

## 2. KOPSAVILKUMS

<b>Ievads un brīdinājumi</b>	
Šis kopsavilkums (turpmāk saukts " <b>Kopsavilkums</b> ") ir traktējams kā prospekta ievads, un, pieņemot lēmumu par ieguldīšanu Piedāvājamajās akcijās, ieguldītājiem būtu jābalstās uz Prospektu tā kopumā. Kopsavilkumā iekļautā informācija ir norādīta pēc stāvokļa uz prospekta reģistrācijas datumu, ja nav norādīts citādi. Civiltiesiskā atbildība par šo Kopsavilkumu (t. sk. tā tulkojumiem) to iesniegušajām personām rodas tikai gadījumā, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai nekoncekvents, vai pretrunā ar citām Prospekta daļām, vai arī tas kopā ar citām Prospekta daļām nesniedz pamatinformāciju, kas palīdzētu ieguldītājiem apsvērt, vai ieguldīt Piedāvājamajās akcijās. Ieguldījums Piedāvājamajās akcijās ir saistīts ar riskiem, un ieguldītājs var zaudēt visu vai daļu no ieguldītā kapitāla. Lai iesniegtu tiesā ar Prospektu saistītu prasību, saskaņā ar valsts iekšējiem tiesību aktiem ieguldītājam var būt jāsedz ar Prospekta tulkošanu saistītie izdevumi.	
Piedāvājamo akciju nosaukums un starptautiskais vērtspapīru identifikācijas numurs (ISIN)	<b>Hepsor akcija, ISIN EE3100082306</b>
Emitents un viņa kontaktinformācija, t. sk. juridiskās personas identifikators (LEI);	Emitenta firma ir Hepsor AS (turpmāk saukta " <b>Komerksabiedrība</b> "). Komerksabiedrība ir reģistrēta Igaunijas Komercreģistrā ar reģistrācijas numuru 12099216. Komerksabiedrības kontaktinformācija: adrese: Järvevana tee 7b, 10112 Tallina, Igaunija, tālrunis +372 660 9009, e-pasts: <a href="mailto:info@hepsor.ee">info@hepsor.ee</a> . Komerksabiedrības LEI ir 254900NNCQC3L9WR9P45.
Prospektu apstiprinājis kompetentā iestāde un tās kontaktinformācija, Prospekta apstiprināšanas datums	Prospektu ir apstiprinājis Igaunijas Finanšu inspekcija ( <b>EFSA</b> ) 2021. gada 8. novembrī ar reģistrācijas numuru 4.3-4.9/5028. EFSA kontaktinformācija: adrese: Sakala 4, 15030, Tallina, Igaunija, tālrunis +372 668 0500, e-pasts: <a href="mailto:info@fi.ee">info@fi.ee</a>

### Pamatinformācija par emitentu

#### Kas ir vērtspapīru emitents?

Emitenta firma ir Hepsor AS (turpmāk saukta "**Komerksabiedrība**"). Komerksabiedrība ar dibināta saskaņā ar Igaunijas Republikas tiesību aktiem uz nenoteiktu laiku kā sabiedrība ar ierobežotu atbildību (igauņu valodā: *osaühing* vai *OÜ*), un tā ir reģistrēta Igaunijas Komercreģistrā 2011. gada 29. aprīlī ar reģistrācijas numuru 12099216. Kopš 2021. gada 14. oktobra Komerksabiedrība darbojas kā akciju sabiedrība (igauņu valodā: *aktsiaselts* vai AS). Komerksabiedrība ir koncerna mātesuzņēmums (kontrolāciju sabiedrība). Komerksabiedrības koncernā (turpmāk saukts "**Koncerns**") ietilpst Komerksabiedrība kā konsolidējošais mātesuzņēmums un meitasuzņēmumi Hepsor Finance OÜ (un tā meitasuzņēmumi), Hepsor Latvia OÜ (un tā meitasuzņēmumi), kā arī ar attīstības projektiem saistītas īpaša mērķa sabiedrības (turpmāk sauktas "**SPV**"). Uz šā Prospekta sastādīšanas datumu Koncernā ietilpst 30 ar attīstības projektiem saistītas SPV, no kurām 28 atrodas Komerksabiedrības kontrolē (dalība >50%, konsolidēta) un 2 ir saistītie uzņēmumi (dalība <50%). Attiecībā uz vēl divām SPV tiek piemērota opcija vai tās nav konsolidētas citu iemeslu dēļ. Komerksabiedrības pašas darbība aprobežojas ar meitasuzņēmumu akciju turēšanu. Hepsor Finance OÜ atbild par Koncerna attīstības projektu finansēšanu un pabeigto projektu peļņas aprēķinu un konsolidēšanu, kā arī uz līgumu pamata sniedz SPV projektu vadīšanas pakalpojumus Igaunijā. Hepsor Latvia OÜ ir Latvijas SPV akciju un Hepsor SIA kontrolāciju sabiedrība, kas uz līgumu pamata sniedz projektu vadīšanas pakalpojumus Latvijā esošajām SPV. Koncerna uzņēmējdarbības segmenti ir i) mājokļu attīstība (2020. gadā veidoja 99% no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2019. gadā – 92%; 2018. gadā – 53%); ii) komerciālo nekustamo īpašumu attīstība (2020. gadā veidoja 0,5% no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2019. gadā – 8%; 2018. gadā – 47%) un iii) holdinga kompāniju darbība (2020. gadā veidoja 0,6% no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2019. gadā – 0,5%; 2018. gadā – mazāk par 0,1%). Koncerns darbojas Igaunijā (2020. gadā veidoja 87% no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2019. gadā – 100%; 2018. gadā – 100%) un Latvijā. Periodā, kas atspoguļots auditētajos finanšu pārskatos (2018-2020), Koncerns ir pārdevis: 2020. gadā 343 dzīvokļus (299 Igaunijā un 44 Latvijā), 2019. gadā 205 dzīvokļus (visi Igaunijā) un 2018. gadā 122 dzīvokļus (visi Igaunijā). Koncerna ieņēmumi no komerciālo nekustamo īpašumu pārdošanas/izīrēšanas bija: 2020. gadā 0,185 milj. *euro* (0,048 milj. *euro* Igaunijā un 0,137 milj. *euro* Latvijā), 2019. gadā 1,607 milj. *euro*, bet 2018. gadā 15,183 milj. *euro*.

Pēc stāvokļa uz šā Prospekta sastādīšanas datumu akcionāru, kuriem pieder vairāk nekā 5% Komerksabiedrības akciju, saraksts ir šāds:

Akcionāra vārds/nosaukums	Akciju skaits	Īpatsvars	Persona, kas tieši vai netieši kontrolē akcionāru
Andres Pärloja k-gs	507 000	16,9%	Nepiemēro
Kristjan Mitt k-gs	507 000	16,9%	Nepiemēro
Lauri Meidla k-gs	507 000	16,9%	Nepiemēro
Henri Laks k-gs	498 000	16,6%	Nepiemēro
KAMP Investments OÜ	981 000	32,7%	Andres Pärloja k-gs Kristjan Mitt k-gs

Atbilstoši Igaunijas likumdošanas prasībām Komerksabiedrības operatīvā vadība ir izveidota kā divu pakāpju pārvaldes sistēma. Par Komerksabiedrības ikdienas darba vadīšanu atbild valde, kas atbilstoši likumiem un statūtiem ir pilnvarota pārstāvēt Komerksabiedrību. Par Komerksabiedrības uzņēmējdarbības stratēģisko plānošanu un valdes darbības uzraudzību atbild Komerksabiedrības padome.

Uz šā prospekta sastādīšanas datumu Komerksabiedrībai ir viens valdes loceklis – Henrijs Laksa (Henri Laks) k-gs. Henrija Laksa k-ga valdes locekļa pilnvaras ir spēkā no 2013. gada 4. marta (sakarā ar Komerksabiedrības reorganizāciju par akciju sabiedrību Henrijs Lakss tika atkārtoti ievēlēts par valdes locekli no 2021. gada 14. oktobra, un viņa pilnvaras ir spēkā līdz 2026. gada 14. oktobrim. Komerksabiedrības padomi veido trīs locekļi: Andress Perlojas (Andres Pärloja) k-gs (padomes priekšsēdētājs kopš 2021. gada 14.

oktobra), Kristjans Mita (Kristjan Mitt) k-gs (kopš 2021. gada 14. oktobra) un Lauri Meidlas (Lauri Meidla) k-gs (kopš 2021. gada 14. oktobra). Visu minēto personu padomes locekļu pilnvaras ir spēkā līdz 2024. gada 14. oktobrim.

Komerksabiedrības zvērinātais auditors saimnieciskajos gados 2022.-2025. ir bijis uzņēmums Grant Thornton Baltic OÜ (reģ. Nr. 10384467; reģistrētā adrese Pärnu mnt 22, 10141 Tallina, Igaunija). Auditēto finanšu pārskatu auditu ir veicis uzņēmums Grant Thornton Baltic OÜ. Grant Thornton Baltic OÜ ir Igaunijas Auditoru savienības biedrs.

#### Emitenta finanšu pamatinformācija

1. tabulā, 2. tabulā un 3. tabulā ir atspoguļoti emitenta galvenie finanšu dati par saimnieciskajiem gadiem, kas noslēdzās 2018. gada 31. decembrī, 2019. gada 31. decembrī un 2020. gada 31. decembrī, kā arī par sešu mēnešu pārskata periodiem, kas noslēdzās 2020. gada 30. jūnijā un 2021. gada 30. jūnijā. Visi dati ir iegūti vai atvasināti no šim Prospektam pievienotajiem auditētajiem finanšu pārskatiem un starpposma pārskatiem. Informācija ir sagatavota saskaņā ar Eiropas Komisijas Deleģētās regulas 2019/979/ES I pielikumu, kas pēc Komerksabiedrības vērtējuma ir visatbilstošākais no Piedāvājamo akciju aspekta.

#### 1. tabula Konsolidētais kopējās peļņas vai zaudējumu aprēķins

(tūkst. euro)	2021. gada seši mēneši	2020. gada seši mēneši	2020	2019	2018
	<i>neauditēts</i>	<i>neauditēts</i>	<i>auditēts</i>	<i>auditēts</i>	<i>auditēts</i>
Kopā ieņēmumi	3 874	17 208	38 771	19 535	32 068
Pamatdarbības peļņa/zaudējumi	178	1 291	3 411	1 298	3 862
Neto peļņa vai zaudējumi pārskata gadā	-84	467	2 591	956	1 419
Ieņēmumu pieaugums salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu <sup>(1)</sup>	-77%	6%	98%	-39%	57%
Pamatdarbības peļņas norma <sup>(2)</sup>	4,6%	7,5%	8,8%	6,6%	12,0%
Neto peļņas norma <sup>(3)</sup>	0,9%	5,8%	9,9%	6,8%	9,3%
Ieņēmumi par akciju (euro)	-0,02	0,16	0,86	0,32	0,47

<sup>(1)</sup> Ieņēmumu pieaugums salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu = (tekošā gada kopējie ieņēmumi – iepriekšējā gada kopējie ieņēmumi) / iepriekšējā gada kopējie ieņēmumi. Ieņēmumu pieaugums salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu ir alternatīvs rezultātu rādītājs, ko koncerna neatkarīgie auditori nav auditējuši un pārbaudījuši.

<sup>(2)</sup> Pamatdarbības peļņas norma = peļņa / zaudējumi / kopējie ieņēmumi. Pamatdarbības peļņas norma ir alternatīvs rezultātu rādītājs, ko koncerna neatkarīgie auditori nav auditējuši un pārbaudījuši.

<sup>(3)</sup> Neto peļņas norma = pārskata perioda tīrā peļņa / kopējie ieņēmumi. Neto peļņas norma ir alternatīvs rezultātu rādītājs, ko koncerna neatkarīgie auditori nav auditējuši un pārbaudījuši.

#### 2. tabula Pārskats par konsolidēto finanšu stāvokli

(tūkst. euro)	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	<i>neauditēts</i>	<i>auditēts</i>	<i>auditēts</i>	<i>auditēts</i>
Kopā aktīvi	37 734	30 433	36 987	28 010
Kopā pašu kapitāls	9 458	9 519	6 722	2 902

#### 3. tabula Konsolidētais naudas plūsmas pārskats

(tūkst. euro)	2021. gada seši mēneši	2020. gada seši mēneši	2020	2019	2018
	<i>neauditēts</i>	<i>neauditēts</i>	<i>auditēts</i>	<i>auditēts</i>	<i>auditēts</i>
Neto naudas plūsmas no pamatdarbības (pamatdarbībā)	-8 868	913	11 547	-16 246	11 210
Neto naudas plūsmas no ieguldījumu darbības (ieguldījumu darbībā)	-779	-2	-1 058	-2 164	-481
Neto naudas plūsmas no finansēšanas darbības (finansēšanas darbībās)	6 717	-1 216	-8 925	15 389	-7 259

#### Ar emitentu saistītie būtiskākie riski

- Koncerns ir pakļauts ar COVID-19 pandēmiju saistītajiem riskiem. Lai gan uz šā prospekta sastādīšanas datumu valsts pasākumi, kas vērsti uz COVID-19 pandēmijas un infekcijas izplatības ierobežošanu, nav atstājuši būtisku negatīvu ietekmi uz Koncerna saimnieciskās darbības rezultātiem, tomēr pastāv iespēja, ka COVID-19 pandēmija var nākotnē negatīvi ietekmēt Koncerna saimniecisko darbību, ekonomisko stāvokli un saimnieciskās darbības rezultātus.
- Koncerns ir veicis un plāno arī nākotnē veikt darījumus ar saviem saistītajiem uzņēmumiem un būvuzņēmumu Mitt & Perlebach OÜ, kuru kontrolē Komerksabiedrību kontrolējošie akcionāri. Šādas attiecības starp Koncerna komerksabiedrībām un Mitt & Perlebach OÜ var izraisīt interešu konfliktu.
- Koncerna darbība un tās finanšu rezultāti ir atkarīgi no darbuuzņēmējiem un sadarbības partneriem, kā arī no viņu spējas pildīt uzņemtās saistības.
- Pēc savas būtības Koncerna darbība ir kapitālietilpīga, un tādēļ tā lielā mērā ir atkarīga no Koncerna spējas piesaistīt kapitālu uz Koncernam izdevīgiem noteikumiem. Ja Koncernam neizdosies piesaistīt kapitālu nepieciešamajā apmērā un uz noteikumiem, kas nepieciešami Koncerna komerksabiedrību finansēšanai un nākotnes nekustamo īpašumu attīstības projektu īstenošanai, tas var negatīvi ietekmēt Koncerna komerksabiedrību darbības apjomus un attiecīgi arī Koncerna saimnieciskās darbības rezultātus.

- Koncerna darbību ietekmē riski, kas izriet no ģeogrāfiskajiem tirgiem – Koncerns darbojas tikai Igaunijā un Latvijā, precīzāk – Tallinā un Rīgā. Tādēļ Koncerns ir pakļauts tirgus koncentrācijas riskam.
- Uzņēmuma pārvalde ir koncentrēta viena valdes locekļa rokās. No tā neizbēgami izriet riski, kas saistīti ar apstākli, ka profesionālā informācija par Koncerna saimniecisko darbību atrodas vienas personas pārziņā.
- Nav drošības par to, vai Koncerna komercsabiedrības spēš nākotnē atrast piemērotus un pietiekami rentablus nekustamā īpašuma attīstības projektus. Nespēja noturēt jauno nekustamo īpašumu attīstības projektu plūsmu stabilā līmenī var negatīvi ietekmēt Koncerna saimnieciskās darbības rezultātus.
- Ar nekustamo īpašumu attīstību saistīto saimniecisko darbību var negatīvi ietekmēt tās cikliskais raksturs. Palēninoties ekonomiskajai attīstībai kādā no valstīm vai visās valstīs, kur darbojas Koncerns, var ciest Komercsabiedrības ieņēmumi no projektu attīstīšanas, piemēram, sakarā ar to, ka attīstāmos nekustamos īpašumus var nākties pārdot par zemāku cenu, nekā tas tika sākotnēji plānots, vai ja Komercsabiedrība nespēs apkalpot aizņēmumu, kas ņemts būvdarbu finansēšanai. Savukārt vispārējā ekonomiskā stāvokļa uzlabošanās var radīt konkurences pieaugumu, kā rezultātā var pieaugt būvmateriālu cenas un būtiski samazināties to pieejamība. Neparedzēts būvniecības izmaksu kāpums var ierobežot Koncerna spēju novestu līdz galam nekustamā īpašuma attīstības projektu ar sākotnēji plānoto peļņas normu, kas savukārt var negatīvi ietekmēt Koncerna saimnieciskās darbības rezultātus un finansiālo stāvokli.
- Koncerna komercsabiedrībām, kas nodarbojas ar dzīvokļu pārdošanu, ir civiltiesiskā atbildība, jo īpaši attiecībā uz būvniecības kvalitātes nodrošināšanu. Vispārīgos gadījumos nekustamā īpašuma pirkuma-pārdevuma līgumos ir iekļauta vienošanās par būvniecības garantiju, ko attiecīgā Koncerna komercsabiedrība dod uz 24 mēnešiem. Tādējādi Koncerna komercsabiedrības uzņemas civiltiesisko atbildību par būvdarbu kvalitāti. Tomēr nav garantiju tam, ka civilprasību, kas iesniegta pret Koncerna komercsabiedrību, būs iespējams piedzīt no būvuzņēmēja.
- Nekustamo īpašumu attīstības nozarē valda ļoti spēcīga konkurence, kas rada Koncernam lielu potenciālu risku. To pastiprina apstākļi, ka Koncerns ir izvērsis savu darbību Tallinā, Rīgā un šo pilsētu apkārtnē, t. i., rajonos, kur attiecīgi Igaunijā un Latvijā pastāv vislielākais pieprasījums gan pēc komercīpašumiem, gan dzīvojamajiem īpašumiem.

#### **Pamatinformācija par vērtspapīriem**

##### *Vērtspapīru galvenās iezīmes*

Komercsabiedrības reģistrētais akciju kapitāls ir 3 000 000 *euro*, un tas ir sadalīts 3 000 000 parastās akcijās ar nominālvērtību 1,00 *euro* (turpmāk sauktas "**Akcijas**"). Komercsabiedrībai ir vienas šķiras akcijas. Komercsabiedrība piedāvā ne vairāk kā 777 001 vienas šķiras jaunās emitētās parastās akcijas (turpmāk sauktas "**Piedāvājamās akcijas**"). Akcijas ir reģistrētas Nasdaq CSD SE Igaunijas filiāles (turpmāk saukta "**Nasdaq CSD**") uzturētajā Igaunijas Vērtspapīru reģistrā (turpmāk saukts "**ERS**") ar ISIN kodu EE3100082306, un tās tiek uzglabātas vērtspapīru reģistrācijas sistēmā. Attiecībā uz akcijām ir spēkā Igaunijas Republikas tiesību akti. Akcijas ir brīvi atsavināmas. Piedāvājamās akcijas ir līdzvērtīgas (*pari passu*) visām esošajām Akcijām, un no Piedāvājamajām akcijām izriet tiesības saņemt jebkādas dividendes, kas tiek noteiktas un izmaksātas par finanšu periodu, kas sākas ar **2021. gada 1. janvāri**, kā arī, kas tiek noteiktas un izmaksātas par jebkuru nākamo finanšu periodu.

Tiesības piedalīties komercsabiedrības vispārējā pārvaldē. Komercsabiedrības akcionāriem ir tiesības piedalīties Komercsabiedrības vispārējā pārvaldē ar akcionāru sapulces starpniecību, kur viņi var izmantot savas pilnvaras, lemjot par zināmiem būtiskiem korporatīviem pasākumiem, piemēram, par grozījumu veikšanu statūtos, akciju kapitāla palielināšanu vai samazināšanu, konvertējamo obligāciju emisiju, padomes locekļu un auditora izvēlēšanu un atsaukšanu, gada pārskatu un peļņas sadales apstiprināšanu, Komercsabiedrības darbības izbeigšanu, apvienošanu, sadalīšanu vai reorganizāciju, kā arī par citiem noteiktiem jautājumiem. Katra akcija piešķir tās īpašniekam vienu balsi Komercsabiedrības akcionāru sapulcē (turpmāk saukta "**Akcionāru sapulce**"). Akcionāru sapulce ir Komercsabiedrības augstākā pārvaldes institūcija.

Vispārīgos gadījumos Akcionāru sapulces dienaskārtību nosaka Komercsabiedrības padome (turpmāk saukta "**Padome**"). Valdei un vienam vai vairākiem akcionāriem, kuru akcijas veido vismaz vienu divdesmito daļu no Komercsabiedrības akciju kapitāla, ir tiesības pieprasīt, lai kārtējās Akcionāru sapulces dienaskārtībā tiktu iekļauts kāds jautājums, ja šāds pieprasījums ir iesniegts ne vēlāk kā 15 kalendārās dienas pirms Akcionāru sapulces paredzētā norises datuma. Tāpat viņiem ir tiesības iesniegt priekšlikumus attiecībā uz dienaskārtībā esošajiem punktiem.

Akcionāram ir tiesības piedalīties un balsot Akcionāru sapulcē, ja viņš ir ierakstīts akcionāru reģistrā vismaz septiņas dienas pirms Akcionāru sapulces norises. Akcionārs, kura akcijas ir reģistrētas uz pārstāvja vārda, var izmantot balsstiesības tikai pie noteikuma, ka nominālā konta īpašnieks ir akcionāru attiecīgi pilnvarojis. Akcionārs var piedalīties Akcionāru sapulcē un balsot personīgi vai uz pilnvaras pamata. Vispārīgos gadījumos lēmumi Akcionāru sapulcē tiek pieņemti ar pārstāvēto balsu vairākumu. Tomēr atbilstoši tiesību aktiem vai Komercsabiedrības statūtiem zināmu lēmumu pieņemšanai ir nepieciešams lielāks balsu pārsvars (piem., divas trešdaļas vai trīs ceturtdaļas) no Akcionāru sapulcē pārstāvētajām balsīm.

Tiesības parakstīties uz jaunajām akcijām. Atbilstoši Igaunijas Komerclikumam, palielinot Komercsabiedrības akciju kapitālu un emitējot jaunas uzņēmuma akcijas, akciju sabiedrības esošajiem akcionāriem ir pirmtiesības parakstīties uz uzņēmuma jaunajām akcijām proporcionāli viņu aktuālajai līdzdalībai Komercsabiedrībā. Šādas pirmtiesības var izslēgt ar Akcionāru sapulces attiecīgu lēmumu, par kuru ir nobalsots ar 3/4 no Akcionāru sapulcē pārstāvētajām balsīm.

Tiesības saņemt informāciju. Atbilstoši Igaunijas Komerclikumam akciju sabiedrības akcionāriem ir tiesības Akcionāru sapulcē saņemt no valdes informāciju par uzņēmuma darbību. Valde var atteikties sniegt informāciju, ja pastāv pamats domāt, ka tas varētu būtiski kaitēt Komercsabiedrības interesēm. Ja valde atsakās sniegt informāciju, tad akcionāri var pieprasīt, lai Akcionāru sapulce izvērtē šādas atteikšanās likumību, vai vērsties ar atbilstošu prasību tiesā.

Tiesības saņemt dividendes. Visiem akciju sabiedrības akcionāriem ir tiesības piedalīties uzņēmuma peļņas sadalē un tiesības saņemt dividendes proporcionāli viņu dalībai Komercsabiedrībā. Saskaņā ar Igaunijas Komerclikumu lēmumu par dividenžu sadali un izmaksu pieņem Akcionāru sapulce. Kopā ar gada pārskatu valdei ir pienākums iesniegt Akcionāru sapulcei priekšlikumu par peļņas sadali. Pirms valdes priekšlikuma iesniegšanas Akcionāru sapulcei, padomei ir tiesības veikt tajā izmaiņas.

Komercsabiedrībai nav fiksētas dividenžu politikas un fiksēta izmaksu īpatsvara no gada peļņas. Tomēr Komercsabiedrības akcionāri nākotnē var lemt par dividenžu izmaksu vai ilgtermiņa dividenžu politikas noteikšanu, ja uzņēmums nespēj reinvestēt no pamatdarbības

gūto ikgadējo peļņu ar pietiekamu pašu kapitāla rentabilitāti. Piedāvājamās akcijas piešķir tiesības uz Komercsabiedrības noteiktajām dividendēm (ja tādas tiek noteiktas) par saimniecisko gadu, kas sākas no 2021. gada 1. janvāra un par tam sekojošajiem saimnieciskajiem gadiem. Komercsabiedrība nevar garantēt dividenžu izmaksu nākotnē. Jebkādu nākotnes dividenžu izmaksas laiks un summa ir atkarīga no Komercsabiedrības pašreizējā un nākotnes finansiālā stāvokļa, saimnieciskās darbības rezultātiem, kapitāla vajadzībām, likviditātes vajadzībām un citiem apstākļiem, ko uzņēmums dažreiz var uzskatīt par attiecināmiem, t. sk., bet ne tikai, no meitasuzņēmumu spējas sadalīt dividendes, kapitāla vajadzībām, finansiālajiem rezultātiem un akciju tirgū valdošajiem apstākļiem.

#### *Vērtspapīru tirdzniecības vieta*

Sakarā ar Piedāvājumu Komercsabiedrība lūdz visu Akciju, t. sk. Piedāvājamo akciju kotēšanu un tirdzniecības uzsākšanu Nasdaq Tallinas biržā (turpmāk saukta "**Nasdaq Tallina**") Baltijas pamatsarakstā. Pēc aplēsēm tirdzniecība ar Piedāvājamajām akcijām tiks uzsākta 2021. gada 26. novembrī vai kādā no šim datumam tuvākajām dienām.

#### *Ar vērtspapīriem saistītie būtiskākie riski*

- Var neizveidoties aktīvs akciju tirdzniecības tirgus, vai tas var izrādīties neilgtspējīgs.
- Akciju cena var būt mainīga.
- Uzņēmums nevar garantēt dividenžu izmaksu nākotnē. Dividenžu izmaksa un to lielums ir atkarīgs no Komercsabiedrības akcionāru vairuma ieskatiem.
- Papildu pašu kapitāla piesaistīšana var samazināt esošo akciju īpatsvaru akciju kapitālā.
- Pašreizējie vairākuma akcionāri, kas šādu pozīciju saglabās arī pēc Piedāvājuma iesniegšanas, var veikt zināmus pasākumus, kas ir pretrunā ar pārējo akcionāru interesēm.

#### **Pamatinformācija par vērtspapīru publisko piedāvājumu un/vai atļauju veikt tirdzniecību regulētā tirgū**

##### *Nosacījumi un termiņi ieguldījumiem konkrētajā vērtspapīrā*

Komercsabiedrība piedāvā publiskā iepirkumu tirgū ne vairāk kā 777 001 Piedāvājamās akcijas (turpmāk saukts "**Piedāvājums**"), kas var tikt palielināts par 77 700 akcijām līdz 854 701. Piedāvājamajām akcijām, kas izriet no Papildu iedalīšanas opcijas izmantošanas uz šajā prospektā paredzētajiem noteikumiem. Piedāvājums iekļauj publisku piedāvāšanu privātajiem ieguldītājiem un institucionālajiem ieguldītājiem Igaunijā, Latvijā un Lietuvā. Komercsabiedrība var piedāvāt Piedāvājamās akcijas nepubliski Igaunijā, Latvijā, Lietuvā un citās konkrēti izvēlētās Eiropas Ekonomiskās zonas dalībvalstīs kvalificētiem ieguldītājiem Eiropas Parlamenta un Padomes 2017. gada 14. jūnija regulas 2017/1129/ES par prospektu, kurš jāpublicē, publiski piedāvājot vērtspapīrus vai atļaujot to tirdzniecību regulētā tirgū, 2. panta e) punkta izpratnē, tāpat cita veida ieguldītājiem, ņemot vērā izņēmumus, kas ir noteikti to jurisdikciju tiesību normās, kur ir spēkā piedāvājums. Publiskais piedāvājums ir spēkā tikai Igaunijā, Latvijā un Lietuvā, citās jurisdikcijās publiskais piedāvājums nav spēkā. Piedāvājuma izpratnē tiek uzskatīts, ka persona atrodas Igaunijā, Latvijā vai Lietuvā, ja šādai personai ir atvērts vērtspapīru konts Nasdaq CSD konta operatora iestādē vai finanšu iestādē, kas ir Nasdaq Tallina biedrs, un tā ar attiecīgā vērtspapīru konta starpniecību iesniedz Parakstīšanās uzdevumu uz Piedāvājamajām akcijām (kā noteikts zemāk).

##### Piedāvājuma paredzētais laika grafiks

2021. gada 10. novembris	Piedāvājuma perioda sākums
2021. gada 19. novembris	Piedāvājuma perioda beigas
2021. gada 22. novembris vai tam tuvs datums	Piedāvājuma rezultātu pasludināšana
2021. gada 24. novembris vai tam tuvs datums	Piedāvājuma norēķini
2021. gada 26. novembris vai tam tuvs datums	Pirmā Piedāvājamo akciju tirdzniecības diena Nasdaq Tallinas biržā

##### Piedāvājuma cena

Piedāvājuma cena ir 11,70 EUR par vienu Piedāvājamo akciju, ko veido Piedāvājamās akcijas nominālvērtība 1,00 EUR un emisijas uzcelojums 10,70 EUR.

##### Piedāvājuma periods

Piedāvājuma periods ir laikposms, kurā personas, kam ir tiesības piedalīties Piedāvājumā, var iesniegt parakstīšanās uzdevumus uz Piedāvājamajām akcijām (papildu informācija atrodama zemāk, sadaļā "Parakstīšanās uzdevumi"). Piedāvājuma periods sākas 2021. gada 10. novembrī plkst. 10:00 pēc Igaunijas laika un noslēdzas 2021. gada 19. novembrī plkst. 16:00 pēc Igaunijas laika.

##### Parakstīšanās uzdevumi

Parakstīšanās uzdevumus var iesniegt tikai Piedāvājuma periodā. Ieguldītājs, kurš piedalās Piedāvājumā, var lūgt Piedāvājamo akciju parakstīšanu tikai ar Piedāvājuma cenu. Visi ieguldītāji, kas piedalās Piedāvājumā, var iesniegt parakstīšanās uzdevumus tikai un vienīgi *euro*. Ieguldītājs sedz visus konta pārvaldnieka, kas pieņēmis izpildei attiecīgo parakstīšanās uzdevumu, izdevumus un maksājumus saistībā ar parakstīšanās uzdevuma iesniegšanu, atsaukšanu vai grozīšanu. Lai parakstītos uz Piedāvājamajām akcijām, ieguldītājam ir jābūt vērtspapīru kontam Nasdaq CSD vai finanšu iestādē, kas ir Nasdaq Tallina biedrs.

Ieguldītājam, kas vēlas parakstīties uz Piedāvājamajām akcijām, ir jāvēršas pie konta pārvaldnieka, kurš operē attiecīgā ieguldītāja vērtspapīru kontu Nasdaq CSD, un jāiesniedz parakstīšanās uzdevums zemāk norādītajā formā. Parakstīšanās uzdevums konta pārvaldniekam ir jāiesniedz līdz Parakstīšanās perioda beigām. Parakstīšanās uzdevuma iesniegšanai ieguldītājs var izmantot jebkuru attiecīgā pārvaldnieka piedāvātu metodi (piem., personīgi pārvaldnieka klientu apkalpošanas vietā, ar interneta starpniecību vai citādi).

Piedāvājamo akciju parakstīšanās uzdevumā ir jānorāda šāda informācija:

Vērtspapīru konta īpašnieks:	ieguldītāja vārds
Vērtspapīru konts:	ieguldītāja vērtspapīru konta numurs
Konta pārvaldnieks:	ieguldītāja konta pārvaldnieka nosaukums
Vērtspapīrs:	Hepsor akcija
ISIN kods:	EE3100082306

Vērtspapīru daudzums:	Piedāvājamo akciju skaits, kuras ieguldītājs vēlas parakstīt
Cena (par Piedāvājamo akciju):	EUR 11,70
Darījuma summa:	Piedāvājamo akciju skaits, kuras ieguldītājs vēlas parakstīt, reizināts ar Piedāvājuma cenu
Darījuma pretējā puse:	Hepsor AS
Darījuma pretējās puses vērtspapīru konts:	99104086627
Darījuma pretējās puses konta pārvaldnieks:	AS LHV Pank <sup>(1)</sup>
Darījuma valūtas diena:	2021. gada 24. novembris
Darījuma veids:	"Pirkums"
Norēķinu veids:	"vērtspapīru pārskaitījums pret samaksu"

<sup>(1)</sup> Lai optimizētu Piedāvājuma ietvaros veicamos norēķinus un uzsāktu Akciju tirdzniecību maksimāli īsā periodā pēc Piedāvājuma norēķinu veikšanas, esošie akcionāri aizdod savas esošās akcijas Globālajam piedāvājuma organizētājam (The Global Lead Manager) AS LHV Pank, kas darbojas arī kā Piedāvājuma norēķinu aģents. Tādējādi AS LHV Pank ir darījumu puse Parakstīšanās darījumos.

Latvijas vai Lietuvas ieguldītājam, kas vēlas parakstīties uz Piedāvājamajām akcijām, ir jāsaņemas ar finanšu iestādi, kas ir Nasdaq Tallina biedrs un kas operē attiecīgā ieguldītāja vērtspapīru kontu, un Piedāvājuma perioda laikā jāiesniedz parakstīšanās uzdevums Piedāvājamo akciju pirkšanai finanšu iestādei pieņemamā formā un atbilstoši Piedāvājuma nosacījumiem.

Parakstīšanās uzdevums tiek uzskatīts par iesniegtu, kad Nasdaq CSD ir saņēmis no ieguldītāja konta pārvaldnieka atbilstoši prasībām aizpildītu darījuma rīkojumu. Ieguldītājs var iesniegt parakstīšanās uzdevumu ar nominālā konta starpniecību vienīgi gadījumā, ja viņš pilnvaro nominālā konta īpašnieku rakstiski paziņot Nasdaq CSD ieguldītāja personu. Ar nominālā konta starpniecību iesniegti parakstīšanās uzdevumi tiek ņemti sadalē vērā vienīgi pie noteikuma, ka nominālā konta īpašnieks ir reāli paziņojis Nasdaq CSD ieguldītāja personu. Ja ieguldītājs ir fiziska persona, tad cita starpā ir jāpaziņo viņa pastāvīgās dzīvesvietas adrese un personas kods, bet, ja ieguldītājs ir juridiska persona, tad tā reģistrācijas adrese. Ieguldītājs var iesniegt parakstīšanās uzdevumu personīgi vai ar pārstāvja starpniecību, kurš ir pilnvarots (likumā noteiktajā formā) iesniegt parakstīšanās uzdevumu.

Iesniedzot parakstīšanās uzdevumu, ikviens ieguldītājs:

- (i) apliecinā, ka ir iepazinies ar Prospektu un tā kopsavilkumu, t. sk. (bet ne tikai) ar šajā Prospektā norādītajiem riska faktoriem un no akciju īpašumtiesībām izrietošajām tiesībām un pienākumiem;
- (ii) piekrist šajā sadaļā un pārējā šā prospekta tekstā norādītajiem Piedāvājuma nosacījumiem, kā arī piekrist, ka Komercsabiedrība piemēro šos nosacījumus attiecībā uz Piedāvājamo akciju iegādi, ko veic ieguldītājs;
- (iii) atzīst, ka Piedāvājums nav uzskatāms par Komercsabiedrības piedāvājamo akciju piedāvājumu juridiskā vai citā izpratnē, un ka parakstīšanās uzdevuma iesniegšana pati par sevi nedod ieguldītājam tiesības iegādāties Piedāvājamās akcijas un nenozīmē Piedāvājamo akciju pirkuma-pārdevuma līguma noslēgšanu starp Komercsabiedrību un ieguldītāju;
- (iv) piekrist, ka Piedāvājamo akciju skaits, ko ieguldītājs norādījis savā parakstīšanās uzdevumā, tiek uzskatīts par maksimālo Piedāvājamo akciju skaitu, ko ieguldītājs vēlas iegādāties (turpmāk saukts "**Maksimālais daudzums**"), un ka ieguldītājs var iegūt par maksimālo daudzumu mazāku (bet ne lielāku) Piedāvājamo akciju skaitu (skat. sadaļu "Sadalījums un iedalīšana");
- (v) apņemas iegādāties un apmaksāt jebkuru Piedāvājamo akciju skaitu, kāds viņam tiks iedalīts atbilstoši šiem nosacījumiem, nepārsniedzot Maksimālo daudzumu;
- (vi) pilnvaro savu konta pārvaldnieku un uzdod viņam nosūtīt Nasdaq CSD reģistrētu darījuma rīkojumu;
- (vii) dod Komercsabiedrībai un Nasdaq CS atļauju apstrādāt viņa personas datus un parakstīšanās uzdevumā norādīto informāciju pirms piedāvājuma perioda, tā laikā un pēc piedāvājuma perioda beigām un tādā apmērā, kāds ir nepieciešams, lai nodrošinātu ieguldītāja dalību Piedāvājumā;
- (viii) pilnvaro konta pārvaldnieku un Nasdaq CSD mainīt ieguldītāja darījuma rīkojumā esošos datus, t. sk. (a) precizēt darījuma validācijas dienu un (b) precizēt ieguldītāja iegādājamo Piedāvājamo akciju skaitu un darījuma kopējo summu, kas tiek aprēķināta, reizinot Piedāvājuma cenu ar attiecīgajam ieguldītājam iedalīto Piedāvājamo akciju skaitu;
- (ix) apliecinā, ka attiecībā uz viņu nav spēkā nevienas citas jurisdikcijas tiesību normas, kas liegtu viņam iesniegt parakstīšanās uzdevumu vai iedalīt viņam Piedāvājamās akcijas, tāpat apstiprina, ka viņš ir pilnvarots iesniegt parakstīšanās uzdevumu saskaņā ar Prospektu.

#### Maksājums

Iesniedzot parakstīšanās uzdevumu, ieguldītājs pilnvaro un dod institūcijai (kas var būt vai nebūt ieguldītāja konta pārvaldnieks), kas pārvalda ieguldītāja naudas kontu, kas piesaistīts viņa vērtspapīru kontam, rīkojumu nekavējoties iesaldēt ieguldītāja naudas kontā pilnu darījuma summu līdz norēķinu pabeigšanai vai līdz naudas atbrīvošanai atbilstoši šiem noteikumiem. Iesaldējamā darījuma summa ir vienāda ar Piedāvājuma cenu, kas reizināta ar Maksimālo daudzumu. Ieguldītājs var iesniegt parakstīšanās uzdevumu vienīgi pie noteikuma, ka viņa naudas kontā, kas piesaistīts Nasdaq CSD vērtspapīru kontam, vai finanšu iestādē, kas ir Nasdaq Tallina biedrs, atvērtajā vērtspapīru kontā ir pietiekami līdzekļi, lai segtu pilnu parakstīšanās uzdevumā norādītā darījuma summu.

#### Papildu iedalīšanas opcija

Atkarībā no parakstīšanās rezultātiem Komercsabiedrība pēc konsultācijas ar AS LHV Pank (turpmāk saukts "**Globālais piedāvājuma organizētājs**") (The Global Lead Manager) var lemt par Piedāvājuma apjoma palielināšanu, papildinot Piedāvājumu ne vairāk kā par 77 700 Piedāvājamajām akcijām (turpmāk sauktas "**Papildu iedalāmās akcijas**"), kā rezultātā Piedāvājamo akciju kopējais skaits sasniegs 854 701. Papildu iedalāmajām akcijām ir tādas pašas tiesības kā Piedāvājamajām akcijām. Lēmumu par Papildu iedalīšanas opcijas izmantošanu pieņem tikai un vienīgi Komercsabiedrība, vadoties no Piedāvājuma rezultātiem un vadības nostājas attiecībā uz papildu kapitāla piesaistes nepieciešamību.

#### Sadalījums un iedalīšana

Komercsabiedrība lemj par Piedāvājamo akciju iedalīšanu pēc Piedāvājuma perioda beigām **2021. gada 22. novembrī** vai šim datumam tuvā datumā. Iedalīšanas nolūkā viena ieguldītāja vairāki parakstīšanās uzdevumi tiek apvienoti (izņemot gadījumā, ja ieguldītājs izmanto nominālu struktūru – šādā gadījumā par akciju tiesisko īpašnieku uzskata nominālā konta īpašnieku).

Piedāvājamās akcijas Piedāvājuma dalībniekiem tiek iedalītas pēc šādiem principiem:

- (i) Katram ieguldītājam, kas Piedāvājuma ietvaros ir iesniedzis parakstīšanās uzdevumu, tiek iedalītas ne vairāk kā 100 parakstītās Piedāvājamās akcijas;
- (ii) Ja Piedāvājuma ietvaros parakstīto akciju skaits pārsniedz Piedāvāto akciju skaitu, tad priekšroka var tikt dota katram ieguldītājam, kas iesniedzis parakstīšanās uzdevumu 2021. gada 22. novembrī vai pirms šī datuma, un viņam var tikt iedalītas līdz divas reizes vairāk Piedāvājamās akcijas nekā tam ieguldītājiem, kas Parakstīšanās uzdevumu iesniedzis pēc minētā termiņa. Ja Parakstīšanās uzdevums ir iesniegts vai papildināts pēc minētā termiņa, tad minētais iedalīšanas princips tiek piemērots tikai attiecībā uz tām Piedāvātajām akcijām, kas ir parakstītas pirms šī termiņa.
- (iii) Grupas darbiniekiem (t. sk. tiem, kas darbojas ar viņu kontrolēto juridisko personu starpniecību) var tikt dota priekšroka attiecībā pret citiem ieguldītājiem.

Komerksabiedrība cer paziņot iedalīšanas procesa rezultātus Nasdaq Tallina un Komerksabiedrības tīmekļvietnē ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)) 2021. gada 22. novembrī vai tam tuvā datumā.

#### Norēķini

Norēķini Piedāvājuma ietvaros notiek ar Nasdaq CSD starpniecību. Ieguldītājiem iedalītās Piedāvājamās akcijas tiks pārskaitītas uz viņu vērtspapīru kontiem no Globālā piedāvājuma organizētāja (Global Lead Manager) konta 2021. gada 24. novembrī vai tam tuvā datumā, izmantojot metodi "vērtspapīru pārskaitījums pret maksājumu", vienlaicīgi ar naudas pārskaitījumu par minētajām Piedāvājamajām akcijām, trešajā dienā pēc attiecīgā darījuma rīkojuma iesniegšanas (T+3) atbilstoši Nasdaq CSD noteikumiem. Piedāvājamo akciju īpašumtiesības pāriet attiecīgajam ieguldītājam ar brīdi, kad Piedāvājamās akcijas tiek ieskaitītas viņa vērtspapīru kontā.

#### Stabilizācija

Sakarā ar Piedāvājumu Komerksabiedrība un akcionāri ir vienojušies, ka LHV Pank AS kā stabilizācijas organizētājs (turpmāk saukts "**Stabilizācijas organizētājs**") ir tiesības iegūt savā īpašumā Nasdaq Tallinas biržā Piedāvājamās akcijas 85 470 apmērā, saglabājot ieņēmumu, kas gūts no papildu iedalīšanas ceļā pārdotajām Piedāvājamajām akcijām (turpmāk saukti "**Stabilizācijas ieņēmumi**"), lai stabilizētu Piedāvājamo akciju biržas cenu līmeni, kas ir augstāks par līmeni, kāds valdītu biržā bez stabilizācijas. Piedāvājamo akciju iegūšana īpašumā stabilizācijas darījumu rezultātā notiek saskaņā ar piemērojamiem tiesību aktiem. Stabilizācijas darījumus Piedāvājamo akciju iegādei var veikt jebkurā laikā, ne vēlāk kā 30. kalendārā dienā pēc tirdzniecības uzsākšanas Nasdaq Tallinas biržā vai pirms tās (turpmāk saukts "**Stabilizācijas periods**"). Stabilizācijas darījumus Piedāvājamo akciju iegādei var veikt vienīgi par cenu, kas nepārsniedz Piedāvājuma cenu. Tomēr Stabilizācijas organizētājam nav pienākuma piemērot stabilizācijas pasākumus. Ja Stabilizācijas organizētājs piemēro stabilizācijas pasākumus, viņš var tos pārtraukt jebkurā laikā un bez iepriekšējas paziņošanas. Nav garantēts, ka šādi stabilizācijas pasākumi, ja tādi tiek piemēroti, dos gaidītos rezultātus. Stabilizācijas perioda beigās Stabilizācijas organizētājs atgriež esošajiem vairākuma akcionāriem (Andres Pärloja, Kristjan Mitt un KAMP Investments OÜ) visas stabilizācijas darbību rezultātā tirgū iegādātās akcijas un/vai citus no stabilizācijas gūtus ieņēmumus, kas netika izmantoti stabilizācijas darbībām.

#### Piedāvājuma atsaukšana vai atlikšana

Komerksabiedrība patur sev tiesības atlikt vai atsaukt Piedāvājumu, vai mainīt tā nosacījumus atbilstoši šajā prospektā noteiktajam. Paziņojums par Piedāvājuma atsaukšanu vai atlikšanu tiks publicēts Nasdaq Tallinas biržas informācijas sistēmā un Komerksabiedrības tīmekļvietnē ([www.hepsor.ee/investorile](http://www.hepsor.ee/investorile)).

#### Līdzdalības samazinājums

Pēc Piedāvājuma procesa pabeigšanas, ja (i) tiks parakstītas un emitētas visas Piedāvājamās akcijas, (ii) tiks izmantotas iedalījuma pārsnieguma opcijas un (iii) ja Piedāvājuma gaitā esošie akcionāri neparakstīsies uz savai daļībai līdzvērtīgu akciju skaitu, Piedāvājuma procesa rezultātā viņu līdzdalība Komerksabiedrības kapitālā samazināsies maksimāli par 22,17%.

#### Prospekta izstrādes mērķis

Piedāvājuma galvenais mērķis ir finansēt Komerksabiedrības attīstību un izaugsmi. Koncerns plāno izmantot visu no Piedāvājuma projekta gūto tīro ieņēmumu savu sagatavošanas stadijā esošo projektu finansēšanai. Pēc vadības aplēsēm visu aktuālo projektu attīstīšanai nepieciešamais kapitāla ieguldījumu apjoms ir aptuveni 159 milj. *euro*. Atlikušajā daļā sagatavošanas stadijā esošo projektu attīstīšanai nepieciešamos kapitāla ieguldījumus Komerksabiedrība plāno finansēt, kombinējot naudas plūsmas un piesaistīto ārējo finansējumu.

Piedāvājuma veiksmīgas realizācijas un visu Piedāvājamo akciju (kopsummā 777 001 akcijas) parakstīšanas un emitēšanas gadījumā paredzamais bruto ieņēmums no Piedāvājuma būs 9,09 milj. *euro*. Ar Piedāvājumu tieši saistītie, aplēstie izdevumi sastāda aptuveni 0,56 milj. *euro*, tādējādi no Piedāvājuma sagaidāmais neto ienākums pēc aplēsēm būs 8,53 milj. *euro*. Ja Piedāvājuma procesa rezultātā piesaistītais kapitāls būs mazāks par plānoto, Komerksabiedrībai būs jāpalielina ārējā finansējuma (bankas aizdevumi, ārējie investori) īpatsvars. Attiecībā uz Piedāvājumu nav noslēgta vienošanās par vērtspapīru emisijas nodrošināšanu uz konkrētu saistību pamata.