



KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolev kokkuvõte (edaspidi „**Kokkuvõte**”) on lühike ülevaade teabest, mis on avaldatud 7. novembri 2025. aasta prospektis, mis käsitleb Hepsor AS-i (edaspidi „**Äriühing**”) võlakirjade (edaspidi „**Võlakirjad**”) avalikku pakkumist institutsionaalsetele ja jaeinvestoritele Eestis, Lätis ja Leedus (edaspidi „**Pakkumine**”) eraldi seeriatena (edaspidi „**Programm**”) ning võlakirjade kauplemisele võtmise kohta Nasdaq Tallinna börsi (**Nasdaq Tallinn**) Balti võlakirjade nimekirjas (edaspidi „**Prospekt**”), mida on täiendatud Prospekti lisaga, kuupäevaga 19. august 2026. Kokkuvõte on lisatud teises seerias emiteeritud Võlakirjadele kohaldatavatele lõplikele tingimustele (edaspidi „**Lõplikud Tingimused**”) ning seetõttu kehtib see konkreetset teise seeria Võlakirjade kohta. Käesolevas Prospektis esitatud teave on esitatud Äriühingu poolt Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga, kui ei ole sätestatud teisiti. Käesolevas Kokkuvõttes esitatud teave, mis on seotud Prospekti Lisaga, on esitatud Äriühingu poolt Prospekti Lisa kuupäeva seisuga, kui ei ole sätestatud teisiti.

Käesolevat Kokkuvõtet tuleks lugeda Prospekti sissejuhatusena ning igasugune otsus Võlakirjadesse investeerida peaks põhinema investorite poolt Prospekti tervikuna läbivaatamisel. Kokkuvõttes esitatud teave on esitatud Prospekti registreerimise kuupäeva seisuga, kui ei ole märgitud teisiti. Käesoleva Kokkuvõttega seotud tsiviilvastutus lasub ainult nendel isikutel, kes on Kokkuvõtte, sealhulgas selle tõlke, esitanud, ning ainult juhul, kui Kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline, kui seda lugeda koos Prospekti teiste osadega, või kui see ei anna, kui seda lugeda koos Prospekti teiste osadega, olulist teavet, mis aitaks investoritel kaaluda, kas Võlakirjadesse investeerida. Võlakirjadesse investeerimine on seotud riskidega ja investor võib kaotada kogu investeeringu või osa sellest.

Nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN-kood)	EUR 9,50 Hepsor AS võlakiri 26-2029, ISIN EE0000005213 (Võlakirjad)
Emitendi andmed ja kontaktandmed, sealhulgas juriidilise isiku tunnus (LEI-kood)	Emitendi ärinimi on Hepsor AS (edaspidi „ Äriühing ”). Äriühing on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 12099216 ja selle LEI-kood on 254900NNCQC3L9WR9P45. Äriühingu kontaktandmed on järgmised: aadress Järvevana tee 7b, Tallinn 10112, Eesti, telefon +372 660 9009, e-post info@hepsor.ee .
Prospekti heaks kiitnud pädeva asutuse andmed ja kontaktandmed, Prospekti heakskiitmise kuupäev	Prospekti on heaks kiitnud Finantsinspektsioon (FI) 10.novembril 2025 registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5806 ning Prospekti Lisa on FI heaks kiitnud 21. augustil 2026 registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5806-10. FI kontaktandmed on järgmised: aadress Sakala 4, Tallinn 15030, Eesti, telefon +372 668 0500, e-post info@fi.ee .

Oluline teave emitendi kohta

Kes on väärtpaberite emitent?

Äriühingu ärinimi on Hepsor AS. Äriühing asutati Eesti Vabariigi seaduste alusel tähtajatult osaühinguna ning registreeriti Eesti äriregistris 29. aprillil 2011 registrikoodiga 12099216. Alates 14. oktoobrist 2021 tegutseb Äriühing aktsiaseltsina. Äriühing on Kontserni valdusettevõtja. Ettevõtte kontserni (edaspidi „**Kontsern**”) kuuluvad Äriühing kui konsolideeriv emaettevõtte ning tütarettevõtted Hepsor Finance OÜ (ja selle tütarettevõtted), Hepsor Latvia OÜ (ja selle tütarettevõtted), Hepsor Kanada OÜ (ja selle tütarettevõtted) ning arendusprojektidega seotud eriotstarbelised äriühingud (**SPV-d**). Prospekti Lisa kuupäeva seisuga kuulub Kontserni 37 tütarettevõtet ja 10 sidusettevõtet. Äriühingu enda tegevus piirdub Kontserni tütarettevõtete aktsiate omamisega. Hepsor Finance OÜ vastutab Kontserni arendusprojektide rahastamise, lõpetatud projektidest saadud tulude raamatupidamise ja konsolideerimise eest ning osutab lepingulisi projektijuhtimisteenuseid Eestis asuvatele SPV-dele. Hepsor Latvia OÜ on Läti eriotstarbeliste äriühingute ja Hepsor SIA aktsiate valdusettevõtte, mis osutab Läti eriotstarbelistele äriühingutele lepingulisi projektijuhtimisteenuseid. Hepsor Kanada OÜ on Äriühingu Kanada tütarettevõtete aktsiate valdusettevõtte. Kontserni projektid Kanadas kajastatakse finantsinvesteeringutena. Kontserni ärisegmendid on (i) elamuarendus (moodustas 94% konsolideeritud müügitulust 2025. aastal; 95% 2024. aastal); (ii) ärikinnisvara arendus (moodustas 4% konsolideeritud müügitulust 2025. aastal; 3% 2024. aastal); (iii) valdusettevõtted (moodustasid 1% konsolideeritud tuludest 2025. aastal; 2% 2024. aastal). Kontsern tegutseb Eestis (moodustas 74% konsolideeritud tuludest 2025. aastal; 85% 2024. aastal), Lätis ja Kanadas (Kanadas ei ole veel tulusid teenitud).

Prospekti koostamise kuupäeval on järgmised aktsionärid, kes omavad otseselt üle 5% Äriühingu aktsiatest:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osakaal	Aktsionäri otseselt või kaudselt kontrolliv isik
Andres Pärloja	507 000	13,0%	puudub
Kristjan Mitt	507 000	13,0%	puudub
Henri Laks	498 000	12,7%	puudub
Lauri Meidla	385 700	9,9%	puudub
KAMP Investments OÜ	981 000	25,1%	Andres Pärloja Kristjan Mitt

Äriühingu üle otsest või kaudset kontrolli omavaid isikuid ei ole.

Vastavalt Eesti seadustele on Äriühingu juhtimine korraldatud kaheastmelise süsteemina. Juhatus vastutab Äriühingu igapäevase juhtimise eest ning on volitatud Äriühingut esindama seaduse ja põhikirja alusel. Äriühingu nõukogu vastutab Äriühingu äritegevuse strateegilise planeerimise eest ning juhatuse tegevuse järelevalve eest.

Prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingul üks juhatuse liige – Martti Krass. Äriühingu nõukogusse kuulub kolm liiget – Henri Laks (nõukogu esimees), Kristjan Mitt ja Andres Pärloja.

Grant Thornton Baltic OÜ (registrikood 10384467; registrijärgne aadress Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn, Eesti) tegutseb Äriühingu audiitorina majandusaastatel 2022–2027. Auditeeritud finantsaruanded on auditeerinud Grant Thornton Baltic OÜ. Grant Thornton Baltic OÜ on Eesti Audiitorite Liidu liige.

Millised on emitendi peamised finantsandmed?

Tabelis 1 ja tabelis 2 on esitatud võtme-finantsnäitajad 31. detsembril 2025 ja 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaastate lõpu seisuga ning 30. juunil 2026 lõppenud kuue kuu seisuga, samuti võrdlusandmed 30. juunil 2025 lõppenud kuue kuu seisuga, mis on võetud või tuletatud auditeeritud finantsaruannetest (sh 31. detsembril 2025 lõppenud aasta auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne) ning auditeerimata vahefinantsaruannetest (sh 2026. aasta teise kvartali ja kuue kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuanne), mis on viiteliselt lisatud Prospektile. Andmed on esitatud vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/979 II lisale nii nagu Äriühing peab Võlakirjade puhul kõige asjakohasemaks.

Tabel 1. Konsolideeritud kasumiaruanne (tuhandetes eurodes)

Aasta	2025 Auditeeritud	2024 Auditeeritud	6M '26 Auditeerimata	6M '25 Auditeerimata
Tegevuskasum/-kahjum	3 359	4 332	-959	1 410

Tabel 2. Konsolideeritud bilanss (tuhandetes eurodes)

Aasta	31.12.2025 Auditeerimata	31.12.2024 Auditeerimata	30.06.2026 Auditeerimata
Netovõlg	47 559	48 439	56 180
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,6	2,3	4,9
Võlakordaja	52,0%	61,6%	56,6%

Netovõlg = intressi kandvate laenukohustuste kogusumma – raha

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Tabel 3. Konsolideeritud rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

Aasta	31.12.2025 Auditeeritud	31.12.2024 Auditeeritud	30.06.2026 Auditeerimata	30.06.2025 Auditeerimata
Rahavood põhitegevusest (põhitegevusse)	14 351	8 909	-8 211	13 012
Rahavood investeerimistegevusest (investeerimistegevusse)	-7 493	-3 725	-884	-3 040
Rahavood finantseerimistegevusest (rahastamistegevusse)	-9 455	-6 539	7 793	-13 216

Millised on emitendile iseloomulikud peamised riskid?

- Kontsern on teinud ja kavatseb ka edaspidi teha tehinguid oma sidusettevõtetega, ehitusfirmadega Mitt & Perlebach OÜ ja Mitt&Perlebach SIA, mis on Äriühingu praeguste aktsionäride ja nõukogu liikmete kontrolli all. Selline suhe Kontserni ettevõtete ning Mitt & Perlebach OÜ ja Mitt&Perlebach SIA vahel võib põhjustada huvide konflikte.
- Kontserni tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende võimest täita kohustusi kokkulepitud tingimuste kohaselt.
- Kontserni tegevus on oma olemuselt kapitalimahukas ja seetõttu sõltub suuresti Kontserni võimest kaasata kapitali Kontsernile soodsatel tingimustel. Kui ei õnnestu kaasata kapitali mahus ja tingimustel, mis on vajalikud Kontserni ettevõtete projektiportfelli või tulevaste kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks, võib see avaldada negatiivset mõju Kontserni ettevõtete tegevusmahule ja seeläbi ka Kontserni tegevustulemustele.
- Kontserni kinnisvaraarendusprojektidega võivad kaasneda riskid, mis tulenevad ühisettevõtete kokkulepetest ja kaasomandistruktuuridest, kuna Kontsernil ei ole asjaomasel eriotstarbelises äriühingus (SPV) alati enamusosalus. Huvide konfliktid või erimeelsused Kontserni ja tema ühisettevõtete või kaasomanike vahel võivad põhjustada viivitusi, kulude suurenemist või muutusi projektide ulatuses.
- Kontserni tegevusega kaasnevad geograafiliste turgudega seotud riskid – Kontsern tegutseb ainult Eestis, Lätis ja Kanadas, täpsemalt Tallinnas, Riias ja Torontos. Seetõttu on Kontsernil turukontsentratsioonirisk.
- Äriühingu juhtimiskohustused on koondunud juhatuse ainsale liikmele. Sellega kaasnevad vältimatud riskid, mis on seotud Kontserni ärialase oskusteabe koondumisega ühe isiku kätte.
- Ei ole mingit kindlust, et Kontserni ettevõtte suudavad tulevikus leida sobivaid ja piisavalt kasumlikke kinnisvaraprojekte. Võimetus tagada uute kinnisvaraarendusprojektide pidev voog võib avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevustulemustele.
- Kinnisvaraarendustegevust võib oluliselt negatiivselt mõjutada selle tsükiline iseloom. Kui majanduskasv aeglustub mõnes või kõigis riikides, kus Kontsern tegutseb, võib see avaldada tugevat mõju Äriühingu projektide arendamisest saadavale tulule, näiteks seetõttu, et arendatud kinnisvara tuleb müüa algselt oodatust 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 ning samal ajal põhjustada nende materjalide kättesaadavuse olulist vähenemist. Oodatust kõrgemad ehituskulud võivad piirata Kontserni võimet viia kinnisvaraarendusprojekte lõpule oodatava kasumimarginaaliga, mis võib avaldada negatiivset mõju Kontserni tegevustulemustele ja finantsseisundile.
- Kontserni äriühingud, kes tegutsevad korterite müüjatena, kannavad tsiviilvastutust peamiselt ehitustööde kvaliteedi tagamise eest. Reeglina sisaldavad kinnisvara müügilepingud kokkulepet vastava Kontserni äriühingu poolt antava 24-kuulise ehitustagatise kohta. Seetõttu võtavad Kontserni äriühingud endale tsiviilvastutuse ehitustööde kvaliteedi eest; siiski ei ole võimalik tagada, et Kontserni äriühingu vastu esitatud tsiviilnõue saab sisse nõuda vastavalt ehitusettevõtjalt.
- Kinnisvaraarendus on äärmiselt konkurentsitihe ärivaldkond, mis kujutab Kontsernile potentsiaalselt suurt riski. Seda suurendab asjaolu, et Kontsern tegutseb Tallinnas ja Riias ning nende läheduses, mis on vastavalt Eestis ja Lätis piirkonnad, kus on suurim nõudlus nii äri- kui ka elamukinnisvara järele, ning Torontos, mida peetakse piirkonnaks, kus on üks suurimaid nõudlusi elamukinnisvara järele Kanadas.

Väärtpaberite peamised omadused

Millised on väärtpaberite peamised omadused?

Võlakirjad on tagamata võlakirjad nimiväärtusega 1 000 eurot. Võlakirjad kujutavad endast Äriühingu tagamata võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjad on dematerialiseeritud kujul ja nummerdamata. Võlakirjad on registreeritud Nasdaq CSD-s ISIN-koodiga EE0000005213.

Võlakirjadega seotud õigused on sätestatud Võlakirjade Tingimustes. Võlakirjaomanike peamised õigused, mis tulenevad Võlakirjadest ja nende Tingimustest, on õigus Võlakirjade lunastamisele ja õigus intressimaksete saamisele. Lisaks Võlakirjade tagasiostuõigusele ja intressimaksete saamise õigusele on võlakirjaomanikel õigus saada viivitusintressi määraga 0,05% iga viivituspäeva eest, kui Võlakirjade Tingimuste kohaselt tasumisele kuuluvate maksete tegemine viibib.

Intress ja tootlus

Võlakirjadele kehtib intressimäär 9,5% aastas, mida arvestatakse alates Võlakirjade emiteerimise kuupäevast, s.o 11. septembrist 2026, kuni lunastamise kuupäevani. Intressi makstakse kvartali kaupa järgmistel kuupäevadel (välja arvatud 11. septembril 2026): 11. detsember, 11. märts, 11. juuni ja 11. september. Võlakirjade intress arvutatakse 30-päevase kalendrikuu ja 360-päevase kalendriaasta alusel (30/360).

Lunastustähtpäev

Võlakirjade Lunastustähtpäev on 11. september 2029.

Võlakirjade Tingimuste kohaselt võib Äriühing oma äranägemisel lunastada kõik või osa ringluses olevatest Võlakirjadest mitte varem kui üks aasta enne Lunastustähtpäeva.

Järjekoht ja allutatus

Võlakirjad kujutavad endast Äriühingu tagamata võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjadest tulenevad kohustused on vähemalt **võrdväärsed** kõigi teiste Äriühingu allutamata ja tagamata võlakohustustega.

Võõrandatavus

Võlakirjad on vabalt ülekantavad; võlakirjaomanik, kes soovib Võlakirju üle kanda, peab siiski tagama, et sellise ülekandmisega seotud pakkumine ei kvalifitseeruks prospekti avaldamist nõudvaks pakkumiseks vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Võlakirjade Tingimuste kohaselt on võlakirjaomaniku kohustus ja vastutus tagada, et Võlakirjade pakkumine ei nõua prospekti avaldamist vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Äriühing kavatses taotleda Võlakirjade kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Teise seeria kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 14. september 2026 või sellele lähedane kuupäev. Kuigi Äriühing teeb kõik endast oleneva ja rakendab nõuetekohast hoolsust, et tagada Võlakirjade kauplemisele võtmine, ei saa Äriühing tagada, et Võlakirjad võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas.

Millised on väärtpaberitele iseloomulikud peamised riskid?

- Võlakirjad on seotud intressimäärariskiga, mille puhul valitsevate turu intressimäärade muutused võivad mõjutada Võlakirjade turuväärtust. Võlakirjaomanikud peaksid siiski arvestama, et kuigi intressimäärade muutused mõjutavad Võlakirjade turuväärtust, ei mõjuta need Võlakirjade Nimiväärtust ega Võlakirjade Tingimuste kohaselt makstavaid intressimakseid. Seega saavad investorid, kes hoiavad Võlakirju kuni tähtaja lõpuni, tagasi Nimiväärtuse koos Tingimustes sätestatud intressiga, hoolimata turuhinna vahepealsetest kõikumistest.
- Võlakirjade Hind võib olla volatiilne. Võlakirjade väärtus väärtpaberiturul võib kõikuda nii Kontserniga seotud sündmuste või riskide realiseerumise tõttu kui ka Kontserni kontrolli alt väljas olevate sündmuste tõttu, nagu näiteks Eesti või Euroopa majanduse üldine olukord.
- Investeering Võlakirjadesse ei anna mingit õiguseid Äriühingu või selle tütarettevõtjate omakapitalile ega hääleõigusi, õigust saada dividende ega muid õigusi, mis võivad tuleneda omakapitaliinstrumentidest. Võlakirjad kujutavad endast Äriühingu tagamata võlakohustust, mis annab võlakirjaomanikele ainult need õigused, mis on sätestatud Võlakirjade Tingimustes.
- Kuigi Äriühing teeb kõik endast oleneva, et tagada emissiooni edukus, ei saa Äriühing garanteerida emissiooni edukust ega seda, et investorid saavad oma märgitud Võlakirjad kätte.
- Kuigi tehakse kõik võimalik, et Võlakirjad võetaks kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas, ei saa Äriühing seda tagada.

Oluline teave väärtpaberite avalikust pakkumisest ja kauplemisele võtmisest reguleeritud turul

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

Pakkumise käigus pakutakse kuni 3 000 (mida Äriühing võib suurendada kuni 5 000-ni) Võlakirja jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus (**Jaepakkumine**). Äriühing võib otsustada pakkuda Programmi raames emiteeritud Võlakirju investoritele Eestis, Lätis ja Leedus ning väljaspool neid riike erapakkumise teel ning institutsionaalsetele investoritele vastavalt prospektimääruse artikli 1 lõikele 4. Võlakirju pakutakse hinnaga 1 000 eurot ühe Võlakirja kohta.

Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on ajavahemik, mille jooksul võivad Jaepakkumises osalemise õigusega isikud Märkida Võlakirju. Teise Seeria pakkumisperiood algab 25. augustil 2026 kell 10.00 Eesti kohaliku aja järgi ja lõpeb 4. septembril 2026 kell 15.30 Eesti kohaliku aja järgi (**Pakkumisperiood**).

Märkimiskorraldused

Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Jaepakkumises osalev investor võib Võlakirju Märkida ainult Pakkumishinnaga. Kui üks investor esitab mitu Märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse eesmärgil üheks. Kõik Jaepakkumises osalevad investorid võivad esitada Märkimiskorraldusi ainult eurodes. Investor kannab kõik kulud ja tasud, mida Märkimiskorraldust vastu võttev vastav kontohaldur või finantsasutus nõuab seoses Märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmisega.

Võlakirjade Märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri juures või finantsasutuses, mis on Nasdaq Riia või Nasdaq Vilniuse börsi liige ja samuti Läti või Leedu keskse väärtpaberite hoiukoha osaline, st vastavalt Nasdaq CSD SE (registreeritud Lätis, registrikood 400003242879) või Nasdaq CSD SE Leedu filiaal (registreeritud Leedus, registrikood 304602060).

Eesti investorite Märkimiskorralduste esitamine

Investor, kes soovib Võlakirju Märkida, peab võtma ühendust kontohalduriga, kes haldab kõnealuse investoril Nasdaq CSD väärtpaberikontot, ning esitama Võlakirjade ostmiseks Märkimiskorralduse allpool esitatud vormis. Märkimiskorraldus tuleb esitada kontohaldurile enne Pakkumisperioodi lõppu. Investor võib Märkimiskorralduse

esitamiseks kasutada mis tahes viisi, mida tema kontohaldur pakub (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduskohas, interneti kaudu või muul viisil). Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

Väärtpaberikonto omanik:	investori nimi
Väärtpaberikonto:	investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EUR 9,50 Hepsor AS võlakiri 26-2029
ISIN-kood:	EE0000005213
Väärtpaberite kogus:	võlakirjade arv, mida investor soovib märkida
Hind (ühe pakutava võlakirja kohta):	1 000 eurot
Tehingu summa:	võlakirjade arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna pakkumishinnaga
Tehingupartner:	Hepsor AS
Vastaspoole väärtpaberikonto:	99102109519
Vastaspoole kontohaldur:	AS LHV Pank
Tehingu väärtuspäev:	11. september 2026
Tehingu liik:	„märkimine“

Investor võib esitada Märkimiskorralduse nominaalkonto kaudu ainult juhul, kui ta volitab nominaalkonto omanikku avaldama investori isikuandmed, isikukoodi või registreerimisnumbri ning aadressi Äriühingule ja Nasdaq CSD-le. Nominaalkontode kaudu esitatud Märkimiskorraldusi, mille puhul eespool nimetatud andmeid ei ole avaldatud, ei arvestata.

Läti ja Leedu investorite Märkimiskorralduste esitamine

Investor, kes soovib Võlakirju Märkida, peab võtma ühendust Nasdaq Riia või Nasdaq Vilniuse börsi liikmeks oleva finantsasutusega, mis haldab kõnealuse investori väärtpaberikontot. Investor võib esitada Võlakirjade ostu või Märkimiskorralduse vastava finantsasutuse poolt aktsepteeritavas vormis ning kooskõlas Prospekti Tingimustega. Märkimiskorraldus tuleb esitada kontohaldurile enne Pakkumisperioodi lõppu. Investor võib Märkimiskorralduse esitamiseks kasutada mis tahes viisi, mida tema kontohaldur pakub (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduskohas, internetipanga kaudu või muul viisil).

Investor peab tagama, et kõik Märkimiskorralduses sisalduvad andmed on õiged, täielikud ja loetavad. Äriühing jätab endale õiguse tagasi lükata kõik Märkimiskorraldused, mis on puudulikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mida ei ole täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi jooksul kooskõlas käesolevates Tingimustes sätestatud nõuetega.

Tasumine

Märkimiskorralduse esitamisega volitab ja annab investor juhiseid asutusele, mis haldab investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot (mis võib olla, kuid ei pruugi olla ka investori kontohaldur), blokeerida viivitamatult kogu tehingusumma investori arvelduskontol kuni arvelduse lõpuleviimiseni või rahaliste vahendite vabastamiseni vastavalt käesolevatele Tingimustele. Blokeeritav tehingusumma on võrdne Pakkumishinnaga, mis on korrutatud Märkimiskorralduses märgitud Võlakirjade kogusega. Investor võib esitada Märkimiskorralduse ainult juhul, kui tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol või Nasdaq Riia või Nasdaq Vilniuse börsi liikmeks oleva finantsasutuse juures avatud väärtpaberikontol on piisavalt vahendeid, et katta selle konkreetse Märkimiskorralduse kogu tehingusumma.

Jaotus

Äriühing teeb otsuse Võlakirjade jaotamise kohta pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid hiljemalt 7. septembril 2026. Võlakirjad jaotatakse Pakkumises osalevatele investoritele järgmiste põhimõtete kohaselt: (i) samadel tingimustel koheldakse kõiki investoreid võrdselt, kusjuures sõltuvalt investorite arvust ja Pakkumise vastu tuntavast huvist võib Äriühing kehtestada ühele investorile jaotatavate Võlakirjade miinimum- ja maksimumarvu; (ii) Äriühingul on õigus kohaldada jaotamisel erinevaid põhimõtteid jaeinvestorite ja institutsionaalsete investorite suhtes; (iii) Äriühingul on õigus kohaldada erinevaid jaotuspõhimõtteid investorite suhtes, mis on jaotatud Märkimiskorralduste suuruse alusel; (iv) jaotamise eesmärk on luua Äriühingule tugev ja usaldusväärne investorbaas; (v) Äriühingul on õigus eelistada oma olemasolevaid aktsionäre ja võlakirjaomanikke teistele investoritele; (vi) Kontserni töötajaid (sealhulgas, kui nad tegutsevad juriidiliste isikute kaudu, nende kontrolli all olevaid isikuid) võib eelistada teistele investoritele; (vii) Äriühingul on õigus eelistada teistele investoritele neid investoreid, kes esitasid Märkimiskorraldused Pakkumisperioodi jooksul varem. Äriühingu olemasolevate aktsionäride ja võlakirjaomanike nimekiri kinnitatakse 24. augusti 2026. aasta seisuga.

Pakkumise jaotamisprotsessi tulemused avaldatakse Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebilehel <https://hepsor.ee/investorile/> umbes 8. septembril 2026, kuid igal juhul enne Võlakirjade ülekandmist

investorite väärtpaberikontodele. Seetõttu ei tohi Võlakirjadega kauplemist alustada enne jaotamise tulemuste avaldamist.

Arveldamine ja kauplemine

Investoritele eraldatud Võlakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele umbes 11. septembril 2026 „tehing makse vastu” meetodil samaaegselt kõnealuste Võlakirjade eest makse ülekandmisega. Kui investor on esitanud mitu Märkimiskorraldust mitme väärtpaberikonto kaudu, kantakse sellele investorile eraldatud Võlakirjad kõikidele nimetatud väärtpaberikontodele proportsionaalselt iga konto kohta esitatud Märkimiskorraldustes näidatud Võlakirjade arvuga, ümardades vajaduse korral üles- või allapoole. Võlakirjadega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil algab eeldatavasti 14. septembril 2026 või sellele lähedasel kuupäeval.

Raha tagastamine

Kui Pakkumine või selle osa tühistatakse käesolevas Prospektis kirjeldatud Tingimuste kohaselt, kui investor Märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui eraldatud Võlakirjade kogus erineb taotletud kogusest, vabastavad vastavad finantsasutused eeldatavasti investor arvelduskontol blokeeritud rahalised vahendid või osa neist (eraldatud Võlakirjade eest makstud summat ületav summa).

Pakkumise tühistamine

Äriühingul on õigus Pakkumine oma äranägemisel täielikult või osaliselt tühistada igal ajal kuni Pakkumisperioodi lõpuni. Eelkõige võib Äriühing otsustada tühistada Pakkumise selle osa, mille suhtes märkimist ei ole toimunud. Pakkumise tühistamisest teatatakse Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebilehel <https://hepsor.ee/investorile/>. Kõik poolte õigused ja kohustused seoses Pakkumise tühistatud osaga loetakse lõppenuks alates hetkest, mil selline teade avalikustatakse.

Miks koostatakse käesolev prospekt?

Programmi ja Pakkumise peamine eesmärk on mitmekesistada Kontserni rahastamisstruktuuri ja tagada kapital Kontserni kinnisvaraarendusprojektidele. Äriühing kavatseb kaasata täiendavat kapitali summas 3 miljonit eurot, mida Äriühing võib suurendada kuni 5 miljoni euroni. Pakkumisest saadud tulu kasutatakse kinnisvaraarendusprojektide omandamiseks Lätis ning Manufaktuuri kvartali järgmiste etappide ja Veski Keskuse ehituse rahastamiseks. Kui Äriühing otsustab Pakkumise mahtu suurendada, võidakse ülejäänud tulu suunata Äriühingu kavandatavatesse teistesse kinnisvaraarendusprojektidesse. Pakkumisega seotud kulude kogusumma on hinnanguliselt kuni 95 000 eurot (140 000 eurot, kui Pakkumise mahtu suurendatakse 5 000 000 euroni), mis arvatakse maha Pakkumise tuludest enne nende kasutamist eespool kirjeldatud viisil.

Juhatuse teadaolevalt ei ole Pakkumises osalevatel isikutel Pakkumisega seotud olulisi isiklikke huve. Juhatusele ei ole teada mingeid Pakkumisega seotud huvide konflikte.

Pakkumine ei ole seotud kindla kohustuse alusel sõlmitud emissioonilepinguga.