

2. SANTRAUKA

Ivadas ir iespējimai																									
<p>Šī santrauka (toliau - Santrauka) turētū būti traktuojama kaip prospekto ivadas, o investuotojų sprendimas investuoti į Siūlomas Akcijas turētū būti grindžiamas Prospekto kaip visumos samprata. Jei nenurodyta kitaip, Santraukoje pateikta informacija pateikiama prospekto registracijos dienos duomenimis. Su šia santrauka susijusi civilinė atsakomybė taikoma tik asmenims, kurie pateikė santrauką, įskaitant jos vertimą, tačiau jei santrauka, skaitoma kartu su kitomis prospekto dalimis, yra klaidinanti, netiksli ar nenuosekli arba jei joje, skaitomoje kartu su kitomis prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, padedanti investuotojams apsvastyti, ar investuoti į Siūlomas Akcijas. Investavimas į Siūlomas akcijas susijęs su rizika, o investuotojas gali prarasti visą savo investiciją arba jos dalį. Pagal nacionalinę teisę gali būti reikalaujama, kad investuotojas padengtų Prospekto vertimo išlaidas prieš jam pateikiant teismui su Prospektu susijusį ieškinį.</p>																									
Siūlomų akcijų pavadinimas ir tarptautinis vertybinių popierių identifikacinis numeris (ISIN)	„Hepsor“ akcija, ISIN EE3100082306																								
Emitento tapatybė ir kontaktiniai duomenys, įskaitant juridinio asmens identifikatorių (LEI);	Emitento verslo pavadinimas yra „Hepsor AS“ (toliau – „ Bendrovė “). Bendrovė įregistruota Estijos Komerčiame registre, registracijos kodas 12099216. Bendrovės kontaktiniai duomenys: adresas: Järvevana tee 7b, 10112 Talinas, Estija, telefonas: +372 660 9009, el. paštas: info@hepsor.ee . Bendrovės LEI yra 254900NNCQC3L9WR9P45.																								
Prospektą tvirtinančios kompetentingos institucijos pavadinimas ir kontaktiniai duomenys, Prospekto patvirtinimo data	Šį prospektą patvirtino Estijos finansų inspekcija (EFSA) 2021 m. lapkričio 8 d. registracijos numeris 4.3-4.9/5028. EFSA kontaktiniai duomenys: adresas: Sakala 4, 15030, Talinas, Estija, telefonas: +372 668 0500, el. paštas info@fi.ee .																								
Pagrindinė informacija apie Emitentą																									
<p><i>Kas yra vertybinių popierių emitentas?</i></p> <p>Emitento verslo pavadinimas yra „Hepsor AS“ (toliau – „Bendrovė“). Bendrovė įsteigta pagal Estijos Respublikos įstatymus kaip ribotos atsakomybės bendrovė (estų kalba: „osaühing“ arba „OÜ“) ir ji įregistruota 2011 m. balandžio 29 d. Estijos Komerčiame registre, registracijos kodas 12099216. Nuo 2021 m. spalio 14 d. bendrovė veikia kaip akcinė bendrovė (estų kalba – „aktsiaselts“ arba „AS“). Bendrovė yra grupės patronuojančioji (kontroliuojančioji) bendrovė. Bendrovės įmonių grupė (toliau – „Grupė“) sudaro Bendrovė kaip konsoliduojanti patronuojančioji įmonė ir jos dukterinės įmonės „Hepsor Finance OÜ“ (ir jos dukterinės įmonės), „Hepsor Latvia OÜ“ (ir jos dukterinės įmonės) bei su plėtos projektais susijusios specialiosios paskirties įmonės (toliau – „SPV“). Šio Prospekto išleidimo datos duomenimis Grupė turi 30 SPV, susijusių su plėtos projektais, iš kurių 28 kontroliuoja Bendrovė (turi >50% akcijų, konsoliduotai), o 2 yra susijusios įmonės (turi <50% akcijų). Dar dviems SPV taikomas opcionas arba jie nekonsoliduojami dėl kitų priežasčių. Pačios bendrovės veiklos sritis - tik Grupės patronuojamųjų įmonių akcijų turėjimas. „Hepsor Finance OÜ“ yra atsakinga už grupės plėtos projektų finansavimą, užbaigtų projektų pajamų apskaitą ir konsolidavimą bei teikia sutartines projektų valdymo paslaugas Estijoje veikiančioms SPV. „Hepsor Latvia OÜ“ yra Latvijos SPV akcijas valdanti ir „Hepsor SIA“ kontroliuojančioji įmonė, kuri teikia sutartines projektų valdymo paslaugas Latvijoje veikiančioms SPV. Grupės verslo segmentai yra šie i) gyvenamųjų namų plėtra (2020 m. sudarė 99% konsoliduotųjų pajamų; 2019 m. - 92%; 2018 m. - 53%); ii) komercinio nekilnojamojo turto plėtra (2020 m. sudarė 0,5% konsoliduotųjų pajamų; 2019 m. - 8%; 2018 m. - 47%) ir iii) kontroliuojančiosios bendrovės (2020 m. sudarė 0,6% konsoliduotųjų pajamų; 2019 m. - 0,5%; 2018 m. - mažiau nei 0,1%). Grupė veikia Estijoje (2020 m. 87% konsoliduotųjų pajamų; 2019 m. - 100%; 2018 m. - 100%) ir Latvijoje. Audituotų finansinių ataskaitų laikotarpiu (2018-2020 m.) Grupė 2020 m. pardavė 343 butus (299 Estijoje ir 44 Latvijoje), 2019 m. - 205 butus (visus Estijoje), 2018 m. - 122 butus (visus Estijoje), o grupės pajamos iš komercinio nekilnojamojo turto pardavimo ir (arba) nuomos 2020 m. sudarė 0,185 milijonų eurų (0,048 milijonų eurų Estijoje ir 0,137 milijonų eurų Latvijoje), 2019 m. - 1,607 milijonų eurų ir 2018 m. - 15,183 milijonų eurų.</p> <p>Šio prospekto išleidimo datos duomenimis akcininkais, kuriems priklauso daugiau kaip 5% visų Bendrovės akcijų, yra:</p>																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Akcininko vardas ir pavardė</th> <th>Akcijų skaičius</th> <th>Procentinė dalis</th> <th>Akcininko tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojamas asmuo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P. Andres Pärloja</td> <td>507 000</td> <td>16,9%</td> <td>Netaikoma</td> </tr> <tr> <td>P. Kristjan Mitt</td> <td>507 000</td> <td>16,9%</td> <td>Netaikoma</td> </tr> <tr> <td>P. Lauri Meidla</td> <td>507 000</td> <td>16,9%</td> <td>Netaikoma</td> </tr> <tr> <td>P. Henri Laks</td> <td>498 000</td> <td>16,6%</td> <td>Netaikoma</td> </tr> <tr> <td>„KAMP Investments OÜ“</td> <td>981 000</td> <td>32,7%</td> <td>P. Andres Pärloja P. Kristjan Mitt</td> </tr> </tbody> </table>	Akcininko vardas ir pavardė	Akcijų skaičius	Procentinė dalis	Akcininko tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojamas asmuo	P. Andres Pärloja	507 000	16,9%	Netaikoma	P. Kristjan Mitt	507 000	16,9%	Netaikoma	P. Lauri Meidla	507 000	16,9%	Netaikoma	P. Henri Laks	498 000	16,6%	Netaikoma	„KAMP Investments OÜ“	981 000	32,7%	P. Andres Pärloja P. Kristjan Mitt	
Akcininko vardas ir pavardė	Akcijų skaičius	Procentinė dalis	Akcininko tiesiogiai ar netiesiogiai kontroliuojamas asmuo																						
P. Andres Pärloja	507 000	16,9%	Netaikoma																						
P. Kristjan Mitt	507 000	16,9%	Netaikoma																						
P. Lauri Meidla	507 000	16,9%	Netaikoma																						
P. Henri Laks	498 000	16,6%	Netaikoma																						
„KAMP Investments OÜ“	981 000	32,7%	P. Andres Pärloja P. Kristjan Mitt																						
<p>Pagal Estijos įstatymus operatyvinis Bendrovės valdymas yra dviejų pakopų sistema. Valdyba yra atsakinga už kasdienį Bendrovės valdymą ir yra įgaliojta atstovauti Bendrovei pagal įstatymus ir įstatus. Bendrovės taryba yra atsakinga už strateginį Bendrovės verslo planavimą ir valdybos veiklos priežiūrą.</p> <p>Šio prospekto išleidimo datos duomenimis bendrovėje yra vienas valdybos narys – p. Henri Laks. P. Henri Laks valdybos nario įgaliojimai prasidėjo 2013 m. kovo 4 d. (dėl Bendrovės pertvarkymo į akcinę bendrovę Henri Laks valdybos nariu vėl paskirtas nuo 2021 m. spalio 14</p>																									

d. ir įgaliojimai galios iki 2026 m. spalio 14 d. Bendrovės tarybą sudaro trys nariai – p. Andres Pärloja (tarybos pirmininkas, nuo 2021 m. spalio 14 d.), p. Kristjan Mitt (nuo 2021 m. spalio 14 d.) ir p. Lauri Meidla (nuo 2021 m. spalio 14 d.). Kiekvieno iš šių asmenų, kaip tarybos narių, kadencija galios iki 2024 m. spalio 14 d.

„Grant Thornton Baltic OÜ“ (registracijos kodas 10384467; buveinė registruota adresu Pärnu mnt 22, 10141 Talinas, Estija) yra bendrovės 2022-2025 finansinių metų prisiekusysis auditorius. Audituočių finansinių ataskaitų auditą atliko „Grant Thornton Baltic OÜ“. „Grant Thornton Baltic OÜ“ yra Estijos auditorių asociacijos narė.

Kokia yra pagrindinė finansinė informacija apie emitentą?

1, 2 ir 3 lentelėse pateikiama pagrindinė finansinė informacija už kiekvienus 2018 m. gruodžio 31 d., 2019 m. gruodžio 31 d. ir 2020 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus ir už 2020 m. birželio 30 d. ir 2021 m. birželio 30 d. pasibaigusį šešių mėnesių laikotarpį - visa ši informacija paimta iš šiame Prospekte atitinkamai pateiktų audituotų finansinių ataskaitų ir tarpinių finansinių ataskaitų arba išvesta iš jų. Informacija pateikiama pagal Europos Komisijos deleguotojo reglamento 2019/979/ES I priedą, kuris, Bendrovės nuomone, yra tinkamiausias siūlomų akcijų atžvilgiu.

1 lentelė. Konsoliduota suvestinė pelno ataskaita

(tūkstančiais eurų)	2021 m. šeši mėn.	2020 m. šeši mėn.	2020 m.	2019 m.	2018 m.
	neaudituoja	neaudituoja	audituoja	audituoja	audituoja
Iš viso pajamų	3 874	17 208	38 771	19 535	32 068
Veiklos pelnas (nuostoliai)	178	1 291	3 411	1 298	3 862
Patronuojančios įmonės savininkams priklausantis ataskaitinių metų grynasis pelnas	-84	467	2 591	956	1 419
Metinis pajamų augimas ⁽¹⁾	-77%	6%	98%	-39%	57%
Veiklos pelno marža ⁽²⁾	4,6%	7,5%	8,8%	6,6%	12,0%
Grynojo pelno marža ⁽³⁾	0,9%	5,8%	9,9%	6,8%	9,3%
Pelnas, tenkantis vienai akcijai (eurais)	-0,02	0,16	0,86	0,32	0,47

⁽¹⁾ Metinis pajamų augimas = (einamųjų metų bendros pajamos - praėjusių metų bendros pajamos) / praėjusių metų bendros pajamos. Metinis pajamų augimas yra alternatyvus veiklos rodiklis, kurio nepriklausomi grupės auditoriai neauditavo ir netikrino.

⁽²⁾ Veiklos pelno marža = veiklos pelnas / nuostolis / bendros pajamos. Veiklos pelno marža yra alternatyvus veiklos rodiklis, kurio nepriklausomi grupės auditoriai neauditavo ir netikrino.

⁽³⁾ Grynojo pelno marža = ataskaitinių metų grynasis pelnas / bendros pajamos. Grynojo pelno marža yra alternatyvus veiklos rodiklis, kurio nepriklausomi grupės auditoriai neauditavo ir netikrino.

2 lentelė. Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

(tūkstančiais eurų)	2021-06-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	neaudituoja	audituoja	audituoja	audituoja
Turtas iš viso	37 734	30 433	36 987	28 010
Nuosavas kapitalas iš viso	9 458	9 519	6 722	2 902

3 lentelė. Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

(tūkstančiais eurų)	2021 m. šeši mėn.	2020 m. šeši mėn.	2020 m.	2019 m.	2018 m.
	neaudituoja	neaudituoja	audituoja	audituoja	audituoja
Grynieji pinigų srautai iš pagrindinės veiklos (į pagrindinę veiklą)	-8 868	913	11 547	-16 246	11 210
Grynieji pinigų srautai iš investicinės veiklos (į investicinę veiklą)	-779	-2	-1 058	-2 164	-481
Grynieji pinigų srautai iš finansinės veiklos (į finansinę veiklą)	6 717	-1 216	-8 925	15 389	-7 259

Kokia yra pagrindinės emitentui būdingos rizikos?

- Grupei turi įtakos rizika, susijusi su COVID-19 pandemija. Nors šio prospekto išleidimo datos duomenimis COVID-19 pandemijos ir nacionalinių priemonių, įgyvendintų ligos protrūkiui suvaldyti, neigiamas poveikis grupės ūkinės veiklos rezultatams nebuvo pastebimas, COVID-19 pandemija gali ir toliau daryti neigiamą poveikį grupės verslo veiklai, finansinei būklei ir ūkinės veiklos rezultatams ateityje.
- Grupė yra sudariusi ir ketina toliau sudaryti sandorius su savo susijusia įmone - statybos bendrove „Mitt & Perlebach OÜ“, kurią kontroliuoja kontrolinį bendrovės akcijų paketą turintys akcininkai. Tokie grupės įmonių ir „Mitt & Perlebach OÜ“ ryšiai gali sukelti interesų konfliktą.
- Grupės veikla ir jos finansiniai rezultatai priklauso nuo rangovų ir bendradarbiavimo partnerių bei jų gebėjimo laikytis sutartų sąlygų.
- Grupės veikla yra kapitalui imli, todėl labai priklauso nuo grupės gebėjimo pritraukti kapitalą grupei palankiomis sąlygomis. Nepavykus pritraukti tokio dydžio ir tokiomis sąlygomis kapitalo, kokio reikia grupės bendrovėms ar būsimiems nekilnojamojo turto plėtros projektams finansuoti, tai gali turėti neigiamos įtakos grupės bendrovių veiklos apimčiai, taigi ir grupės ūkinės veiklos rezultatams.
- Grupės veikla susijusi su geografinėmis rinkomis susijusiomis rizikomis - grupė vykdo veiklą tik Estijoje ir Latvijoje, tiksliau - Taline ir Rygoje. Todėl grupei turi įtakos rinkos koncentracijos rizika.
- Bendrovės valdymas sutelktas vienintelio valdybos nario rankose. Dėl to kyla neišvengiama rizika, susijusi su grupės verslo veiklos išmanymo sutelkimu vieno asmens rankose.

- Negalima užtikrinti, kad grupės įmonės ateityje įstengs rasti tinkamų ir pakankamai pelningų nekilnojamojo turto projektų. Nesugebėjimas išlaikyti stabilų naujų nekilnojamojo turto plėtros projektų srautą gali turėti reikšmingą neigiamą poveikį grupės ūkinės veiklos rezultatams.
- Nekilnojamojo turto plėtros verslui gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos jo cikliškumas. Jei kai kuriose arba visose šalyse, kuriose grupė vykdo veiklą, sulėtės ekonomikos augimas, bendrovė gali patirti neigiamą poveikį pajamoms, gautoms iš jos vystomų projektų, pavyzdžiui, dėl to, kad vystomą nekilnojamojo turto turtą teks parduoti mažesne kaina, nei iš pradžių tikėtasi, arba dėl to, kad bendrovė negalės aptarnauti statybos darbams paimtos paskolos. Be to, dėl palankių bendrųjų ekonominių sąlygų pokyčių gali padidėti konkurencija, o tai savo ruožtu gali padidinti statybinių medžiagų kainas ir kartu gerokai sumažinti šių medžiagų prieinamumą. Didesnės nei tikėtasi statybų sąnaudos gali apriboti grupės gebėjimą užbaigti nekilnojamojo turto plėtros projektus su numatoma pelno marža, o tai gali turėti neigiamos įtakos grupės ūkinės veiklos rezultatams ir finansinei būklei.
- Grupės bendrovėms, veikiančioms kaip butų pardavėjos, tenka civilinė atsakomybė, daugiausia už statybos kokybės užtikrinimą. Paprastai į nekilnojamojo turto pardavimo sutartis įtraukiama statybos garantijos sutartis, kurią 24 mėnesių laikotarpiui suteikia atitinkama grupės įmonė. Todėl grupės įmonės prisiima civilinę atsakomybę už statybos darbų kokybę, tačiau negalima užtikrinti, kad grupės įmonei pareikštas civilinis ieškinytas galės būti išieškotas iš atitinkamos statybos įmonės.
- Nekilnojamojo turto plėtra yra labai konkurencinga verslo sritis, dėl kurios grupė gali patirti didelę potencialią riziką. Situaciją apsunkina tai, kad grupė veikia Taline ir Rygoje bei jų apylinkėse, t. y. vietovėse, kuriose komercinio ir gyvenamojo nekilnojamojo turto paklausa Estijoje ir Latvijoje yra didžiausia.

Pagrindinė informacija apie vertybinius popierius

Kokie yra pagrindiniai vertybinių popierių požymiai?

Bendrovės registruotasis įstatinis akcinis kapitalas yra 3 000 000 eurų ir jis padalintas į 3 000 000 paprastųjų akcijų, kurių kiekvienos nominalioji vertė yra 1,00 euras (toliau – „**Akcijos**“). Bendrovė turi vienos klasės akcijas. Siūlymo metu Bendrovė pasiūlys iki 777 001 naujų tos pačios klasės emituotų paprastųjų akcijų (toliau – „**Siūlomoms akcijoms**“). Akcijos įregistruotos Estijos vertybinių popierių registre (toliau – „**ERS**“), kurį tvarko „Nasdaq CSD SE“ Estijos filialas (toliau – „**Nasdaq CSD**“), su ISIN kodu EE3100082306 ir yra laikomos vertybinių popierių registravimo sistemoje. Akcijoms taikomi Estijos Respublikos įstatymai. Akcijos gali būti laisvai perleidžiamos. Siūlomoms Akcijoms bus lygiavertės (*pari passu*) visoms esamoms Akcijoms, o Siūlomoms Akcijoms turės teisę gauti visus už akcijas paskelbtus ir mokėtinus dividendus už finansinį laikotarpį, prasidedantį 2021 m. sausio 1 d., ir visus būsimus dividendus, paskelbtinus ir mokėtinus už bet kurį vėlesnį finansinį laikotarpį.

Teisė dalyvauti bendrame bendrovės valdyme. Bendrovės akcininkai turi teisę dalyvauti bendrame bendrovės valdyme per visuotinį akcininkų susirinkimą, kuriame jie gali pasinaudoti savo įgaliojimais spręsti tam tikrus svarbius korporacinius reikalus, pavyzdžiui, keisti įstatus, didinti ir mažinti akcinį kapitalą, išleisti konvertuojamąsias obligacijas, rinkti ir atšaukti tarybos narius ir auditorių, tvirtinti metinę finansinę atskaitomybę ir paskirstyti pelną, panaikinti, sujungti, padalinti ar pertvarkyti bendrovę ir tam tikrus kitus klausimus. Kiekviena akcija suteikia jos savininkui vieną balsą bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime (toliau – „**Visuotiniame susirinkime**“). Visuotinis susirinkimas yra aukščiausias Bendrovės valdymo organas.

Visuotinių susirinkimų darbotvarkę paprastai nustato bendrovės taryba (toliau – „**Taryba**“). Valdyba arba vienas ar keli akcininkai, kurių akcijos sudaro ne mažiau kaip vieną dvidešimtąją bendrovės akcinio kapitalo dalį, turi teisę prašyti įtraukti papildomus klausimus į ilinio visuotinio susirinkimo darbotvarkę, jei toks prašymas pateikiamas ne vėliau kaip likus 15 kalendorinių dienų iki visuotinio susirinkimo dienos. Be to, jie gali siūlyti rezolucijas dėl darbotvarkės punktų.

Kad turėtų teisę dalyvauti ir balsuoti visuotiniame susirinkime, akcininkas turi būti įregistruotas akcininkų registre likus septynioms dienoms iki susirinkimo. Akcininkas, kurio akcijos įregistruotos įgalotinio vardu, gali naudotis savo balsavimo teisėmis tik tuo atveju, jei įgalotinio sąskaitos turėtojas akcininką įgaliojo. Akcininkas gali dalyvauti ir balsuoti visuotiniame susirinkime asmeniškai arba per įgalotinį. Paprastai visuotinio susirinkimo sprendimams priimti reikia susirinkime atstovaujamo balsų daugumos. Tačiau pagal įstatymą arba bendrovės įstatus tam tikriems sprendimams priimti reikia didesnės balsų daugumos (pvz., dviejų trečdalių arba trijų ketvirtadalių) visuotiniame susirinkime atstovaujamo balsų.

Teisė pasirašyti naujas akcijas. Pagal Estijos Komercinį kodeksą esami akcinės bendrovės akcininkai, didinant bendrovės įstatinį kapitalą ir išleidžiant naujas bendrovės akcijas, turi pirmumo teisę pasirašyti tokias naujas bendrovės akcijas proporcingai jų turimam bendrovės akcijų paketui. Tokia pirmumo teisė gali būti panaikinta atitinkamu visuotinio akcininkų susirinkimo nutarimu, kuriam turi pritarti 3/4 visuotiniame akcininkų susirinkime atstovaujamo balsų.

Teisė į informaciją. Pagal Estijos Komercinį kodeksą akcinės bendrovės akcininkai turi teisę visuotiniame akcininkų susirinkime gauti informaciją iš valdybos apie bendrovės veiklą. Tačiau valdyba gali atsisakyti teikti informaciją, jei yra pagrindo manyti, kad tai gali žymiai pakenkti bendrovės interesams. Valdybai atsisakius suteikti informaciją, akcininkai gali prašyti visuotinio akcininkų susirinkimo priimti sprendimą dėl tokio atsisakymo teisėtumo arba pateikti tokią reikalavimą kompetentingam teismui.

Teisė į dividendus. Visi akcinės bendrovės akcininkai turi teisę dalyvauti skirstant bendrovės pelną ir jie turi teisę gauti dividendus proporcingai savo turimam bendrovės akcijų paketui. Pagal Estijos Komercinį kodeksą visuotinis susirinkimas priima sprendimą dėl dividendų paskirstymo ir išmokėjimo. Valdyba kartu su metine ataskaita visuotiniam susirinkimui turi pateikti pasiūlymą dėl pelno paskirstymo. Taryba turi teisę keisti valdybos pasiūlymą prieš pateikiant jį visuotiniam susirinkimui.

Bendrovė neturi nustatyti dividendų politikos ar nustatytos paskirstytinos metinio pelno dalies. Tačiau bendrovės akcininkai gali nuspręsti mokėti dividendus ateityje arba nustatyti ilgesnio laikotarpio dividendų politiką, jei bendrovė nesugeba reinvestuoti metinį veiklos pelną taip, kad užtikrintų pakankamą nuosavo kapitalo grąžą. Siūlomoms Akcijoms suteiks Bendrovei teisę į deklaruotus dividendus (jei tai bus daroma) už 2021 m. sausio 1 d. prasidedančius finansinius metus ir vėlesnius finansinius metus. Bendrovė negali užtikrinti, kad dividendai ateityje bus išmokami. Bet kokių būsimų dividendų mokėjimo laikas ir suma priklausys nuo dabartinės ir būsimos Bendrovės finansinės būklės, ūkinės veiklos rezultatų, kapitalo poreikių, likvidumo poreikių ir kitų aplinkybių, kurias Bendrovė kartais gali laikyti svarbiomis, įskaitant, bet neapsiribojant, dukterinių įmonių gebėjimą paskirstyti dividendus, kapitalo poreikius, finansinius rezultatus ir vyraujančias akcijų rinkos sąlygas.

Kur prekiaujama vertybiniais popieriais?

Dėl Siūlymo Bendrovė teikia paraišką dėl visų Akcijų, įskaitant Siūlomoms Akcijas, įtraukimo į Talino vertybinių popierių „Nasdaq“ Talino biržos (toliau – „**Nasdaq Tallinn**“) Baltijos pagrindinį sąrašą ir įtraukimo į prekybos sąrašą. Remiantis vertinimais, prekyba Siūlomomis Akcijomis prasidės 2021 m. lapkričio 26 d. arba jai artimą dieną.

Kokios yra pagrindinės su vertybiniais popieriais susijusios rizikos?

- Gali būti, kad rinkoje neatsiras aktyvios prekybos Akcijomis arba ji gali būti netvari.
- Akcijų kaina gali būti nepastovi.
- Nėra garantijos, kad Bendrovė ateityje mokės dividendus. Dividendų mokėjimas ir jų dydis priklausys nuo daugumos Bendrovės akcininkų apsisprendimo.
- Papildomo nuosavo kapitalo išleidimas gali sumažinti esamų akcijų paketus.
- Dabartiniai kontrolinio akcijų paketo akcininkai, kurie ir po Siūlymo tebeturės Akcijų daugumą, gali imtis tam tikrų veiksmų, kurie neatitinka kitų akcininkų interesų.

Pagrindinė informacija apie vertybinių popierių viešą siūlymą ir (arba) leidimą įtraukti į prekybą reguliuojamoje rinkoje

Kokiomis sąlygomis ir pagal kokį grafiką galiu investuoti į šį vertybinį popierių?

Bendrovė siūlo viešai iki 777 001 Siūlomų akcijų (toliau – „Siūlymas“), kurios gali būti padidintos 77 700 akcijų iki 854 701 Siūlomų akcijų pasinaudojus papildomo išskyrimo opcionu šiame prospekte aprašytomis sąlygomis. Siūlymą sudaro viešas siūlymas mažmeniniams ir instituciniams investuotojams Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje. Bendrovė taip pat gali siūlyti Siūlomas akcijas neviešai Estijoje, Latvijoje, Lietuvoje ir tam tikrose kitose Europos ekonominės erdvės valstybėse narėse kvalifikuotiems investuotojams, kaip apibrėžta 2017 m. birželio 14 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (ES) 2017/1129 (dėl prospekto, kuris turi būti skelbiamas, kai vertybiniai popieriai siūlomi viešai arba įtraukiami į prekybos reguliuojamoje rinkoje sąrašą) 2 straipsnio e punkte, ir kitų tipų investuotojams, atsižvelgiant į tam tikras išimtis, taikomas pagal kiekvienos jurisdikcijos, kurioje teikiamas siūlymas, įstatymus. Viešas siūlymas bus teikiamas tik Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, o jokioje kitoje jurisdikcijoje viešas siūlymas nebus teikiamas. Siūlymo atveju laikoma, kad asmuo yra Estijos, Latvijos arba Lietuvos rezidentas, jei jis turi vertybinių popierių sąskaitą „Nasdaq CVPD“ pas sąskaitos tvarkytoją arba finansų įstaigą, kuri yra „Nasdaq Tallinn“ narė, ir per tokią vertybinių popierių sąskaitą jis pateikia Pasirašymo pavidimą (kaip apibrėžta toliau) dėl Siūlomų akcijų.

Orientacinis Siūlymo grafikas

2021 m. lapkričio 10 d.	Siūlymo laikotarpio pradžia
2021 m. lapkričio 19 d.	Siūlymo laikotarpio pabaiga
2021 m. lapkričio 22 d. arba jai artimą dieną	Siūlymo rezultatų paskelbimas
2021 m. lapkričio 24 d. arba jai artimą dieną	Atsiskaitymas už Siūlymą
2021 m. lapkričio 26 d. arba jai artimą dieną	Pirma diena, kai Siūlomomis Akcijomis pirmą kartą prekiaujama „Nasdaq Tallinn“ biržoje

Siūlymo kaina

Siūlymo kaina yra 11,70 eurų už vieną Siūlomą akciją, iš kurios 1,00 euras yra vienos Siūlomos akcijos nominalioji vertė, o 10,70 eurų yra perviršis.

Siūlymo laikotarpis

Siūlymo laikotarpis - tai laikotarpis, per kurį asmenys, turintys teisę dalyvauti Siūlyme, gali pateikti Siūlomų akcijų pasirašymo pavidimus (daugiau informacijos rasite toliau pateiktame skyriuje „Pasirašymo pavidimai“). Siūlymo laikotarpis prasideda 2021 m. lapkričio 10 d., 10.00 val. Estijos vietos laiku ir baigiasi 2021 m. lapkričio 19 d., 16.00 val. Estijos vietos laiku.

Pasirašymo pavidimai

Pasirašymo pavidimai gali būti pateikiami tik Siūlymo laikotarpiu. Siūlyme dalyvaujantis investuotojas gali pateikti paraišką pasirašyti Siūlomas Akcijas tik už Siūlymo kainą. Visi Siūlyme dalyvaujantys investuotojai gali pateikti pasirašymo pavidimus tik eurai. Investuotojas padengia visas atitinkamo administratoriaus, priimančio pasirašymo pavidimą, išlaidas ir mokesčius, susijusius su pasirašymo pavidimo pateikimu, atšaukimu ar pakeitimu. Norėdamas pasirašyti Siūlomų akcijų, investuotojas turi turėti vertybinių popierių sąskaitą „Nasdaq CSD“ arba finansų įstaigoje, kuri yra „Nasdaq Tallinn“ biržos narė.

Investuotojas, norintis pasirašyti Siūlomų akcijų, turėtų kreiptis į administratorių, administruojantį tokio investuotojo vertybinių popierių sąskaitą „Nasdaq CSD“, ir pateikti žemiau pateiktos formos pasirašymo pavidimą. Pasirašymo pavidimas turi būti pateiktas administratoriui iki Pasirašymo laikotarpio pabaigos. Investuotojas gali pateikti pasirašymo pavidimą bet kuriuo tokio investuotojo administratoriaus siūlomu būdu (pvz., fiziškai administratoriaus klientų aptarnavimo vietoje, internetu ar kitu būdu).

Siūlomų Akcijų pasirašymo pavidime turi būti nurodyta ši informacija:

Vertybinių popierių sąskaitos turėtojas:	investuotojo vardas ir pavardė
Vertybinių popierių sąskaita:	vertybinių popierių sąskaitos numeris
Administratorius:	investuotojo administratoriaus vardas ir pavardė
Vertybinis popierius:	„Hepsor“ akcija
ISIN kodas:	EE3100082306
Vertybinių popierių kiekis:	Siūlomų akcijų, kurias investuotojas pageidauja pasirašyti, skaičius
Kaina (už vieną Siūlomą akciją):	11,70 eurų
Sandorio suma:	Siūlomų akcijų, kurias investuotojas pageidauja pasirašyti, skaičius, padaugintas iš Siūlymo kainos
Sandorio šalis:	„AS LHV Pank“ ⁽¹⁾
Sandorio šalies vertybinių popierių sąskaita	99104086627
Sandorio šalies administratorius:	„AS LHV Pank“
Sandorio vertės data:	2021 m. lapkričio 24 d.
Sandorio rūšis:	„Pirkimas“
Atsiskaitymo rūšis:	„vertybinių popierių pervedimas už mokėjimą“

⁽¹⁾ Siekiant palengvinti atsiskaitymą už Siūlymą ir pradėti prekybą Akcijomis kuo greičiau po atsiskaitymo už Siūlymą, esami akcininkai paskolins turimas akcijas visuotiniam valdytojui (Global Lead Manager), „AS LHV Pank“ (kuris veiks taip pat kaip Siūlymo atsiskaitymo tarpininkas). Taigi „AS LHV Pank“ bus pasirašymo įsipareigojimų sandorių šalis.

Latvijos arba Lietuvos investuotojas, norintis pasirašyti Siūlomų akcijų, turėtų kreiptis į finansų įstaigą, kuri yra „Nasdaq Tallinn“ narė ir administruoja tokio investuotojo vertybinių popierių sąskaitą, bei pateikti Siūlomų akcijų pasirašymo pavidimą per Siūlymo laikotarpį finansų įstaigai priimtina forma ir pagal Siūlymo sąlygas.

Pasirašymo pavidimas laikomas pateiktu nuo momento, kai „Nasdaq CSD“ gaus iš atitinkamo investuotojo administratoriaus tinkamai užpildytą sandorio pavidimą. Investuotojas gali pateikti pasirašymo pavidimą per atstovaujамąją sąskaitą tik tuo atveju, jei jis raštu įgalioja

atstovaujamosios sąskaitos turėtoją atskleisti investuotojo tapatybę „Nasdaq CSD“. Į pasirašymo pavidimus, pateiktus per atstovaujama sąskaitą, paskirstymo tikslais bus atsižvelgiama tik tuo atveju, jei atstovaujamosios sąskaitos turėtojas iš tikrųjų atskleidė investuotojo tapatybę „Nasdaq CSD“. Be kitos informacijos, reikalaujama atskleisti fizinio asmens nuolatinį adresą ir asmens kodą arba juridinio asmens registracijos adresą. Investuotojas gali pateikti pasirašymo pavidimą asmeniškai arba per atstovą, kurį jis įgaliojo (teisės aktų nustatyta forma) pateikti pasirašymo pavidimą.

Kiekvienas investuotojas, pateikdamas pasirašymo pavidimą:

- (i) patvirtina, kad perskaitė Prospektą ir jo santrauką, įskaitant (bet neapsiribojant) šiame Prospekte išdėstytus rizikos veiksnius ir teisių bei pareigų, atsirandančių įsigijus akcijų, aprašymą;
- (ii) sutinka su šiame ir kituose šio Prospekto skirsniuose išdėstytais Siūlymo sąlygomis ir sutinka su Bendrove, kad tokios sąlygos būtų taikomos investuotojui įsigyjant Siūlomas akcijas;
- (iii) pripažįsta, kad Siūlymas nėra Bendrovės siūlomų akcijų siūlymas teisine ar kita prasme ir kad pasirašymo pavidimo pateikimas savaime nesuteikia investuotojui teisės įsigyti Siūlomų Akcijų ir nereiškia Siūlomų akcijų pirkimo-pardavimo sutarties tarp Bendrovės ir investuotojo;
- (iv) sutinka, kad investuotojo pasirašymo pavidime nurodytas Siūlomų Akcijų skaičius bus laikomas didžiausiu Siūlomų Akcijų skaičiumi, kurį investuotojas pageidauja įsigyti (toliau – „**Didžiausias kiekis**“) ir kad investuotojas gali gauti mažiau (bet ne daugiau) Siūlomų akcijų nei didžiausias kiekis (žr. skirsnį „Paskirstymas ir priskyrimas“);
- (v) įsipareigoja įsigyti ir sumokėti už bet kokį pagal šias sąlygas jam priskirtų Siūlomų akcijų skaičių, neviršijantį maksimalaus skaičiaus;
- (vi) įgalioja savo administratorių ir duoda jam nurodymą perduoti registruotą sandorio pavidimą „Nasdaq CSD“;
- (vii) leidžia bendrovei ir „Nasdaq CSD“ tvarkyti jo asmens duomenis ir informaciją, pateiktą pasirašymo pavidime, iki Siūlymo laikotarpio, jo metu ir po jo tiek, kiek tai būtina norint dalyvauti Siūlyme;
- (viii) įgalioja administratorių ir „Nasdaq CSD“ pakeisti investuotojo sandorio pavidime pateiktą informaciją, įskaitant (a) nurodyti sandorio vertės datą ir (b) nurodyti investuotojo įsigyjamų Siūlomų akcijų skaičių bei bendrą sandorio sumą, kuri nustatoma Siūlymo kainą padauginus iš atitinkamam investuotojui priskirtų Siūlomų akcijų skaičiaus;
- (ix) patvirtina, kad jam netaikomi jokios kitos jurisdikcijos įstatymai, draudžiantys pateikti pasirašymo pavidimą arba priskirti jam Siūlomas akcijas, ir patvirtina, kad yra įgaliotas pateikti Pasirašymo pavidimą pagal Prospektą.

Mokėjimas

Pateikdamas pasirašymo nurodymą, investuotojas įgalioja ir paveda įstaigai, kuri tvarko investuotojo grynųjų pinigų sąskaitą, susietą su jo vertybinių popierių sąskaita (ir kuri taip pat gali būti arba nebūti investuotojo administratoriumi), nedelsiant blokuoti visą sandorio sumą investuotojo grynųjų pinigų sąskaitoje, kol bus atliktas atsiskaitymas arba lėšos bus išlaisvintos pagal šias sąlygas. Blokuojama sandorio suma lygi Siūlymo kainai, padaugintai iš Didžiausio kiekio. Investuotojas gali pateikti pasirašymo pavidimą tik tuo atveju, jei jo grynųjų pinigų sąskaitoje, susietoje su „Nasdaq CSD“ vertybinių popierių sąskaita, arba vertybinių popierių sąskaitoje, atidarytoje finansų įstaigoje, kuri yra „Nasdaq Tallinn“ narė, yra pakankamai lėšų visai tokio pasirašymo pavidimo sandorio sumai padengti.

Papildomo priskyrimo opcijos

Atsižvelgdama į pasirašymo rezultatus, Bendrovė, pasikonsultavusi su „AS LHV Pank“ (**Visuotiniu valdytoju - the Global Lead Manager**), gali nuspręsti padidinti Siūlymo apimtį, prie Siūlymo pridėdama iki 77 700 Siūlomų Akcijų (**Papildomai priskiriamų akcijų**), dėl ko bendras Siūlomų Akcijų skaičius gali siekti iki 854 701. Papildomai priskiriamos akcijos turės tokias pačias teises kaip ir Siūlomos akcijos. Papildomo priskyrimo opcijos įgyvendinimas priklauso nuo Bendrovės apsisprendimo ir sprendžiamas atsižvelgiant į Siūlymo rezultatus ir vadovybės nuomonę dėl papildomo kapitalo poreikio.

Paskirstymas ir priskyrimas

Bendrovė priima sprendimą dėl Siūlomų akcijų priskyrimo pasibaigus Siūlymo laikotarpiui 2021 m. lapkričio 22 d. arba jam artimą dieną. Keli vieno investuotojo pasirašymo pavidimai sumuojami priskyrimo tikslais (išskyrus atvejus, kai investuotojas naudojami atstovavimo struktūra - tokiais atvejais teisėtu akcijų turėtoju laikomas atstovaujamosios sąskaitos turėtojas).

Siūlomos akcijos Siūlyme dalyvaujantiems investuotojams priskiriamos laikantis šių principų, kuriuos Bendrovė kartu su Visuotiniu valdytoju gali keisti priklausomai nuo Siūlyme ir bet kuriame tuo pačiu metu vykstančiame privačiame siūlyme surinktų pasirašymo pavidimų paskirstymo, bendros paklausos ir kitų aplinkybių:

- (i) Kiekvienam investuotojui, pateikusiam pasirašymo pavidimą Siūlyme, užtikrinamas iki 100 pasirašytų Siūlomų Akcijų priskyrimas.
- (ii) Siūlymo perteklinio pasirašymo atveju kiekvienam investuotojui, pateikusiam pasirašymo pavidimą Siūlyme 2021 m. lapkričio 12 d. ar iki tos dienos, gali būti teikiama pirmenybė ir priskiriama iki 100 % daugiau Siūlomų Akcijų, bet ne daugiau nei atitinkamas investuotojas pasirašė, nei tiems investuotojams, kurie pasirašymo pavidimus pateikė po pirmiau nurodytos datos. Pasirašymo pavidimams, pakeistiems ar papildytiems po nurodyto termino, dabartinis paskirstymo principas bus taikomas tik iki nurodyto termino pasirašytoms Siūlymo Akcijoms.
- (iii) Grupės darbuotojams (įskaitant, jei veikia per juridinius asmenis, jų kontroliuojamus asmenis) gali būti teikiama pirmenybė kitų investuotojų atžvilgiu.

Priskyrimo proceso rezultatus Bendrovė tikisi paskelbti „Nasdaq Tallinn“ ir Bendrovės interneto svetainėje (www.hepsor.ee/investorile) 2021 m. lapkričio 22 d. arba jai artimą dieną.

Atsiskaitymas

Atsiskaitymas už Siūlymą vykdomas per „Nasdaq CSD“. Investuotojams priskirtos Siūlomos Akcijos pervedamos į jų vertybinių popierių sąskaitas iš visuotinio valdytojo Global Lead Manager vertybinių popierių sąskaitos 2021 m. lapkričio 24 d. arba jai artimą dieną „perdavimo už apmokėjimą“ būdu tuo pačiu metu su mokėjimo už tokias Siūlomas Akcijas pavidimu trečią dieną po atitinkamo sandorio pavidimo pateikimo (T+3) pagal „Nasdaq CSD“ taisykles. Nuosavybės teisė į Siūlomas akcijas perduodama atitinkamiems investuotojams, kai Siūlomos akcijos būna pervestos į jų vertybinių popierių sąskaitas.

Stabilizavimas

Dėl Siūlymo Bendrovė ir akcininkai susitarė, kad „LHV Pank AS“, kaip stabilizavimo administratorius (toliau – „**Stabilizavimo administratorius**“) turi teisę įsigyti Siūlomų akcijų „Nasdaq Tallinn“ biržoje kiekį, lygų 77 700, pasilikdamas iš papildomo priskyrimo būdu parduotų Siūlomų akcijų pardavimo gautas pajamas (toliau – „**Stabilizavimo pajamos**“), kad Siūlomų akcijų biržos kaina būtų stabilizuota aukštesniame lygyje, nei vyraujančiosios. Siūlomų akcijų įsigijimas per stabilizavimo sandorius vykdomas pagal taikomus teisės aktus. Stabilizavimo sandorius dėl Siūlomų akcijų pirkimo galima sudaryti bet kuriuo metu vėliausiai 30-tą kalendorinę dieną nuo prekybos

„Nasdaq Tallinn“ biržoje pradžios (toliau – „**Stabilizavimo laikotarpis**“). Stabilizavimo sandoriai dėl Siūlomų akcijų pirkimo gali būti sudaromi tik už kainą, neviršijančią Siūlymo kainos. Tačiau Stabilizavimo administratorius neprivalo vykdyti stabilizavimo priemonių. Jei Stabilizavimo administratorius imasi tokių priemonių, jis gali jas nutraukti bet kuriuo metu be išankstinio įspėjimo. Negalima užtikrinti, kad tokios stabilizavimo priemonės, jei jų būtų imamasi, duotų laukiamų rezultatų. Pasibaigus Stabilizavimo laikotarpiui, stabilizavimo administratorius grąžina akcijų daugumo akcininkams (p. Andres Pärloja, p. Kristjan Mitt ir „KAMP Investments OÜ“) visas dėl stabilizavimo veiklos rinkoje įsigytas akcijas ir (arba) likusias stabilizavimo pajamas, nepanaudotas stabilizavimo veiklai.

Siūlymo atšaukimas arba atidėjimas

Bendrovė pasilieka teisę atidėti ar atšaukti Siūlymą arba pakeisti jo sąlygas, kaip aprašyta šiame prospekte. Apie Siūlymo atšaukimą ar atidėjimą bus paskelbta per „Nasdaq Tallinn“ informacinę sistemą ir Bendrovės interneto svetainėje (www.hepsor.ee/investorile).

Akcijų paketo sumažėjimas

Įgyvendinus Siūlymą, darant prielaidą, kad (i) visos Siūlomos akcijos bus pasirašytos ir emituotos bei (ii) esami akcininkai Siūlymo metu nepasirašys savo akcijų paketą atitinkamų akcijų, jų iki Siūlymo turėtas Bendrovės akcijų paketas dėl Siūlymo sumažės iki 22,17%.

Kodėl rengiamas šis prospektas?

Pagrindinė Siūlymo priežastis – Bendrovės augimo finansavimas. Grynąsias iš Siūlymo gautas pajamas Grupė planuoja panaudoti vamzdynų tiesimo projektams finansuoti. Vadovybė šiuo metu mano, kad visiems esamiems vamzdynų projektams plėtoti reikėtų maždaug 159 mln. eurų kapitalo išlaidų. Likusią kapitalo išlaidų dalį vamzdynų projektų plėtrai Bendrovė ketina finansuoti derindama grynųjų pinigų srautus ir išorinį finansavimą.

Darant prielaidą, kad Siūlymas bus sėkmingas ir kad bus pasirašytos ir emituotos visos Siūlomos akcijos (iš viso 777 001 akcijų), numatomos bendros Siūlymo pajamos yra 9,09 milijonų eurų. Vadovaujantis vertinimais, su Siūlymu tiesiogiai susijusios išlaidos sudarys apie 0,56 milijonų eurų, todėl tikimasi, kad grynosios pajamos iš Siūlymo sudarys 8,53 milijonų eurų. Jei siūlymu bus pritraukta mažiau kapitalo, nei tikėtasi, Bendrovei reikės dar labiau padidinti išorinio finansavimo (banko paskolų ir išorinių investuotojų) dalį. Siūlymui netaikomas pagal tvirtą įsipareigojimą sudarytas tvirtas emisijos užtikrinimo susitarimas.