saaks kohaldada tehingu, muu sündmuse või tingimuse suhtes, kasutab juhtkond oma hinnanguid raamatupidamispõhimõtte väljatöötamisel ja rakendamisel, mille tulemuseks on teave, mis on asjakohane kasutajate majandusalaste otsuste tegemise vajadustele ja mis on usaldusväärne.

Kontsern valib ja rakendab oma arvestuspõhimõtteid järjepidevalt sarnastele tehingutele, muudele sündmustele ja tingimustele, välja arvatud juhul, kui IFRS (EL) konkreetsetel nõuab või lubab kategoriseerida instrumente, mille puhul võivad sobida teistsugused põhimõtted. Kui IFRS (EL) nõuab või lubab sellist liigitamist, valitakse sobiv arvestusmeetod ja rakendatakse seda järjepidevalt iga kategooria suhtes.

Kontsern muudab arvestuspõhimõtteid ainult juhul, kui muudatust nõuab mõni IFRS (EL) või kui selle tulemusena annavad finantsaruanded usaldusväärsemat ja asjakohasemat teavet tehingute, muude sündmuste või olukordade



mõju kohta kontserni konsolideeritud finantsseisundile, finantstulemustele või rahavoogudele. Kui arvestuspõhimõtteid muudetakse tagasiulatuvalt, korrigeerib kontsern iga mõjutatud omakapitali komponendi algsaldot kõige varasema eelneva perioodi kohta ja muid võrdlussummasid, mis on avalikustatud iga eelneva perioodi kohta, nagu oleks uus arvestuspõhimõte alati olnud rakendatud.

Arvestushinnangu muutuse mõju kajastatakse edasiulatuvalt koondkasumiaruandes perioodil, mil muudatus toimub, kui muudatus mõjutab ainult seda perioodi või perioodil, mil muutus toimub ja tulevastel perioodidel, kui muutus mõjutab mõlemat.

Kontsern korrigeerib tagasiulatuvalt olulised eelnevate perioodide vead esimestes konsolideeritud finantsaruannetes, mis kinnitatakse pärast vigade avastamist, korrigeerides eelmise perioodi(de) võrdlusandmeid, milles viga esines; või kui viga esines enne kõige varasemat esitatud perioodi, korrigeerides varasema esitatud perioodi varade, kohustiste ja omakapitali konsolideeritud algsaldod.

IFRS-i (EL) konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on kontsern korrigeerinud varem EFS-i kohaselt koostatud finantsaruannetes kajastatud summasid. Kuidas üleminek EFS-ilt IFRS-ile (EL) mõjutas kontserni finantsseisundit ja tulemusi on selgitatud allolevates kommentaarides ning tabelites.

#### A) Varud

IFRS-ile (EL) üleminekul muutis kontsern turustuskulude käsitlemise arvestuspõhimõtteid, mille kohaselt kantakse varude soetusmaksumuses kapitaliseeritud summad kuludesse perioodil, mil need tekkisid vastavalt IAS 2:16.

Sellest tulenevalt korrigeeris kontsern IFRS-ile (EL) üleminekul varude soetusmaksumust (deebet jaotamata kasum ja krediid varud) summas 252 tuhat eurot seisuga 1. jaanuar 2018 ja 50 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2020.

Ülemineku netomõju vähendas müügikuludid 221 tuhande euro võrra ja turustuskuludid 36 tuhande euro võrra.

#### B) Rendilepingud

EFS-i kohaselt liigitatakse rendileping kapitalirendiks või kasutusrendiks. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tegevuskuluna. Lätis ja Eestis asuvate kontorite rendilepingud kajastati kasutusrendina ja kanti kuluks lineaarselt rendiperioodi jooksul. IFRS 16 kohaselt peab kontsern kajastama rendilepingu oma finantsseisundi aruandes kasutusõiguse esemeks oleva varana ja rendikohustisena, mis on võrdne renditava vara õiglase väärtusega või minimaalsete rendimaksete nüüdisväärtusega, kui selle väärtus on madalam.

Sellest tulenevalt suurendas korrigeerimine kontserni materiaalseid põhivarasid 1. jaanuari 2018 seisuga 13 tuhande euro võrra ja 31. detsembri 2020 seisuga 395 tuhande euro võrra. Lühiajalised kohustised kasvasid vastavalt 16 tuhat eurot ja 135 tuhat eurot. Mõju pikaajalistele kohustustele oli 1. jaanuari 2018 seisuga 0 eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 267 tuhat eurot.

Netomõju finantsseisundi aruandele ja muule koondkasumile 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaastal oli 10 tuhat eurot.

Korrigeeriv kirjend on krediid pikaajalised rendikohustused ning deebet materiaalne põhivara ja jaotamata kasum.

#### C) Edasilükkunud tulumaks

Erinevad üleminekuga seotud korrigeerimised põhjustasid erinevaid ajutisi erinevusi. Vastavalt lisale 23 ja arvestuspõhimõtetele peab kontsern kajastama selliste erinevuste maksumõju. Vastav korrigeerimine (krediid edasilükkunud tulumaksukohustus ja deebet jaotamata kasum) on 1. jaanuari 2018 seisuga 31 tuhat eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 60 tuhat eurot.

#### D) Varjatud tuletisinstrumendid

IFRS 9 kohaselt peab kontsern eraldama varjatud tuletisinstrumendid põhilepingust. Kontsern on sõlminud lepingud tütarettevõtete vähemusaktsionäridega, milles on varjatud tuletisinstrumendid, mida tuleb eraldada.

1. jaanuar 2018 seisuga olid varjatud tuletisinstrumendid konsolideeritud finantsseisundi aruandes 0 eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 511 tuhat eurot (krediid muud lühiajalised võlad ning deebet jaotamata kasum).

Varjatud tuletisinstrumentide maksumus 2020. aasta konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja konsolideeritud koondkasumis oli 1 022 tuhat eurot.

E) Äriühendused

EFS-is kajastatakse firmaväärtust bilansilises väärtuses, võttes arvesse akumuleeritud kulumit ja võimalikke allahindlusi.

IFRS-ile üleminekul peab kontsern hindama kord aastas äriühendustes firmaväärtuse allahindluse vajadust (ilma amortisatsioonita). Ostuanalüüs näitas, et tulu ettevõtelt oli oodatust väiksem, mistõttu kajastati seotud osapoolte vahelise äriühenduse tulemusena kajastatud firmaväärtus 2020. aasta aruandeperioodil koondkasumis summas 25 tuhat eurot. 1. jaanuari 2018 seisuga firmaväärtust ei kajastatud.

Lisaks IFRS-ile üleminekust tulenevatele korrigeerimistele on kontsern teinud tagasiulatuvalt mitmeid korrigeerimisi esitatud perioodidel, mis sisalduvad eriotstarbelistes konsolideeritud finantsaruannetes, sealhulgas:

F) Lühiajalised intressinõuded kogusumma 42 tuhat eurot liigitati ümber muudeks pikaajalisteks nõueteks 31. detsembri 2020 seisuga, et neid saaks esitada koos finantsinstrumendiga.

G) Lühiajaliste laenukohustiste ümberhindamine pikaajalisteks laenukohustisteks summas 0 eurot seisuga 1. jaanuar 2018 ja 1220 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2020.

H) Konsolideerimise korrigeerimine (deebet varud ja krediid jaotamata kasum) summas 840 tuhat eurot kontsernisestest tehingute elimineerimisest 31. detsembri 2020 seisuga.

I) Tagatisdeposiidi ümberliigitamine rahast ja raha ekvivalentidest nõueteks ja ettemakseteks. Korrigeerimine oli 1. jaanuari 2018 seisuga 0 eurot ja 31. detsembri 2020 seisuga 137 tuhat eurot.

J) Laenu ümberklassifitseerimine klientide ettemakseteks summas 2 207 tuhat eurot seisuga 1. jaanuar 2018.

K) Firmaväärtuse mahakandmine (deebet jaotamata kasum ja krediid immateriaalne põhivara) summas 79 tuhat eurot seisuga 1. jaanuar 2018..

L) Parandused Läti tütarettevõtte finantsaruannetes seisuga 31. detsember 2020 summas 50 tuhat eurot (deebet ettemaksed klientidelt, muud pikaajalised kohustised ja jaotamata kasum ning krediid nõuded ja ettemaksed).

M) Efektive intressimäära rakendamine lepingutes sätestatud nominaalse intressimäära asemel. Kogu korrigeerimine seisuga 1. jaanuar 2018 ((deebet varud (laenukulude kapitaliseerimiseks) ning krediid pikaajalised laenud)) oli 23 tuhat eurot. Korrigeerimine seisuga 31. detsember 2020 (deebet varud ja pikaajalised laenud ning krediid lühiajalised laenud) oli 47 tuhat eurot netos.

N) Lühiajaliste kohustuste lühiajalise intressivõlgade osa ümberliigitamine muudeks pikaajalisteks kohustisteks summas 178 tuhat eurot seisuga 01. jaanuar 2018 ja 234 tuhat eurot seisuga 31. detsember 2020, et neid esitada koos finantsinstrumendiga.

Ülalmainitud korrigeerimistel üleminekul IFRS-ile (EL) ja eelnevate perioodide parandamisel on kaudne või otsene mõju erinevusele kontserni 2020. aasta kasumis ja konsolideeritud finantsseisundi aruandes jaotamata kasumile seisuga 1. jaanuar 2018 ja 31. detsembril 2020 lõppenud aasta kohta. Korrigeerimiste kogusumma oli 01. jaanuar 2018 seisuga 2 786 tuhat eurot ja 31. detsember 2020 seisuga 3 594 tuhat eurot.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes		IFRS (EL)			EFS		
		31.12.2020	31.12.2020	Korrigeeri- mine	01.01.2018	01.01.2018	Korrigeeri- mine
<b>Varad</b>							
<b>Käibevarad</b>							
Raha ja raha ekvivalendid	I	4 207	4 344	-137	2 319	2 319	0
Nõuded ja ettemaksed	F, I, L	574	595	-21	538	538	0
Lühiajalised laenuõuded		776	776	0	205	205	0
Varud	A, H, M	22 003	22 106	797	22 391	22 620	-229
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>28 460</b>	<b>27 821</b>	<b>639</b>	<b>25 453</b>	<b>25 682</b>	<b>-229</b>
<b>Põhivara</b>							
Materiaalne põhivara	B	492	97	395	110	97	13
Immateriaalsed põhivarad	K	0	0	0	0	79	-79
Investeeringud sidusettevõtetesse		2	2	0	5	5	0
Pikaajalised laenuõuded		1371	1371	0	0	0	0
Muud pikaajalised nõuded	F, I	108	0	108	0	0	0
<b>Põhivara kokku</b>		<b>1 973</b>	<b>1 470</b>	<b>503</b>	<b>115</b>	<b>181</b>	<b>-66</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>29 291</b>	<b>1 142</b>	<b>25 568</b>	<b>25 863</b>	<b>-295</b>
<b>Kohustised ja omakapital</b>							
<b>Lühiajalised kohustised</b>							
Laenukohustised	M, G	4 038	5 211	-1173	8 316	8 316	0
Rendikohustised	B	174	39	135	23	7	16
Ettemaksed klientidelt	L	769	778	-9	1 782	1 782	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	D, N	3 082	2 805	277	3 395	3 572	-177
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>8 063</b>	<b>8 833</b>	<b>-770</b>	<b>13 516</b>	<b>13 677</b>	<b>-161</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>							
Laenukohustised	J, M, G	12 122	10 943	1 179	7 584	9 768	-2 184
Rendikohustised	B	267	0	267	54	54	0
Muud kohustised	N, J, L	402	176	226	2 385	0	2 385
Edasilükkunud tulumaksukohustis	C	60	0	60	31	0	31
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>12 851</b>	<b>11 119</b>	<b>1 732</b>	<b>10 054</b>	<b>9 822</b>	<b>232</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>20 914</b>	<b>19 952</b>	<b>962</b>	<b>23 570</b>	<b>23 499</b>	<b>71</b>
<b>Omakapital</b>							
Aktia-/osakapital		6	6	0	3	3	0
Ülekurss		3 211	3 211	0	0	0	0
Reservid		0	0	0	100	100	0
Jaotamata kasum	A, B, C, D, H, K, L	6 302	6 121	181	1 895	2 261	-366
<b>Omakapital kokku</b>		<b>9 519</b>	<b>9 338</b>	<b>181</b>	<b>1 998</b>	<b>2 364</b>	<b>-366</b>
<b>sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>9 454</b>	<b>8 490</b>	<b>964</b>	<b>1 882</b>	<b>2 140</b>	<b>-258</b>
<b>sh. vähemusosalusele kuuluv omakapital</b>		<b>65</b>	<b>848</b>	<b>-783</b>	<b>116</b>	<b>224</b>	<b>-108</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>30 433</b>	<b>29 290</b>	<b>1 143</b>	<b>25 568</b>	<b>25 863</b>	<b>-71</b>

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes		IFRS (EL)	EFS	Ümberhindamine
		2020	2020	
Müügitulu	B, L	38 771	38 761	10
Müüdid kaupade ja teenuste kulu (-)	A, B, H, L	-34 493	-35 452	959
<b>Brutokasum</b>		<b>4 278</b>	<b>3 309</b>	<b>969</b>
Turustuskulud (-)	A	-93	-57	-36
Üldhalduskulud (-)	B, K, L	-788	-830	42
Muud äritulud	B, L	51	101	-50
Muud ärikulud (-)	K, L	-37	-129	92
<b>Ärikasum</b>		<b>3 411</b>	<b>2 394</b>	<b>1 017</b>
Finantstulud		917	917	0
intressitulu		108	108	0
kasum tütarettevõtte müügist		809	809	0
Finantskulud (-)		-364	-345	-19
intressikulud (-)	F	-157	-149	-8
muud finantskulud (-)	B	-207	-196	-11
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>3 964</b>	<b>2 966</b>	<b>998</b>
Tasumisele kuuluv tulumaks		-59	-59	0
Edasilükkunud tulumaks	C	-60	0	-60
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>	<b>A, B, C, F, H, K, L, E</b>	<b>3 845</b>	<b>2 907</b>	<b>938</b>
emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		2 591	1744	847
vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		1254	1162	92
<b>Koondkasum (-kahjum)</b>				<b>0</b>
Varjatud tuletisinstrumentid	D	-1022	0	- 1022
Omaniku vahetusega seotud muutused		-14	0	-14
Äriühendus	E	25	0	25
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>2 834</b>	<b>2 907</b>	<b>-73</b>
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		2 605	1744	861
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		229	1162	-933

1.5. Uute ja muudetud, kuid veel mittejõustunud standardite mõju

Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks (IAS 1 muudatused) – muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel otsustada, kas ebakindla arvelduskuupäevaga võlad ja muud kohustised tuleks liigitatakse lühiajalisteks (kuulub arveldamisele 12 kuu jooksul) või pikaajalisteks. Muudatused selgitavad, mida mõeldakse arveldamise edasilükkamise õiguse all; et aruandeperioodi lõpus peab olema edasilükkamisõigus; seda liigitamist ei mõjuta töönaosus, et (majandus)üksus kasutab oma edasilükkamisõigust ja ainult siis, kui konverteeritava kohustise varjatud tuletisinstrument on ise omakapitaliinstrument, ei mõjutaks kohustise tingimused selle liigitamist. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused (IFRS 3 muudatused) – Muudatustega ajakohastatakse IFRS 3-s aegunud viidet kontseptuaalsele raamistikule, muutmata seejuures oluliselt standardi nõudeid. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Materiaalne põhivara – tulu enne sihtotstarbelist kasutamist (IAS 16 muudatused) – Muudatustega keelatakse materiaalse põhivara objekti soetusmaksumusest maha arvata põhivara oststarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Selle asemel kajastab (majandus)üksus sellise toodangu müügist saadud tulu ja tootmiskulud kasumiaruandes. Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud (IAS 37 muudatused) - Muudatused täpsustavad, et lepingu "täitmise maksumus" hõlmab "kulusid, mis on otseselt seotud lepinguga". Kulud, mis on otseselt seotud lepinguga, võivad olla kas lisakulud selle lepingu täitmiseks (näiteks otsene tööjõud, materjalid) või muude kulude jaotamine, mis on otseselt seotud lepingute täitmiseks (näiteks amortisatsioonikulu allokeerimine lepingu täitmiseks kasutatavale põhivarale). Jõustub 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Arvestuspõhimõtete avalikustamine (IAS 1 muudatused) - Muudatused nõuavad, et (majandus)üksus avalikustaks oma olulised arvestuspõhimõtted. Täiendavad muudatused selgitavad, kuidas (majandus)üksus saab olulised arvestuspõhimõtted kindlaks teha. Lisatakse näiteid, millal arvestuspõhimõtte on tõenäoliselt oluline. Jõustub 1. jaanuaril 2023 või pärast seda algavatel aruandeperioodidel. EL-is kasutamiseks veel kinnitamata.

Arvestushinnangute definitsioon (IAS 8 muudatused) - Muudatused asendatakse definitsioon muudatus arvestushinnangutes definitsiooniga arvestushinnangud. Uue definitsiooni kohaselt on arvestushinnangud „rahalisel summal finantsaruannetes, mille mõõtmine on ebakindel“. (Majandus)üksused töötavad välja arvestushinnangud, kui arvestuspõhimõtted nõuavad finantsaruannete kirjete mõõtmist viisil, mille mõõtmine on ebakindel. Muudatused selgitavad, et arvestushinnangu muutmine, mis tuleneb uuest teabest või uuest arengust, ei ole vea parandamine.

IFRS-i standardite iga-aastased parendused 2018–2020 (kontsern rakendab muudatust 1. jaanuaril 2022 või pärast seda algavatele aruandeperioodidele. Ei ole veel heaks kiidetud kasutamiseks EL-is.):

IFRS 9 - Finantskohustiste kajastamise lõpetamise „10 protsenti“ testi tasud. Muudatus selgitab tasusid, mida (majandus)üksus kajastab, kui ta hindab, kas uue või muudetud finantskohustise tingimused erinevad oluliselt esialgse finantskohustise tingimustest. Need tasud hõlmavad ainult laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid, sealhulgas tasusid, mis on laenuvõtja või laenuandja teise nimel maksnud või saanud. (Majandus)üksus rakendab muudatust finantskohustistele, mida muudetakse või vahetatakse selle aruandeperioodi alguses või pärast seda, mil (majandus)üksus seda muudatust esmakordselt rakendab.

IFRS 16 - IFRS 16-ga kaasnev illustreeriva näite 13 muudatus eemaldab näitest rendileandja poolt renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjelduse, et kõrvaldada võimalikud segadused rendistiimulite käsitlemisel.

## 1.6. Konsolideerimine (IFRS 10)

Kontserni konsolideeritud aruanded koosnevad emaettevõtte ja kõigi tema tütarettevõtete finantsaruannetest 31. detsembri seisuga. Kõigi tütarettevõtete aruandekuupäev on 31. detsember. Tütarettevõtte konsolideerimine algab siis, kui emaettevõtte saab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle.

Kontsern kontrollib (majandus)üksust, kui kontsern on avatud või tal on õigus (majandus)üksuses osalusest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjuvõimu kaudu seda kasumit mõjutada. Tütarettevõtte, kus kontsern omab 50% osalust, on konsolideeritud, tuginedes juhtkonna hinnangule, et kontsern kontrollib tütarettevõtet kinnisvaraarendusprojektide juhtimise tõttu.

Konsolideerimisel elimineeritakse kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud ja saldod, sealhulgas kontserni ettevõtete vaheliste tehingute realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tütarettevõtete aastaaruannetes kajastatud summasid on vajaduse korral korrigeeritud, et tagada kooskõla kontserni arvestuspõhimõtetega.

Aruandeperioodi jooksul soetatud või müüdü tütarettevõtete kasumit või kahjumit ja koondkasumit või kahjumit kajastatakse vastavalt kas alates soetamise kuupäevast või kuni realiseerimiskuupäevani.

## 1.7. Äriühendused (IFRS 3, IAS 36)

Kontsern kasutab äriühenduste kajastamisel omandamise meetodit, kui kontsern on saavutanud kontrolli tütarettevõtte üle või ühendanud ühe või mitme ettevõtte netovara kontserniga. Soetusmaksumus arvutatakse üleantud varade õiglase väärtuse summana soetamiskuupäeval. Omandamisega seotud kulud, mis kontsernil äriühenduse käigus tekivad, kantakse kuludesse nende tekkimise ajal.

Kontsern kajastab omandatud eraldiseisvad eristatavad varad ja ülevõetud kohustised nende õiglases väärtuses omandamise kuupäeva seisuga.

Kontsern rakendab korrigeeritud ostumeetodit ühise kontrolli all olevate äriühenduste omandamisel, kajastades omandatud ettevõtte varad ja kohustised või äritegevuse kontserni finantsseisundi aruandes bilansilise maksumuses. Ostuhinna ja soetatud netovara bilansilise maksumuse vahe kajastatakse omandaja omakapitali suurendamise või vähendamisenä.

Kui äriühenduse esmane arvestamine ei ole lõpuni viidud selle esitatava aruandeperioodi lõpuks, mil ühendus toimub, näitab kontsern oma finantsaruannetes esialgsed summad objektide kohta, mille puhul on arvestamine lõpuni viimata. Mõõtmisperioodil korrigeerib omandaja tagasiulatavalt omandamise kuupäeval kajastatud esialgsed summad võttes arvesse uut teavet, mis on saadud omandamise kuupäeval eksisteerinud faktide ja asjaolude kohta ning mis oleks teada olemise korral mõjutanud selle kuupäeva seisuga kajastatud summade

mõõtmist. Mõõtmisperioodil kajastab kontsern ka täiendavad varad või kohustised, kui saadakse uut teavet omandamise kuupäeval eksisteerinud faktide ja asjaolude kohta ning mis oleks teada olemise korral oleks tinginud nende varade ja kohustiste kajastamise selle kuupäeva seisuga. Mõõtmisperiood lõpeb otsekohe pärast seda, kui kontsern saab teavet, mida ta otsis omandamise kuupäeval eksisteerinud faktide ja asjaolude kohta või kui ta saab teada, et rohkem teavet ei ole võimalik saada. Kuid mõõtmisperiood ei tohi olla pikem kui üks aasta alates omandamise kuupäevast.

### 1.8. Investeeringud ühisettevõtetesse ja sidusettevõtetesse (IAS 28)

Sidusettevõtte on üksus, mille üle on kontsernil märkimisväärne mõju; märkimisväärne mõju on võime osaleda investeerimisobjekti finants- ja tegevuspoliitikat käsitlevate otsuste langetamisel, omamata kontrolli või ühist kontrolli selliste poliitikate üle.

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõttesse tehtud investeering kajastatakse esmalt soetusmaksumuses. Sidusettevõtetesse tehtud investeeringu bilansilist maksumust suurendatakse või vähendatakse, et kajastada kontserni osa sidusettevõtete kasumis või kahjumis ja koondkasumis, mida vajaduse korral korrigeeritakse, et tagada kooskõla kontserni arvestuspõhimõtetega.

Kontserni ja tema sidusettevõtete vaheliste tehingute realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud ulatuses, mis kajastab kontserni osalust nendes üksustes. Kui realiseerimata kahjumid on elimineeritud, testitakse ka alusvara väärtuse langust.

Kontsern lõpetab kapitaliosaluse meetodi kasutamise päevast, mil investeering ei ole enam sidusettevõtte või kui investeering on liigitatud müügiks hoitavaks.

### 1.9. Materiaalne põhivara (IAS 16)

Materiaalne põhivara on vara, mida kasutatakse tootmiseks, teenuste osutamiseks või halduslikel eesmärkidel rohkem kui ühe aasta jooksul.

Materiaalne põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Soetusmaksumus koosneb ostuhinnast ja muudest soetamisega otseselt seotud kuludest, mis on vajalikud vara töökorras olekusse ja asukohta viimiseks. Kui materiaalse põhivara objekt koosneb eraldi identifitseeritavatest komponentidest, millel on erinev kasulik eluiga, kajastatakse neid komponente eraldi varana ja neile määratakse eraldi amortisatsioonimäärad vastavalt komponentide kasulikule elueale. Renditingimuste alusel renditud põhivara objekte kajastatakse sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni kajastatakse kuluna lineaarselt põhivara instrumendi ja selle identifitseeritavate komponentide eeldatava kasuliku eluea jooksul.

Rakendatakse järgmisi eeldatavaid kasulikke eluigasid:

- Hooned ja rajatised 10–33 aastat
- Materiaalsed põhivarad 5–10 aastat
- Muud seadmed ja sisseseade 3–5 aastat
- Sõidukid 5–7 aastat

Maad ja pooleliolevaid ehitusi ei amortiseerita.

Kontsern kasutab kõikides kontserni ettevõtetes ühtset amortisatsioonimäära. Hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse igal aastal üle. Muudatuste mõju kajastub aruandeperioodil ja järgnevatel perioodidel.

Materiaalse põhivara objektide kajastamine lõpetatakse nende võõrandamisel või kui vara jätkuvalt kasutamisest või võõrandamisest ei tulene majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kas muude äritulude või muude ärikulude koosseisus.

### 1.10. Immateriaalne põhivara (IAS 38)

Eraldi omandatud immateriaalne põhivara mõõdetakse esmalt soetusmaksumuses. Äriühenduses soetatud immateriaalse vara soetusmaksumus on selle õiglase väärtuse omandamise kuupäeval. Pärast esmast kajastamist mõõdetakse immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja akumulieeritud kahjumid väärtuse langusest. Immateriaalse põhivara kasulik eluiga on piiratud või piiramatult.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel (st. päeval, mil saaja omandab kontrolli) või kui selle kasutamisest või võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Kõik kasumid või kahjumid, mis tekivad vara kajastamise lõpetamisest (arvutatakse netomüügitulude ja vara bilansilise maksumuse vahena), kajastatakse kasumiaruandes.

### *Firmaväärtus*

Firmaväärtust hinnatakse algselt soetusmaksumuses (mis ületab ülekantud tasu ja mittekontrolliva osaluse summa ja omandatud eristatavate varade ja ülevõetud kohustiste netosumma). Kui omandatud netovara õiglane väärtus on suurem kui üleantud tasu, hindab kontsern uuesti, kas ta on õigesti tuvastanud kõik omandatud varad ja kõik ülevõetud kohustised, ning vaatab läbi protseduurid, mida kasutati summade kajastamiseks omandamise kuupäeval. Kui üleantud summa ületab omandatud netovarade õiglast väärtust, kajastatakse tekkinud kasum kasumiaruandes.

Pärast esmast kajastamist mõõdetakse firmaväärtust soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Vara väärtuse languse kontrollimise eesmärgil jaotatakse äriühenduses omandatud firmaväärtus alates omandamise kuupäevast igale kontserni raha teenivale üksusele, mis eeldatavasti saavad ühenduse sünergiast kasu, olenemata sellest, kas omandatu muud varad või kohustised on üle antud nendele üksustele.

Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on väiksem selle bilansilisest väärtusest, jaotatakse väärtuse langusest tulenev kahjum esmalt üksusele ja seejärel üksuse muude varade bilansilise maksumuse vähendamiseks proportsionaalselt bilansilise jäägi alusel. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe koondkasumiaruandes. Firmaväärtuse kajastatud allahindlust ei tühistata järgnevatel perioodidel.

Kui firmaväärtus on jaotatud raha teenivale üksusele ja osa selle üksuse tegevusest lõpetatakse, peab lõpetatud tegevusega seotud firmaväärtus sisalduma tegevuse jääkmaksumuses, mida kasutatakse kasumi või kahjumi määramisel tegevusvaldkonna võõrandamisel. Nendel tingimustel võõrandatud tegevusvaldkonnaga seotud firmaväärtust mõõdetakse võõrandatud tegevusvaldkondade suhteliste väärtuste ja alles jäänud raha teeniva üksuse suhtelise väärtuse põhjal.

#### 1.11. Raha ja raha ekvivalendid, rahavood (IAS 7)

Raha ja raha ekvivalendid on arveldukontod pangas ja sularaha kassas, kõrge likviidsusega kuni kolmekuulise tähtajaga investeringud ja mille väärtuse muutumise risk on väike.

Piirangutega raha ja raha ekvivalentide saldod on need, mis vastavad raha ja raha ekvivalentide määratlusele, kuid ei ole kontserni kasutuse jaoks saadaval. Kontsernil on osana oma äritegevusest kohustis hoiustada raha tagatisdeposiidina. Sellised tagatisdeposiidid on rahavoogude aruandes kajastatud äritegevuse nõuete muutusena.

Kontsern kajastab äritegevuse rahavoogusid kaudsel meetodil, mille kohaselt ärikasumit või -kahjumit korrigeeritakse mitterahalitse tehingute, varasemate või tulevaste tekkepõhiselt kajastatud rahalaekumiste või -maksete ning investeerimis- või finantseerimistegevuse rahavoogudega seotud tulude või kulude mõjuga.

#### 1.12. Varud (IAS 2, IAS 23, IFRS 9)

Varudes kajastatakse müügiks valmis kinnisvara arendusprojekte, millele on antud kasutusluba ja / või lõpetamata kinnisvara arendusprojekte.

Varusid kajastatakse kas soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses. Soetusmaksumus koosneb otsesest materjalist ja vajaduse korral otsesest tööjõukulust ja nendest üldkuludest, mis on tekkinud varude kohaletoimetamisel nende praegusesse asukohta ja seisukorda. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Netorealiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud varu objekti lõpetamiseks vajalikud kulud ning turustamis-, müügi- ja üleandmiskulud.

Kinnisvaraarendusprojektidega seotud laenukasutuse kulud on arvatud varude soetusmaksumusse. Kontsern kapitaliseerib laenukasutuse kulud, mis on otseselt seotud kinnisvaraarendusprojektidega, ja lõpetab kapitaliseerimise, kui kinnisvaraarendusprojekt on saavutanud müügivalmiduse, kuid mitte hiljem kui kinnisvaraarendusprojekt on saanud kasutusloa. Kinnisvara hooldamise või kasutamise seotud intressikulud ei kapitaliseerita, vaid kantakse kuludesse nende tekkimise perioodil. Kõik muud laenukulud kantakse kuludesse perioodil, mil need tekivad. Laenukasutuse kulutused on intress ja muud kulutused, mis tekivad ettevõtte seoses vahendite laenamisega. Efektiivse intressimäära meetod on võlainstrumendi amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamise meetod ja intressitulu jaotamine vastava perioodi jooksul.

Valminud kinnisvarainvesteringud müüakse kas ositi või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kinnisvara müügist.

### 1.13. Finantsinstrumendid (IFRS 9)

Finantsinstrument on igasugune leping, millega tekib ühele ettevõttele finantsvara ja teisele ettevõttele finantskohustus või omakapitaliinstrument.

Finantsvarad ja -kohustised kajastatakse kontserni finantsseisundi aruandes, kui kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarasid ja -kohustisi mõõdetakse algselt õiglasest väärtuses, välja arvatud nõuded ostjate vastu, millel puudub oluline rahastamiskomponent ja mida hinnatakse tehinguhinnas. Tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvarade ja finantskohustiste (välja arvatud finantsvara ja finantskohustised õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande) omandamisel või emiteerimisel, lisatakse või lahutatakse finantsvarade või -kohustiste õiglasest väärtusest, vajaduse korral esmasel arvele võtmisel. Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavate finantsvarade või finantskohustiste omandamise, kajastatakse kohe kasumiaruandes.

#### *Finantsvarad*

Kontsern mõõdab oma finantsvarad õiglasest väärtuses ja amortiseeritud soetusmaksumuses. Liigitus sõltub kontserni ärimudelilist finantsvarade haldamisel ja rahavoogude karakteristikute lepingutingimustest. Vastavalt kontserni ärimudelile saavutatakse finantsvarade eesmärk nii läbi lepinguliste rahavoogude kui ka finantsvarade müügi.

Esiolulisel kajastamisel mõõdab kontsern finantsvara õiglasest väärtuses, finantsvara puhul mida ei kajastata õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande lisatakse või arvatakse maha tehingukulutused mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või emiteerimisega.

Finantsvara ost-müük kajastatakse kasutades arvelduspäevapõhist arvestust. Arvelduskuupäev on kuupäev, mil vara on kontsernile üle antud või kontsern on selle üle andnud.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse, kui finantsvaradelt rahavoogude saamise õigused on lõppenud või need on üle antud ning kontsern on üle andnud sisuliselt kõik omandiõiguse riskid ja hüved. Kajastamise lõpetamisel kajastab kontsern bilansilise väärtuse ja saadud tasu vahe kasumina või kahjumina. Õiglasest väärtuses mõõdetud finantsvarade tehingukulud, mis kas liidetakse või lahutatakse, kajastatakse kasumiaruandes. Võlainstrumentide edasine mõõtmine sõltub kontserni vara haldamise ärimudelilist ja vara rahavoogudest.

Kontsern mõõdab oma võlainstrumente amortiseeritud soetusmaksumuses. Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumus on summa, milles finantsvara esmasel kajastatakse ja millest on maha arvatud põhiosa tagasimaksed ning millele on lisatud kumulatiivne amortisatsioon, kasutades efektiivse intressimäära meetodit selle esialgse summa ja lunastustähtajal makstava summa vahelise iga erinevuse suhtes vahel ning millest on maha arvatud kõik vähenemised.

Kontsern kajastab laenuinstrumentide, liisingunõuete, nõuded ostjate vastu, lepinguliste varade ja finantsgarantilepingute väärtuse langusest tulenevaid eeldatavaid krediidikahjumeid. Eeldatav krediidikahjum on kõigi lepinguliste rahavoogude ja kõigi kontserni poolt eeldatavalt kättesaadavate rahavoogude vahe, mis on diskonteeritud algse efektiivse intressimääraga. Eeldatavate krediidikahjumite summat mõõdetakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi pärast vastava finantsinstrumendi esmakordset kajastamist.

Kontsern mõõdab nõuded ostjate vastu, lepinguliste varade ja rendinõuete eeldatavaid krediidikahjumeid nende kehtivusaaja jooksul. Nende finantsvarade eeldatavaid krediidikahjumeid hinnatakse eraldiste maatriksi alusel, mis põhineb Grupi varasemal krediidikahjumite kogemusel ning mille mõõtmisel võetakse arvesse võlgnike spetsiifikat, üldisi majanduskeskkonda ja aruande seisuga kehtivaid tingimusi ning tulevasi prognoose, sealhulgas vajadusel raha ajaväärtust.

Kõigi muude finantsinstrumentide puhul kajastab kontsern eeldatavaid krediidikahjumeid, kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist oluliselt suurenenud. Kui aga finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab kontsern selle finantsinstrumendi kahju allahindlust 12 kuu jooksul eeldatava krediidikahju summas. Kehtivusaajal eeldatava krediidikahjum tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustiste täitmata jätmise juhtudest. 12-kuuline eeldatav krediidikahjum on finantsinstrumendi kehtivusaaja eeldatav krediidikahjumi osa, mis vastab finantsinstrumendiga seotud kohustiste täitmata jätmise tagajärjel 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

Finantsvara amortiseeritud soetusmaksumuse intressitulu arvutamiseks kasutatakse efektiivse intressimäära meetodit. Krediidi tõttu langenud väärtusega osetud või tekkinud finantsvara puhul kajastatakse intressitulu efektiivse intressimäära meetodi rakendamisel finantsvara amortiseerunud soetusmaksumuse arvutamiseks. Kui järgnevatel aruandeperioodidel finantsinstrumendi krediidirisk paraneb nii, et finantsvara väärtus ei ole enam krediidi tõttu langenud, siis rakendatakse intressitulu arvutamiseks efektiivset intressimäära bilansilisele brutojääkmaksumusele.



### *Finantskohustised*

Kõik finantskohustised kajastatakse algselt õiglasest väärtusest ning laenude, laenukohustiste ja võlgnevuste puhul on maha arvatud otseselt seotud tehingukulud.

Kontserni finantskohustiste hulka kuuluvad võlad ja ettemaksed ja laenukohustised.

Intressi kandvad laenukohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod võlainstrumenti amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulu jaotamiseks asjakohase ajavahemiku jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased maksed (sealhulgas kõik tasud, mis on makstud või saadud, mis moodustavad efektiivse intressimäära lahutamatu osa, tehingukulud ja muud lisatasud või allahindlused) finantskohustise eeldatava kehtivusaja jooksul või (vajadusel) finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumus.

Kontsern lõpetab finantskohustiste kajastamise lõpetamise alles siis ja ainult siis, kui kontserni kohustised on täidetud, tühistatud või aegunud. Kajastatud finantskohustise bilansilise jääkmaksumuse ning makstud ja maksta jääva tasu vahe kajastatakse kasumi või kahjumina kasumiaruandes.

### *Varjatud tuletisinstrumentid*

Kui kontsern sõlmib äripartneriga halduslepingu, hindab ta finantsvara ja -kohustisi, mis on võetud asjakohaseks liigitamiseks ja määramiseks vastavalt lepingutingimustele, majanduslikele näitajatele ja asjakohastele tingimustele omandamise kuupäeva seisuga. See hõlmab varjatud tuletisinstrumentide eraldamist põhilepingutes. Hübridlepingusse lülitatud tuletisinstrument, millel on finantskohustis või mittefinantsvara põhileping, eraldatakse põhilepingust ja kajastatakse eraldi tuletisinstrumentina, kui: instrumenti majanduslikud näitajad ja riskid ei ole põhilepinguga tihedalt seotud; samasuguste tingimustega eraldiseisev instrument vastab tuletisinstrumenti määratlusele; ja hübridlepingut ei mõõdata õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande. Varjatud tuletisinstrumente mõõdetakse õiglasest väärtusest ning õiglase väärtuse muutustega läbi kasumiaruande. Ümberhindamine toimub ainult siis, kui lepingu tingimused muutuvad selliselt, et toimub oluline muutus lepingujärgsetes rahavoogudes või finantsvara ümberliigitamine õiglasest väärtusest läbi koondkasumi.

#### 1.14. Eraldised ja tingimuslikud kohustised (IAS 37)

Eraldisi kajastatakse siis, kui kontsernil on minevikusündmusest tulenev eksisteeriv kohustis (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et kontsern peab selle kohustise täitma, ning kohustise summa on usaldusväärselt hinnatav. Eraldisena kajastatud summa on parim hinnang eksisteeriva kohustise täitmiseks nõutava tasu kohta aruandeperioodi lõpus, arvestades kohustisega seotud riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui eraldist mõõdetakse eksisteeriva kohustise täitmiseks vajamineva rahavooga, on selle bilansiline väärtus nende rahavoogude nüüdsväärtus (kui raha ajaväärtuse mõju on oluline).

Kui eeldatakse, et osa või kogu eraldis hüvitatakse kolmanda osapoole poolt, kajastatakse hüvitis varana, kui on kindel, et hüvitise suurus saab usaldusväärselt mõõta.

### *Tingimuslikud kohustised*

Tingimuslikud kohustised on need kohustised, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui realiseerimata jätmine või mille summat ei ole võimalik piisavalt usaldusväärselt mõõta. Kontsern ei kajasta tingimuslikke kohustisi, kuid majanduslikku kasu sisaldavate ressursside vähenemise summa ja ajaga seotud ebakindlad asjaolud ning võimalike eeldatavate hüvitiste summa on avaldatud finantsaruannete lisades.

#### 1.15. Rendiarvestus (IFRS 16)

Kontsern hindab lepingu sõlmimisel, kas leping on rendileping või sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigust kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus.

### *Kontsern kui rentnik*

Kontsern mõõdab kasutusõiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi kõigi rendilepingute osas, milles osaleb kui rentnik, välja arvatud lühiajaline rent ja rendilepingud, mille alusvara väärtus on väike.

Kasutusõiguse esemeks olevat vara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid, ning mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustiste ümberhindamisele. Kasutusõiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab rendikohustise esialgse mõõtmisel kindlaks tehtud summat, kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid (millest on maha arvatud saadud rendistiimulid), kõiki kontsernile tekkinud rentniku esmaseid otsekulutusi; ja rentniku hinnangulisi kulutusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele, välja arvatud juhul, kui need kulutused tehakse varude valmistamiseks.

Kontsern mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimakseid diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga või kontserni alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksma laenu võtmiseks, et omandada kasutamissoiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rendimaksed hõlmavad fikseeritud makseid (sealhulgas sisulisi fikseeritud makseid), millest on maha arvatud saadaolevad rendistiimulid, muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast, ja summad, mida eeldatavasti tasutakse jääkväärtuse garantiide alusel. Rendimaksed hõlmavad ka kontserni poolt mõistlikult kasutatava ostuõiguse realiseerimise hinda ja tasumisele kuuluvaid trahve rendilepingu lõpetamise eest, kui kontsern otsustab rendiperioodil rendilepingu lõpetada.

Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutusõiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et kontsern realiseerib ostuõiguse, arvestab kontsern kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab kontsern kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea või rendiperioodi lõpuni.

Rendikohustist mõõdetakse järgmiselt: a) bilansilise väärtuse suurendaminevastavalt rendikohustise intressile; b) bilansilise väärtuse vähendamine vastavalt tehtud rendimaksetele; ja c) bilansilise väärtuse ümber hindamine vastavalt kasutamissoiguse esemeks oleva vara rendikohustise ümberhindlusele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele.

#### *Kontsern kui rendileandja*

Rendilepingud, mille puhul kontsern on rendileandja, liigitatakse kapitali- või kasutusrendiks. Kui kõik olulised alusvaraga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, liigitatakse rendileping kapitalirendiks. Kõik muud rendid liigitatakse kasutusrendiks.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Kasutusrendi sõlmimiseks tehtud esmased otsekulud lisatakse alusvara bilansilisele väärtusele ja kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt, samadel alustel nagu renditulu.

Kontsern on sõlminud rendileandjana lühiajalise rendilepingu elukondliku kinnisvaraarenduse osas Lätis kuni kinnisvara müümiseni. Sellist kinnisvara kajastatakse varudes.

#### 1.16. Tulud (IFRS 15)

Kontsern kajastab tulu järgmistest peamistest allikatest:

- tulu kinnisvara müügist;
- projektijuhtimisteenustest saadav tulu;
- üüritulu;
- tulu muudest teenustest.

Kontsern kajastab klientidele lubatud kaupade või teenuste müümisel müügitulu summas, mis vastab tasule, mida üksusel on õigus vastavate kaupade ja teenuste müügi eest saada, välja arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab tulu kui kontrolli müüdüd toote või teenuse eest läheb üle kliendile.

#### *Tulu kinnisvara müügist;*

Tulu ostetud kaupade ja valmistoodangu, sealhulgas tulu kontserni arendatud kinnisvara müügist, kajastatakse siis, kui ostja on saanud olulises osas kontrolli kauba üle, on tõenäoline, et tehinguga seotud majanduslikku kasu saab kontsern, tehinguga seotud või tekkivaid kulusid, sealhulgas võimalikku tulu, saab usaldusväärselt mõõta, kontsernil puudub jätkuv seos kaupadega ning tulu summat saab usaldusväärselt mõõta. Müük loetakse lõppenuks, kui ostjaga sõlmitakse asjaõiguslik leping.

Kontsern kajastab tulu tehinguhinna ulatuses. Tehinguhind on tasu summa, mida kontsern loodab saada õiguse vastutasuks lubatud kaupade või teenuste võõrandamise eest kliendile, välja arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad.

Kontsern tellib arendatud kinnisvaraprojektide garantiiaegse teeninduse lepingulistelt ehitusteenuste partneritelt.

#### *Projektijuhtimisteenustest saadav tulu;*

Projektijuhtimise tulud sisaldavad tulusid projektijuhtimisteenustest, mida kontsern osutab välistele koostööpartneritele ja sidusettevõtetele. Projektijuhtimise tulud kajastatakse aruandeperioodil, mil teenust osutatakse

#### *Üüritulu*

Üüritulu sisaldab tulu kontserni elu- ja ärikinnisvara üürimisest. Kasutusrendi renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt.

### *Finantstulu*

Finantstulu hõlmab intressitulu, mis kajastatakse nii, nagu see koguneb efektiivse intressimäära meetodil.

### *Dividenditulu*

Dividenditulu kajastatakse, kui tulu laekumine on tõenäoline.

### 1.17. Tegevussegmentid (IFRS 15, IFRS 8)

Segment on kontserni eristatav komponent, mis teenib tulusid ja kannab kulusid. Segmentiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontor

Geograafilised segmentid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis ja Lätis.

Kontserni juhatus vaatab äritulemused regulaarselt üle, et jälgida erinevate segmentide müügitulu tulemuslikkust ja ärikasumit (kahjumit). Segmenti kasum kajastab segmenti kontserni välist müüki ja ärikasumit (kahjumit).

### 1.18. Tulumaks (IAS 12)

#### *Ettevõtte tulumaks Eestis*

Eestis 1. jaanuaril 2000 jõustunud tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata ettevõtte kasumit, vaid makstakse netodividende. Tulumaksu makstakse dividendide, erisoodustuste, kingituste, annetuste, külaliste vastuvõtukulude, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksete ja siirdehindade korrigeerimise eest. Tegelik tulumaksumäär on väljamakstud netodividendidelt 20/80. Alates 2019. aastast on võimalik dividendimaksetele rakendada soodsamat maksumäära (14/86). Soodsamat maksumäära saab rakendada dividendide väljamaksetele, mis ulatub kuni kolme eelneva aasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

#### *Ettevõtte tulumaks Lätis*

Alates 1. jaanuarist 2018 maksustatakse pärast 2017. aastat teenitud kasumit 20/80 määraga. Tulumaksuseaduse üleminekueeskirjad lubavad vähendada dividendidest makstavat kasumit, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017. aasta seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi. Alates 2018. aastast kehtiva tulumaksuseaduse rakendamise tulemusel ei ole Lätis enam erinevusi maksuarvestuse ning varade ja kohustiste bilansilise väärtuse vahel ning seetõttu ei kajastata edasilükkunud tulumaksu varasid ja kohustisi Läti tütarettevõtete ees.

#### *Edasilükkunud tulumaksukohustis*

Edasilükkunud tulumaksukohustist kajastatakse seoses tütarettevõtetesse tehtud investeeringutega, välja arvatud juhul, kui kontsern saab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistamise ajastust ja on tõenäoline, et mahaarvamist ei toimu lähitulevikus. Kuna emaettevõtte kontrollib dividendide maksmist, investeeringu müümist või likvideerimist ning muid tehinguid tütarettevõtetes, saab ta kontrollida nende investeeringutega seotud maksustatavate ajutiste erinevuste mahaarvamise ajastust. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud, et seda kasumit lähitulevikus ei jaotata, ei kajasta emaettevõtte edasilükkunud tulumaksu kohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist kavandatud dividendimakse ulatuses tingimusel, et aruande kuupäeva seisuga on dividendide ja omakapitali maksmiseks piisavalt vahendeid mille arvelt lähitulevikus kasumit jaotada.

### 1.19. Õiglase väärtuse mõõtmine (IFRS 13)

Õiglase väärtus on hind, mis saadakse vara müügil või makstakse kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Kontsern mõõdab oma finantsinstrumente õiglases väärtuses igal finantsseisundi aruande kuupäeval. Õiglase väärtuse mõõtmine eeldab, et tehing vara müümiseks või kohustise võõrandamiseks toimub kas vara või kohustise põhiturul või põhituru puudumisel vara või kohustise kõige soodsamal turul.

(Majandus)üksus mõõdab vara või kohustise õiglast väärtust eelduste põhjal, mida turuosalised kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalised tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle teisele turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Vara või kohustise õiglase väärtuse hindamisel kasutab ettevõtte turul jälgitavaid andmeid ulatuses, milles see on kättesaadav.

Kõik varad ja kohustised, mille õiglast väärtust finantsaruannetes mõõdetakse või avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna oluline:

Tase (T) 1 - identsete varade ja kohustiste noteeritud turuhinnad aktiivsetel turgudel.

Tase (T) 2 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, otseselt või kaudselt jälgitav.

Tase (T) 3 - hindamismeetodid, mille puhul on madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmisel oluline, on mittejälgitavad.

2. taseme õiglast väärtust hinnatakse turuinfo abil ja hindamine põhineb jälgitavatel sisenditel.

3. taseme õiglast väärtust hinnatakse diskonteeritud rahavoogude hindamismeetodid kasutades ja hindamine põhineb mitte-jälgitavatel sisenditel.

tuhandetes eurodes	31.12.2020			31.12.2019			31.12.2018			01.01.2018		
	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T	Bilansiline väärtus	Õiglase väärtus	T
<b>Varad</b>												
<b>Käibevarad</b>												
Raha ja raha ekvivalendid	4 207	4 207	1	2 667	2 667	1	5 701	5 701	1	2 319	2 319	1
Nõuded ja ettemaksud	574	574	3	840	840	3	280	280	3	538	538	3
Laenuõuded	776	776	3	1 120	1 120	3	238	238	3	205	205	3
Varud	22 903	26 359	3	31 499	34 072	3	21 623	23 782	3	22 391	24 848	3
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>28 460</b>	<b>31 916</b>		<b>36 126</b>	<b>38 699</b>		<b>27 842</b>	<b>30 001</b>		<b>25 453</b>	<b>27 910</b>	
<b>Põhivara</b>												
Materiaalne põhivara	492	492	3	666	666	3	168	168	3	110	110	3
Investeeringud sidusettevõttesse	2	2	3	1	1	3	0	0	3	5	5	3
Laenuõuded	1 371	1 371	3	124	124	3	0	0	3	0	0	3
Muud pikaajalised nõuded	108	108	3	70	70	3	0	0	3	0	0	3
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>1 973</b>	<b>1 973</b>		<b>861</b>	<b>861</b>		<b>168</b>	<b>168</b>		<b>115</b>	<b>115</b>	
<b>Varad kokku</b>	<b>30 433</b>	<b>33 889</b>		<b>36 987</b>	<b>39 560</b>		<b>28 010</b>	<b>30 169</b>		<b>25 568</b>	<b>28 025</b>	
<b>Kohustised ja omakapital</b>												
<b>Lühiajalised kohustised</b>												
Laenukohustised	4 038	4 038	3	10 405	10 405	3	6 075	6 075	3	8 316	8 316	3
Rendikohustised	174	174	3	133	133	3	39	39	3	23	23	3
Ettemaksud klientidelt	769	769	3	2 347	2 347	3	11 362	11 362	3	1 782	1 782	3
Võlad tarnijatele ja muud võlad	3 082	3 082	3	3 423	3 423	3	3 024	3 024	3	3 395	3 395	3
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>8 063</b>	<b>8 063</b>		<b>16 308</b>	<b>16 308</b>		<b>20 500</b>	<b>20 500</b>		<b>13 516</b>	<b>13 516</b>	
<b>Pikaajalised kohustised</b>												
Laenukohustised	12 122	12 122	3	13 034	13 034	3	3 632	3 632	3	7 584	7 584	3
Rendikohustised	267	267	3	430	430	3	47	47	3	54	54	3
Muud pikaajalised kohustised	402	402	3	493	493	3	624	624	3	2 385	2 385	3
Edasilükkunud tulumaksukohustis	60	60	3	0	0	3	305	305	3	31	31	3
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>12 851</b>	<b>12 851</b>		<b>13 957</b>	<b>13 957</b>		<b>4 608</b>	<b>4 608</b>		<b>10 054</b>	<b>10 054</b>	
<b>Kohustised kokku</b>	<b>20 914</b>	<b>20 914</b>		<b>30 265</b>	<b>30 265</b>		<b>25 108</b>	<b>25 108</b>		<b>23 570</b>	<b>23 570</b>	

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad hoiseid kohalikes kommertsbankades. Raha ekvivalendid on lühiajalised kõrge likviidsusega kuni kolme kuulise tähtajaga investeeringud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline. Oma lühiajalisuse tõttu on bilansilised väärtused ligilähedased raha ja raha ekvivalentide õiglasele väärtusele.

Lühiajaliste laenuõuete, pikaajaliste laenude ja muude pikaajaliste nõuete eeldatav krediidikahjum on 0%, ostjate nõuete ajalooline keskmine on olnud 1,66%. Mõju nõuete kaetavusele lühikeses perspektiivis ja eeldatavad kahjumid nende nõuete kehtivuse ajal on igal finantsseisundi aruande kuupäeval ebaolulised.

Varud on finantsseisundi aruandes kajastatud soetusmaksimumses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Õiglast väärtust hinnatakse neto realiseerimisväärtuse alusel koos 15% allahindlusega, et katta kõik riskid ja probleemid enne kui arenduse on lõpetatud ja kinnisvara müüdud (hair cut). Rakendatud protsent põhineb juhtkonna hinnangul, mis tuleneb nende erialastel teadmistel tegevusvaldkonnas.

Materiaalse põhivara õiglane väärtus võrdub eelduslikult bilansilise väärtusega, kuna selle hinnanguline kasulik eluiga, jääkväärtused ja amortisatsioonimeetodid vaadatakse üle igal aastal.

Kontserni hinnangul ei erine finantskohustiste bilansiline väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna neid mõõdetakse neto rahavoogude diskonteerimisel tegeliku intressimääraga, mis arvestab kõiki laenamiseiga kaasnevaid otsekulusid, samuti selliste rahavoogude ajastust.

Osa kontserni pikaajalistest laenudest on ujuva intressimääraga (sisaldab 6 kuu Euribori). Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni finantsväljavaated ja tururiskid pärast laenude saamist oluliselt muutunud ning kontserni võla intressimäärad vastavad turutingimustele.

#### 1.20. Hüvitised töötajatele (IAS 19)

Kontsern kasutab ainult lühiajalisi hüvitisi töötajatele (eeldatakse, et need makstakse täielikult välja enne kaheteistkümneme kuu möödumist aruandeperioodi lõpust, mil töötajad teenuseid osutavad), nagu palgad ja sotsiaalkindlustusmaksed; tasuline põhipuhkus ja haiguspuhkus; ja boonused. Kontserni töötajad ei ole aruandeperioodidel ega pärast viimast finantsseisundi aruande kuupäeva 31.12.2020 saanud hüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptioone.

#### 1.21. Seotud osapooled (IAS 24)

Seotud osapool on isik või üksus, kes on seotud finantsaruandeid koostava majandusüksusega. Seotud osapoolte vaheline tehing on ressursside, teenuste või kohustiste üleandmine aruandva (majandus)üksuse ja seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta. Sellised tehingud võivad mõjutada Grupi kasumit või kahjumit ning finantsseisundit. Sel põhjusel võivad teadmised kontserni tehingutest, võlgnevuse saldodest, sealhulgas kohustistest ja suhetest seotud osapooltega mõjutada finantsaruannete kasutajate hinnanguid kontserni tegevusele, sealhulgas hinnanguid kontserni ees seisvatele riskidele ja võimalustele.

Emaettevõtte ja tütarettevõtete vahelised suhted avalikustatakse, vaatamata sellele, kas nimetatud seotud osapoolte vahel on olnud tehinguid või mitte. Kontsern avalikustab seotud osapoolte vahelised suhted kontrolli olemasolul sõltumata sellest, kas seotud osapoolte vahelised tehingud on toimunud.

Seotud osapoolteks loetakse järgmisi osapooli:

- juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli all või olulise mõju all olevad üksused;
- aktsionärid, nende pereliikmed ja kõik neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted ja sidusettevõtted.

#### 1.22. Kasum aktsia kohta (IAS 33)

Tava aktsiakasum arvutatakse, jagades emaettevõtte lihtaktsionäridele jääv perioodi puhaskasum perioodi jooksul käibel olnud aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Lahjendatud aktsiakasum arvutatakse, jagades emaettevõtte aktsionäridele jääva perioodi puhaskasum (pärast vahetatavate eelisaktsiate intresside korrigeerimist) perioodi jooksul käibel olnud aktsiate kaalutud keskmise arvuga ja liites aktsiate kaalutud keskmist arv, mis oleksid kõigi lahjendavate potentsiaalsete aktsiate vahetamisel käibel olnud.

#### 1.23. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

Aruandeperioodi järgsed sündmused on sündmused, mis toimuvad aruandeperioodi lõpu ja kuupäeva vahel, mil finantsaruanded on heaks kiidetud. Aruandeperioodijärgsed sündmused on sündmused, mis annavad tunnistust aruandeperioodi lõpus eksisteerinud tingimustest (aruandeperioodijärgsed korrigeerivad sündmused) ja sündmused, mis viitavad pärast aruandeperioodi tekkinud tingimustele (mittekorrigeerivad sündmused pärast aruandlusperioodi).

## Lisad konsolideeritud finantsseisundi aruandele

### Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Sularaha kassas	2	2	2	2
Arvelduskontod	4 205	2 665	5 699	2 317
<b>Raha ja raha ekvivalendid kokku</b>	<b>4 207</b>	<b>2 667</b>	<b>5 701</b>	<b>2 319</b>

Raha ja raha ekvivalendid on esitatud eurodes.

### Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Nõuded ostjatele	73	74	116	161
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded ostjatele	0	0	-7	0
<b>Nõuded ostjatele kokku</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>109</b>	<b>161</b>
Ettemaksed				
Maksude ettemaks	329	305	168	375
Käibemaks	329	305	168	375
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	48	239	0	1
<b>Ettemaksed kokku</b>	<b>377</b>	<b>544</b>	<b>168</b>	<b>376</b>
Muud lühiajalised nõuded				
Intressinõuded	2	14	3	1
Tagatisdeposiit	122	0	0	0
Muud lühiajalised nõuded	0	208	0	0
<b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>	<b>124</b>	<b>222</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>574</b>	<b>840</b>	<b>280</b>	<b>538</b>

Tagatisdeposiit on deponeeritud eurodes. Deposidi tähtaeg on 2021 aastal.

Ajaloolise kogemuse põhjal eeldab juhtkond, et kõik nõuded tasutakse õigeaegselt.

#### Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	Asukoht	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Lõpetamata arendusprojektid</b>					
-Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae maakond	Eesti	2 061	1 338	856	820
-Ärikondlik arendus Lembitu 4, Tallinn	Eesti	2 733	0	0	0
-Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	Eesti	3 088	2 049	0	0
-Ärikondlik arendus Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	Eesti	1 088	1 014	716	656
-Elu- ja ärikondlik arendus Manufaktuuri 5, Tallinn	Eesti	2 764	0	0	0
-Elu- ja ärikondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn	Eesti	1 673	0	0	0
-Elukondlik arendus, Paevälja 11, Tallinn	Eesti	1 956	0	0	0
-Elukondlik arendus Valge 10/10a, Tallinn	Eesti	0	8 058	1 947	0
-Ärikondlik arendus Meistri 14, Tallinn	Eesti	1 145	800	588	504
-Elukondlik arendus Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a Tallinn	Eesti	0	9 348	3 030	333
-Ärikondlik arendus Pärnu maantee 113, Tallinn	Eesti	0	1 570	220	0
-Ärikondlik arendus Peterburi tee 98, Tallinn	Eesti	0	0	0	581
-Elu- ja ärikondlik arendus Strelnieku 4b, Riia	Läti	0	1 788	0	0
-Elukondlik arendus Agenskana 24, Riia	Läti	0	2 424	0	0
-Elukondlik arendus Balozu tänav 9, Riia	Läti	419	245	0	0
-Ärikondlik arendus Ulbrokas 30, Riia	Läti	471	413	0	0
-Elukondlik arendus Saules allee 2, Riia	Läti	1 043	0	0	0
-Elukondlik arendus Manufaktuuri 14,16,18,20,22, Tallinn	Eesti	0	0	12 837	4 719
-Elukondlik arendus Kadaka 141a, Tallinn	Eesti	0	485	353	0
-Elukondlik arendus Mäe 2/2a/2b, Tallinn	Eesti	0	0	846	5 060
-Ärikondlik arendus Järvevana 7b, Tallinn	Eesti	0	0	0	6 180
-Elukondlik arendus Mooni 75, Tallinn	Eesti	0	0	0	2 267
-Elukondlik arendus Mõigu, Rae maakond	Eesti	0	0	0	586
-Elukondlik arendus Vana-Kalamaja 28, Tallinn					512
-muud projektid	Eesti	39	52	230	173
-muud projektid	Läti	16	6	0	0
<b>Lõpetamata arendusprojektid kokku</b>		<b>18 496</b>	<b>29 590</b>	<b>21 623</b>	<b>22 391</b>
<b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>					
-Elukondlik arendus Agenskalna 24, Riia	Läti	257	0	0	0
-Elukondlik arendus Balozu tänav 7, Riia	Läti	0	1 885	0	0
-Elamu- ja ärikondlik arendus Strelnieku 4b, Riia	Läti	4 134	0	0	0
-Elukondlik arendus Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Eesti	16	24	0	0
<b>Müügiks valmis arendusprojektid kokku</b>		<b>4 407</b>	<b>1 909</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varud kokku</b>		<b>22 903</b>	<b>31 499</b>	<b>21 623</b>	<b>22 391</b>

Varud, millele on kasutusluba väljastatud, kajastatakse müügiks valmis kinnisvaraarendusena.

Kasutusluba on antud seisuga 31.12. 2020: 4 (31.12.2019: 1, 31.12.2018: 0 ja 01.01.2018: 0) arendusprojekteile.

- Seisuga 31.12.2020 oli kortermajas Agenskalna tänav 24, Riia linn saadaval üks korter 28 -st.
- Seisuga 31.12.2019 oli kortermajas Balozu tänav 7, Riia linn saadaval 8 korterit 18-st. 2020. aasta lõpuks olid kõik korterit müüdnud.

- 2020. aastal valmis 50 korteri ja 4 äripinnaga korterelamuna Strelnieku tänav 4b, Riia linnas.
- Seisuga 31. detsember 2020 oli Tallinnas Manufaktuuri tänav 22 asuvas parkimismajas müümata 4 parkimiskohta.

Lõpetamata arendusprojektide all kajastatakse ehitamisel või arendamisel olevat kinnisvara, sealhulgas kinnisvara, mis on valminud, kuid millel puudub kasutusluba.

Rahavoogude aruande rida varude muutus on korrigeeritud varudesse kapitaliseeritud laenuintresside võrra mis seisuga 31.12.2020 olid 1 007 (31.12.2019: 803 ja 31.12.2018: 655) tuhat eurot. Lisainformatsioon rahavoogude aruande kohta on esitatud lisas 26.

## Lisa 5. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Kasutusrent	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
<b>2020</b>					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019	581	79	148	0	<b>808</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019 (lisa 18,19)	-64	-41	-37	0	<b>-142</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2019</b>	<b>517</b>	<b>38</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>666</b>
Soetused	0	0	3	0	<b>3</b>
Kulum	-122	-11	-28	0	<b>-161</b>
Ümberliigitamine varudesse	0	0	-16	0	<b>-16</b>
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2020	581	79	135	0	<b>795</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2020 (lisa 18,19)	-186	-52	-65	0	<b>-303</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2020</b>	<b>395</b>	<b>27</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>492</b>
<b>2019</b>					
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2018	85	79	102	0	<b>266</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2018 (lisa 19)	-58	-30	-10	0	<b>-98</b>
<b>Jääkväärtus 31.12.2018</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>168</b>
Soetused	585	0	2	0	<b>587</b>
Omandamine äriühenduste kaudu	0	0	45	0	<b>45</b>
Kulum	-95	-11	-27	0	<b>-133</b>
Mahakandmised	0	0	-1	0	<b>-1</b>
Rendilepingute lõpetamine	-89	0	0	0	<b>-89</b>
Rendilepingute lõpetamisest kogunenud kulum mahakandmine	89	0	0	0	<b>89</b>
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2019	581	79	148	0	<b>808</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2019 (lisa 18,19)	-64	-41	-37	0	<b>-142</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2019</b>	<b>517</b>	<b>38</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>666</b>
<b>2018</b>					
Soetusmaksumus seisuga 01.01.2018	68	79	8	31	<b>186</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 01.01.2018	-54	-19	-3	0	<b>-76</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 01.01.2018</b>	<b>14</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>31</b>	<b>110</b>
Soetused	85	0	11	52	<b>148</b>
Kulum	-72	-11	-7	0	<b>-90</b>
Rendilepingute lõptamine	-68	0	0	0	<b>-68</b>
Rendilepingute lõpetamisest kogunenud kulum mahakandmine	68	0	0	0	<b>68</b>
Ümberliigitamine	0	0	83	-83	<b>0</b>
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2018	85	79	102	0	<b>266</b>
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2018 (lisa 19)	-58	-30	-10	0	<b>-98</b>
<b>Jääkväärtus seisuga 31.12.2018</b>	<b>27</b>	<b>49</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>168</b>

Kasutusrendi all on kajastatud kontorite üürilepingud Tallinnas ja Riias. Tallinnas asuvate büroopindade üürilepingu tähtaeg on 31.12.2023 ja Riias 30.10.2024. Kontsern rendib Riias edasi kasutusrendilepingute alusel soetatud vara seotud osapooles. Aastal 2020 oli üüritulu 19 (2019: 0, 2018: 0) tuhat eurot. Kasutusrendi allrendile antud renditulu kajastatakse muude äritulude all. Lisa informatsioon rendikohustiste ja maksete kohta on esitatud lisas 11.



Grupil on üks kapitalirendileping sõiduautole, mille soetusmaksumus on 79 (31.12.2019: 79, 31.12.2018: 79 ja 01.01.2018: 79) tuhat eurot. Vara on kajastatud masinate ja seadmete all.

## Lisa 6. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse suurus ja hääleõiguslikkus %			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Hepsor P113 OÜ	45	-	-	-
Hepsor N170 OÜ	25	25	-	-
Sihi Arenduse OÜ	-	-	-	45

## Finantsteave sidusettevõtete kohta

tuhandetes eurodes	31.12.2020		31.12.2019	01.01.2018
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Sihi Arenduse OÜ
<b>Käibevara</b>				
Raha ja raha ekvivalendid	316	133	132	1
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	53	5	6	9
Varud	2 689	1171	748	0
<b>Käibevara kokku</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>	<b>886</b>	<b>10</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>	<b>886</b>	<b>10</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	326	357	84	0
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>326</b>	<b>357</b>	<b>84</b>	<b>0</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Laenukohustised	2 718	950	800	0
Muud pikaajalised kohustised	12	0	0	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>2 730</b>	<b>950</b>	<b>800</b>	<b>0</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>3 056</b>	<b>1 307</b>	<b>884</b>	<b>0</b>
<b>Omakapital kokku</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>3 058</b>	<b>1 309</b>	<b>886</b>	<b>10</b>

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida Hepsor P113 OÜ büroohoone arendust aadressil Pärnu maantee 113, Tallinn kogusummas 3 149 tuhat eurot, millest 31. detsembri 2020 seisuga oli kontsern täitnud 1 223 tuhat eurot ning äri- ja korterelamu Hepsor N170 aadressil Narva maantee 170, Tallinn kogusummas 340 tuhat eurot, millest kontsern oli 31. detsembri 2020 seisuga täitnud 148 tuhat eurot (31.12.2019: 124, 31.12.2018: 0 ja 01.01.2018: 0).

## Lisa 7. Tütaretevõtjate aksiad ja osad

	Osaluse suurus ja hääleõiguslikkus %				Asukoht	Valdkond
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018		
Hepsor Finance OÜ	100	100	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor Laulväljak OÜ	100	100	84	72	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Tooma OÜ	100	100	100	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Peterburi 98 OÜ	-	100	100	51	Eesti	Kinnisvaraarendus
Arenduspartner OÜ	-	100	50	50	Eesti	Peakontor
Hepsor Kadaka OÜ	51	51	51	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Meistri 14 OÜ	100	50	50	50	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Phoenix OÜ	100	50	50	50	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Peetri OÜ	68	68	100	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor K141 OÜ	-	100	100	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor P113 OÜ	-	100	100	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor V10 OÜ	50	50	50	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Latvia Investment OÜ	100	100	100	100	Eesti	Peakontor
Hepsor L4 OÜ	100	100	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor P26 OÜ	51	51	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
T2T4 OÜ	50	50	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor PV 11 OÜ	100	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor M14 OÜ	51	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor 3Torni OÜ	51	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor N450 OÜ	100	-	-	-	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Bal 9 OÜ	71	71	-	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	71	71	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Bal7 SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Agen24 SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor SIA	100	100	-	-	Läti	Peakontor
Hepsor Marupe SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor U30 SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor S4B SIA	100	100	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Hepsor SA2 SIA	51	-	-	-	Läti	Kinnisvaraarendus
Järvevana 7b OÜ	-	-	51	51	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor K78D OÜ	-	-	50	50	Eesti	Kinnisvaraarendus
Pinered OÜ	-	-	-	52	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Rae OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Niine OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Epitsenter OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Vuti OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Kalamaja OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Kalamaja 2 OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Laulväljak 2 OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Rootsiküla OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Rootsiküla 2 OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Vanalinna OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Lembitu OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Tedre OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus
Hepsor Kuklase OÜ	-	-	-	100	Eesti	Kinnisvaraarendus

Muutused kontserni struktuuris:

Kontserni struktuuri lihtsustamiseks liidetakse lõpetatud arendusprojektide ettevõtted Hepsor Finance OÜ -ga ning nende ettevõtete olemasolu lõpetatakse. Ühinemisejärgne lõpetamise teave on äriregistris avalikult kättesaadav.

## 2018

2018. aastal liideti Hepsor Finance OÜ-ga järgmised tütarettevõtted: Hepsor Kalamaja OÜ, Hepsor Kalamaja 2 OÜ, Hepsor Kuklase OÜ, Hepsor Lauluväljak 2 OÜ, Hepsor Lembitu OÜ, Hepsor Niine OÜ, Hepsor Rae OÜ, Hepsor Rootsiküla OÜ, Hepsor Rootsiküla 2 OÜ, Hepsor Tedre OÜ, Hepsor Vanalinna OÜ, Hepsor Vuti OÜ, Sihi Arendus OÜ ja Epitsenter OÜ. Ühinemise käigus sai Pealinna Ehituse OÜ -st (hiljem Hepsor Latvia Investment OÜ) 100% Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte. Ühinemisel ei olnud konsolideeritud tasemele finantsmõju.

2018. aastal müüdi Pinered OÜ (vähemusosalusega tütarettevõtte) kolmandale osapoolle nimiväärtusega 1 tuhat eurot. Ettevõtte müügiga kaasnes kontsernist 88 tuhat eurot raha väljavoolu tütarettevõtete müükidest, mis on tehingu tulemusena võõrandatud tütarettevõtte raha ekvivalendid. Koondkasumiaruanne kirje kajastab Pinered OÜ omakapitali.

2018. aastal ostis kontsern 10 tuhande euro eest 55% osaluse sidusettevõttes Sihi Arenduse OÜ ja 49% osaluse sidusettevõttes Hepsor Peterburi 98 OÜ 378 tuhande euro eest. Tehingu tulemusena sai Hepsor Peterburi 98 OÜ 100% lise osalusega tütarettevõtteks. Koondkasumiaruanne kirje kajastab Hepsor Peterburi 98 OÜ omakapitali.

Muudatused kontserni struktuuris 2018. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

tuhandetes eurodes	Koondkasum		Rahavood	
	Emaettevõtte omanikud	Vähemusosalus	Rahavoog investeerimis-tegevusest	Väljaminek tütarettevõtete müügist
<b>Tütarettevõtete müük</b>				
Pinered OÜ	-42	-41	0	-88
<b>Kokku</b>	<b>-42</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>-88</b>
<b>Tütarettevõtete / sidusettevõtete omandamine</b>				
Hepsor Peterburi 98 OÜ	-379	0	-378	0
Sihi Arenduse OÜ	-2	0	-10	0
<b>Kokku</b>	<b>-381</b>	<b>0</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>
<b>Kokku</b>	<b>-423</b>	<b>-41</b>	<b>-388</b>	<b>-88</b>

## 2019

Vastavalt tütarettevõtte Järvevana 7B OÜ osanike vahel sõlmitud jagunemislepingule jagati ettevõtte. Jagunenud ettevõtte ühendati seejärel Hepsor Finance OÜ-ga. Alates 31.12.2019 ei kuulu Järvevana 7B OÜ enam Hepsor AS kontserni. Jagunemine mõjutas kontserni 2019. aasta rahavoogusid. Raha liikus kontsernist välja summas 1 434 tuhat eurot. Kontserni liikus raha koos jagatava ettevõttega 1 064 tuhat eurot, netorahavood tehingust kokku oli -370 tuhat eurot.

Aastal 2019 otsustas kontsern lõpetada arendusprojekti aadressil Kadaka tee 78d, Tallinn, osaluse mille tulemusel müüdi arendusfirma Hepsor K78D OÜ. Seoses tütarettevõtte müügiga loli kontserni neto rahavoog - 13 tuhat eurot.

2019. aastal liikus kontsernist kokku raha välja 383 tuhat eurot, mis tulenes tütarettevõtte müügist.

Uute arendusprojektide jaoks loodi Eestis järgmised tütarettevõtted: Hepsor Bal9 OÜ, Hepsor L4 OÜ (endine Hepsor Favorte OÜ), Hepsor P26B OÜ ja T2T4 OÜ.

Lätis loodi 2019. aastal kolm uut tütarettevõtet Hepsor Marupe SIA, Hepsor U30 SIA ja Hepsor S4B SIA kinnisvara arendustegevusteks Riia linnas. 30. juunil 2019 omandas kontsern kinnisvara arendusettevõtted Lätis: Hepsor Bal9 SIA ja Hepsor SIA, ning Hepsor SIA tütarettevõtted Hepsor Agen24 SIA ja Hepsor Bal7 SIA. Kontsern maksis 2019. aastal kokku 632 tuhat eurot, summat on korrigeeritud omandamisest saadud sularahaga summas 123 tuhat eurot.

Muudatused kontserni struktuuris 2019. aastal ja nende mõju muule koondkasumile ja rahavood olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Muu koondkasum		Rahavood	
	Emaettevõtte omanikud	Vähemusosalus	Tasutud tütarettevõtete omandamisel	Väljaminek tütarettevõtete müügist
<b>Tütarettevõtete omandamine</b>				
Arenduspartner OÜ	15	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omaniku vahetusega seotud muudatused</b>				
Järvevana 7B OÜ	-21	0	0	0
Hepsor K78d OÜ	0	0	0	-13
Hepsor SIA	-15	0	-509	0
Hepsor Bal7 SIA	-19	0	0	0
Hepsor Agen 24 SIA	-8	0	0	0
Hepsor Bal9 SIA	-74	70	0	0
Hepsor Lauluväljak OÜ	-5	5	0	0
<b>Kokku</b>	<b>-142</b>	<b>75</b>	<b>-509</b>	<b>-13</b>
<b>Kokku</b>	<b>-127</b>	<b>75</b>	<b>-509</b>	<b>-13</b>

Ettevõtete omandamise ajal 30. juunil 2019 ja 30. aprillil 2020 viidi ettevõtete ostuanalüüs läbi järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2019				30.04.2020
	Hepsor SIA	Hepsor Bal 7 SIA	Hepsor Agen 24 SIA	Hepsor Bal 9 SIA	Hepsor SA2 SIA
Raha ja rahaekvivalendid	48	191	12	1	3
Nõuded ja ettemaksud	603	22	27	205	19
Nõuded ja ettemaksud kontserni ettevõtetele	-540	0	0	0	0
Varud		1200	1335	19	1035
Materiaalsed põhivarad	6				
Võlad tarnijatele ja muud võlad	32	139	208	2	2
Laenukohustised	640	1108	1172	223	1078
Laenukohustised kontserni ettevõtetele	-640	-1108	-676	-223	-130
<b>Netovarad</b>	<b>85</b>	<b>1274</b>	<b>670</b>	<b>223</b>	<b>107</b>
Soetusmaksumus	660	1143	288	226	132
<b>Firmaväärtus</b>	<b>575</b>	<b>-131</b>	<b>-382</b>	<b>3</b>	<b>25</b>

Soetusmaksumus sisaldab kontserni ettevõtete poolt enne omandamist antud laene. Kuna tulud soetatud ettevõtetele olid oodatust väiksemad, kajastati seotud osapoolte vahelise äriühenduse tulemusena kajastatud firmaväärtus üldhalduskuludena 2019. aasta aruandeperioodil 65 tuhat eurot ja 2020. aasta aruandeperioodil 25 tuhat eurot. Seotud osapoolte vahelise äriühenduse tulemusena kajastatud firmaväärtus kajastati muus koondkasumis. Ettevõtete omandamisega ei kaasnunud tingimuslikke kohustisi. Kui äriühenduse omandamine oleks toimunud 2019. aasta alguses, oleks kontserni aasta puhaskasum 2019. aastal olnud 25 tuhat eurot väiksem.

## 2020

Aastal 2020 müüdi kolmandale osapoolle kontserni 100% lise osalusega tütarettevõtte Hepsor K141 OÜ osad ja 55%-line osalus Hepsor P113 OÜ-s. Tehingu tulemusena sai Hepsor P113 OÜ kontserni sidusettevõtte (lisa 6).

Aastal 2020 omandas kontsern 51% osaluse elamukinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes Hepsor SA2 SIA Lätis, soetusmaksumusega 132 tuhat eurot (sh antud laen).

Kinnisvaraarendustegevuse lõpetanud ettevõtted Hepsor Peterburi 98 OÜ ja Arenduspartner OÜ liideti Hepsor Finance OÜ-ga.

Uute kinnisvara arendusprojektide jaoks loodi Eestis järgmised tütarettevõtted: Hepsor Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ, Hepsor PV 11 OÜ, Hepsor M14 OÜ, Hepsor 3Torni OÜ ja Hepsor N450 OÜ.

Muudatused kontserni struktuuris 2020. aastal ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele olid järgmised:

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikud	Mittekontrolliv osalus
<b>Omaniku vahetusega seotud muutused</b>		
Hepsor P113 OÜ	8	0
Hepsor Meistri 14 OÜ	-5	5
Hepsor SA2 SIA	-13	-9
<b>Kokku</b>	<b>-10</b>	<b>-4</b>

## Lisa 8. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Vähemus- osaluse omanik	Mitte- seotud juriidilised isikud	Sidusette- võtted	Seotud juriidilised isikud	Seotud üksik- isikud	Kokku
<b>2020</b>						
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	1 055	65	124	0	0	<b>1 244</b>
Antud laenud	720	121	1 247	20	0	<b>2 108</b>
Tütarettevõtte jagunemine	-1 055	0	0	0	0	<b>-1 055</b>
Tagastatud laen	0	-130	0	-20	0	<b>-150</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2020	720	56	1 371	0	0	<b>2 147</b>
-lühiajaline osa	720	56	0	0	0	<b>776</b>
-pikaajaline osa	0	0	1 371	0	0	<b>1 371</b>
lepinguline intressimäär/ efektiivne intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%		
<b>2019</b>						
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	238	0	0	0	<b>238</b>
Antud laenud	1 055	191	124	1 260	0	<b>2 630</b>
Ümberliigitamine kontserni poolt antud laenuks	0	-238	0	0	0	<b>-238</b>
Tagastatud laen	0	-126	0	-1 260	0	<b>-1 386</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	1 055	65	124	0	0	<b>1 244</b>
-lühiajaline osa	1 055	65	0	0	0	<b>1 120</b>
-pikaajaline osa	0	0	124	0	0	<b>124</b>
lepinguline intressimäär/ efektiivne intressimäär aastas	2,50%	0%	7%	0-2,5%		
<b>2018</b>						
Laenu jääk seisuga 01.01.2018	0	171	0	0	34	<b>205</b>
Antud laenud	0	238	0	0	0	<b>238</b>
Tagastatud laen	0	-171	0	0	-34	<b>-205</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	238	0	0	0	<b>238</b>
-lühiajaline osa	0	238	0	0	0	<b>238</b>
-pikaajaline osa	0	0	0	0	0	<b>0</b>
lepinguline intressimäär/ efektiivne intressimäär aastas	Puudub	2,50%	Puudub	Puudub	0%	

2019. aastal Hepsor SIA omandamisega liigitati ümber Hepsor SIA-le antud laen summas 238 tuhat eurot kontsernisiseseks laenuks.

Sidusettevõtetele antavad pikaajalised laenud makstakse tagasi pärast projekti arendustegevuse lõppu 2022. aastal.

2019. aasta novembris kiitsid Hepsor Phoenix OÜ osanikud heaks ettevõtte jagunemise otsuse, mille alusel andis Hepsor Phoenix üle varasid kogusummas 1 077 tuhat eurot. Sellest 1 055 tuhat eurot saadaoleva laenuna.

Antud laenude tegelik intressimäär ei erine lepingulisest intressimäärast. Laenulepingud ei sisalda ühekordseid kulusid, näiteks laenulepingu tasu, hüpoteegilepingu kulusid jne.

Antud laenudel ei ole täiendavaid garantiisid ega tagatisi.

### Lisa 9. Muud pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Laekumata intressid	42	5	0	0
Tagatisdeposiit	66	65	0	0
<b>Kokku</b>	<b>108</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tagatisdeposiit on deponeeritud eurodes. Depositi tähtaeg on 2022. aastal.

### Lisa 10. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>2020</b>				
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	11 737	8 772	2 930	<b>23 439</b>
Saadud laenud	14 754	6 640	1 240	<b>22 634</b>
Tagastatud laenu	-21 786	-4 597	-3 530	<b>-29 913</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2020	4 705	10 815	640	<b>16 160</b>
- lühiajaline laenukohustus	1 308	2 230	500	<b>4 038</b>
- pikaajaline laenukohustus	3 397	8 585	140	<b>12 122</b>
	EL6+5,85%-8%;			
Lepinguline intressimäär aastas	8,2%	0-24%	3-12%	
Efektiivne intressimäär aastas	6,8%-11%	0-24%	3-12%	
<b>2019</b>				
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	6 707	3 000	<b>9 707</b>
Saadud laenud	11 737	6 728	3 630	<b>22 095</b>
Tagastatud laenu	0	-4 663	-3 700	<b>-8 363</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2019	11 737	8 772	2 930	<b>23 439</b>
- lühiajaline laenukohustus	7 559	2 446	400	<b>10 405</b>
- pikaajaline laenukohustus	4 178	6 326	2 530	<b>13 034</b>
	EL6+5%-6%;			
Lepinguline intressimäär aastas	8,2%	0-15%	12%	
Efektiivne intressimäär aastas	6,12%-10,27%	0-15%	12%	
<b>2018</b>				
Laenu jääk seisuga 01.01.2018	7 054	5 211	3 635	<b>15 900</b>
Saadud laenud	3 968	3 177	1 395	<b>8 540</b>
Tagastatud laenu	-11 022	-1 681	-2 030	<b>-14 733</b>
Laenu jääk seisuga 31.12.2018	0	6 707	3 000	<b>9 707</b>
- lühiajaline laenukohustus	0	3 425	2 650	<b>6 075</b>
- pikaajaline laenukohustus	0	3 282	350	<b>3 632</b>
	EL6+2,75%-5%	0-15%	12%	
Lepinguline intressimäär aastas	8,43%-9,38%	0-15%	12%	

Oluline osa intressikuludest on arendusprojektide rahastamise intressikulud. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud intressikulud on täies ulatuses kapitaliseeritud ja lisanduvad varude soetusmaksumusele. Kapitaliseeritud intressid olid seisuga 31.12.2020 1 007 (31.12.2019: 803; 31.12.2018: 655 ja 01.01.2018: 1 288) tuhat eurot.

Teave pangalaenude ja laenu tagatiste ning panditud varade tingimuste kohta on esitatud lisa 30.

## Lisa 11. Rendikohustised

tuhandetes eurodes	Kasutusrendi kohustised	Kapitalirendi kohustised	Kokku
<b>2020</b>			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2019	516	47	<b>563</b>
Uued rendilepingud	0	0	<b>0</b>
Rendimaksete tasumine	-115	-7	<b>-122</b>
Rendikohustiste jääk seisuga 31.12.2020	401	40	<b>441</b>
- lühiajaline osa	134	40	<b>174</b>
- pikaajaline osa	267	0	<b>267</b>
<b>2019</b>			
Rendikohustise jääk seisuga 31.12.2018	32	54	<b>86</b>
Uued rendilepingud	585	0	<b>585</b>
Rendimaksete tasumine	-101	-7	<b>-108</b>
Rendikohustiste jääk seisuga 31.12.2019	516	47	<b>563</b>
- lühiajaline osa	126	7	<b>133</b>
- pikaajaline osa	390	40	<b>430</b>
<b>2018</b>			
Rendikohustise jääk seisuga 01.01.2018	16	61	<b>77</b>
Uued rendilepingud	85	0	<b>85</b>
Rendimaksete tasumine	-69	-7	<b>-76</b>
Rendikohustiste jääk seisuga 31.12.2018	32	54	<b>86</b>
- lühiajaline osa	32	7	<b>39</b>
- pikaajaline osa	0	47	<b>47</b>

Kapitalirendina on renditud sõiduauto intressimääraga 6 kuu Euribor + 2%, leping sisaldab 0% Euribori intressi alammäära tingimust. Leping kaotas kehtivuse 15. mail 2021. Mais 2021 sõlmiti uus leping millega pikendati sõiduki kapitalirenti kahe aasta võrra. Kapitalirendi intressikulu oli kõikidel aruandeperioodidel tuhat eurot aastas.

## Lisa 12. Ettemaksud, võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Ettemaksud</b>	<b>769</b>	<b>2 347</b>	<b>11 362</b>	<b>1 782</b>
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad</b>				
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>831</b>	<b>1 944</b>	<b>969</b>	<b>2 569</b>
<b>Maksuvõlad</b>				
Käibemaks	743	48	57	267
Ettevõtte tulumaks (lisa 23)	58	0	0	13
Füüsilise isiku tulumaks	11	10	6	3
Sotsiaalmaks	20	20	11	6
Muud maksud	3	3	2	2
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>835</b>	<b>81</b>	<b>76</b>	<b>291</b>
<b>Viitvõlad</b>				
Võlad töövõtjatele	76	69	40	21
Intressivõlad	174	247	795	461
Muud viitvõlad	83	10	96	53
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>333</b>	<b>326</b>	<b>931</b>	<b>535</b>
<b>Muud lühiajalised võlad</b>				
Dividendivõlad (lisa 16)	37	0	0	0
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 14)	1 022	1 065	1 042	0
Muud võlad	24	7	6	0
<b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>	<b>1 083</b>	<b>1 072</b>	<b>1 048</b>	<b>0</b>
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>3 082</b>	<b>3 423</b>	<b>3 024</b>	<b>3 395</b>

Klientide ettemaksetena kajastatakse korterite eelbroneeringutest ja võlaõiguslepingute sõlmimise järgselt kontsernile laekunud summasid. Seisuga 31. detsember 2018 oli Lumi Capital Residential Real Estate OÜ tasunud ettemakse üürimajade eest aadressil Manufaktuuri tänav 14 ja 16, Tallinn. Kontsern arendas Lumi Kodud OÜ-le kaks üürimaja kokku 127 korteriga. Majad anti ostjale üle 2019. aasta mais.

## Lisa 13. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Ettemaksud klientidelt	0	0	0	2 207
Intressivõlad	390	481	231	178
Muud pikaajalised võlad	12	12	0	0
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 14)	0	0	393	0
<b>Muud pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>402</b>	<b>493</b>	<b>624</b>	<b>2 385</b>

Alates 01.01.2018 on Lumi Capital Residential Real Estate OÜ ettemakse Manufaktuuri tn 14 ja 16, Tallinn üürihoonete eest kajastatud klientide ettemaksena.



## Lisa 14. Varjatud tuletisinstrumendid

Varjatud tuletisinstrumendina kajastatakse kontserni võetud kohustisi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanikelepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosanikele lepingus kokkulepitud viisil. Aruandeperioodide lõpu seisuga oli arendusprojekti äriplaani osalisel või täielikul realiseerimisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustisi järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad lühiajalised kohustised</b>				
-ärikondlik arendus Järvevana 7b, Tallinn	0	0	1042	0
-elukondlik Manufaktuuri 14,16,18,20,22, Tallinn	0	1065	0	0
-elukondlik Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a Tallinn	448	0	0	0
-elukondlik Pirita tee 26b, Tallinn	253	0	0	0
-elukondlik Mõigu tee 11, Rae maakond	47	0	0	0
-elukondlik Valge tn 10/10a, Tallinn	274	0	0	0
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>1022</b>	<b>1065</b>	<b>1042</b>	<b>0</b>
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad pikaajalised kohustised</b>				
-elukondlik Manufaktuuri 14,16,18,20,22, Tallinn	0	0	393	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393</b>	<b>0</b>

## Lisa 15. Tingimuslikud kohustised

### 15.1 Tingimuslik tulumaksukohustis

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Emaettevõtte omanikele kuuluv jaotamata kasum	6 237	3 669	2 775	587
Tulumaksumäär Eestis	25%	25%	25%	25%
Maksimaalne võimalik dividendimakse	4 990	2 935	2 220	470
<b>Tingimuslik tulumaksukohustis</b>	<b>1 247</b>	<b>734</b>	<b>555</b>	<b>117</b>
Tulumaksukohustise korrigeerimine				
Tulumaks deklareeritud dividendidelt (+)	59	0	69	0
Tegelik tulumaksukohustis kokku	1 306	734	624	117
Tegelik tulumaksumäär	26%	25%	28%	25%

Tingimusliku tulumaksukohustise arvutamisel lähtutakse 1. jaanuaril 2015 kehtivast maksimaalsest maksumäärast 20/80, mis arvutatakse dividendide netosummast.

Maksimaalse võimaliku dividendimakse ja tulumaksukohustise arvutamisel on arvestatud, et netodividendid ja nende võimaliku väljamaksmisega seotud tulumaksukulu ei ületa emaettevõtte omanikele jaotatavat kasumit vastava aruandeperioodi lõpus.

Kontsern saab maksta dividende, mis tulenevad tütarettevõtetest saadud ja juba makstud dividendidelt, ilma täiendava tulumaksukuluta järgnevalt: seisuga 31.12.2020: 188 (31.12.2019: 188; 31.12.2018: 50 ja 01.01.2018: 50) tuhat eurot. Aastatel 2018–2020 ei ole kontsern seadusega pakutavaid maksuvõimalusi kasutanud.

### 15.2. Kontserni antud garantiid

Seisuga 31. detsember 2020 on kontsern väljastanud pangalaenudele garantiisid kogusummas 2 900 (31.12.2019: 2 997, 31.12.2018: 0, 01.01.2018: 0) tuhat eurot. Pangalaenu täiendavad tingimused on esitatud (lisas 30). Aruande esitamise ajal ei ole kontsernil kehtivaid garantiisid.

### 15.3 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 31.12.2020 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 662 (31.12.2019: 2 449, 31.12.2018: 1966 ja 01.01.2018: 616) tuhat eurot. Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 31. detsembri 2020 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2021–2024.

### Lisa 16. Omakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale mis kinnitati aktsionäride poolt 09.08.2021 on ettevõtte minimaalne aktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimaalne aktsiakapital 12 miljonit eurot. Kõik ettevõtte aktsiad on sama nimiväärtusega ning annavad omanikele võrdsed õigused. Omanikele ei ole väljastatud eelisaktsiaid ega aktsiaoptsoone. Omanike poolt on 09.08.2021 otsustatud Hepsor AS uue põhikirja alusel, et kohustusliku reservkapitali suurus on 300 tuhat eurot (1/10 aktsiakapitalist).

Vastavalt Hepsor OÜ põhikirjale, mis kehtis kuni 14 oktoober 2021, ei ole ettevõttel kohustuslikku reservi. Osanike otsuse alusel võib moodustada vabatahtliku reservi. 2017. aastal tasusid osanikud vabatahtliku reservi 100 tuhat eurot, et toetada ettevõtte kasvu. 2018. aastal pärast Järvevana 7b arendusprojekti edukat müümist maksti reserv omanikele tagasi.

Ettevõtte kasvu toetamiseks tegid omanikud 2019. aastal rahalise sissemakse ettevõtte omakapitali 3 214 tuhat eurot, millest 3,5 tuhande euro võrra suurendati osakapitali ja 3 211 tuhat eurot oli ülekurs.

	Osalus- ja hääleõigus %			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Andres Pärloja	32,25	32,25	40,0	40,0
Kristjan Mitt	32,25	32,25	40,0	40,0
Henri Laks	15,6	15,6	20,0	20,0
Lauri Meidla	19,9	19,9	-	-

Lauri Meidla astus 2019. aastal Hepsor AS-i aktsionäride hulka finantsinvestorina.

Tehingud seotud osapooltega on esitatud lisas 28.

## Konsolideeritud koondkasumi aruande lisad

### Lisa 17. Müügitulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Kinnisvara müük	38 475	19 436	31 548
Projektijuhtimisteenused	213	93	2
Üüritulu	66	5	518
Muu müügitulu	17	1	0
<b>Kokku</b>	<b>38 771</b>	<b>19 535</b>	<b>32 068</b>

2020. aastal teeniti kinnisvara müügitulu 90% ulatuses eraklientidelt.

Aastal 2019 oli eraklientide osakaal 45% ja äriklientide osakaal 55%. Suurimaks kliendiks oli Lumi Kodud OÜ, kellele kontsern arendas Tallinna linnas kaks üürimaja aadressil Manufaktuuri 14 ja 16.

2018. aastal oli eraklientide osakaal 51% ja suurim äriklient oli J7B OÜ, kellele kontsern ehitas büroohoone aadressil Järvevana tee 7b, Tallinn.

#### Müügitulu asukohamaa järgi

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Eesti	33 907	19 530	32 068
Läti	4 864	5	0
<b>Kokku</b>	<b>38 771</b>	<b>19 535</b>	<b>32 068</b>

2020. aastal valmisid kolm esimest kinnisvaraarendust Lätis Riia linnas. Kaks kortermaja aadressil Agenskalna 24 ja Balozu tn 7 ning üürimaja aadressil Strelnieku 4B.

### Lisa 18. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Müüdud kinnisvara maksumus	34219	17330	27820
Tööjõukulud (lisa 20)	205	116	0
Põhivara kulum (lisa 5)	34	1	0
Muud kulud	35	0	0
<b>Kokku</b>	<b>34493</b>	<b>17447</b>	<b>27820</b>

### Lisa 19. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Tööjõukulud (lisa 20)	400	369	289
Põhivara kulum (lisa 5)	127	130	91
Firmaväärtuse langus (lisa 7)	25	65	0
Sõidu- ja transpordikulud	55	46	41
Ostetud teenuste kulud	60	87	96
Kontorikulud	49	48	31
Muud halduskulud	72	40	56
<b>Kokku</b>	<b>788</b>	<b>785</b>	<b>604</b>

## Lisa 20. Personalikulud

Personalikulud kajastatakse müüdü toodangu kulus ja üldhalduskuludes. Seisuga 31. detsember 2020 töötas kontsernis 14 (31.12.2019: 12 ja 31.12.2018: 6) töötajat.

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Palgad	466	368	214
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	139	117	75
<b>Kokku</b>	<b>605</b>	<b>485</b>	<b>289</b>

Kontserni töötajatele, sealhulgas võtmeisikutele, ei ole makstud erihüvitisi, aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptsoone. Võtmeisikute hulka kuuluvad juhatuse liikmed, finantsjuht ja pearaamatupidaja.

## Lisa 21. Finantstulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Intressitulud	108	22	6
Tulud tütarettevõtete müügist	691	0	0
Muud finantstulud tütarettevõttelt	118	0	0
Tulud diskonteerimisest	0	0	47
<b>Kokku</b>	<b>917</b>	<b>22</b>	<b>53</b>

2020. aastal teenis kontsern finantstulu Hepsor K141 OÜ aktsiate müügist ja Hepsor Meistri 14 OÜ vähemusaktsionäri nõude allahindlusest kokku summas 809 tuhat eurot.

## Lisa 22. Finantskulud

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Intressikulud	157	248	584
Kulud diskonteerimisest	11	47	0
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	196	0	0
<b>Kokku</b>	<b>364</b>	<b>295</b>	<b>584</b>

Konsolideeritud rahavoogude aruandes on korrigeeritud makstud intessid rida varudesse kapitaliseeritud laenuintresside kulude võrra, mis seisuga 31.12.2020 moodustas 1 007 (31.12.2019: 803, 31.12.2018: 655) tuhat eurot. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele on esitatud lisas 26.

## Lisa 23. Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

Ajalooliselt on kontsern oma arendustegevust rahastanud peamiselt jaotamata kasumist ning dividendimakseid on tehtud vähesel määral. Arenduspartner OÜ maksis 2018. aastal dividende kogusummas 276 tuhat eurot, millest 138 tuhat eurot vähemusosnikele, tulumaksukulu oli 69 tuhat eurot. Pärast 2018. aastat ei ole tütarettevõtetelt dividende saadud. 2020. aastal on Hepsor Kadaka OÜ vähemusosnikele dividende arvestatud summas 211 tuhat eurot, tulumaksukulu 59 tuhat eurot. Vastavalt Hepsor Kadaka OÜ põhikirjale on võimalik dividende maksta ebaproportsionaalselt osanike vahel. Kooskõlas põhikirjaga võtsid osanikud vastu 24.03.2021 aastal otsuse osanike erinevalt kohelda (lisa 29). 2020. aastal otsustasid kontserni aktsionärid maksta dividende 37 tuhande euro ulatuses. Dividendid maksti välja 2021. aasta jaanuaris. Tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel ei tekkinud kuna dividendimaksud tehti tütarettevõttelt saadud ja tulumaksuga maksustatud dividendide arvelt.

Kontserni dividendipoliitika arvestab kontserni kasvu eesmärke, kapitalivajadust arendusprojektide jaoks, finantsolukorda, kontserni likviidsusnäitajaid ja muid tegureid. Tuginedes 2021. ja 2022. aasta tulemuste prognoosile, ei eeldata dividendide väljamaksmist, kuna aktiivselt kavandavad kontserni arendusprojektid vajavad investeeeringuid.

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtelt teenitud kasumilt või kahjumilt kui kasumi jaotamine ei ole osanike lepingus kokku lepitud. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist kavandatud dividendimakse ulatuses aruande kuupäeva seisuga. Edasilükkunud tulumaksukohustist vähendatakse, kui arendusprojektist saadava kasumi jaotamine on osanike vahel kokku lepitud.

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Tulumaksukulu	59	2	69
Edasilükkunud tulumaksukulu	60	0	305
Edasilükkunud tulumaksukulu korrigeerimine (-)	0	-305	-32
<b>Kokku</b>	<b>119</b>	<b>-303</b>	<b>342</b>

## Lisa 24. Kasum aktsia kohta

Hepsor OÜ ümberkujundamine aktsiaseltsiks peale bilansipäeva 31. detsembril 2020 sai ettevõtte aktsiakapitaliks 3 miljonit eurot, nimiväärtuseks 1 euro aktsia kohta.

Hepsor AS aktsiate arv on 3 000 000 (EUR) /1 (EUR) = 3 000 000 aktsiat.

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	2 591	956	1 419
Lihtaktsiate arv (tuhat tk)	3 000	3 000	3 000
Puhaskasum aktsia kohta	0,86	0,32	0,47
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,86	0,32	0,47

Kasum aktsia kohta arvutatakse emaettevõtte omanikele kuuluva aasta puhaskasumi jagamisega aktsiate arvuga.

Aktsiakapitali suurendatakse pärast aruandeperioodi 3 000 tuhande euroni. Peale aruandeperioodi on aktsiate arv olulisel määral muutunud. Aktsiakasumi arvutamisel tagasi-ulatavalt kasutati tulevast aktsiate arvu (lisa 29).

## Lisa 25. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse konsolideeritud näitajate alusel, kus kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud. Alates 2019. aastast tegutseb kontsern ka Lätis, peamiselt Riias.

tuhandetes eurodes	Elukondlik		Ärikondlik		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>2020</b>							
Müügitulu	33 668	4 693	48	137	191	34	<b>38 771</b>
sh. renditulu	0	44	17	5	0	0	<b>66</b>
Ärikasum	3 728	252	377	6	-615	-337	<b>3 411</b>
Varad seisuga 31.12.2020	13 729	5 540	6 014	1 293	3 760	97	<b>30 433</b>
Kohustised seisuga 31.12.2020	10 581	2 942	4 068	424	2 717	182	<b>20 914</b>

tuhandetes eurodes	Elukondlik		Ärikondlik		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>2019</b>							
Müügitulu	17 834	0	1 607	0	89	5	<b>19 535</b>
sh. renditulu	0	0	5	0	0	0	<b>5</b>
Ärikasum	1 456	796	-59	-2	-729	-164	<b>1 298</b>
Varad seisuga 31.12.2019	22 655	6 765	4 522	827	1 959	259	<b>36 987</b>
Kohustised seisuga 31.12.2019	20 995	2 422	1 358	66	5 150	274	<b>30 265</b>

tuhandetes eurodes	Elukondlik		Ärikondlik		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
<b>2018</b>							
Müügitulu	16 883	0	15 183	0	2	0	<b>32 068</b>
sh. renditulu	22	0	496	0	0	0	<b>518</b>
Ärikasum	831	0	3 718	0	-687	0	<b>3 862</b>
Varad seisuga 31.12.2018	21 704	0	5 709	0	597	0	<b>28 010</b>
Kohustised seisuga 31.12.2018	17 962	0	3 309	0	3 837	0	<b>25 108</b>

## Lisa 26. Konsolideeritud rahavoogude aruande lisa

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
<b>Varud (lisa 4)</b>			
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse	1 007	803	655
<b>Varude seotusmaksumuse muutus</b>	8 596	-9 876	765
<b>Varude muutus</b>	<b>9 063</b>	<b>-9 073</b>	<b>1 423</b>
<b>Ettevõtte tulumaks</b>			
Tulumaksukulu koondkasumi aruandes	-59	-1	-69
Ettevõtte tulumaksukohustise vähendamine (-)/ suurendamine (+)	58	0	-13
<b>Makstud ettevõtte tulumaks</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-82</b>
<b>Makstud intressid (lisa 21)</b>			
Intressikulu koondkasumi aruandes	-157	-248	-584
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse	-1 007	-803	-655
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	-164	-298	387
<b>Makstud intressid</b>	<b>-1 328</b>	<b>-1 349</b>	<b>-852</b>
<b>Laekunud intressid</b>			
Intressitulude koondkasumi aruandes	108	22	6
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	-25	-16	-2
<b>Laekunud intressid</b>	<b>83</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

## Lisa 27. Vähemusosalus

31. detsembri 2020 seisuga oli kontsernil 12 (31.12.2019: 9 ja 31.12.2018: 8) ettevõtet, kellel oli ka vähemusosalus. Kontsern peab kontrollitavaks ettevõtteks ka ettevõtet, kelles kontsern omab 50% osalust ja kellele kontsern osutab kinnisvaraarenduse projektijuhtimisteenust.

Aastatel 2018-2020 on kontsernil järgmised vähemusosalusega tütarettevõtted:

	Vähemusosaluse osalus ja hääleõigus %				Asukoht	Valdkond
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018		
Hepsor Bal 9 OÜ	29	29	-	-	Eesti	Peakontor
Hepsor Bal9 SIA	29	29	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Kadaka OÜ	49	49	49	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Peetri OÜ	32	32	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor V10 OÜ	50	50	50	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor T2T4 OÜ	50	50	-	-	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor P26B OÜ	49	49	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 2 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Phoenix 3 OÜ	50	-	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor M14 OÜ	49	-	-	-	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor 3Torni OÜ	49	-	-	-	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor SA2 SIA	49	-	-	-	Läti	Elukondlik arendus
Hepsor Meistri 14 OÜ	-	50	50	50	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor Phoenix OÜ	-	50	50	50	Eesti	Elukondlik arendus
Hepsor Lauulväljak OÜ	-	-	16	28	Eesti	Elukondlik arendus
Järvevana 7B OÜ	-	-	49	49	Eesti	Ärikondlik arendus
Arenduspartner OÜ	-	-	50	50	Eesti	Peakontor
Hepsor K78D OÜ	-	-	50	50	Eesti	Ärikondlik arendus
Hepsor Peterburi 98 OÜ	-	-	-	49	Eesti	Ärikondlik arendus
Pinered OÜ	-	-	-	48	Eesti	Elukondlik arendus

Finantsteave vähemusosalusega tütarettevõtte kohta

tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhivarad	Lühiajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Omakapital	Aasta	Koondkasum
							puhaskasum	(-kahjum)
<b>31.12.2020</b>							<b>2020</b>	
Hepsor Bal 9 OÜ	-	29	468	58	466	-27	-16	-16
Hepsor Bal9 SIA	B	658	0	197	228	233	-1	-1
Hepsor Kadaka OÜ	D	1119	0	513	0	606	1169	1221
Hepsor Peetri OÜ	C	2712	0	2692	0	20	64	17
Hepsor V10 OÜ	D	734	0	274	0	460	820	546
Hepsor T2T4 OÜ	A	1166	0	72	1092	2	0	0
Hepsor P26B OÜ	C	3927	0	3642	0	285	535	282
Hepsor Phoenix 2 OÜ	A	1732	0	26	1707	-1	-3	-3
Hepsor Phoenix 3 OÜ	A	2801	0	2	2798	1	0	0
Hepsor M14 OÜ	A	2214	0	397	1826	-9	-12	-12
Hepsor 3Torni OÜ	A	36	0	1	33	2	0	0
Hepsor SA2 SIA	A	1055	0	1	1077	-23	0	0

2020. aastal arvestati Hepsor Kadaka OÜ vähemusosalusele dividende summas 211 tuhat eurot.

tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhi- varad	Lühi- ajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Aasta puhas- kasum	Koondkasum (-kahjum)
<b>31.12.2019</b>							<b>2019</b>	
Hepsor Bal 9 OÜ	-	3	308	3	319	-11	-14	-14
Hepsor Bal9 SIA	A	312	0	11	68	233	-4	-4
Hepsor Kadaka OÜ	B	10 210	0	4 781	5 543	-116	-118	-118
Hepsor Peetri OÜ	B	2 052	0	539	1 511	2	0	0
Hepsor V10 OÜ	B	8 570	0	8 656	0	-86	0	0
Hepsor T2T4 OÜ	A	1 032	0	10	1 020	2	0	0
Hepsor P26B OÜ	B	2 148	0	20	2 126	2	0	0
Hepsor Meistri 14 OÜ	A	899	0	89	819	-9	-11	-11
Hepsor Phoenix OÜ	D	1 899	0	1 065	12	822	967	332

tuhandetes eurodes	*Projekti staatus	Käibevarad	Põhivarad	Lühi- ajalised kohustised	Pikaajalised kohustised	Oma- kapital	Aasta puhas- kasum	Koondkasum (-kahjum)
<b>31.12.2018</b>							<b>2018</b>	
Hepsor Kadaka OÜ	B	3 252	0	222	3 028	2	0	0
Hepsor V10 OÜ	B	2 028	0	55	1 971	2	0	0
Hepsor Meistri 14 OÜ	A	634	0	71	561	2	0	0
Hepsor Phoenix OÜ	D	14 930	0	14 040	394	491	979	538
Hepsor Lauluväljak OÜ	D	1 075	0	1 091	0	-16	7	7
Järvevana 7B OÜ	D	3 931	0	2 844	0	1 087	2 214	1,72
Arenduspartner OÜ	-	314	0	318	0	-4	-12	-12
Hepsor K78D OÜ	A	247	0	245	0	2	0	0

Arenduspartner OÜ maksis 2018. aastal dividende kogusummas 276 tuhat eurot, millest 138 tuhat eurot vähemusesosnikele.

Projekti staatused jagunevad järgmiselt:

- A- ettevalmistusfaas
- B- ehitusjärgus
- C- osaliselt müüud
- D- välja müüud



## Lisa 28. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb kontsern järgmisi osapooli:

- juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli või olulise mõju all olevad üksused;
- aktsionärid, nende pereliikmed ja kõik neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted ja sidusettevõtted;

Hepsor AS kuulub Eesti eraisikutele, lisa informatsioon ettevõtete omanike ning aktsia- ja omakapitali tehingute kohta on lisas 16.

### Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<b>Nõuded</b>				
<b>Antud laenud (lisa 8)</b>				
Sidusettevõtted				
Algsaldo 01.01	124	0	0	0
Antud laenud	1 247	124	0	0
Tagastatud laenud	0	0	0	0
<b>Saldo seisuga 31.12</b>	<b>1 371</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted				
Algsaldo 01.01	0	0	34	0
Antud laenud	0	0	0	34
Tagastatud laenud	0	0	-34	0
<b>Saldo seisuga 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>				
Sidusettevõtted	2	0	0	9
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	4	119	27	8
<b>Intressinõuded</b>				
Sidusettevõtted	42	5	0	0
<b>Võlad</b>				
<b>Saadud laenud (lisa 10)</b>				
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted				
Algsaldo 01.01	2 930	3 000	3 635	4 181
Saadud laenud	1 240	3 630	1 395	660
Tagastatud laenud	-3 530	-3 700	-2 030	-1 206
<b>Saldo seisuga 31.12</b>	<b>640</b>	<b>2 930</b>	<b>3 000</b>	<b>3 635</b>
<b>Võlad tarnijatele</b>				
Aktsionärid, nende pereliikmed ja otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	770	1 148	737	2 119
<b>Intressivõlad</b>				
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted;	2	64	35	40

### Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018
<b>Kaupade ja teenuste müük</b>			
Sidusettevõtted	160	20	0
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	173	121	286
<b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>	<b>333</b>	<b>141</b>	<b>286</b>
<b>Kaupade ja teenuste ost</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	17 526	17 131	19 543
<b>Teenitud intressitulu</b>			
Sidusettevõtted			
Teenitud intressid	37	5	0
Laekunud intressid	0	0	0
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Teenitud intressid	1	5	0
Laekunud intressid	6	0	0
<b>Kaasnev intressikulu</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Kogunenud intressid	154	243	402
Makstud intressid	204	214	407

2020. aastal maksti juhatuse liikmele tasu 42 (2019: 45 ja 2018: 45) tuhat eurot. Juhatuse liikmele ei ole antud aktsiapõhiseid makseid ega aktsiaoptioone.

### Lisa 29. Aruandeperioodi järgsed sündmused (IAS 10)

- 9. augustil, 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek suurendada ettevõtte aktsiakapitali ja muuta osaühing (OÜ) aktsiaseltsiks (AS). Otsustati suurendada aktsiakapitali ülekursi arvelt 3 000 tuhande euroni (lisa 16). Kinnitati Hepsor AS põhikiri. Äriregistrikanne tehti 14. oktoobril 2021.
- Jaanuaris 2021 maksis Hepsor AS dividende 37 tuhat eurot (lisa 23).
- Hepsor AS-i aktsionärid otsustasid pantida Hepsor AS-i aktsiad LHV Pank AS-ilt saadud laenu summas 4 000 tuhat eurot tähtajaga kolm aastat tagatiseks. Finantsgarantiiks selles lepingus on laenu ja omakapitali suhe, mida arvestatakse kord kvartalis.
- Märtsis 2021 otsustasid aktsionärid Hepsor Finance OÜ ja Hepsor Latvia Investments OÜ ühinemise. Ühinemine registreeriti äriregistris 30. märtsil 2021. Mõlemad ettevõtted olid 100% osalusega tütarettevõtted. Finantsilist mõju ühinemisel ei olnud.
- 2021. aastal asutati uued arendusettevõtted Tatari 6A Arenduse OÜ ja Hepsor Fortuuna OÜ. 20% Tatari 6A Arenduse OÜ aktsiastest müüdi vähemusosalusele nimiväärtusega.
- Hepsor AS omandas 1 tuhande euro eest 50% osaluse ettevõttes Hepsor V10 OÜ. Tehingu tulemusel sai ettevõtte 100%-line tütarettevõtte.
- Hepsor AS omandas 1 tuhande euro eest 50% osaluse ettevõttes Hepsor Kadaka OÜ. Arendusprojekt viidi edukalt lõpule aastal 2020 ja pärast vähemusosalusele dividendide maksmist ja jagunemist sai Hepsor AS ettevõtte 100%-lise osalusega omanik.
- Aprillis 2021 otsustasid aktsionärid Hepsor Finance OÜ jagunemise, et viia Läti arendusettevõtted eraldi ettevõtte alla. Jagunemiskanne tehti äriregistris 6. juulil 2021. Hepsor AS omab 80%-list osalust Hepsor Latvia OÜ -st. Varad ja kohustised anti üle vastavalt jagunemislepingule. Jagunemisel ei ole olulist mõju kontserni rahavoogudele.
- 18.08.2021 otsustasid Hepsor AS -i omanikud maksta dividende summas 151 tuhat eurot. Dividendide maksmisega tulumaksukulu ei kaasnenud. Dividendid maksti tütarettevõtetest varasematel perioodidel saadud tulumaksuga makusustatud dividendide arvelt (lisa 23).
- 09.08.2021 asutas kontsern uue arendusettevõtte Lätis, Hepsor Latvia RD5 SIA elukondliku kinnisvara arenduseks.
- 30.09.2021 asutas kontsern uue arendusettevõtte Lätis, Hepsor U34 SIA ärikondliku (stock-office) kinnisvara arenduseks, millest kontserni ettevõtte Hepsor Latvia OÜ omab 70 %-list osalust.

- Septembris asutas kontsern uue arendusettevõtte Eestis, H&R Residentsid OÜ. Ettevõtte ostis võlaõiguslepinguga detailplaneeringuta kinnistu Kadaka tee 197, Tallinn.

### Lisa 30. Riskijuhtimine

Seoses oma tegevusele puutub kontsern kokku selliste finantsriskidega nagu tururisk (sh hinnarisk ja intressirisk), krediidirisk ja likviidsusrisk. Finantsriski all mõistetakse riski kui likviidsus on ebapiisav ja riski, kus kapitali puudusest või kapitali hinna tõusust tuleneb kasumlikkuse vähenemine. Finantsriskid on tavaliselt seotud järgmiste finantsinstrumentidega: nõuded ostjate vastu, raha ja raha ekvivalendid, tarnijatele tasumata arved ja muud võlad ja laenud. Kontserni riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et kontserni edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Riskide juhtimist jälgib kontserni juhtkond.

#### Tururisk

Tururisk on risk, et finantsinstrumendi õiglase väärtus või tulevased rahavood muutuvad turuhindade muutuste tõttu. Tururisk hõlmab nii kahjumi kui ka kasumi võimalust ning sisaldab hinnariski ja intressiriski.

#### Hinnarisk

Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest. Kontserni ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte vastuvõetava hinnaga või hinnaga, mis on sarnane või kõrgem kui konkreetse kinnisvara eeldatav turuväärtus, eriti praeguses ülemaailmses pandeemiakeskkonnas. Kontserni suutmatust müüa vastuvõetavate hindadega võib avaldada negatiivset mõju kontserni finantsseisundi aruandele ning avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, tuleviku väljavaadetele ja tegevuse tulemustele ning strateegia elluviimisele.

Praegu ei ole võimalik hinnata selliste võimalike muudatuste ulatust.

#### Intressimäära risk

Intressimäära risk on risk kui finantsinstrumendi õiglase väärtus või tulevased rahavood muutuvad intressimäärade muutuste tõttu. Kontsern on avatud turu intressimäärade muutuste riskile ja on peamiselt seotud kontserni intressi kandvate kohustistega, kuivõrd need on seotud üldiste ja konkreetsete turumuutustega.

Intressimäärade kõikumist põhjustavad mitmed üldised majanduslikud tegurid. Lisaks on intressimäärad tundlikud rahvusvaheliste majanduslike ja poliitiliste tingimuste, finantsturgude olukorra ja inflatsioonimäärade suhtes. Kinnisvaraga tagatud laenude intressimäärasid mõjutavad ka muutused kinnisvara väärtuses ning üldine likviidsus kinnisvaralaenude ja aktsiaturgudel.

Kontsern kasutab aktiivselt välis- ja siselaene oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projekti välisrahastamine toimub kas pangalaenu või vähemusosanike eurodes väljastatud investorlaenu vormis.

Investorilaenude intressimäärad on fikseeritud. Investorilaenulepingutesse on lisatud klausel, et kui kinnisvaraarendusprojekt lõpeb kasumiga, jaotatakse kasum poolte vahel.

Kontsern rahastab järgmisi kinnisvaraarenduse etappe:

- maa omandamise laenud;
- kinnisvaraarenduse laenud, mida antakse kuni ehituse lõpetamiseni ja kasutusloa saamiseni (tavaliselt tähtajaga umbes kaks aastat);
- rendikinnisvara puhul, kui kinnisvara on valminud, väljarenditud ja vastab kõikidele kehtivatele lepingutingimustele, refinantseeritakse ehituse laenud investeerimislaenuga järk-järgulise tagasimaksega vastavalt üüritulule või täielikult kinnisvara müümisel.

Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile. Selle lähenemisviisi kasutamine ei taga oluliste turul toimuvate muutuste korral kahjumeid väljaspool neid piire.

Kontserni pangalaenude Euribor on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga. Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene.

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Fikseeritud intressimääraga finantskohustised	13 568	11 901	9 707	13 549
sh. fikseeritud intressimääraga pangalaenukohustised	2 113	199	0	0
Ujuva intressimääraga pangalaenukohustised	2 592	11 538	0	2 351
<b>Kokku</b>	<b>16 160</b>	<b>23 439</b>	<b>9 707</b>	<b>15 900</b>

Kasutamata laenude eest võetakse kontsernilt kohustistasu, mis põhineb jaotamata laenusumma keskmisel saldol, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

### Intressitundlikkus

Intressimäärade tõus võib negatiivselt mõjutada kontserni võimet katta intressikulusid jooksvatest rahavoogudest. Mõju kontserni kasumile avaldub aastal, mil iga konkreetne projekt realiseerub.

Kui Euribor oleks olnud 50 baaspunkti võrra kõrgem ja kõik teised muutujad oleks konstantsed, suureneks kontserni rahavoogude vajadus katta 31. detsembril 2020 lõppenud aasta intressikulusid 35 (2019: 18 eurot, 2018: 36) tuhande euro võrra.

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kasv 50 baaspunkti võrra	35	18	36

### Krediidirisk

Krediidirisk on risk kui vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustisi kontserni ees, mis toob kaasa rahalise kahju. Kontsern on avatud äritegevusega seotud krediidiriskile, sh nõuded ostjate vastu rendikinnisvaralt ja finantseerimistegevused, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitdivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti ja Läti tunnustatud pankades. Kui selline liigitus pole saadaval, kasutab kontsern oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks muud avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning valmis kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjaga notariaalselt tõestatud lepingu. Kuna enamik tehinguid on tagatud kas notari hoiukontole hoiustatud rahaga või pangalaenuga, ei puutu kontsern kokku oluliste krediidiriskidega, mis tulenevad nõuetest ostjate vastu.

Seisuga 31.12 olid krediidiriskiga seotud järgmised finantsvarad:

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018	01.01.2018
Raha ja raha ekvivalendid	4 207	2 667	5 701	2 319
Nõuded ostjatele ja muud nõuded	117	301	112	162
Pikaajalised laekumata intressid	42	5	0	0
Tagatisdeposiit	122	0	0	0
Lühiajalised laenuõuded	776	1 120	238	204
Pikaajalised laenuõuded	1 371	124	0	0
<b>Kokku</b>	<b>6 635</b>	<b>4 217</b>	<b>6 051</b>	<b>2 685</b>

Aruande valmimise ajaks olid kõik lühiajalised laenuõuded laekunud.

31. detsembri seisuga oli nõuded ostjate vastu aegumine järgmine::

tuhandetes eurodes	2020	2019	2018	01.01.2018
Tähtaeg	16	31	82	39
Tähtaeg alla 2 kuu	47	35	26	79
Tähtaeg 2-4 kuud	1	4	1	24
Tähtaeg üle 4 kuu	9	4	0	19
<b>Kokku</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>109</b>	<b>161</b>

Aruande valmimise seisuga 31. detsembri 2020 ulatusid laekmata nõuded ostjate vastu 13 tuhande euroni.

## Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus näitab tema võimet tasuda õigeaegselt oma kohustised võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine eeldab rahastamise kättesaadavuse säilitamist piisava koguse krediitvõimaluste kaudu. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada kapitalivajaduste katmiseks alati õigeaegsed vahendid.

Kontsern juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoose ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustiste tähtaega.

Finantsgarantiilepingute jaoks on alljärgnevas tabelis sisalduvad summad maksimaalsed summad, mille kontsern võiks olla sunnitud kokkuleppe alusel arveldama kogu garanteeritud summa eest, kui garantii vastaspool nõuab seda summat. Vastavalt aruandeperioodi lõpu ootustele peab kontsern ebatõenäoliseks, et sellised summad kokkuleppe alusel maksmisele tulevad. Refinantseerimisrisiki juhitakse, jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsid jooksvalt erinevaid rahastamisvõimalusi ja pidades läbirääkimisi finantseerivate osapooltega kogu rahastamisperioodi vältel.

Lepinguline tähtaeg põhineb varaseimal kuupäeval, mil kontsernil tuleb selle eest maksta.

31. detsembri 2020 seisuga oli kontsernil järgmised pangalaenud tuhandedes eurodes:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
Swedbank AS	Eesti	460	2021	3 800	6 kuu euribor+5,85%	Hüpoteek - Mõigu tee 11, Rae vald	2 061	1900
LHV Pank AS	Eesti	847	2022	3 237	6 kuu euribor+6%	Hüpoteek- Pirita tee 26b, Tallinn	3 088	-
LHV Pank AS	Eesti	1285	2022	1300	euribor+8%	Hüpoteek- Lembitu tn. 4, Tallinn Kommertsant; Hüpoteek- Streilneiku tn.	2 733	-
Bigbank AS	Läti	2 113	2024	2 500	8,20%	4b, Riia	4 147	1 000

31. detsembri 2019 seisuga oli kontsernil järgmised pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
LHV Pank AS	Eesti	2 436	2020	2 890	euribor+5,75%	Hüpoteek- Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	9 348	-
LHV Pank AS	Eesti	5 123	2020	5 650	euribor+6%	Hüpoteek- Valge tn. 10/10e, Tallinn	8 058	-
LHV Pank AS	Eesti	2 274	2021	3 000	euribor+6%	Hüpoteek- Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	9 348	-
Citadele pank	Läti	837	2021	1 132	6 kuu euribori+5%	Hüpoteek-Agenskalna tn 24, Riia	2 424	1 132
Citadele pank	Läti	868	2021	865	6 kuu euribori+5%	Hüpoteek- Balozu tn 7, Riia	1 893	865
Bigbank AS	Läti	199	2021	2 250	8,20%	Kommertsant; Hüpoteek- Streilneiku tn. 4b, Riia 4, Riia	1 787	1 000

31. detsembri 2018 seisuga oli kontsernil järgmised pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenujääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise soetus- maksumus	Kontserni antud garantii
SEB Pank AS	Eesti	2 954	2022	4 700	6 kuu euribor+2,75%	Hüpoteek-Järvevana tee 7b/7g/7h, Tallinn	6 180	-
LHV Pank AS	Eesti	2 643	2019	4 320	euribor+4,95%	Hüpoteek-Mäe 2/2a/2b, Tallinn	5 060	-
LHV Pank AS	Eesti	1 457	2019	1 500	euribor+5%	Hüpoteek- Mooni 75, Tallinn	2 267	-

Kontserni tütarettevõtted olid vastavuses laenulepingutes kokkulepitud finantstingimustele 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ja 01.01.2018. Teave laenude kohta on esitatud lisas 10.

### Kapitali juhtimine

Hepsor AS peab kapitaliks laenu ja kogu omakapitali. 31. detsembri 2020 seisuga oli emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku 21 848 (2019: 28 221, 2018: 6 970) tuhat eurot.

Kontsern rahastab oma tegevust nii võla- kui ka omakapitaliga. Optimaalse rahastamisstruktuuri väljatöötamiseks ja riskide hindamiseks jälgib kontsern omakapitali ja bilansimahu suhet. Seisuga 31.12.2020 oli omakapital 31,1% (31.12.2019: 18,6%, 31.12.2018: 10,3%, 01.01.2018: 7,4%) bilansimahust.

Kontserni netovõlg 31.12.2020 oli 12 394 (31.12.2019: 21 335, 31.12.2018: 4 092, 01.01.2018: 13 658) tuhat eurot.

Pangalaenu saanud kontserni tütarettevõtte netovara peab vastama krediidasutustega kokku lepitud laenulepingu tingimustele. Kontserni tütarettevõtted olid vastavuses laenulepingutes kokkulepitud finantstingimustele seisuga 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 ja 01.01.2018.

### Covid-19

Koroonaviirus Covid-19 mõju tunnevad kõik ettevõtted üle maailma. Seetõttu võib koroonaviiruse COVID-19 jätkuv levik avaldada negatiivset pikaajalist mõju turgudele, kus kontsern tegutseb. Pandeemiast tulenev muutuste kiirus tekitab uusi finants- ja tegevusriske, mis tulenevad inflatsioonist, tootmisvõimsuse piirangutest ja tarneahela katkestustest. Kontsern võib koroonaviiruse Covid-19 tõttu kannatada järgmiste negatiivsete finantsmõjude all:

- kontserni juurdepääs rahastamisele, rahastamiskulude tõus ja sellest tulenev mõju kontserni finantstulemustele;
- kasvav tööpuudus ja potentsiaalsete klientide piiratud juurdepääs pangafinantseeringule, mis vähendaks nõudlust uute kinnisvaraarenduste järele;
- katkestused ehitusprotsessis ja müügi vähenemine võivad mõjutada kontserni käibekapitali ja viia võlaõiguslepingu rikkumiseni, mille tulemusel muutub kohustus kehtivaks;
- katkestused tarneahelas, mis põhjustavad viivitusi uute kinnisvaraarenduste müügivalmiduses ja avaldavad seetõttu negatiivset mõju kontserni laenukohustiste teenindamisele.

Pandeemia negatiivse mõju ulatus maailmamajandusele ja turgudele on praegu väga ebakindel ning see sõltub osaliselt viiruse leviku piiramiseks võetud meetmete pikkusest ja tõsidusest ning osaliselt valitsuste võetud kompenseerivate meetmete suurusel ja tõhususel.

Koroonaviiruse Covid-19 mõju kontserni majandustulemustele on jäänud tagasihoidlikuks.

---

**Grant Thornton Baltic OÜ**

Pärnu mnt 22  
10141 Tallinn, Eesti

**T** +372 626 0500  
**E** info@ee.gt.com

REG nr. 10384467  
VAT nr. EE100086678

**SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE**

*/tõlge inglisekeelsest originaalist/*

29. oktoober 2021

Hepsor AS aktsionäridele  
Vandeauditori aruanne konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande auditi kohta

**Meie arvamus**

Meie arvates kajastab Prospektis sisalduv konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Hepsor AS ja tema tütarettevõtete (koos nimetatud *Kontsern*) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 ning nendel kuupäevadel lõppenud aruandeperioodide konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (EL).

**Mida me auditeerisime**

Prospekti lisatud konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruandeid seisuga 31. detsember 2020, 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018;
- konsolideeritud koondkasumiaruandeid eeltoodud aruandeperioodide kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruandeid eeltoodud aruandeperioodide kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruandeid eeltoodud kuupäevadel lõppenud aruandeperioodide kohta;
- konsolideeritud finantsaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Prospektis sisalduv konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne on koostatud Hepsor AS poolt kooskõlas Komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/980 Lisa 1 punktiga 18.1, avaldatud 14. märtsil 2019. aastal, täiendades Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129, käsitledes avaliku väärtpaberite pakkumisel esitatava või reguleeritud turul kauplemiseks lubatud ettevõtte Prospekti vormi, sisu, kontrolli ja avaldamise käsitlemist; asendades Komisjoni määrust number 809/2004.

### **Arvamuse alus**

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandega”.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

### **Sõltumatus**

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Audiitortegevuse seadusele.

Meie prima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernile osutatud auditivälised teenused, kui sellised on osutatud, on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse § 59<sup>1</sup> alusel.

### **Ülevaade meie auditist**

Oma auditi kavandamise käigus määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud eriotstarbelises finantsaruandes. Eriti pöörasime tähelepanu valdkondadele, kus juhtkond on teinud subjektiivseid hinnanguid; näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mille tegemisel on juhtkond tuginenud eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides meie auditites, käsitlesime juhtkonna poolset kontrollisüsteemi eiramise riski; kaaludes muu hulgas, kas esineb viiteid pettusest tuleneva olulise väärkajastamise riskile.



### **Olulisus**

Meie auditi ulatust mõjutas määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on saavutada põhjendatud kindlustunne, et konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Need võivad tekkida vea või pettuse tulemusena. Väärkajastamisi loetakse olulisteks, kui võib põhjendatult eeldada, et need kas üksikuna või koos võivad mõjutada konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kasutajate tehtavaid majandusotsuseid.

Tuginedes meie professionaalsele otsusele, määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud finantsaruande kui terviku olulisusele piirmäärad, mis on toodud allolevas tabelis. Need kvantitatiivsed piirmäärad kooskõlas kvalitatiivsete hinnangutega aitasid meil määratleda auditi ulatust ning auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju eriotstarbelisele finantsaruandele nii eraldi kui summeerituna.

Kontserni auditi olulisus	396 tuhat eurot
Kuidas me selle määrasime	10% seisuga 31. detsember 2020 lõppenud aruandeperioodi maksueelsest kasumist
Kasutatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Me kasutasime olulisuse määramisel maksueelset kasumit, sest see on levinud mõõdik börsil noteeritud ettevõtete puhul. Meie hinnangul peegeldab valitud indikatiivne kriteerium enim Kontserni finantseesmärke ning praeguste ja potentsiaalsete aktsionäride huve.</li><li>• Me valisime 10%, mis on tavapärane määr antud mõõdiku puhul</li></ul>

### **Peamised auditi asjaolud**

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete auditeerimisel kõige olulisemad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Peamised auditi asjaolud	Kuidas me käsitlesime neid asjaolusid auditi käigus
<p><b>Varude väärtuse hindamine</b></p> <p>(Avalikustamine eriotstarbelises finantsaruandes: Lisa 1 Arvestuspõhimõtted alajaotuses 1.12 varude kajastamise ja hindamise põhimõtted ning alajaotuses 1.19 õiglase väärtuse arvestuspõhimõtted, Lisa 4 Varud, Lisa 30 Riskide juhtimine)</p> <p>Varude all kajastatakse lõpetatud arendusprojektid, kui on saadud kasutusluba ja/või lõpetamata ehitused.</p> <p>Seisuga 31. detsember 2020 oli varude saldo 22 903 tuhat eurot (31.12.2019: 31 499 tuhat; 31.12.2018: 21 623 tuhat) sisaldades elamuid ja ärikinnistuid, mis on valmis või pooleli.</p> <p>Varud kajastatakse soetusmaksumusel või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam.</p> <p>Kinnisvara, eriti elamukinnisvara, hinnad muutuvad kooskõlas majandustsüklitega ja kõiguvad aja jooksul märkimisväärselt, mille tõttu tuleb hoolikalt jälgida lõpetamata ehituse ja müügiks mõeldud kinnisvara neto realiseerimisväärtust ja vastavalt bilansilist väärtust. Kui vara neto realiseerimisväärtus langeb alla selle bilansilise maksumuse, on vajalik allahindlus neto realiseerimisväärtusesse. Kinnisvara neto realiseerimishinna määramine eeldab hinnanguid eeldatava müügihinna kohta ning ja/või hinnangulist kalkultatsiooni kinnisvaraarenduse lõpetamise kuludest.</p> <p>Summa olulisuse ja seotud mõõtemääramatuse tõttu arvestatakse lõpetatud ja lõpetamata kinnisvara varude hindamist olulise auditi asjaoluna.</p>	<p>Hindasime juhtkonna asjatundlikkust kinnisvara hindamises. Juhtkonnal on kogemusi kinnisvara hindamisel ja lõpetatud arendusprojektide tulemused vastavad tavaliselt kasumlikkuse hinnangutele.</p> <p>Hindasime juhtkonna koostatud mudelit neto realiseerimisväärtuse määramiseks ja võimaliku allahindluse vajaduse tuvastamiseks.</p> <p>Me testisime hindamismudelil kasutatud sisendeid. Riski määratlemisel oli meie töö orienteeritud individuaalsetele kinnisvaraobjektidele, lähtudes konkreetse vara asukohast, bilansilisest maksumusest ja vara eripäradest. Hinnangutel põhinevate sisendite puhul hindasime sisendite mõistlikkust võrreldes neid lõpetatud projektide tegelike andmete ja saadaoleva turuteabega. Võimaluse korral võrdlesime hinnangulisi müügihindu võrreldavate turutehingutega. Meie töö tulemusena selgus, et iga kinnisvara individuaalsetele omadustele, sealhulgas nende realiseeritavusele, geograafilisele asukohale ja asjakohastele juriidilistele või lepingulistele kohustustele, oli piisavalt tähelepanu pööratud.</p> <p>Lisaks hindasime varude neto realiseerimisväärtuse, sealhulgas nende õiglase väärtuse osas finantsaruandes avaldatud informatsiooni asjakohasust.</p>

### ***Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse***

Kujundasime meie auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, et saaksime avaldada arvamuse konsolideeritud eriotstarbeliste finantsaruannete kui terviku kohta, võttes arvesse kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrolliprotseduure ning Kontserni tegevusvaldkonda.

Eesmärgi saavutamiseks viisime läbi suurusele ja kaardistatud riskidele vastava täieulatusliku auditi Kontserni ettevõtete osas. Kontrollisime konsolideerimist Kontserni tasemel ning teostasime täiendavaid analüütilisi protseduure Kontserni komponentide osas veendumaks, et konsolideeritud eriotstarbelises finantsaruandes ei esine olulisi väärkajastamisi. Kontserni struktuuri kirjeldav teave on esitatud konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande Lisas 7.

### ***Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses Konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandega***

Hepsor AS juhtkond vastutab konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande koostamist.

Konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama Kontserni suutlikkust jätkata tegevust, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### ***Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruandega***

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas Prospektis sisalduv konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas Rahvushaveliste auditeerimise standarditega (ISA EE) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks Kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud eriotstarbelises finantsaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud eriotstarbeline finantsaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis
- hangime Kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus Kontserni konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Samuti esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning teavitame neid kõikidest suhetest ja muudest asjaoludest, mille puhul on alust arvata, et need võivad mõjutada meie sõltumatust, ja, kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud auditi teemade hulgast valisime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud eriotstarbelise finantsaruande kontekstis kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid sõltumatu vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui nende asjaolude avalikustamine on seaduse või regulatsiooni kohaselt keelatud, või kui äärmiselt erandlikel juhtudel võib põhjendatult eeldada, et mõne asjaolu avalikustamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avalikes huvides avaldamisest saadava kasu.

## **Avaldus**

Vastavalt Euroopa Liidu delegeeritud määruse (EL) 2019/980 Lisa 1 punktile 1.2 võtame vastutuse selle audiitori aruande eest, mis on osa Prospektist, ja kinnitame, et oleme rakendanud nõuetekohast hoolsust tagamaks, et aruandes toodud informatsioon oleks meie parima teadmise kohaselt õige, õiglane ja vastavuses tegelikkusega, ja sellest ei oleks välja jäetud olulist teavet. Avaldus on lisatud Prospektile tulenevalt Delegeeritud määruse 2019/890 Lisa 1 punktist 1.2.

## **Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta**

### ***Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood***

Meid määrati esmakordselt Hepsor AS audiitoriks 17.12.2019 seisuga 31.12.2019 lõppenud majandusaasta suhtes. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood on Hepsor AS-le on kokku kaks (2) aastat.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Mart Nõmper  
Vandeaudiitor, litsents nr 499  
Grant Thornton Baltic OÜ  
Tegevusluba nr 3  
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn  
29. oktoober 2021

# hepsor



2021. aasta 6 kuu  
konsolideeritud auditeerimata  
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Aadress:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti Vabariik
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2021-30.06.2021
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ



# Sisukord

Juhtkonna kommentaar .....	4
Ülevaade.....	5
Tegevuskeskkond .....	7
Majandustulemused.....	8
Töötajad .....	15
Aksia ja aktsionärid .....	15
Riskijuhtimine.....	16
Juhatuse kinnitus .....	19
Konsolideeritud finantsaruanne.....	20
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	20
Konsolideeritud koondkasumi aruanne .....	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	22
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	23
Konsolideeritud finantsaruannete lisad .....	24
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	24
Lisa 2. Varud .....	24
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksud .....	25
Lisa 4. Sidusettevõtted .....	26
Lisa 5. Antud laenud .....	27
Lisa 6. Saadud laenud.....	28
Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad .....	29
Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised .....	29
Note 9. Varjatud tuletisinstrumendid .....	29
Lisa 10. Edasilükkunud tulumaks.....	30
Lisa 11. Tingimuslikud kohustised.....	30
Lisa 12. Müügitulud .....	30
Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste kulu .....	31
Lisa 14. Üldhalduskulud .....	31
Lisa 15. Finantskulud .....	31
Lisa 16. Segmendiaruandlus.....	32
Lisa 17. Seotud osapooled .....	33
Lisa 18. Aruandeperioodi järgsed sündmused .....	34



01

# Juhtkonna kommentaar

Elukondlik kinnisvara turg jätkas 2021. aasta esimesel poolel kasvu vaatamata endiselt kriitilisele Covid-19 olukorrale meie koduturgudel Eestis ja Lätis. Nõudlus uute kodude järele kasvab jätkuvalt ning me oleme suutnud seda nõudlust katta pakkudes klientidele atraktiivset elamisvõimaluste portfelli konkurentsivõimelises turuolukorras.

2021. aastal on meie põhifookus olnud järgmiste aastate uute arendusprojektide ettevalmistamisel. 30. juuni 2021 seisuga on meil arendamisel erinevates etappides 21 projekti, sealhulgas 94 000 ruutmeetrit elukondlikku kinnisvara ja 48 000 ruutmeetrit äripinda. Eelmainitud suurusjärgude võrdluseks, eelneva 10 aasta jooksul oleme arendanud umbes 100 000 ruutmeetrit äri- ja elukondlikku kinnisvara.

Kuigi globaalsed tarneahela juhtimise väljakutsed on ehitusmaterjalide hindu tugevalt mõjutanud, on elukondliku kinnisvara hinnad tõusnud veelgi kiiremini, tingituna eelkõige tugevast nõudlusest. Seetõttu ei ole uute arendusprojektide tasuvus oluliselt muutunud.

Kinnisvaraarenduse müügitulud sõltuvad sellest, millises arendusfaasis ettevõtte konkreetsete projektidega on. Täna alustatud projektid teenivad tulu alles siis, kui need mitme aasta pärast valmivad. Sõltuvalt mahust ja keerukusest võib kogu protsess kesta kaks kuni viis aastat. Enamasti valmivad projektid kahe ja viie aasta vahel. Sellest tulenevalt võib ette tulla perioode, mil ükski projekt ei ole veel lõpufaasis, ja perioode, mil valmib mitu projekti korraga. 2021 on meie jaoks aasta, mil valmib vähe projekte. Kuna 2021. aasta esimesel poolaastal oli vähem meie kodusid müügis võrreldes aastataguse perioodiga, langesid nii müügitulud, kui ka kasumlikkus. Meie arendusportfell on endiselt tugev ja eeldame, et turunõudlus uute kodude järele kasvab. 2021. aasta teisel poolel lõpetame Lauluväljaku Lilleaed teise arendusetapi 64 koduga. 2022. aastal lisandub Tallinnasse 172 uut kodu ja valmib kaks büroohoonet, millest üks on täielikult kaetud üürilepingutega.

Oleme Eestis tegutsenud 11 aastat, kuid soovime laiendada oma kohalolekut ka Läti turul. Esimest korda sisenesime Läti turule 2017. aastal ja tegutseme seal kontsernina alates 2019. aastast. Aastate jooksul oleme Riia piirkonna klientidele arendanud 100 uut kodu. Meie esimene 50 korteriga üürielamuprojekt valmis 2020. aastal. 2021. aastal käivitasime kaks uut projekti, mis toovad aastatel 2022 ja 2023 turule veel 134 uut kodu. Selle aasta kolmandas kvartalis alustame stock-office tüüpi äripinna ehitusega Riias, mis eeldatavasti valmib 2022. aasta neljandas kvartalis. Suurem osa pinnast on juba rendilepingutega kaetud.

Paljud meie arendusprojektid põhinevad uuenduslikel rohetehnoloogilistel lahendustel, mis on sageli Eestis ainulaadsed. Püüame alati olla turust sammu võrra ees.

02

## Ülevaade

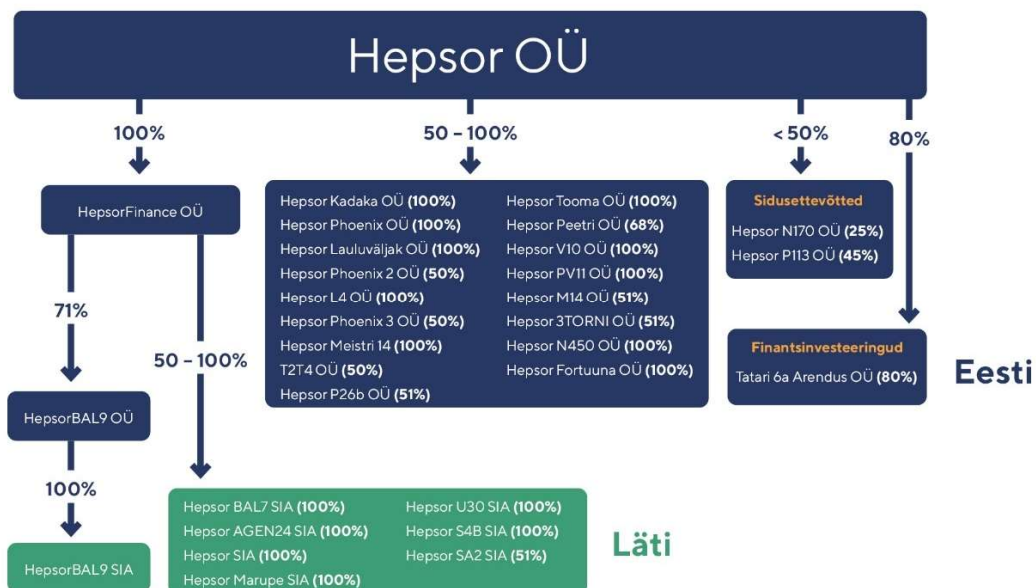
Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) tegutseb Eestis ja Lätis. Kontsern sisenes Läti turule 2017. aastal ja tegutseb seasel turul sama konsolideeriva grupi all alates 2019. aastast. 10 aasta jooksul on kontsern arendanud ligikaudu 100 000 ruutmeetrit äri- ja elukondlikku kinnisvara ning arendanud üle 1300 kodu.

Hepsor on Eesti 5 suurima kinnisvaraarendaja seas ehitades igal aastal klientidele umbes 200-300 uut kodu. Kontsern endendab ja rakendab aktiivselt rohelisi tehnoloogiaid ja insenerilahendusi.

### Kontserni struktuur ja struktuuri muudatused

30. juuni 2021 koosnes kontsern emaettevõttest, 27 tütarettevõttest ja 2 sidusettevõttest (30. juuni 2020: emaettevõtte, 29 tütarettevõtet, 1 sidusettevõtte).

Kontserni struktuur 30. juuni 2021 seisuga



03

## Peamised sündmused

Kontsern asutas 2021. aasta esimesel poolel ühe (30. juuni 2020: 3) uue kinnisvaraarendusettevõtte Hepsor Fortuuna OÜ ning soetas Tatari 6a kinnisvaraarendusprojekti 70 korteriga äripinnaga korterelamu arendamiseks. Kontsernile kuulub 80% Tatari 6a Arenduse OÜ-st. Vastavalt osanike lepingule on kontsern kohustatud müüma oma osaluse vähemusaktsionäridele enne projekti lõpetamist. Seetõttu puudub kontsernil juhtkonna hinnangul kontroll Tatari 6a Arenduse OÜ üle.

2021. aasta märtsis otsustasid osanikud Hepsor Finance OÜ ja Hepsor Latvia Investments OÜ ühinemise. Ühinemine registreeriti Äriregistris 30. märtsil 2021. Mõlemad ettevõtted on kontserni 100%-lised tütarettevõtted ning seetõttu puudub oluline mõju kontserni rahavoogudele.

2021. aasta aprillis otsustasid aktsionärid Hepsor Finance OÜ jagunemise, et viia mitu Läti arendusettevõtet eraldi ettevõtte kontrolli alla. Jagunemiskanne tehti Äriregistrisse 6. juulil 2021. Hepsor AS-ile kuulub 80% Hepsor Latvia OÜ-st. Varad ja kohustused kanti üle vastavalt jagunemislepingule ning kontserni rahavoogudele olulist mõju ei ole.

2021. aasta alguses omandas kontsern 49% Hepsor Kadaka OÜ-s ja 50% Hepsor V10 OÜ-s, suurendades osalust mõlemas ettevõttes 100%-ni.

2021. aasta esimese poolaasta jooksul lõpetas kontsern kaks arendusprojekti – 43 koduga Peetri Pargimajad ja 35 koduga Lauluväljaku Lilleaed esimese etapi.

# Tegevuskeskkond

Koroonaviiruse Covid-19 levik 2020. aastal mõjutas riike ja tööstusi üle kogu maailma. Pärast aastaid kestnud majanduskasvu langes Eesti SKP 2020. aastal 2,9%. Sellest ajast peale on Eesti majandus Covid-19-ga seotud kriisist üllatavalt kiiresti taastunud, vaatamata oodatust aeglasemale vaksineerimismäärale. Erinevad institutsioonid prognoosivad 2021. aastaks SKP kasvu 6–8%. Statistikaameti andmetel ulatus majanduskasv 2020. aasta I kvartalis 5,4%-ni ja II kvartalis 12,9%-ni võrreldes sama perioodiga aasta tagasi. Majanduse toibumist mõjutavad suured väljamaksud pensionisüsteemist, mis hakkavad tarbimist hoogustama alates 2021. aasta III kvartalist. 2021. aasta inflatsioonimäär võib ulatuda üle 3%, osaliselt aastataguse madalama võrdlusbaasi tõttu. Töötuse määr oli 2020. aastal 6,8% ja prognooside kohaselt väheneb järgmistel aastatel.

Läti majandus kahanes 2020. aastal 3,6% ja 2021. aasta I kvartalis 1,3%. 2021. aasta II kvartalis järgnes langusele 11,1% majanduskasv, mis näitab selgelt, et majandus on Covid-19 põhjustatud šokist taastumas. Läti Pank prognoosib 2021. aastaks SKP kasvuks 5,4%. Kui 2020. aastal oli inflatsioon 0,1%, siis Läti Panga 2021. aasta inflatsiooniootus on globaalse hinnatõusu tõttu 2,8%. Töötuse määr on paranenud, kuid surve palgatõusuks on suur (üle 7% aastas).

Eesti kinnisvarasektor. 2021. aasta esimene poolaasta oli Tallinna elukondliku kinnisvaraturu jaoks väga aktiivne. Aastaga kasvasid tehingud 35%, peamiselt tänu Covid-19 pandeemia levikust põhjustatud ebakindlusest tingitud drastilisele langusele 2020. aasta teises kvartalis. Maa-ameti statistika põhjal oli Tallinnas 2021. aasta I poolaastal korterite ostumüügitehinguid kokku 5265 (2020. aastal 3877). Korterite keskmine ruutmeetri hind tõusis aastaga 8%. Nõudlus on tugev erinevatel põhjustel, sealhulgas tugevamad makromajanduslikud prognoosid, töötuse määra paranemine, kõrgem säästmismäär, oodatav väljamakse pensionifondidest, jätkuvalt soodsad finantseerimistingimused ja stabiilsed intressimäärad ning uute arendusprojektide arvu mõningane vähenemine.

Tallinna bürooturu areng on viimastel aastatel olnud aktiivne ning 2021. aasta esimese kuue kuu seisuga on ehitusjärgus üle 140 000 m<sup>2</sup> (16 projekti). Büroode segmenti vakantsus on ca 8–9% ning üüritasemed on olnud stabiilsed edasise stabiilse väljavaatega. Nõudlust mõjutab kodukontorite kasutamise sagenemine ning paindlike lahenduste otsimine rentnike poolt.

Aktiivselt käib ka tööstuskinnisvara arendus, sealhulgas uute suurte ja kliendi vajadustele vastavate ning uute stock-office tüüpi hoonete arendamine. Nõudlusest tulenevalt on üüritasemed püsivad muutumatuna ning vakantsus veidi vähenenud. Enim on langenud tööstus- ja laopindade tootlus, mis võivad soodsate turutingimuste valguses veelgi langeda.

Läti kinnisvarasektor. 2020. aastal tehti Riia piirkonnas uute ja renoveeritud korteritega ca 2210 tehingut. Elukondliku kinnisvara tehingute koguarv oli võrreldes 2019. aastaga ca 9,5% väiksem, samas kui uute korterite tehingute arv kasvas 2019. aastaga võrreldes 14%. Keskmine ruutmeetri hind langes võrreldes 2019. aastaga 1%, kuid uute arendusprojektide keskmine hind jäi eelneva aastaga võrreldes muutumatuks. Tehinguaktiivsus Riia piirkonnas taastus aasta lõpuks.

Büroopindade vakantsus on Riias kõrge, kuna uute büroopindade realiseerumise tempo alles tõuseb. Vakantsuste arv jääb 2021. aasta jooksul eeldatavasti kõrgeks, kuna turule tuleb mitmeid uusi büroohooneid. Riias on üüritasemed Tallinnaga võrreldes veidi madalamad.

Riia piirkonnas oli 2021. aasta I poolaastal ehitusjärgus ca 120 000 m<sup>2</sup> tööstuskinnisvara arendusprojekte, kus üldine nõudlus on pärast Covid-19 piiranguid olnud üsna madal. Üürimäärade väljavaade on stabiilne ja keskmine vakantsus turul madal. Siiski võis uusarenduste puhul näha tõusvate ehituskulude tõttu väikest survet üürimääradele. Vaatamata eeltoodule on investorite huvi jätkuvalt kõrge tööstus- ja laopindade vastu.

05

## Majandustulemused

2021. aasta jaanuari-juuni tulud ulatusid 3,9 miljoni euroni (jaanuar-juuni 2020: 17,2 miljonit eurot). Müügitulud kinnisvaraarendusest sõltuvad sellest, millises arendusfaasis ettevõtte konkreetsete projektidega on. Sõltuvalt projekti mahukusest ja keerukusastmest võib projektide arendustsükkel kesta 2 kuni 5 aastat. Tulude vähenemine vaadeldud perioodil on tingitud lõpetatud projektide vähesusest ja seetõttu oli klientidele vähem kodusid pakkuda. Esimese kuue kuu jooksul müüs kontsern kõik vabad 18 kodu (jaanuar-juuni 2020: 146). Teisel poolaastal lisandub kontsernile veel 64 müügivalmis kodu Eestis. 2020. aastal müüs kontsern Eestis kokku 272 kodu, 2021. aastal müüakse kokku 84 kodu.

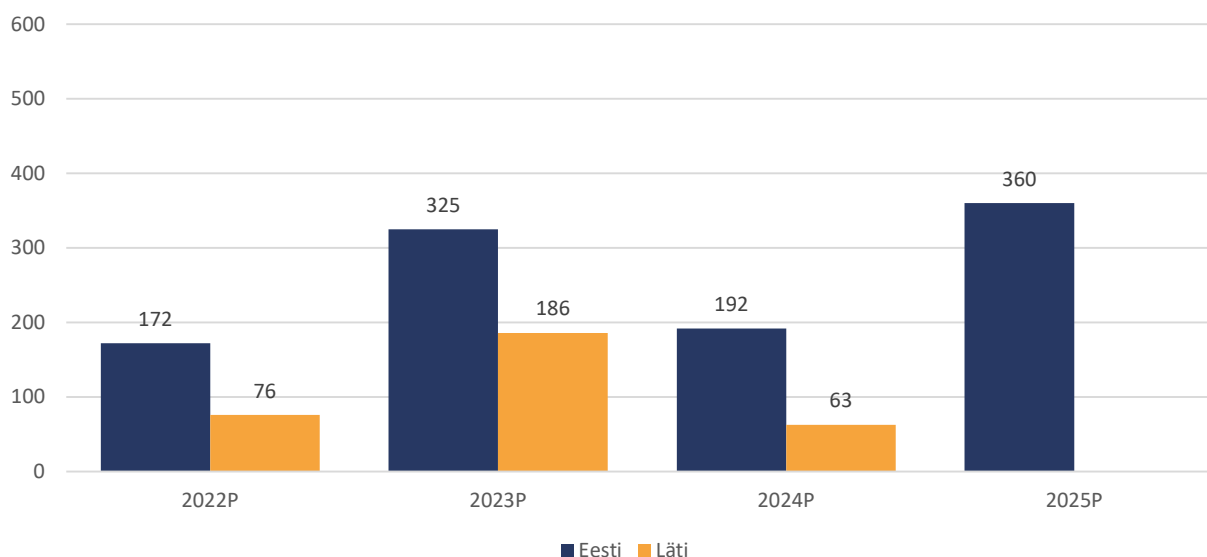
Lätis müüs kontsern 2021. aasta jaanuari-juuni jooksul 2 kodu (2020: 14). Teisel poolaastal lisandub Riia piirkonda veel 52 kodu, kuna üüriellamuprojekti korterid tulevad müügile seoses nõudlusega uute kodude järele. Üüritulu summas 106 tuhat eurot (2020: 0) teenis kontsern Riia üüriellamuprojektist. 30. juuni 2021 seisuga oli 90% üürikorteritest kaetud lepingutega.

### Tulude jaotus riigiti:

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	Muutus %
Eesti	3 465	15 719	-78,0
Läti	409	1 489	-72,6
<b>Kokku</b>	<b>3 874</b>	<b>17 208</b>	<b>-77,5</b>

2021. aastal keskendus kontsern peamiselt uute arendusprojektide ettevalmistamisele ja olemasolevate arendusprojektide lõpetamisele. 30. juuni 2021 seisuga on uusi ja olemasolevaid elukondlike kodusid arenduses 1 490, nendest 1 113 Eestis ja 377 Lätis. Arenduses olevad uued kodud, sh 146, mille on arendanud kontserni sidusettevõtted ja kus kontsern pakub projektijuhtimisteenust, jõuavad turule aastatel 2022-2025, välja arvatud 64, mis jõuavad klientideni juba 2021. aastal.

Elukondlik arendus: Valminud korterite arvu prognoos



## Kasumlikkus

Kontserni 2021. aasta kuue kuu ärikasum oli 178 tuhat eurot (jaanuar-juuni 2020: 1,3 miljonit eurot). Kontsern teenib kasumit lõpetatud projektide müügist, st klientidele müügiks pakutavad uued kodud või üürikinnisvara projektid. Seetõttu on kasumlikkuse langus otseselt tingitud madalamatest tuludest, kuna 2021. aastal on lõpetamisfaasis vaid kaks käimasolevat projekti. Ärikasumi marginaal langes 2020. aasta 6 kuu 7,5%-lt 2021. aasta kuue kuuga 4,6%-le tänu kõrgematele turundus- ja tööjõukuludele.

Kontserni puhaskasum langes 2020. aasta esimese poolaasta 1 miljonilt eurolt 2021. aasta esimesel poolaastal 34 tuhande euroni. Sarnaselt ärikasumiga mõjutab kontserni puhaskasumit madalam tulubaas.

# Varud

Kontserni varud koosnevad pooleliolevatest projektidest. Seisuga 30. juuni 2021 ulatusid varud 33,1 miljoni euroni (30. juuni 2020: 31,8 miljonit eurot), st et 30. juuni 2021 seisuga oli 21 projekti erinevas valmimisfaasis.

# Suhtarvud

%	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Brutokasumi marginaal	18,1	9,8	11,0
Ärikasumi marginaal	4,6	7,5	8,8
EBITDA marginaal	6,7	7,9	9,2
Puhaskasumi marginaal	0,9	5,8	9,9
Üldkulude suhtarv	14,7	2,4	2,4
Omakapitali määr	25,1	20,2	31,3
Võlakordaja	63,4	65,0	54,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,6	2,7	3,5
Omakapitali tootlus	39,4	27,5	47,3
Varade tootlus	7,8	4,9	11,0

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Üldkulude suhe = (turunduskulud + üld- ja halduskulud) / müügitulud

Omakapitali määr = aktsionäridele kuuluv omakapital / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

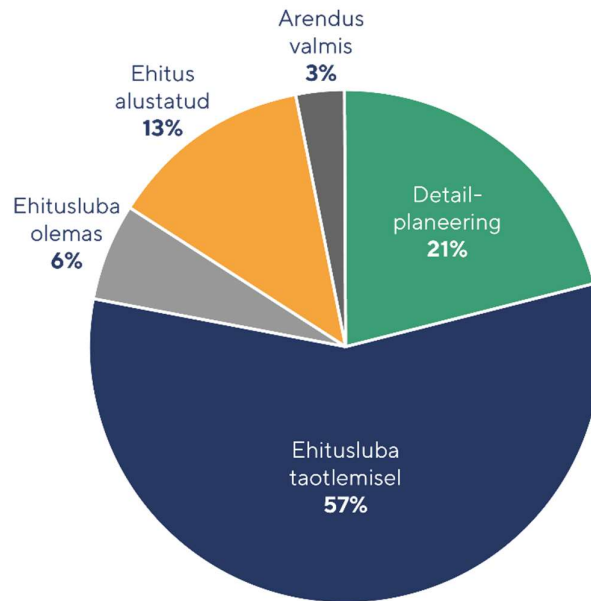
Omakapitali tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / keskmine aktsionäridele kuuluv omakapital

Varade tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / keskmine varade maht

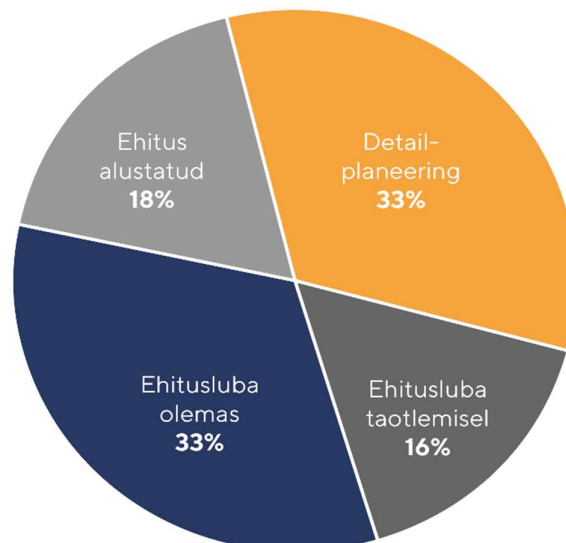
# Ülevaade arendusprojektidest

Seisuga 30. juuni 2021 on kontsernil planeerimisel 21 (30. juuni 2020: 20) aktiivset arendusprojekti.

## Elukondlik kinnisvara



## Ärikondlik kinnisvara





## **2021. aasta esimese kuu jooksul lõpetas kontsern järgmised projektid:**

Peetri Pargimajad projekt Harjumaal, Rae külas, Mõigu tee 11. Valminud 43-st kodust müüdi 25 juba 2020. aastal ja 18 kodu 2021. aasta esimese poolaasta jooksul.



Lauluväljaku Lilleaed I etapp Tallinnas, Pirita tee 26b. Valminud 35-st kodust müüdi 33 juba 2020. aastal ja 2 kodu 2021. aasta esimeses pooles.

Seisuga 30. juuni 2021 oli Lätis aadressil Strelnieku 4b, Riia müügiootel rendimajaprojekt 52 korteriga. Lisaks on müümata veel 1 kodu Agenskalna 24, Riia.

## **Kontsern jätkas järgmiste elamuarendusprojektidega:**

### **Lauluväljaku Lilleaed**

2021. aasta teises pooles lõpetatakse Pirita tee 26b teine etapp 64 koduga. Seisuga 30. juuni 2021 oli eelbroneeritud 62 kodu 64-st.

## Priisle Kodu

Tallinnas Priisle 1 rajatav 11-korruseline korterelamu 72 koduga peaks valmima 2022. aasta teises kvartalis. Seisuga 30. juuni 2021 on eelbroneeritud 63 kodu. Äripind (1500 ruutmeetrit) on renditud Selverile, ühele suurimale jaemüügi ketile Eestis.

## Paevälja Hoovimajad

2022. aasta neljandas kvartalis valmivad kaks kortermaja 96 koduga Tallinnas Paevälja 11 ja Lageloo 7. Seisuga 30. juuni 2021 oli eelbroneeritud 29 kodu.

## Manufaktuuri kvartal

Kontsern alustas 2020. aastal ühe oma suurima elukondliku arendusprojektiga Tallinnas, Manufaktuuri 7. Projekt hõlmab kahe korterelamu ehitust 154 koduga ja 2 460 ruutmeetri äripinnaga. Ehitusega on planeeritud alustada 2022. aasta kolmandas kvartalis. Lisaks renoveerib kontsern Balti Manufaktuuri hooned ehitades sinna lisaks veel 236 kodu ja 5 540 ruutmeetrit äripindu.



## Balozu 9, Riia

Kontsern alustas 2021. aasta alguses 18 korteriga maja ehitusega Riias, Balozu 9. Ehitus peaks valmima 2022. aasta alguseks. 30. juuni 2021 seisuga oli ette broneeritud 16 kodu.

## Kuldigas Park, Riia

Riias, Kuldigas 45 algab 2021. aasta kolmandas kvartalis kahe korterelamu ehitus kokku 116 kodule. Nende kodude müüki on oodata 2023. aastal.



## 2021. aastal jätkas kontsern järgmiste ärikinnisvara arendustega:

### Büroohoone P113

Roheline büroohoone Tallinnas Pärnu mnt 113 rendipinnaga kokku 3843 ruutmeetrit valmib 2022. aasta teises kvartalis ja on juba täielikult üürilepingutega kaetud.



### Grüne Büro

Büroohoone Tallinnas Meistri 14 renditava üldpinnaga 3 642 ruutmeetrit valmib 2021. aasta lõpus.

### Peterburi manatee ärikvartal

Büroo- ja laohoone arendusprojektile Tallinnas Tooma 2/4 on väljastatud ehitusluba. Arendatava kinnistu suurus võib olla kuni 10 000 ruutmeetrit ning ehitus võiks valmida aastatel 2022-2023 sõltuvalt sellest, millal potentsiaalse rentnikuga tehingutingimused kokku lepitakse.

### StockOffice U30

Riias Ulbrokas 30 asuva stock-office ehitus algab 2021. aasta teises pooles ja eeldatav valmimisaeg on 2022. aasta neljandas kvartalis. Rendilepingutega on kaetud 72% renditavast 3 645 ruutmeetrist.

06

## Töötajad

Seisuga 30. juuni 2021 töötas kontsernis 16 (30. juuni 2020: 14, 31. detsember 2020: 14) töötajat.

	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Eesti	9	8	9
Läti	7	6	5
<b>Kokku</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

Perioodil jaanuar-juuni 2021 ulatusid personalikulud kokku 342 tuhande euroni (30. juuni 2020: 292 tuhat eurot), mis on 17% rohkem kui eelmisel aastal samal perioodil.

Seisuga 30. juuni 2021 ei ole juhtkonna liikmetele ega töötajatele väljastatud aktsioptsioone.

07

## Aktsia ja aktsionärid

Omanikud on otsustanud Hepsor OÜ ümberkujundamise aktsiaseltsiks. Uue põhikirja kohaselt on Hepsor AS-i kohustuslik reservkapital 300 tuhat eurot (1/10 aktsiakapitalist).

Hepsor AS-i aktsionärid on järgmised eraisikud:

Osaluse ja hääleõiguse %			
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Andres Pärloja	33,25	32,25	32,25
Kristjan Mitt	33,25	32,25	32,25
Henri Laks	16,6	15,6	15,6
Lauri Meidla	16,9	19,9	19,9

Kontsernil ei ole kindlat dividendipoliitikat ning kontsern ei ole fikseerinud kindlat dividendi väljamaksekordajat kasumist. Kontserni aktsionärid võivad siiski otsustada maksta dividende või kehtestada tulevikus pikaajaline dividendipoliitika, kui kontsernil puuduvad võimalused oma kasumi reinvesteerimiseks piisava omakapitali tootlusega projektidesse.

2021. aasta jaanuaris maksis Hepsor AS esimest korda tegevuse jooksul dividendidena välja 37 tuhat eurot. Lisaks kavatses Hepsor AS dividendidena välja maksta veel 151 tuhat eurot. Väljamakse kujutab endast tütarettevõtetele saadud, kuid välja maksmata dividende. Tulumaksukulu ei teki, kuna dividendimaksuks saab kasutada maksukrediiti.

08

## Riskijuhtimine

Riskijuhtimine on osa kontserni strateegilisest planeerimisest ja otsustusprotsessist. Oma tegevusvaldkonna tõttu on kontsern avatud erinevatele riskidele ja ebakindlustele, sealhulgas äri- ja finantsriskid. Selliste riskide realiseerumine võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, finantstulemustele ja tulevikuväljavaadetele. Kontserni riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et kontserni edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Kontserni juhtkond teostab nende riskide juhtimise järelevalvet.

## Strateegiline risk

Kontserni strateegilised riskid on riskid, mis võivad oluliselt mõjutada meie äristrateegiate elluviimist ja meie võimet oma eesmärged saavutada. Selliseid riske mõjutavad turunõudluse muutused ja mikromajanduslikud arengud. Kuigi riskidel võib olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele, võivad need luua ka uusi ärivõimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turu liikumisi, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohandada.

## Äririsk

Äririskid hõlmavad tegevus- ja äririske, millel võib olla negatiivne mõju kontserni finantstulemustele või mainele. Sellised riskid on näiteks, kui kontsern ei leia arenduseks sobivaid maatükke ja projekte või kui kontserni töövõtjad ei pea kokkulepetest kinni. Selliste riskide maandamiseks teostab kontsern põhjalikku analüüsi ning rakendab maandusmeetmeid ja kontrole.

# Tururisk

Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest. Kontsern ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte vastuvõetava hinnaga või hinnaga, mis on sarnane või kõrgem kui konkreetse kinnisvara eeldatav turuväärtus, eriti praeguses ülemaailmses pandeemiakeskkonnas. Kontserni suutmatus müüa vastuvõetavate hindadega võib avaldada negatiivset mõju kontserni finantsseisundi aruandele ning avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tegevuse tulemustele ning strateegia elluviimisele. Praegu ei ole võimalik hinnata selliste võimalike muudatuste ulatust.

Kontserni tulud ja rahavood äritegevusest ei ole olulises osas mõjutatavad turul toimuvatest intressimäärade muutustest. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis ja Lätis. Projekti välisrahastamine toimub kas pangalaenu või vähemusosanike eurodes väljastatud investorlaenu vormis.

Investorilaenu intressimäärad on fikseeritud. Investorilaenulepingutesse on lisatud klausel, kui kinnisvaraarendusprojekt lõpeb kasumiga, jaotatakse ülemäärane kasum poolte vahel.

Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile. Selle lähenemisviisi kasutamine ei taga oluliste turul toimuvate muutuste korral kahjumeid väljaspool neid piire.

Kontserni pangalaenu Euribor on nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga. Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenu marginaal ei vähene.

Kasutamata laenu eest võetakse kontsernilt kohustustasu, mis põhineb jaotamata laenusumma keskmisel saldol, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

# Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi kontserni ees, mis toob kaasa rahalise kahju. Kontsern on avatud äritegevusega seotud krediidiriskile, sh nõuded ostjate vastu rendikinnisvaralt ja finantseerimistegevused, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitdivõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti ja Läti tunnustatud pankades. Kui selline liigitus pole saadaval, kasutab kontsern oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks muud avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning valmis kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjaga notariaalselt tõestatud lepingu. Kuna enamik tehinguid on tagatud kas notari hoiukontole hoiustatud rahaga või pangalaenuga, ei puutu kontsern kokku oluliste krediidiriskidega, mis tulenevad nõuetest ostjate vastu.

# Likviidsusrisk

Kontserni likviidsus väljendab tema võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse säilitamist piisava koguse krediivõimaluste kaudu. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada kapitalivajaduse katmiseks alati ressursside olemasolu.

Kontsern juhib likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Refinantseerimisriski maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

# Covid-19

Koroonaviiruse Covid-19 mõju tunnetavad kõik ettevõtted üle maailma. Seetõttu võib koroonaviiruse COVID-19 jätkuv levik avaldada pikaajalist negatiivset mõju turgudele, kus kontsern tegutseb. Pandeemiast väljumise muutuste kiirus annab aluse uutele finants- ja tegevusriskidele, mis tulenevad inflatsioonist, tootmisvõimsuse piirangutest ja tarneahela häiretest. Pandeemia negatiivse mõju ulatus maailmamajandusele ja turgudele on praegu suuresti teadmata ning sõltub osaliselt viiruse leviku piiramiseks kasutusele võetud meetmete kestusest ja rangusest ning osaliselt valitsuste kompensatsioonimeetmete mahust ja tõhususest.

09

# Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

**Henri Laks**

Juhatuse liige

Tallinn, 20 oktoober 2021



# Konsolideeritud finantsaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandates eurodes	Lisa	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<b>Varad</b>				
<b>Käibevarad</b>				
Raha ja raha ekvivalendid		1277	2 362	4 207
Nõuded ja ettemaksud	3	636	1 099	574
Lühiajalised laenuõuded	5	256	60	776
<b>Varud</b>	2	33 084	31 800	22 903
<b>Käibevarad kokku</b>		35 253	35 321	28 460
<b>Põhivarad</b>				
Materiaalne põhivara		410	575	492
Investeeringud sidusettevõttesse	4	0	1	2
Finantsinvesteeringud		2	0	0
Pikajalised laenuõuded	5	1 970	148	1 371
Muud pikaajalised nõuded		99	76	108
<b>Põhivarad kokku</b>		2 481	800	1 973
<b>Varad kokku</b>		37 734	36 121	30 433
<b>Kohustised ja omakapital</b>				
<b>Lühiajalised kohustised</b>				
Lühiajalised laenukohustised	6	4 393	7 800	4 038
Lühiajalised rendikohustised		72	66	174
Ettemaksud klientidelt		1 238	2 300	769
Võlad tarnijatele ja muud võlad	7	1 967	2 583	3 082
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	0	154	0
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		7 670	12 903	8 063
<b>Pikaajalised kohustised</b>				
Pikajalised laenukohustised	6	19 169	15 173	12 122
Pikajalised rendikohustised		284	429	267
Muud pikajalised kohustised	8	1 080	321	402
Edasilükkunud tulumaksukohustis	10	73	0	60
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		20 606	15 923	12 851
<b>Kohustised kokku</b>		28 276	28 826	20 914
<b>Omakapital</b>				
Aksia-/osakapital		6	6	6
Ülekurss		3 211	3 211	3 211
Jaotamata kasum		6 241	4 078	6 302
<b>Omakapital kokku</b>		9 458	7 295	9 519
sh emajärgse omanikele kuuluv omakapital kokku		9 370	7 353	9 454
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		88	-58	65
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		37 734	36 121	30 433

## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Müügitulu	12,16	3 874	17 208	38 771
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	13	-3 171	-15 528	-34 493
<b>Brutokasum</b>		703	1 680	4 278
Turustuskulud (-)		-100	-40	-93
Üldhalduskulud (-)	14	-417	-372	-788
Muud äritulud		43	28	51
Muud ärikulud (-)		-51	-5	-37
<b>Äriksaum</b>	16	178	1 291	3 411
Finantstulud		76	15	917
intressitulud		55	15	108
kasum tütarettevõtte müügist		0	0	809
muud finantstulud		21	0	0
Finantskulud (-)	15	-191	-149	-364
intressikulu (-)		-170	-149	-157
kahjum sidusettevõtetest (-)	4	-2	0	0
muud finantskulud (-)		-19	0	-207
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		63	1 157	3 964
Tasumisele kuuluv tulumaks		-16	0	-59
Edasilükkunud tulumaks	10	-13	-154	-60
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		34	1 003	3 845
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis		-84	461	2 591
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis		118	542	1 254
<b>Koondkasum</b>				
Omanikuvahetusega seotud muutused		0	-26	-14
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-31	-429	-1 022
Äriühendus		0	25	25
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		3	573	2 834
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis		-84	467	2 605
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		87	106	229
<b>Kasum aktsia kohta</b>				
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,02	0,16	0,86
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,02	0,16	0,86

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Omakapital kokku
	Aksia-/osakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Vähemusosalus	
31.12.2020	6	3 211	6 237	65	9 519
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	-84	87	3
Tasutud dividendid	0	0	0	-64	-64
30.06.2021	6	3 211	6 153	88	9 458
31.12.2019	6	3 211	3 669	-164	6 722
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	467	106	573
30.06.2020	6	3 211	4 136	-58	7 295

Hepsor Peetri OÜ maksis 2021. aasta mais vähemusosalusele dividende summas 64 tuhat eurot.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
<b>Põhitegevuse rahavood</b>				
<b>Aruandeaasta ärikasum</b>		178	1 291	3 411
Korrigeerimised:				
Materiaalse põhivara kulum		82	75	161
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest		0	25	25
Tasutud tulumaks		-75	-1	-1
Muutused käibekapitalis:				
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1	-278	253
Varude muutus	2	-9 340	456	9 603
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		286	-655	-1 905
<b>Põhitegevusest rahavood kokku</b>		<b>-8 868</b>	<b>913</b>	<b>11 547</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>				
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		0	0	-3
Tasutud finnatsinvesteeringu soetamisel		-2	0	0
Laekunud tütarettevõtete müügist		0	0	819
Laekunud sidusettevõtete müügist		0	0	1
Laekunud intressid		22	17	83
Antud laenud	5	-799	-149	-2 108
Antud laenude tagasimaksed	5	0	130	150
<b>Investeerimistegevusest rahavood kokku</b>		<b>-779</b>	<b>-2</b>	<b>-1 058</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>				
Saadud laenud	6	11 530	14 094	22 634
Saadud laenude tagasimaksed	6	-4 128	-14 560	-29 913
Makstud intressid	15	-478	-682	-1 328
Kapitalirendi tagasimaksed		-19	-3	-7
Kasutusrendi tagasimaksed		-67	-65	-115
Makstud dividendid		-102	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-19	0	-196
<b>Finantseerimistegevusest rahavood kokku</b>		<b>6 717</b>	<b>-1 216</b>	<b>-8 925</b>
<b>Rahavood kokku</b>		<b>-2 930</b>	<b>-305</b>	<b>1 564</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>4 207</b>	<b>2 667</b>	<b>2 667</b>
Väljaminek tütarettevõtete müügist		0	0	-24
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine		-2 930	-305	-1 564
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>1 277</b>	<b>2 362</b>	<b>4 207</b>

## Konsolideeritud finantsaruannete lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2021. aasta 6 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole teisiti öeldud. 2021. aasta 6 kuu vahearuanne on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnaguid kui 2020. aasta auditeeritud eriotstarbelises finantsaruandes. Vahearuanne on võrdlusperioodidena esitatud 2020. aasta auditeeritud andmed ja 2020. aasta 6 kuu auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnagutes mis võivad mõjutada 2021. aasta 6 kuu konsolideeritud auditeerimata aruannet.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetes 2021. aasta esimese kuue kuu jooksul.

### Lisa 2. Varud

tuhandetes eurodes			30.06.2021		30.06.2020		31.12.2020	
	Asukoht	Segment	Soetus- maksumus	Projekti staatus	Soetus- maksumus	Projekti staatus	Soetus- maksumus	Projekti staatus
<b>Lõpetamata arendusprojektid</b>								
Mõigu tee 11, Rae vald	Eesti	Elukondlik	0	-	3 378	D	2 061	E
Pirita tee 26b, Tallinn	Eesti	Elukondlik	5 711	D	4 326	D	3 088	D
Paevälja 11, Tallinn	Eesti	Elukondlik	1 984	B	0	-	1 956	A
Valge 10/10a, Tallinn	Eesti	Elukondlik	0	-	465	E	0	-
Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	Eesti	Elukondlik	0	-	7 455	D	0	-
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Eesti	Elukondlik	2 368	C	0	-	0	-
Narva mnt 150, Tallinn	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 586	A	0	-	0	-
Manufaktuuri 5, Tallinn	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	3 040	B	2 684	A	2 764	A
Manufaktuuri 7, Tallinn	Eesti	Elukondlik/ Ärikondlik	2 057	B	1 493	A	1 673	A
Tooma 2/Tooma 4 Tallinn	Eesti	Ärikondlik	1 123	C	1 052	C	1 088	C
Lembitu 4, Tallinn	Eesti	Ärikondlik	2 826	C	0	-	2 733	C
Meistri 14, Tallinn	Eesti	Ärikondlik	3 293	D	860	B	1 145	D
Pärnu mnt 113, Tallinn	Eesti	Ärikondlik	0	-	1 822	A	0	-
Agenskana 24, Riia	Läti	Elukondlik	0	-	2 152	E	0	-
Balozu 7, Riia	Läti	Elukondlik	0	-	1 047	E	0	-
Balozu tn 9, Riia	Läti	Elukondlik	821	D	275	A	419	B
Saules alley 2, Riia	Läti	Elukondlik	1 045	B	1 028	A	1 043	A
Liela 45, Marupe	Läti	Elukondlik	510	B	13	A	14	A
Strelnieku 4b, Riia	Läti	Elukondlik/ Ärikondlik	0	-	3 217	D	0	-
Ulbrokas 30, Riia	Läti	Ärikondlik	524	B	450	A	471	A
-muud projektid	Eesti		22	-	61	-	39	-
-muud projektid	Läti		2	-	2	-	2	-
Lõpetamata arendusprojektid kokku			28 912		31 780		18 496	
<b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>								
Agenskalna 24, Riia	Läti	Elukondlik	112	E	0	-	257	E
Strelnieku 4b, Riia	Läti	Elukondlik	4 044	E	0	-	4 134	E
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Eesti	Elukondlik	16	E	20	E	16	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku			4 172		20		4 407	
<b>Varud kokku</b>			<b>33 084</b>		<b>31 800</b>		<b>22 903</b>	

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
A-planeering menetluses	3 610	7 828	7 962
B-ehitusluba menetluses	9 160	860	419
C-ehitusluba olemas	6 317	1 052	3 821
D-ehitust alustatud	9 825	18 376	6 294
E-ehitus valmis, müügis	4 172	3 684	4 407
Varud kokku	33 084	31 800	22 903

Seisuga 30.06.2021 oli müümata 53 korterit Riias, sellest 1 korter Agenskana 24 arendusprojekti ja 52 korterit Strelnieku 4 arendusprojekti.

Kontsern müüs 2020. aasta kolmandas kvartalis 55 %-lise osaluse arendusettevõttest Hepsor P113 OÜ-st. Ettevõtte arendas büroohoonet Pärnu mnt 113. Tehingu järgselt on Hepsor P113 OÜ kontserni sidusettevõtte mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Aruandeperioodi rahavoogude aruande rida varude muutus on korrigeeritud laenu intresside kulude võrra mida kapitaliseeritakse varude seotusmaksusesse. Seisuga 30.06.2021 on aruandeperioodi intressikuludid varudesse kapitaliseeritud summas 840 (30.06.2020: 756, 31.12.2020: 1 007) tuhat eurot. Lisa informatsioon finantskulude kohta lisas 15.

## Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Nõuded ostjatele	66	669	73
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-4	0	0
Nõuded ostjatele kokku	62	669	73
Ettemaksed			
Maksude ettemaks	268	192	329
Käibemaks	268	192	329
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	179	231	48
Ettemaksed kokku	447	423	377
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	0	7	2
Tagatisdeposiit	0	0	122
Muud lühiajalised nõuded	127	0	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	127	7	124
Nõuded ja ettemaksed kokku	636	1099	574

## Lisa 4. Sidusettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidusettevõtetes:

	Osaluse suurus ja hääleõiguslikkus %		
	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Hepsor P113 OÜ	45	-	45
Hepsor N170 OÜ	25	25	25

2020. aasta augustis müüs kontsern 55%-lise osaluse tütarettevõttes Hepsor P113 OÜ.

Finantsteave sidusettevõtete kohta

tuhandetes eurodes	30.06.2021		30.06.2020	30.12.2020	
	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor N170 OÜ	Hepsor P113 OÜ	Hepsor N170 OÜ
<b>Käibevara</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	78	203	120	316	133
Nõuded ja ettemaksed	74	29	10	53	5
Varud	4 290	2 576	942	2 689	1171
<b>Käibevara kokku</b>	<b>4 442</b>	<b>2 808</b>	<b>1072</b>	<b>3 058</b>	<b>1309</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>4 442</b>	<b>2 808</b>	<b>2144</b>	<b>3 058</b>	<b>1309</b>
<b>Lühiajalised kohustised</b>					
Võlad tarnijatele ja muud võlad	619	1 098	120	326	357
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>619</b>	<b>1 098</b>	<b>120</b>	<b>326</b>	<b>357</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>					
Laenukohustised	3 867	1 779	950	2 718	950
Muud pikaajalised kohustised	12	0	0	12	0
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>3 879</b>	<b>1 779</b>	<b>950</b>	<b>2 73</b>	<b>950</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>4 498</b>	<b>2 877</b>	<b>1070</b>	<b>3 056</b>	<b>1307</b>
<b>Omakapital</b>	<b>-56</b>	<b>-69</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>4 442</b>	<b>2 808</b>	<b>1072</b>	<b>3 058</b>	<b>1309</b>

Kontsernil on lepinguline kohustus finantseerida sidusettevõtte arendusprojekte järgmiselt:

Hepsor P113 OÜ büroohoone arendusprojekti Pärnu mnt. 113, Tallinn kokku summas 3 149 tuhat eurot. Seisuga 30.06.2021 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 1 740 (30.06.2021: -, 31.12.2020: 1 223) tuhat eurot.

Hepsor N170 OÜ äripinnaga korterelamu arendusprojekti Narva mnt 170, Tallinn kokku summas 340 tuhat eurot. Seisuga 30.06.2021 on kontsern andnud ettevõttele laenu summas 227 (30.06.2020: 148, 31.12.2020: 148) tuhat eurot.

## Lisa 5. Antud laenud

2020. aasta septembris otsustasid Hepsor V10 OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor V10 OÜ üle varasid (saadaolev laen) vähemusosanikele kogusummas 274 tuhat eurot.

2020. aasta novembris otsustasid Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor Kadaka OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 448 tuhat eurot. Sellest 446 tuhat eurot saadaoleva laenuna.

2019. aasta novembris otsustasid Hepsor Phoenix OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, mille alusel andis Hepsor Phoenix OÜ üle varasid vähemusosanikele kogusummas 1 077 tuhat eurot. Sellest 1 055 tuhat eurot saadaoleva laenuna.

tuhandetes eurodes	Vähemus-osaluse omanik	Mitte-seotud juriidilised isikud	Sidusettevõtted	Seotud isikud	Kokku
2021					
Laenujääk seisuga 31.12.2020					
- lühiajaline osa	720	56	0	0	776
- pikaajaline osa	0	0	1371	0	1371
Laenujääk seisuga 31.12.2020 kokku	720	56	1371	0	2147
Antud laenud	29	171	599	0	799
Tütarettevõtte jagunemine	-720	0	0	0	-720
Laenujääk seisuga 30.06.2021	29	227	1970	0	2226
- lühiajaline osa	29	227	0	0	256
- pikaajaline osa	0	0	1970	0	1970
Lepinguline intressimäär aastas	0%	0%	7%	0	
2020					
Laenujääk seisuga 31.12.2019					
- lühiajaline osa	1055	65	0	0	1120
- pikaajaline osa	0	0	124	0	124
Laenujääk seisuga 31.12.2019 kokku	1055	65	124	0	1244
Antud laenud	40	65	24	20	149
Tütarettevõtte jagunemine	-1055	0	0	0	-1055
Tagastatud laen	0	-130	0	0	-130
Laenujääk seisuga 30.06.2020 kokku	40	0	148	20	208
- lühiajaline osa	40	0	0	20	60
- pikaajaline osa	0	0	148	0	148
Lepinguline intressimäär aastas	0-3%	0%	7%	12%	



## Lisa 6. Saadud laenud

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Mitteseotud juriidilised- ja üksikisikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
<b>2021</b>				
Laenujääk seisuga 31.12.2020				
- lühiajaline laenukohustus	1 308	2 230	500	4 038
- pikaajaline laenukohustus	3 397	8 585	140	12 122
Laenujääk seisuga 31.12.2020	4 705	10 815	640	16 160
Saadud laenud	6 430	5 100	0	11 530
Tagastatud laenud	-2 754	-1 374	0	-4 128
Laenujääk seisuga 30.06.2021	8 381	14 541	640	23 562
- lühiajaline laenukohustus	3 222	671	500	4 393
- pikajaline laenukohustus	5 159	13 870	140	19 169
lepinguline intressimäär aastas	EU6+5,85%-8%; 8,2%	0-24%	3-12%	
<b>2020</b>				
Laenujääk seisuga 31.12.2019				
- lühiajaline laenukohustus	7 559	2 446	400	10 405
- pikaajaline laenukohustus	4 178	6 326	2 530	13 034
Laenujääk seisuga 31.12.2019	11 737	8 772	2 930	23 439
Saadud laenud	8 253	5 241	600	14 094
Tagastatud laenud	-10 543	-2 142	-1 875	-14 560
Laenujääk seisuga 30.06.2020	9 447	11 871	1 655	22 973
- lühiajaline laenukohustus	4 322	1 878	1 600	7 800
- pikaajaline laenukohustus	5 125	9 948	100	15 173
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+5%-6%; 8,2%	0-15%	12%	

Oluline osa intressikuludest on arendusprojektide rahastamise intressikulud. Kinnisvaraarendusprojektidega seotud intressikulud on 100% kapitaliseeritud ja lisanduvad varude soetusmaksumusele. Kapitaliseeritud intressid olid seisuga 30.06.2021 840 (30.06.2020: 756, 31.12.2020: 1 007) tuhat eurot.

Hepsor AS-i aktsionärid otsustasid pantida Hepsor AS-i aktsiad LHV Pank AS-lt saadud laenu tagatiseks, laen summas 4 000 tuhat eurot tähtajaga kolm aastat. Finantsgarantiiks selles lepingus on laenu ja omakapitali suhe, mida arvestatakse kord kvartalis.

## Lisa 7. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Võlad tarnijatele	1376	981	831
Maksuvõlad			
Käibemaks	62	318	743
Ettevõtte tulumaks	0	0	58
Füüsilise isiku tulumaks	6	6	11
Sotsiaalmaks	12	15	20
Muud maksud	20	8	3
Maksuvõlad kokku	100	347	835
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	81	64	76
Intressivõlad	28	643	174
Muud viitvõlad	30	22	83
Viitvõlad kokku	139	729	333
Muud lühiajalised võlad			
Dividendivõlad	0	0	37
Varjatud tulemisinstrumendid (lisa 9)	332	429	1022
Muud võlad	20	97	24
Muud lühiajalised võlad kokku	352	526	1083
<b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b>	<b>1967</b>	<b>2 583</b>	<b>3 082</b>

## Lisa 8. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.06.2020	30.06.2020	31.12.2020
Intressivõlad	1068	308	390
Muud pikaajalised võlad	12	12	12
Muud pikaajalised kohustised kokku	1080	320	402

## Note 9. Varjatud tuletisinstrumendid

Varjatud tuletisinstrumentidena kajastatakse kontserni võetud kohustusi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanikelepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosaniikele lepingus kokkulepitud viisil. Aruandeperioodide lõpu seisuga oli arendusprojekti äriplaani osalisel või täielikul realiseerimisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi järgmiste arendusprojektide osas:

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<b>Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad kohustised</b>			
Elukondlik arendus Kadaka tee 141, Ehitajate tee 91/91a, Tallinn	0	155	448
Elukondlik arendus Pirita tee 26b, Tallinn	295	0	253
Elukondlik arendus Mõigu tee 11, Rae vald	37	0	47
Elukondlik arendus Valge tänav 10/10a, Tallinn	0	274	274
Kokku	332	429	1022

Septembris 2020. aastal otsustasid Hepsor V10 OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, millest tulenevalt andis Hepsor V10 OÜ vähemusosalusele üle vara summas 274 tuhat eurot.

Detsembris 2020. aastal otsustasid Hepsor Kadaka OÜ osanikud ettevõtte jagunemise, millest tulenevalt andis Hepsor Kadaka OÜ vähemusosalusele üle vara summas 448 tuhat eurot.

## Lisa 10. Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksukohustise moodustab kontsern vähemusosalusega tütarettevõtetest teenitud kasumilt või kahjumilt, kui kasumi jaotamine ei ole osanike lepingus kokku lepitud. Kui emaettevõtte hindab, et dividendid makstakse välja lähitulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist kavandatud dividendimakse ulatuses aruande kuupäeva seisuga. Edasilükkunud tulumaksukohustist vähendatakse, kui arendusprojektist saadava kasumi jaotamine on osanike vahel kokku lepitud

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
Edasilükkunud tulumaksujääk 01.01	60	0	0
Edasilükkunud tulumaksukulu	13	154	60
<b>Edasilükkunud tulumaksu jääk aruandeperioodi lõpus</b>	<b>73</b>	<b>154</b>	<b>60</b>
- lühiajaline osa	0	154	0
- pikaajaline osa	73	0	60

## Lisa 11. Tingimuslikud kohustised

### 11.1. Kontserni antud garantiid

Seisuga 30.06.2021 kontsernil ei olnud kehtivaid garantiisid pangalaenudele. Võrreldavatel perioodidel oli kontsern andnud pangalaenudele garantiisid seisuga 30.06.2020: 4 897 tuhat eurot ja seisuga 31.12.2020: 2 900 tuhat eurot..

### 11.2 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30.06.2021 seisuga kohustus tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 5 622 (30.06.2020: 2 782 ja 31.12.2020: 5 662) tuhat eurot. Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskuupäeva. 31. detsembri 2020 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2021-2024.

## Lisa 12. Müügitulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Kinnisvara müük	3 597	17 174	38 475
Projektijuhtimisteenused	103	29	213
Üüritulu	147	0	66
Muu müügitulu	27	5	17
Kokku	3 874	17 208	38 771

## Lisa 13. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Müüdnud kinnisvara maksumus	3 044	15 363	34 219
Tööjõukulud	94	131	205
Põhivara kulum	24	14	34
Muud kulud	9	20	35
Kokku	3 171	15 528	34 493

## Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Tööjõukulud	227	161	400
Põhivara kulum	63	63	127
Firmaväärtuse langus	0	25	25
Sõidu- ja transpordikulud	13	17	55
Ostetud teenusete kulud	77	47	60
Kontorikulud	17	27	49
Muud halduskulud	20	32	72
Kokku	417	372	788

## Lisa 15. Finantskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Intressikulud	170	149	157
Kahjum sidusettevõtelt kapitaliosaluse meetodil	2	0	0
Kulud diskonteerimisest	0	0	11
Muud finantskulud	19	0	0
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	0	0	196
Kokku	191	149	364

2021 aasta esimese kuue kuuga on laenude intressikulud kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 840 (6 kuud 2020: 756 ; 12 kuud 2020: 1 007) tuhat eurot.

Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele:

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<b>Makstud intressid</b>			
Intressikulu koondkasumiaruandes	-170	-149	-157
Umber liigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse	-840	-756	-1 007
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+)	532	223	-164
Makstud intressid	-478	-682	-1 328

## Lisa16. Segmendiaruandlus

Segment on kontserni eristatav komponent, mis teenib tulusid ja kannab kulusid. Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- elukondlik kinnisvara;
- ärikondlik kinnisvara;
- peakontorid

Peakontorid teenivad müügitulu projektijuhtimisteenuste müügist. Kõik tööjõukulud kajastuvad peakontorite kasumis/kahjumis.

Geograafilised segmendid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis ja Lätis.

Müügitulu asukohamaa järgi:

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	2020
Eesti	3 465	15 719	33 907
Läti	409	1 489	4 864
Kokku	3 874	17 208	38 771

Segmendiaruandlus esitatakse konsolideeritud näitajate alusel, kus kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud.

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Eesti	Läti	
6 kuud 2021							
Müügitulu	3 323	390	39	13	103	6	3 874
sh üüritulu	0	106	28	13	0	0	147
Ärikasum	687	63	-11	12	-391	-182	178
Varad	20 147	5 962	9 298	1 438	671	218	37 734
sh põhivarad	251	0	1 818	0	288	124	2 481
Kohustised	16 325	3 331	3 844	513	4 085	178	28 276

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara		Ärikondlik kinnisvara		Peakontorid		Kokku
	Estonia	Latvia	Estonia	Latvia	Estonia	Latvia	
6 kuud 2020							
Müügitulu	15 678	1 488	13	0	28	1	17 208
sh üüritulu	0	0	0	0	0	0	0
Ärikasum	1 683	146	3	0	-341	-200	1 291
Varad	22 526	7 944	3 759	1 098	579	215	36 121
sh põhivarad	158	65	0	0	407	170	800
Kohustised	19 342	3 299	1 402	312	4 261	210	28 826

## Lisa 17. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb kontsern järgmisi osapooli:

- juhtkonna (nõukogu ja juhatus) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli või olulise mõju all olevad üksused;
- aktsionärid, nende pereliikmed ja kõik neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted ja sidusettevõtted;

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2020
<b>Nõuded</b>			
<b>Antud laenud (lisa 5)</b>			
<b>Sidusettevõtted</b>			
Laenujääk seisuga 01.01	1371	124	124
Antud laenud	599	24	1247
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	1970	148	1371
<b>Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted</b>			
Antud laen	0	20	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	0	20	0
<b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>			
Sidusettevõtted	12	0	2
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	1	7	4
<b>Intressinõuded</b>			
Sidusettevõtted	99	10	42
<b>Võlad</b>			
<b>Saadud laenud (note 6)</b>			
<b>Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted</b>			
Laenujääk seisuga 01.01	640	2 930	2 930
Saadud laenud	0	600	1240
Tagasimaksed	0	-1 875	-3 530
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	640	1 655	640
<b>Võlad tarnijatele</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	1331	907	770
<b>Intressivõlad</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	12	101	2

## Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	6 kuud 2021	6 kuud 2020	12 kuud 2020
<b>Kaupade ja teenuste müük</b>			
Sidusettevõtted	80	19	160
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	25	25	173
<b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>	<b>105</b>	<b>44</b>	<b>333</b>
<b>Kaupade ja teenuste ost</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted	5 417	9 139	17 526
<b>Teenitud intressitulu</b>			
Suidusettevõtted			
Teenitud intressid	56	4	37
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Teenitud intressid	0	1	1
Laekunud intressid	0	0	6
<b>Kaasnev intressikulu</b>			
Aktsionärid, nende pereliikmed ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad ettevõtted			
Kogunenud intressid	17	135	154
Makstud intressid	8	83	204

2021. aasta esimese kuue kuuga maksti juhatuse liikmele tasu 21 (6 kuuga 2020: 21 ja 12 kuuga 2020:42) tuhat eurot. Juhatuse liikmele ei ole antud aktsiapõhiseid makseid, aktsiaoptioone ega muid hüvitusi.

## Lisa 18. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- 9. augustil, 2021 otsustas aktsionäride üldkoosolek suurendada ettevõtte aktsiakapitali ja muuta osaühing (OÜ) aktsiaseltsiks (AS). Otsustati suurendada aktsiakapitali ülekursi arvelt 3 000 tuhande euron. Kinnitati Hepsor AS põhikiri. Äriregistrikanne tehti 14. oktoobril 2021.
- 18.08.2021 otsustasid Hepsor AS-i omanikud maksta dividende summas 151 tuhat eurot. Dividendide maksmisega tulumaksukulu ei kaasnud. Dividendid maksti tütarettevõtetest varasematel perioodidel saadud tulumaksuga makusustatud dividendide arvelt.
- 09.08.2021 asutas kontsern uue arendusettevõtte Lätis, Hepsor Latvia RD5 SIA elukondliku kinnisvara arenduseks.
- 30.09.2021 asutas kontsern uue arendusettevõtte Lätis, Hepsor U34 SIA ärikondliku (stock-office) kinnisvara arenduseks, millest kontserni ettevõtte Hepsor Latvia OÜ omab 70 %-list osalust.
- Septembris asutas kontsern uue arendusettevõtte Eestis, H&R Residentsid OÜ. Ettevõtte ostis võlaõiguslepinguga detailplaneeringuta kinnistu Kadaka tee 197, Tallinn.