



KOKKUVÕTE

Sissejuhatused ja hoiatused

Käesolev Kokkuvõte (**Kokkuvõte**) on lühiülevaade 7. novembri 2025 Prospektis avalikustatud teabest, mis käsitleb Hepsor AS-i (**Äriühing**) võlakirja (**Võlakirjad**) avalikku pakkumist (**Pakkumine**) eraldi seeriatena (**Programm**) ning kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti (**Nasdaq Tallinn**) Võlakirjade nimekirjas (**Prospekt**). Kokkuvõte on lisatud esimeses seerias emiteeritud Võlakirjade suhtes kohaldatavatele lõplikele tingimustele (**Lõplikud Tingimused**) ja puudutab seega konkreetset esimese seeria Võlakirju. Käesolevas Prospektis esitatud teave on esitatud Äriühingu poolt Prospekti registreerimise seisuga, kui ei ole sätestatud teisiti.

Käesolevat Kokkuvõtet tuleks lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning Võlakirjadesse investeerimise üle otsustamisel peaks investor tuginema Prospektile tervikuna. Kokkuvõttes esitatud teave on esitatud Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga, juhul kui ei ole märgitud teisiti. Tsiviilõiguslik vastutus tekib üksnes nendel isikutel, kes on koostanud käesoleva Kokkuvõtte või selle tõlke, kuid seda üksnes juhul, kui käesolev Kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega või kui see ei sisalda koos Prospekti teiste osadega olulist informatsiooni, mis on vajalik Võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemiseks. Võlakirjadesse investeerimine hõlmab endas riske ning investor võib kaotada kogu või osa oma investeringust.

Võlakirjade kood ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN)	EUR 9,50 Hepsor AS võlakiri 25-2028, ISIN EE0000002749 (Võlakirjad)
Emitendi isik ja kontaktandmed, sealhulgas juriidilise isiku tunnus (LEI)	Emitendi ärinimi on Hepsor AS (Äriühing). Äriühing on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 12099216 all ja LEI-koodiga 254900NNCQC3L9WR9P45. Äriühingu kontaktandmed on järgmised: aadress Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn, Eesti, telefon +372 660 9009, e-post info@hepsor.ee .
Prospekti kinnitava pädeva asutuse isik ja kontaktandmed, Prospekti kinnitamise kuupäev	Käesolev Prospekt on heaks kiidetud Eesti Finantsinspektsiooni (FI) poolt 10. novembril 2025. aastal] registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5806. Finantsinspektsiooni kontaktandmed on järgmised: aadress Sakala 4, Tallinn 15030, Eesti, telefon +372 668 0500, e-post info@fi.ee .

Põhiteave emitendi kohta

Kes on väärtpaberite emitent?

Äriühingu ärinimi on Hepsor AS. Äriühing registreeriti Eesti äriregistris 29. aprillil 2011 registrikoodi 12099216 all ning Äriühingu juriidilise isiku tunnus (LEI) on 254900NNCQC3L9WR9P45. Äriühing on asutatud osahinguna (varasema nimega Hepsor OÜ) ja tegutseb alates 14. oktoobrist 2021 aktsiaseltsina. Äriühing on asutatud tähtajatult ja vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele. Äriühing on grupi valdusettevõtja. Äriühingu grupp (**Grupp**) hõlmab konsolideerivat emaettevõtjat ja tütarettevõtjaid Hepsor Finance OÜ (koos oma tütarettevõtjatega), Hepsor Latvia OÜ (koos oma tütarettevõtjatega), Hepsor Kanada OÜ (koos oma tütarettevõtjatega) ning arendusprojektidega seotud eriotstarbelised äriühingud (inglise keeles *special purpose vehicles* või **SPV**). Prospekti kuupäeva seisuga on Grupis 51 SPV-d, millest 41 on Äriühingu kontrolli all (st osalus >50%; konsolideeritud) ning 10 Äriühingu sidusettevõtjat (st osalus <50%). Äriühingu enda tegevus piirneb Grupi tütarühingutes osaluste hoidmisega. Hepsor Finance OÜ on vastutav Grupi arendusprojektide finantseerimise, raamatupidamise ja lõpetatud projektidest tuleneva tulu konsolideerimise eest ning pakub Eestis tegutsevatele SPV-dele lepingulist projektijuhtimis teenust. Hepsor Latvia OÜ on valdusettevõtja Lätis tegutsevate SPV-de ja Hepsor SIA, mis pakub tegutsevatele SPV-dele lepingulist projektijuhtimis teenust Lätis, osaluste hoidmiseks. Hepsor Kanada OÜ on valdusettevõtja Äriühingu Kanada tütarettevõtjate osaluste hoidmiseks. Grupi Kanada projektide puhul on tegemist finantsinvesteeringutega. Grupi ärisegmendid on (i) elamukinnisvaraarendus (moodustas 95% 2024. a; 92% 2023. a käibest) (ii) ärikinnisvara arendus (moodustas 3% 2024. a; 8% 2023. a käibest) ning (iii) valdusettevõtjad (moodustas 2% 2024. a; <1% 2023. a käibest). Grupp tegutseb Eestis (moodustas 85% 2024. a; 33% 2023. a konsolideeritud käibest) ning Lätis ja Kanadas (kusjuures Kanadast ei ole veel käivet teenitud)

Prospekti kuupäeva seisuga on aktsionärid, kes omavad otseselt üle 5% kõigist Äriühingu aktsiatest, järgmised:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osalus	Aktsionäri otseselt või kaudselt kontrollivad isikud
Hr Andres Pärloja	507,000	13,0%	N/A
Hr Kristjan Mitt	507,000	13,0%	N/A
Hr Henri Laks	498,000	12,7%	N/A
Hr Lauri Meidla	385,700	9,9%	N/A
KAMP Investments OÜ	981,000	25,1%	Hr Andres Pärloja Hr Kristjan Mitt

Äriühingul puuduvad isikud, kellele kuuluks otsene või kaudne kontroll Äriühingu üle.

Vastavalt Eesti õigusaktidele on Äriühingu juhtimine on kahetasandiline. Juhatus vastutab Äriühingu igapäevase tegevuse juhtimise eest ning esindab põhikirja ja õigusaktide kohaselt Äriühingut. Nõukogu vastutab Äriühingu äritegevuse strateegilise kavandamise ja juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamise eest.

Prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingul üks juhatuse liige – Hr Martti Krass. Äriühingu nõukogu koosneb kolmest liikmest – Hr Henri Laks (nõukogu esimees), Hr Andres Pärloja, Hr Kristjan Mitt.

Äriühingu audiitoriks on 2022-2026 majandusaastaks Grant Thornton Baltic OÜ (registrikood 10384467, aadress Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn, Eesti). Auditeeritud Finantsaruanded on auditeeritud Grant Thornton Baltic OÜ poolt. Grant Thornton Baltic OÜ on Eesti Audiitorkogu liige.

Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?

Tabel 1, Tabel 2 ja Tabel 3 sisaldavad põhilist finantsteavet 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta seisuga ja 30. septembril 2025 ning võrreldav finantsteave 30. septembril 2024 lõppenud üheksa kuu seisuga, ning see põhineb Prospektis sisalduvate Auditeeritud Raamatupidamisaruannete ja Vahearuaruande andmetel või on nendest tuletatud. Teave on esitatud kooskõlas Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse nr. 2019/979 Lisas II toodud nõuetega kujul, mis on Äriühingu hinnangul Võlakirjade seisukohast kõige asjakohasem.

Tabel 1. Konsolideeritud kasumiaruanne (tuhandetes eurodes)

Aasta	2024 Auditeeritud	2023 Auditeeritud	9 kuud 2025 Auditeerimata	9 kuud 2024 Auditeerimata
Tegevuskasum/-kahjum	4 332	5 034	3 013	2 334

Tabel 2. Konsolideeritud bilanss (tuhandetes eurodes)

Aasta	31.12.2024 Auditeerimata	31.12.2023 Auditeerimata	30.09.2025 Auditeerimata
Netovõlg	48 439	49 301	43 045
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	2,3	1,7	3,9
Võla ja omakapitali suhe	61,6%	62,6%	55,7%

Netofinantsvõlg (pikaajaline võlg pluss lühiajaline võlg miinus rahalised vahendid)

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)

Võla ja omakapitali suhe (kohustised kokku/aktsionäride omakapital kokku)

Tabel 3. Rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

Aasta	31.12.2024 Auditeeritud	31.12.2023 Auditeeritud	30.09.2025 Auditeerimata	30.09.2024 Auditeerimata
Rahavood põhitegevusest	8 909	-500	15 209	4 386

Netorahavood finantseerimistegevusest	-3 725	-1 696	-7 298	-3 124
Netorahavood investeeringustegevusest	-6 539	5 680	-12 462	-2 036

Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?

- Grupp on teinud ja kavatseb jätkata tehinguid oma sidusettevõtja, ehitusettevõtjaga Mitt & Perlebach OÜ Eestis ja Mitt&Perlebach SIA Lätis (ühiselt Mitt & Perlebach), mis on Grupi olemasolevate aktsionäride ja nõukogu liikmete kontrolli all. Selline suhe Grupi ettevõtjate ja Mitt & Perlebach'i vahel võib põhjustada potentsiaalset huvide konflikti..
- Grupi tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende võimest täita lepingulisi kohustusi kokkulepitud tingimustel.
- Grupi tegeleb kapitalimahuka äriga ja sõltub tugevalt Grupile soodsatel tingimustel kapitali kaasamisest. Suutmatus kaasata vajalikus mahus ning tingimustel kapitali Grupi kavandatud projektide rahastamiseks või mistahes tulevasele kinnisvara arendusprojekti rahastamiseks, võib oluliselt mõjutada Grupi ettevõtjate tegevuste mahtu ning seetõttu mõjutada Grupi majandustulemusi.
- Grupi kinnisvaraarendusprojektid võivad olla avatud riskidele, mis tulenevad ühisettevõtete (inglise keeles *joint venture*) kokkulepetest ja kaasomandi struktuuridest, kuna Grupil ei ole alati enamusosalust asjaomases SPV-s. Huvide konfliktid või erimeelsused Grupi ja selle ühisettevõtte partnerite või kaasomanike vahel võivad põhjustada viivitusi, kulude suurenemist või projekti ulatuse muutmist.
- Grupi tegevus on allutatud geograafiliste turgudega seotud riskidele – Grupp tegutseb ainult Eestis, Lätis ja Kanadas, täpsemalt Tallinnas, Riias ja Torontos. Seetõttu on Grupp avatud turu kontsentratsiooniriskile.
- Äriühingu juhtimiskohustused on koondunud juhatuse ainsale liikmele. Sellega kaasneb risk, et Grupi ärialane oskusteave on koondunud vaid ühele isikule.
- Grupi äritulemusi võib negatiivselt mõjutada selle ettevõtete suutmatus leida sobivaid maatükke ja kinnisvaraprojekte. Suutmatus stabiilselt uusi kinnisvaraarendusprojekte tekitada võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi majandustulemustele.
- Kinnisvara arendamise äri võib oluliselt mõjutada selle tsüklilisus. Majanduskasvu aeglustumine mistahes või kõigis Grupi tegevusriikides võib avaldada olulist mõju Äriühingu arendusprojektidest tulenevale käibe, näiteks vajadusest müüa kinnisvaraarendusi madalama hinnaga kui esialgu eeldati või Äriühing ei ole võimeline teenindama oma laenusid, mis on võetud ehitustööde finantseerimiseks. Soodsad arengud majanduses võivad omakorda põhjustada konkurentsi kasvu, mis võib kaasa tuua ehitusmaterjalide hinna kasvu ning samal ajal vähendada nende materjalide kättesaadavust. Eeldatust kõrgemad ehituskulud võivad piirata Grupi võimet teenida arendusprojektidelt eeldatud kasumimarginaali, mis võib omada olulist mõju Grupi tegevusele ja finantsseisundile.
- Grupi ettevõtjad, mis tegelevad korterite müügiga, on avatud tsiviilvastutusele, mis on peamiselt seotud ehituskvaliteedi tagamisega. Üldreeglina sisaldavad kinnisvara müügilepingud 24 kuulist ehitusgarantiid vastava Grupi ettevõtja poolt. Seetõttu Grupi ettevõtjad kannavad tsiviilvastutust ehitustööde kvaliteedi eest, kuid puudub kindlus, et ehitustöödest tulenevat nõuet on võimalik sisse nõuda vastavalt ehitustöid teostanud ehitusettevõtjalt.
- Kinnisvaraarendus on väga konkurentsiitne äri, mis toob kaasa potentsiaalse riski Grupile. Seda võimendab Grupi tegevus üksnes Tallinnas ja Riias ning nende lähiümbruses, mis on juba olemuslikult kõige kõrgema nõudlusega nii äri- kui ka elamukinnisvarasektoris Eestis ja Lätis. Lisaks Torontos, mida peetakse kõige kõrgema elamukinnisvara nõudlusega piirkonnaks Kanadas.

Põhiteave väärtpaberite kohta

Mis on väärtpaberite põhitunnused?

Võlakirjad on tagamata võlakirjad nimiväärtusega 1000 eurot, vääringustatud eurodes. Võlakirjad esindavad Äriühingu tagamata võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjad on dematerialiseeritud kujul ega ole nummerdatud. Võlakirjad on registreeritud Nasdaq CSD-s ISIN koodi EE0000002749 all.

Võlakirjadest tulenevad õigused on sätestatud Tingimustes. Peamised võlakirjaomanike õigused, mis Võlakirjadest ja Tingimustest tulenevad, on õigus Võlakirja lunastamisele ja õigus saada intressi. Lisaks Võlakirjade lunastamise ja intressi saamise õigusele, on võlakirjaomanikel Tingimuste kohaselt maksete hilinemise korral õigus viivisele määras 0,05% iga viivituses oldud päeva eest.

Intress ja tootlus

Võlakirjade aastane kupongiintressimäär on 9,50% aastas, mida arvutatakse alates Võlakirjade emiteerimise kuupäevast, st. 26. novembrist 2025 kuni lunastamise päevani. Intressi makstakse üks kord kvartalis järgmistel kuupäevadel (v.a. 26.november 2025): 26. veebruar, 26. mai, 26. august ja 26. november. Võlakirjade intressi arvutatakse 30 päeva pikkusest kalendrikuust ja 360 päeva pikkusest kalendriaastast (30/360).

Lunastustähtaeg

Võlakirjade lunastustähtaeg on 26. november 2028.

Vastavalt Tingimustele on Äriühingul enda äranägemisel õigus lunastada kõik või osad olemasolevad Võlakirjad ennetähtaegselt, kuid mitte varem kui üks aasta enne Võlakirjade lunastustähtaega.

Järjekoh ja allutatud

Võlakirjad esindavad Äriühingu tagamata võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjadest tulenevad kohustused on vähemalt samal järjekohal Äriühingu kõigi muude allutamata ja tagamata võlakohustustega.

Võõrandatavus

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, kuid võlakirjaomanik, kes soovib võlakirju võõrandada peab tegema kindlaks, et mistahes võõrandamisega seotud pakkumist ei käsitleta Võlakirjade avaliku pakkumisenä, millega kaasneb prospekti koostamise kohustus vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Vastavalt Tingimustele on võlakirjaomaniku kohustus kindlaks teha, et pakkumine ei vaja prospekti koostamist, ning võlakirjaomanik vastutab nõude täitmise eest ise.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Äriühing kavatseb taotleda Võlakirjade kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti Võlakirjanimikirjas. Võlakirjade kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 27. novembril 2025 või sellele lähedasel päeval. Kuigi tehakse kõik jõupingutused tagamaks, et Äriühingu Võlakirjad võetakse kauplemisele, ei saa Äriühing tagada, et Võlakirjad võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi Balti Võlakirjanimikirjas.

Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?

- Võlakirjad on avatud intressiriskile, kus turul valitsevad intressimäärad võivad mõjutada Võlakirjade turuväärtust. Võlakirjaomanik peaks pidama meeles, et kuigi intressimäärad mõjutavad Võlakirjade turuväärtust, siis ei mõjuta need Võlakirjade nominaalväärtust ning vastavalt Tingimustele tehtavaid intressimakseid. Seega investoritele, kes hoiavad Võlakirju kuni lunastustähtajani, tehakse makseid, mis vastavad Võlakirjade nominaalväärtusele ning Tingimustele vastavatele intressimaksetele, vaatamata vahepealsetele turuväärtuse kõikumistele.
- Võlakirjade hind võib olla volatiilne. Võlakirjade väärtus väärtpaberiturul võib kõikuda Grupiga seotud sündmuste või riskide realiseerumise tõttu, aga ka Grupist sõltumatute sündmuste tõttu, nagu näiteks üldine olukord Eesti või Euroopa majanduses.
- Võlakirjadesse investeerimine on investeerimine võlainstrumentidesse, mis ei hõlma mistahes õiguslike ega soodustavaid huvisid Äriühingu või mistahes Tütarettevõtja omakapitalis või mistahes hääleõiguseid või õigust saada dividende või muid õiguseid, mis võivad tekkida kapitaliinstrumentidest. Võlakirjade näol on tegemist Äriühingu tagamata võlakohustusega, mis annab võlakirjaomanikele ainult õigused, mis on sätestatud Tingimustes.
- Kuigi Äriühing teeb kõik endast oleneva, et tagada Pakkumise edukus, ei saa Äriühing tagada Pakkumise edukust ega seda, et investorid saavad oma märgitud Võlakirjad kätte.
- Kuigi tehakse kõik endast olenev, et tagada Võlakirjade kauplemisele lubamine Nasdaq Tallinna börsi Balti Võlakirjade nimekirjas, ei saa Äriühing seda tagada.

Põhiteave väärtpaberite avaliku pakkumise ja reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise käigus pakutakse Eesti jae- ja institutsionaalsetele investoritele kokku kuni 6 000 Võlakirja (mida Äriühing võib suurendada kuni 8 000 Võlakirjani) (**Jaepakkumine**). Lisaks võidakse Võlakirju pakkuda kutselistele investoritele või suunatud pakkumisenä Eestis ja väljaspool Eestit kooskõlas prospektimääruse artikliga 1(4). Võlakirju pakutakse hinnaga 1000 eurot Võlakirja kohta.

Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on periood, mille jooksul on võimalik Pakkumises osaleda võivatel isikutel esitada Võlakirjade Märkimisavaldusi. Pakkumisperiood algab 12. novembril 2025 kell 10:00 Eesti aja järgi ja lõpeb 21. novembril 2025 kell 15:30 Eesti aja järgi (**Pakkumisperiood**).

Märkimisavaldused

Märkimisavaldusi võib esitada üksnes Pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib taotleda Võlakirjade märkimist ainult pakkumise hinnaga. Kui üks investor esitab mitu Märkimisavaldust, liidetakse need jaotuse eesmärgil üheks avalduseks. Kõik Jaepakkumises osalevad investorid tohivad esitada Märkimisavaldusi üksnes eurodes. Investor kannab kõik kulud ja tasud, mida Nasdaq CSD vastav kontohaldur, kes võtab Märkimisavalduse vastu, võtab seoses Märkimisavalduse esitamise, tühistamise või muutmisega.

Võlakirjade märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri juures või finantsasutuses, mis on Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liige ja samuti Läti või Leedu

keskväärtpaberite hoidja, st Nasdaq CSD SE (registreeritud Lätis, registrikood 400003242879) või Nasdaq CSD SE Leedu filiaal (registreeritud Leedus, registrikood 304602060).

Märkimisavalduse esitamine Eesti investorite poolt

Investor, kes soovib märkida Võlakirju, peab pöörduma kontohalduri poole, mis haldab vastava investorit Nasdaq CSD väärtpaberikontot ning esitama Märkimisavalduse Võlakirjade ostmiseks alltoodud vormis. Märkimisavaldus tuleb kontohaldurile esitada Pakkumisperioodi jooksul. Investor võib kasutada Märkimisavalduse esitamiseks mis tahes kontohalduri poolt pakutavat meetodit (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduse asukohas, internetipanga vahendusel või muul viisil). Märkimisavaldus peab sisaldama järgnevat teavet:

Väärtpaberikonto omanik:	investori nimi
Väärtpaberikonto:	investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EUR 9,50 Hepsor AS võlakiri 25-2028
ISIN-kood:	EE000000274
Väärtpaberite arv:	Investori poolt märgitud Võlakirjade arv
Hind (ühe Võlakirja kohta):	1000 eurot
Tehingu summa:	investori poolt märgitud Võlakirjade arv korrutatuna Pakkumishinnaga
Tehingu vastaspool:	Hepsor AS
Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99102109519
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	AS LHV Pank
Tehingu väärtuspäev:	26. november 2025
Tehingu liik:	"märkimisavaldus"

Investor võib Märkimisavalduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui investor volitab esindajakonto omanikku avaldama investorit isiku, isikukoodi või registrikoodi, ning aadressi Äriühingule ja Nasdaq CSD-le. Märkimisavaldused, mis esitatakse esindajakonto kaudu ilma eelnimetatud teavet avaldamata, lükatakse tagasi.

Märkimisavalduse esitamine Läti ja Leedu investorite poolt

Võlakirjade märkimist sooviv investor peab võtma ühendust finantsasutusega, kes on Nasdaq Riia või Nasdaq Vilniuse börsi liige ja haldab sellise investorit väärtpaberikontot. Investor võib esitada võlakirjade ostu või märkimise Märkimisavalduse vastava finantsasutuse poolt aktsepteeritavas vormis ja vastavalt Prospekti tingimustele. Märkimisavaldus tuleb kontohaldurile esitada Pakkumisperioodi jooksul. Investor võib kasutada Märkimisavalduse esitamiseks mis tahes kontohalduri poolt pakutavat meetodit (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduse asukohas, internetipanga vahendusel või muul viisil).

Investor peab tagama, et kõik Märkimisavalduses esitatud andmed on õiged, täpsed ja arusaadavad. Äriühing jätab endale õiguse tagasi lükata mis tahes Märkimisavaldused, mis on mittetäielikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi jooksul kooskõlas kõigi käesolevate tingimustega.

Tasumine

Märkimisavalduse esitamisega volitab investor institutsiooni, kes haldab tema väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot (kes võib, kuid ei pruugi olla investorit kontohaldur), koheselt blokeerima investorit arvelduskontol tehingu kogusumma, kuni arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatakse kooskõlas käesolevate tingimustega. Blokeeritav summa on võrdne summaga, mis saadakse Pakkumishinna korrutamisel investorit poolt märgitud Võlakirjade arvuga. Investor võib Märkimisavalduse esitada ainult juhul, kui investorit Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol või investorit väärtpaberikontol, mis on avatud finantsasutuse juures, kes on Nasdaq Riia või Nasdaq Vilniuse börsi liige, on piisavalt rahalisi vahendeid kogu Märkimisavalduses toodud tehinguväärtuse katmiseks.

Jaotamine ja jaotus

Äriühing otsustab Võlakirjade jaotuse pärast asjaomase seeria Võlakirjade Pakkumisperioodi lõppu ja hiljemalt 23. novembril 2025. Võlakirjad jaotatakse Pakkumises osalevatele investoritele järgmiste põhimõtete alusel: (i) samadel tingimustel koheldakse kõiki investoreid võrdselt, samas sõltuvalt investorite arvust ja huvist Pakkumise vastu võib Äriühing kehtestada ühele investorile jaotatava Võlakirjade miinimum- ja maksimumarvu;

(ii) Äriühingul on õigus kasutada jae- ja institutsionaalsete investorite gruppide vahel erinevaid jaotuse põhimõtteid; (iii) Äriühingul on õigus kasutada investorite gruppides erinevaid jaotamise põhimõtteid astmeliselt, vastavalt Märkimisavalduse suurusele; (iv) jaotamise eesmärk on luua Äriühingu jaoks kindel ja usaldusväärne investoribaas; (v) Äriühingul on õigus eelistada Äriühingu olemasolevaid aktsionäre ja võlakirjaomanikke teistele investoritele; ja (vi) Äriühingul on õigus eelistada Gruppi kuuluvate Äriühingu töötajaid (sealhulgas nende kontrolli all olevaid äriühinguid). Olemasolevate aktsionäride nimekiri fikseeritakse 11. novembri 2025 lõpu seisuga.

Pakkumise jaotamisprotsessi tulemused kuulutatakse välja Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebisaidil <https://hepsor.ee/investorile/volakirjad/> hiljemalt 24. novembril 2025, kuid igal juhul enne Võlakirjade kandmist investorite väärtpaberikontodele. Seega ei alga Võlakirjadega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil enne jaotamise tulemuste väljakuulutamist.

Arveldamine ja kauplemine

Investoritele jaotatud Võlakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele 26. novembril 2025 või sellele lähedasel kuupäeval "tehing makse vastu" meetodit kasutades üheaegselt nende Võlakirjade eest tehtud makse teostamisega. Kui investor on mitme väärtpaberikonto kaudu esitanud mitu Märkimisavaldust, kantakse talle eraldatud Võlakirjad vastavatele väärtpaberikontodele proportsionaalselt iga konto kohta esitatud Märkimisavalduses märgitud Võlakirjade arvuga, ümardatuna vajadusel üles- või allapoole. Võlakirjadega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algab eelduslikult 27. novembril 2025 või sellele lähedasel kuupäeval.

Vahendite tagastamine

Kui Pakkumine või osa Pakkumisest tühistatakse kooskõlas käesolevas Prospektis sätestatud tingimustega või kui investori Märkimisavaldus lükatakse tagasi või kui jaotatud Võlakirjade arv on väiksem taotletud Võlakirjade arvust, vabastab asjaomane finantsasutus investori sularahakontol blokeeritud vahendid või üle jääva osa nendest (summa, mis ületab jaotatud Võlakirjade eest tehtud makset).

Pakkumise tühistamine

Äriühingul on õigus Pakkumine oma äranägemise järgi igal ajal kuni Pakkumisperioodi lõpuni täielikult või osaliselt tühistada. Eelkõige võib Äriühing pidada vajalikuks tühistada Pakkumise selles osas, mida ei märgitud. Pakkumise mis tahes tühistamisest antakse teada Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebisaidil <https://hepsor.ee/investorile/volakirjad/> kaudu. Kõik poolte õigused ja kohustused seoses Pakkumise tühistatud osaga loetakse lõppenuks asjaomase teate avaldamise hetkest.

Miks käesolev Prospekt koostatakse?

Pakkumise esmane eesmärk on tugevdada Grupi kapitalstruktuuri, et säilitada tugev kapitalibaas, arvestades kiiresti kasvavat riskiga kaalutud varade baasi. Äriühing loodab kaasata täiendavat kapitali kuni 6 miljoni euro ulatuses, mida Äriühing võib suurendada kuni 8 miljoni euroni. Pakkumisest saadavat tulu kavatseb Äriühing kasutada olemasoleva AS-ga LHV Pank sõlmitud laenulepingu refinantseerimiseks. Kui Äriühing otsustab suurendada pakkumise mahtu, siis ülejäänud vahendid suunatakse kavandatavatesse kinnisvara arendusprojektidesse. Pakkumisega seotud kulude kogusumma on hinnanguliselt kuni 210 000 eurot, mis arvatakse enne käesolevas punktis kirjeldatud tulu kasutamist Pakkumisest saadavast tulust maha.

Juhtkonnale teadaolevalt ei ole Pakkumisega seotud isikutel Pakkumisega seotult mingeid Pakkumise seisukohalt olulisi isiklikke huve. Juhatusel ei ole teada Pakkumisega seotud huvide konflikte.

Pakkumise suhtes ei ole sõlmitud märkimislepingut siduva kohustuse alusel.