



KOPSAVILKUMS

Ievads un brīdinājumi

Šis Kopsavilkums (**Kopsavilkums**) ir īss pārskats par informāciju, kas publicēta 2025. gada 7. novembra Prospektā par Hepsor AS (**Sabiedrība**) obligāciju (**Obligācijas**) publisko piedāvājumu institucionāliem un privātiem ieguldītājiem Igaunijā, Latvijā vai Lietuvā, vai visās minētajās valstīs (**Piedāvājums**) atsevišķās sērijās (**Programma**) un Obligāciju iekļaušanu Baltijas Obligāciju sarakstā tirdzniecībai Nasdaq Tallinn Biržā (**Nasdaq Tallina**) (**Prospekts**). Kopsavilkums ir pievienots galīgajiem noteikumiem, kas piemērojami pirmajā sērijā emitētajām Obligācijām (**Galīgie noteikumi**), un tādējādi attiecas konkrēti uz pirmajā sērijā emitētajām Obligācijām. Šajā Prospektā sniegto informāciju Sabiedrība ir sniegusi Prospekta reģistrācijas brīdī, ja vien nav norādīts citādi.

Šis Kopsavilkums ir uzskatāms par Prospekta ievadu, un jebkurš ieguldītāja lēmums par ieguldījumu Obligācijās ir jāpieņem, pamatojoties uz Prospekta izvērtējumu kopumā. Informācija Kopsavilkumā ir sniegta Prospekta reģistrācijas datumā, ja vien nav norādīts citādi. Civiltiesiskā atbildība saistībā ar šo Kopsavilkumu ir piemērojama tikai tām personām, kas ir iesniegušas Kopsavilkumu, tai skaitā jebkādu tā tulkojumu, un tikai tad, ja Kopsavilkums ir maldinošs, neprecīzs vai neatbilstošs, to lasot kopā ar Prospekta pārējām daļām, vai ja, to lasot kopā ar Prospekta pārējām daļām, tas nesniedz būtisku informāciju, kas palīdzētu ieguldītājiem izlemēt, vai veikt ieguldījumu Obligācijās. Ieguldījums Obligācijās ir saistīts ar risku, un ieguldītājs var zaudēt visu savu ieguldījumu vai tā daļu.

Obligāciju nosaukums un vērtspapīru starptautiskais identifikācijas numurs (ISIN)	EUR 9,50 Hepsor AS obligācija 25-2028, ISIN EE0000002749 (Obligācijas)
Emitenta identitāte un kontaktinformācija, tai skaitā juridiskās personas identifikators (LEI)	Emitenta uzņēmuma nosaukums ir Hepsor AS (Sabiedrība). Sabiedrība ir reģistrēta Igaunijas Komercreģistrā ar reģistrācijas kodu 12099216, un tās LEI kods ir 254900NNCQC3L9WR9P45. Sabiedrības kontaktinformācija ir šāda - adrese Järvevana tee 7b, Tallina 10112, Igaunija, tālrunis +372 660 9009, e-pasts: info@hepsor.ee .
Prospektu apstiprinājušās kompetentās iestādes identitāte un kontaktinformācija, prospekta apstiprināšanas datums	Šo Prospektu ir apstiprinājusi Igaunijas Finanšu uzraudzības iestāde (EFSA) ar reģistrācijas numuru 4.3-4.9/5806 2025. gada 10. novembrī. EFSA kontaktinformācija ir šāda - adrese Sakala 4, Tallina 15030, Igaunija, tālrunis +372 668 0500, e-pasts: info@fi.ee .

Galvenā informācija par emitentu

Kas ir vērtspapīru emitents?

Sabiedrības nosaukums ir Hepsor AS. Sabiedrība ir dibināta saskaņā ar Igaunijas Republikas tiesību aktiem uz nenoteiktu laiku kā privāta sabiedrība ar ierobežotu atbildību (igauņu valodā: *osaühing* vai *OÜ*) un reģistrēta Igaunijas Komercreģistrā 2011. gada 29. aprīlī ar reģistrācijas kodu 12099216. Kopš 2021. gada 14. oktobra Sabiedrība darbojas kā publiska akciju sabiedrība (igauņu valodā: *aktsiaselts* vai *AS*). Sabiedrība ir koncerna kontrolakciju sabiedrība. Sabiedrības koncernā (**Koncerns**) ietilpst Sabiedrība kā konsolidējošā mātes sabiedrība un meitas sabiedrības Hepsor Finance OÜ (un tās meitas sabiedrības), Hepsor Latvia OÜ (un tās meitas sabiedrības), Hepsor Kanada OÜ (un tās meitas sabiedrības) un ar attīstības projektiem saistītas īpaša mērķa sabiedrības (**SPV**). Prospekta izdošanas brīdī Koncernā ietilpst 51 SPV, no kurām 41 ir Sabiedrības kontrolē (akciju daļa >50%; konsolidēti) un 10 ir Sabiedrības saistītie uzņēmumi (akciju daļa <50%). Sabiedrības pašas darbība aprobežojas ar akciju turēšanu Koncerna meitas sabiedrībās. Hepsor Finance OÜ ir atbildīga par Koncerna attīstības projektu finansēšanu, pabeigto projektu ieņēmumu uzskaiti un konsolidāciju, kā arī uz līgumu pamata sniedz projektu vadības pakalpojumus SPV Igaunijā. Hepsor Latvia OÜ ir kontrolakciju sabiedrība, kas tur akcijas SPV Latvijā, kā arī Hepsor SIA, kas uz līgumu pamata sniedz projektu vadības pakalpojumus SPV Latvijā. Hepsor Kanada OÜ ir kontrolakciju sabiedrība, kas tur Sabiedrības akciju daļu Kanādas meitas sabiedrībās. Koncerna projekti Kanādā tiek atzīti par finanšu ieguldījumiem. Koncerna darbības segmenti ir (i) dzīvojamo ēku attīstība (2024. gadā veidoja 95 % no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2023. gadā – 92 %); (ii) komerciālo ēku attīstība (2024. gadā veidoja 3 % no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2023. gadā – 8 %); (iii) kontrolakciju sabiedrības (2024. gadā veidoja 2 % no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2023. gadā – <1 %). Koncerns darbojas Igaunijā (2024. gadā veidoja 85 % no konsolidētajiem ieņēmumiem; 2023. gadā – 33 %), Latvijā un Kanādā (Kanādā ieņēmumi vēl nav gūti).

Akcionāri, kam tieši pieder vairāk nekā 5 % no visām Sabiedrības akcijām šā Prospekta publicēšanas brīdī, ir šādi:

Akcionāra nosaukums	Akciju skaits	Daļa	Persona, kas tieši vai netieši kontrolē akcionāru
Andres Pārloja kungs	507 000	13,0%	N/A
Kristjan Mitt kungs	507 000	13,0%	N/A
Henri Laks kungs	498 000	12,7%	N/A
Lauri Meidla kungs	385 700	9,9%	N/A
KAMP Investments OÜ	981 000	25,1%	Andres Pārloja kungs Kristjan Mitt kungs

Personu, kurām būtu tieša vai netieša kontrole pār Sabiedrību, neesamība

Saskaņā ar Igaunijas tiesību aktiem Sabiedrības darbības vadība ir strukturēta kā divpakāpju sistēma. Valde ir atbildīga par Sabiedrības ikdienas darbības vadību un ir pilnvarota pārstāvēt Sabiedrību saskaņā ar tiesību aktiem un Statūtiem. Sabiedrības Padome ir atbildīga par Sabiedrības komercdarbības stratēģisko plānošanu un valdes darbības uzraudzību.

Šā Prospekta datumā Sabiedrībā ir viens valdes loceklis – Martti Krass kungs. Sabiedrības padomē ir trīs locekļi – Henri Laks kungs (padomes priekšsēdētājs), Kristjan Mitt kungs un Andres Pārloja kungs.

Grant Thornton Baltic OÜ (reģistrācijas kods 10384467; juridiskā adrese: Pärnu mnt 22, 10141 Tallina, Igaunija) ir Sabiedrības tiesību aktos noteiktais revidents 2022.–2026. finanšu gadiem. Revidēto Finanšu Pārskatu revīziju veica Grant Thornton Baltic OÜ. Grant Thornton Baltic OÜ ir Igaunijas Revīzijas asociācijas loceklis.

Kāda ir galvenā finanšu informācija par emitentu?

1. tabulā un 2. tabulā ir sniegta galvenā finanšu informācija katra finanšu gada beigās, kas beidzās 2024. gada 31. decembrī un 2023. gada 31. decembrī, un par deviņiem mēnešiem, kas beidzās 2025. gada 30. septembrī, kā arī salīdzinošā finanšu informācija par deviņiem mēnešiem, kas beidzās 2024. gada 30. septembrī, kas ir ņemta izrakstu veidā vai iegūta no Prospektā iekļautajiem Revidētajiem Finanšu Pārskatiem un Nerevidētajiem Starpposma Finanšu Pārskatiem. Informācija ir sniegta saskaņā ar Eiropas Komisijas Deleģētās regulas (ES) 2019/979 II. pielikumu, kuru Sabiedrība uzskata par vispiemērotāko attiecībā uz Obligācijām.

1. tabula. Konsolidētais peļņas vai zaudējumu pārskats (tūkstošos eiro)

Gads	2024.g. Revidēts	2023.g. Revidēts	9 mēneši 2025.g. Nerevidēts	9 mēneši 2024.g. Nerevidēts
Darbības peļņa/zaudējumi	4 332	5 034	3 013	2 334

2. tabula. Konsolidētā balance (tūkstošos eiro)

Gads	31.12.2024. Nerevidēts	31.12.2023. Nerevidēts	30.09.2025. Nerevidēts
Neto finanšu parāds	48 439	49 301	43 045
Pašreizējais likviditātes koeficients	2,3	1,7	3,9
Parāda koeficients	61,6%	62,6%	55,7%

Neto finanšu parāds = kopējās procentu maksājumu saistības – nauda

Pašreizējais likviditātes koeficients = apgrozāmie aktīvi / īstermiņa saistības

Parāda koeficients = procentu maksājumu saistības / kopējie aktīvi

3. tabula. Konsolidētie naudas plūsmas pārskati (tūkstošos eiro)

Gads	31.12.2024. Revidēts	31.12.2023. Revidēts	30.09.2025. Nerevidēts	30.09.2024. Nerevidēts
Neto naudas plūsma no (uz) pamatdarbības	8 909	-500	15 209	4 386
Neto naudas plūsma no (uz) ieguldījumu darbībām	-3 725	-1 696	-7 298	-3 124
Tīrā naudas plūsma no (uz) finansēšanas darbībām	-6 539	5 680	-12 462	-2 036

Kādi ir galvenie riski, kas ir raksturīgi emitentam?

- Koncerns veic darījumus un plāno turpināt iesaistīties darījumos ar saviem saistītajiem uzņēmumiem - būvuzņēmumiem Mitt & Perlebach OÜ un Mitt&Perlebach SIA, kuri ir Sabiedrības esošo akcionāru un Padomes Locekļu kontrolē. Šādas attiecības Koncerna uzņēmumu, Mitt & Perlebach OÜ un Mitt&Perlebach SIA starpā var izraisīt interešu konfliktus.
- Koncerna darbība un tā finanšu rezultāti ir atkarīgi no darbuzņēmējiem un sadarbības partneriem un to spējai veikt savus pienākumus saskaņā ar saskaņotajiem nosacījumiem.
- Koncerna darbība ir kapitālietilpīga un tāpēc tā ir ļoti atkarīga no Koncerna spējas piesaistīt kapitālu uz Koncernam labvēlīgiem noteikumiem. Nespēja piesaistīt kapitālu Koncerna uzņēmumu vai jebkādu turpmāku nekustamā īpašuma attīstības projektu finansēšanai nepieciešamajos apjomos un uz nepieciešamajiem nosacījumiem var negatīvi ietekmēt Koncerna uzņēmumu darbības apjomu un līdz ar to arī Koncerna darbības rezultātus.
- Koncerna nekustamā īpašuma attīstības projektiem var būt raksturīgi riski, kas saistīti ar kopuzņēmumu līgumiem un kopīpašuma struktūrām, jo Koncernam ne vienmēr pieder kapitāldaļu vairākums attiecīgajā SPV. Interešu konflikti vai domstarpības Koncerna un tā kopuzņēmumu partneru vai kopīpašnieku starpā var izraisīt kavējumus, izmaksu pieaugumu vai izmaiņas projektu apjomos.
- Koncerna darbība ir pakļauta ar ģeogrāfiskiem tirgiem saistītiem riskiem – Koncerns darbojas tikai Igaunijā, Latvijā un Kanādā, konkrētāk, Tallinā, Rīgā un Toronto. Tādēļ Koncerns ir pakļauts tirgus koncentrācijas riskam.
- Sabiedrības vadības pienākumi ir koncentrēti vienīgajam valdes loceklim. Tas rada neizbēgamus riskus, kas saistīti ar Koncerna komercdarbības zinātnības koncentrāciju vienas personas rokās.
- Nav garantijas, ka Koncerna uzņēmumi nākotnē spēs atrast piemērotus un pietiekami ienesīgus nekustamā īpašuma projektus. Nespēja uzturēt stabili jaunu nekustamā īpašuma attīstības projektu plūsmu var būtiski negatīvi ietekmēt Koncerna darbības rezultātus.
- Nekustamā īpašuma attīstības biznesu var būtiski negatīvi ietekmēt tās cikliskais raksturs. Ja kādā no valstīm vai visās valstīs, kurās Koncerns veic darbību, ekonomikas izaugsme palēnināsies, tas varētu negatīvā nozīmē būtiski skart Sabiedrības ieņēmumus no projektu attīstības, piemēram, tādēļ, ka var nākties pārdot attīstīto nekustamo īpašumu par cenu, kas ir zemāka nekā sākotnēji plānots, vai arī Sabiedrība varētu nespēt pilnā apmērā pildīt kredītsaistības saistībā ar būvniecības darbu veikšanu. Turklāt labvēlīgas izmaiņas kopējā ekonomiskajā situācijā var radīt konkurences pieaugumu, kas savukārt var palielināt celtniecības materiālu cenas, vienlaikus ievērojami samazinot šo materiālu pieejamību. Augstākas nekā paredzēts būvniecības izmaksas var ierobežot Koncerna iespējas pabeigt nekustamā īpašuma attīstības projektus ar paredzēto peļņas normu, kas var negatīvi ietekmēt Koncerna darbības rezultātus un finanšu stāvokli.
- Koncerna uzņēmumi, kas darbojas kā dzīvokļu pārdevēji, ir pakļauti civiltiesiskai atbildībai, galvenokārt par būvniecības kvalitātes nodrošināšanu. Parasti nekustamā īpašuma pārdošanas līgumos ir iekļauta vienošanās par būvniecības garantiju, ko attiecīgais Koncerna uzņēmums piešķir uz 24 mēnešu termiņu. Tādējādi Koncerna uzņēmumi uzņemas civiltiesisko atbildību par būvniecības darbu kvalitāti, taču nav garantijas, ka pret Koncerna uzņēmumu iesniegto civiltiesisko prasību varēs atgūt no attiecīgā būvniecības uzņēmuma.
- Nekustamā īpašuma attīstība ir ļoti konkurētspējīga komercdarbības joma, kas rada potenciāli augstu risku Koncernam. To pastiprina fakts, ka Koncerns darbojas Tallinā un Rīgā, kas ir reģioni ar vislielāko pieprasījumu pēc komerciālā un dzīvojamā nekustamā īpašuma attiecīgi Igaunijā un Latvijā, kā arī Toronto, kas tiek uzskatīta par vienu no reģioniem ar vislielāko pieprasījumu pēc dzīvojamā nekustamā īpašuma Kanādā.

Galvenā informācija par vērtspapīriem

Kādas ir vērtspapīru galvenās īpašības?

Obligācijas ir nenodrošinātas obligācijas ar nominālvērtību 1000 eiro, kas denominētas eiro. Obligācijas ir Sabiedrības nenodrošinātās parādsaistības pret obligāciju turētāju. Obligācijas ir dematerializētā uzskaites veidā un nav numurētas. Obligācijas ir reģistrētas Nasdaq CSD ar ISIN kodu EE0000002749.

Ar Obligācijām saistītās tiesības ir noteiktas Obligāciju Noteikumos un Nosacījumos. Obligāciju turētāju galvenās tiesības, kas izriet no Obligācijām un Obligāciju Noteikumiem un Nosacījumiem, ir tiesības uz Obligāciju atpirkšanu un tiesības saņemt procentu maksājumus. Papildus tiesībām uz Obligāciju atpirkšanu un tiesībām saņemt procentu maksājumus, ja tiek kavēti jebkādi maksājumi saskaņā ar Obligāciju Noteikumiem, obligāciju turētājiem ir tiesības uz nokavējuma procentiem 0,05 % apmērā par katru kavējuma dienu.

Procenti un ienesīgums

Obligācijām ir gada kupona procentu likme [9,50]% gadā, kas tiek aprēķināta no Obligāciju emisijas dienas, t.i., 2025. gada 26. novembra, līdz atpirkšanas dienai. Procenti tiek izmaksāti reizi ceturksnī šādos datumos (izņemot 2025. gada 26. novembri) - 26. februārī, 26. maijā, 26. augustā un 26. novembrī. Obligāciju procenti tiek aprēķināti, pamatojoties uz 30 dienu kalendāro mēnesi un 360 dienu kalendāro gadu (30/360).

Termiņa beigu datums

Obligāciju termiņa beigu datums ir 2028. gada 26. novembris.

Saskaņā ar Obligāciju Noteikumiem un Nosacījumiem Sabiedrība pēc saviem ieskatiem var atpirkt visas vai daļu no apgrozībā esošajām Obligācijām ne agrāk kā vienu gadu pirms Termiņa beigām.

Kārta un subordinācija

Obligācijas ir Sabiedrības nenodrošinātas parādsaistības pret obligāciju turētāju. No Obligācijām izrietošās saistības ir vismaz līdzvērtīgas visām pārējām Sabiedrības nepakārtotajām un nenodrošinātajām parādsaistībām.

Nodošanas iespējas

Obligācijas ir brīvi nododamas, tomēr Obligāciju turētājam, kurš vēlas nodot Obligācijas, ir jānodrošina, ka jebkurš ar šādu nodošanu saistīts piedāvājums netiktu kvalificēts kā tāds, kam nepieciešama prospekta publicēšana saskaņā ar piemērojamajiem tiesību aktiem. Saskaņā ar Obligāciju Noteikumiem un Nosacījumiem obligāciju turētājam ir pienākums un atbildība nodrošināt, lai jebkāda Obligāciju piedāvājuma gadījumā nebūtu nepieciešams publicēt prospektu saskaņā ar piemērojamajiem tiesību aktiem.

Kur vērtspapīri tiks tirgoti?

Sabiedrība plāno pieteikties Obligāciju iekļaušanai Baltijas Obligāciju sarakstā tirdzniecībai Nasdaq Tallinn Biržā. Paredzamais obligāciju iekļaušanas tirdzniecībā datums ir 2025. gada 27. novembris vai aptuveni šis datums. Lai gan Sabiedrība darīs visu iespējamo un veiks atbilstošus pasākumus, lai nodrošinātu Obligāciju iekļaušanu tirdzniecībā, Sabiedrība nevar garantēt, ka Obligācijas tiks iekļautas Baltijas obligāciju sarakstā tirdzniecībai Nasdaq Tallinn Biržā.

Kādi ir galvenie riski, kas ir raksturīgi šiem vērtspapīriem?

- Obligācijas ir pakļautas procentu likmju riskam, kad izmaiņas dominējošajās tirgus procentu likmēs var ietekmēt Obligāciju tirgus vērtību. Obligāciju turētājiem tomēr jāņem vērā, ka, lai gan izmaiņas procentu likmēs ietekmē Obligāciju tirgus vērtību, tās neietekmē Obligāciju nominālvērtību vai procentu maksājumus, kas veicami saskaņā ar Obligāciju Noteikumiem un Nosacījumiem. Tādējādi ieguldītāji, kuri tur Obligācijas līdz Termiņa beigām, saņems nominālās summas atmaksu kopā ar procentiem, kā paredzēts Noteikumos un Nosacījumos, neatkarīgi no starpposma tirgus cenas svārstībām.
- Obligāciju cena var būt pakļauta svārstībām. Obligāciju vērtība vērtspapīru tirgū var svārstīties ar Koncernu saistītu notikumu vai risku materializēšanās dēļ, kā arī tādu notikumu dēļ, kas nav Koncerna kontrolē, piemēram, Igaunijas vai Eiropas ekonomikas kopējās situācijas dēļ.
- Ieguldījums obligācijās ir ieguldījums parāda instrumentos, kas nedod nekādas likumiskas vai faktiskas tiesības uz līdzdalību Sabiedrības vai tās Meitas sabiedrību kapitālā, balsstiesības vai tiesības saņemt dividendes, vai citas tiesības, kas var izrietēt no kapitāla instrumentiem. Obligācijas ir Sabiedrības nenodrošinātas parādsaistības, kas obligāciju turētājiem piešķir tikai tās tiesības, kas noteiktas Obligāciju noteikumos un nosacījumos.
- Lai gan Sabiedrība veic visu iespējamo, lai nodrošinātu veiksmīgu Piedāvājumu, Sabiedrība nevar garantēt Piedāvājuma sekmīgu rezultātu vai to, ka ieguldītāji saņems savas Obligācijas, uz kurām tie ir parakstījušies.
- Lai gan tiks darīts viss iespējamais, lai nodrošinātu Obligāciju iekļaušanu Nasdaq Tallinn Biržas Baltijas obligāciju sarakstā, Sabiedrība to nevar garantēt.

Galvenā informācija par vērtspapīru publisko piedāvājumu un iekļaušanu tirdzniecībai regulētajā tirgū

Kādos apstākļos un saskaņā ar kādu grafiku es varu ieguldīt šajā vērtspapīrā?

Piedāvājuma laikā līdz 6000 (ko Sabiedrība var palielināt līdz 8000) Obligāciju tiks piedāvātas privātajiem un institucionālajiem ieguldītājiem Igaunijā, Latvijā un Lietuvā (**Privātais piedāvājums**). Sabiedrība var izvēlēties piedāvāt Programmas ietvaros emitētās Obligācijas ieguldītājiem Igaunijā, Latvijā un Lietuvā, kā arī ārpus šīm valstīm, veicot privātu izvietošanu, un kvalificētiem ieguldītājiem saskaņā ar Prospektu regulas 1. panta 4. punktu. Obligācijas tiek piedāvātas par cenu 1000 EUR par vienu Obligāciju.

Piedāvājuma termiņš

Piedāvājuma termiņš ir termiņš, kurā personas, kurām ir tiesības piedalīties Privātajā Piedāvājumā, var iesniegt Parakstīšanās Apņemšanos attiecībā uz Obligācijām. Piedāvājuma termiņš sākas 2025. gada 12. novembrī plkst. 10:00 pēc Igaunijas vietējā laika un beidzas 2025. gada 21. novembrī plkst. 15:30 pēc Igaunijas vietējā laika (**Piedāvājuma termiņš**).

Parakstīšanās Apņemšanās

Parakstīšanās Apņemšanās var iesniegt tikai Piedāvājuma Termiņa laikā. Ieguldītājs, kurš piedalās Privātajā Piedāvājumā, var pieteikties parakstīties Obligācijām tikai par Piedāvājuma Cenu. Viena ieguldītāja vairākas Parakstīšanās Apņemšanās, ja tādas tikušas iesniegtas, sadales nolūkā tiek apvienotas. Visi ieguldītāji, kuri

piedalās Privātajā Piedāvājumā, var iesniegt Parakstīšanās Apņemšanās, kas denominētas tikai eiro. Ieguldītājs sedz visas izmaksas un komisijas maksas, ko attiecīgais konta operators vai finanšu iestāde, kas pieņem Parakstīšanās Apņemšanās, iekasē saistībā ar Parakstīšanās Apņemšanos iesniegšanu, atcelšanu vai grozīšanu.

Lai parakstītos uz Obligācijām, ieguldītājam ir jābūt vērtspapīru kontam Nasdaq CSD konta operatorā vai finanšu iestādē, kas ir Nasdaq Riga biržas vai Nasdaq Vilnius biržas locekle, un kura ir arī Latvijas vai Lietuvas centrālā vērtspapīru depozitārija dalībniece, t.i., Nasdaq CSD SE (reģistrēta Latvijā, reģistrācijas numurs 400003242879) vai Nasdaq CSD SE Lietuvas filiāle (reģistrēta Lietuvā, reģistrācijas numurs 304602060).

Igaunijas ieguldītāju Parakstīšanās Apņemšanās iesniegšana

Ieguldītājam, kurš vēlas parakstīties uz Obligācijām, jāsaazinās ar konta operatoru, kurš apkalpo šāda ieguldītāja Nasdaq CSD vērtspapīru kontu, un jāiesniedz Obligāciju Parakstīšanās Apņemšanās, izmantojot tālāk norādīto veidlapu. Parakstīšanās Apņemšanās ir jāiesniedz konta operatoram līdz Piedāvājuma Termiņa beigām. Parakstīšanās Apņemšanās iesniegšanai ieguldītājs var izmantot jebkuru metodi, ko piedāvā šāda ieguldītāja konta operators piedāvā (piemēram, fiziski konta operatora klientu apkalpošanas vietā, elektroniski vai ar citiem līdzekļiem). Parakstīšanās Apņemšanās ir jāiekļauj šāda informācija:

Vērtspapīru konta īpašnieks:	ieguldītāja vārds, uzvārds
Vērtspapīru konts:	ieguldītāja vērtspapīru konta numurs
Konta operators:	ieguldītāja konta operatora nosaukums
Vērtspapīrs:	EUR 9,50 Hepsor AS obligācija 25-2028
ISIN kods:	EE000000274
Vērtspapīru skaits:	obligāciju skaits, ko ieguldītājs vēlas parakstīt
Cena (par vienu piedāvāto Obligāciju):	1000 EUR
Darījuma summa:	Obligāciju skaits, uz kuru ieguldītājs vēlas parakstīties, reizināts ar Piedāvājuma Cenu
Darījuma partneris:	Hepsor AS
Darījuma partnera vērtspapīru konts:	99102109519
Darījuma partnera konta operators:	AS LHV Pank
Darījuma vērtības datums:	2025. gada 26. novembris
Darījuma veids:	"parakstīšanās"

Ieguldītājs var iesniegt Parakstīšanās Apņemšanos ar nominālā konta turētāja starpniecību tikai tad, ja šāds ieguldītājs pilnvaro nominālā konta turētāju atklāt ieguldītāja identitāti, personas kodu vai reģistrācijas numuru un adresi Sabiedrībai un Nasdaq CSD. Parakstīšanās Apņemšanās, kas iesniegtas ar nominālā konta turētāja starpniecību, neatklājot iepriekš minēto informāciju, netiks ņemtas vērā.

Latvijas un Lietuvas ieguldītāju Parakstīšanās Apņemšanos iesniegšana

Ieguldītājam, kurš vēlas parakstīties uz Obligācijām, ir jāsaazinās ar finanšu iestādi, kas ir Nasdaq Riga biržas vai Nasdaq Vilnius biržas locekle, un kas apkalpo šāda ieguldītāja vērtspapīru kontu. Ieguldītājs var iesniegt Parakstīšanās Apņemšanos, lai parakstītos uz Obligācijām vai tās iegādātos, attiecīgās finanšu iestādes pieņemtajā formā un saskaņā ar Prospekta Noteikumiem un Nosacījumiem. Parakstīšanās Apņemšanās ir jāiesniedz konta operatoram līdz Piedāvājuma Termiņa beigām. Parakstīšanās Apņemšanās iesniegšanai ieguldītājs var izmantot jebkuru metodi, ko piedāvā šāda ieguldītāja konta operators piedāvā (piemēram, fiziski konta operatora klientu apkalpošanas vietā, izmantojot internetbanku vai citus līdzekļus).

Ieguldītājam ir pienākums nodrošināt, lai visa informācija, kas iekļauta Parakstīšanās Apņemšanās, ir pareiza, pilnīga un salasāma. Sabiedrība patur tiesības noraidīt jebkādas Parakstīšanās Apņemšanās, kas ir nepilnīgas, nepareizas, neskaidras vai nesalasāmas, vai kas nav aizpildītas un iesniegtas Piedāvājuma Termiņā, saskaņā ar visām šajos noteikumos un nosacījumos noteiktajām prasībām.

Maksājums

Iesniedzot Parakstīšanās Apņemšanos, ieguldītājs pilnvaro un uzdod iestādei, kas apkalpo ieguldītāja naudas kontu, kas saistīts ar viņa vērtspapīru kontu (kas var būt vai nebūt arī ieguldītāja konta operators), nekavējoties bloķēt visu darījuma summu ieguldītāja naudas kontā, līdz norēķins ir pabeigts vai līdzekļi ir izmaksāti saskaņā ar šiem noteikumiem un nosacījumiem. Bloķējamā darījuma summa ir vienāda ar Piedāvājuma Cenu, reizinātu ar Maksimālo Summu. Ieguldītājs var iesniegt Parakstīšanās Apņemšanos tikai tad, ja tā Nasdaq CSD vērtspapīru kontam vai vērtspapīru kontam, kas atvērts finanšu iestādē, kura ir Nasdaq Riga biržas vai Nasdaq Vilnius biržas locekle, piesaistītajā naudas kontā ir pietiekami daudz līdzekļu, lai segtu visu darījuma summu par konkrēto Parakstīšanās Apņemšanos.

Sadale un piešķiršana

Sabiedrība pieņems lēmumu par Obligāciju sadali pēc Piedāvājuma Termiņa beigām, bet ne vēlāk kā 2025. gada 23. novembrī. Obligācijas tiks piešķirtas Piedāvājumā iesaistītajiem ieguldītājiem saskaņā ar šādiem principiem: (i) vienādos apstākļos visi ieguldītāji tiks uzskatīti par vienlīdzīgiem, taču atkarībā no ieguldītāju skaita un intereses par Piedāvājumu Sabiedrība var noteikt minimālo un maksimālo Obligāciju skaitu, kas tiek piešķirts vienam ieguldītājam; (ii) Sabiedrība ir tiesīga izmantot atšķirīgus sadales principus privāto ieguldītāju un institucionālo ieguldītāju grupām; (iii) Sabiedrība ir tiesīga izmantot atšķirīgus piešķiršanas principus ieguldītāju grupās, kas iedalītas pakāpēs pēc Parakstīšanās Aņņemšanās apmēra; (iv) piešķiršanas mērķis ir izveidot stabilu un uzticamu ieguldītāju bāzi Sabiedrībai; (v) Sabiedrībai ir tiesības dot priekšroku esošajiem akcionāriem salīdzinājumā ar citiem ieguldītājiem; (vi) Koncerna darbiniekiem (tai skaitā, ja tie darbojas ar juridisko personu starpniecību, tiem, kas atrodas to kontrolē) var tikt dota priekšroka salīdzinājumā ar citiem ieguldītājiem. Sabiedrības esošo akcionāru saraksts ir fiksēts uz 2025. gada 11. novembra beigām.

Piedāvājuma piešķiršanas procesa rezultāti tiks paziņoti ar Nasdaq Tallinn biržas informācijas sistēmas starpniecību un Sabiedrības tīmekļa vietnē <https://hepsor.ee/en/for-iegulditajs/> ap 2025. gada 24. novembri, bet jebkurā gadījumā pirms Obligāciju pārvešanas ieguldītāju vērtspapīru kontos. Tādēļ darījumus ar Obligācijām nedrīkst uzsākt pirms piešķiršanas rezultātu paziņošanas.

Norēķini un tirdzniecība

Ieguldītājiem piešķirtās Obligācijas tiks pārvestas uz to vērtspapīru kontiem ap 2025. gada 26. novembri, izmantojot "piegāde pret maksājumu" metodi, vienlaikus ar maksājuma pārskaitījumu par šādām Obligācijām. Ja ieguldītājs ir iesniedzis vairākas Parakstīšanās Aņņemšanās, izmantojot vairākus vērtspapīru kontus, šādam ieguldītājam piešķirtās Obligācijas tiks pārvestas uz visiem šādiem vērtspapīru kontiem proporcionāli Obligāciju skaitam, kas norādīts Parakstīšanās Aņņemšanās, kas iesniegtas attiecībā uz katru kontu, nepieciešamības gadījumā noapaļojot uz augšu vai noapaļojot uz leju. Obligāciju tirdzniecību Nasdaq Tallinn biržā ir plānots uzsākt 2025. gada 27. novembrī vai ap šo datumu.

Līdzekļu atgriešana

Ja Piedāvājums vai tā daļa tiek atcelta saskaņā ar šajā Prospektā paredzētajiem noteikumiem un nosacījumiem, ja ieguldītāja Parakstīšanās Aņņemšanās tiek noraidīta vai ja piešķirums atšķiras no pieprasīto Obligāciju skaita, tiek paredzēts, ka attiecīgās finanšu iestādes atbrīvos ieguldītāja naudas kontā bloķētos līdzekļus vai to daļu (summu, kas pārsniedz maksājumu par piešķirtajām Obligācijām).

Piedāvājuma atcelšana

Sabiedrība ir tiesīga pēc saviem ieskatiem atcelt Piedāvājumu pilnībā vai daļēji jebkurā brīdī līdz Piedāvājuma termiņa beigām. Jo īpaši Sabiedrība var nolemt atcelt Piedāvājumu tajā daļā, uz kuru nav veikta parakstīšanās. Par Piedāvājuma atcelšanu tiks paziņots ar Nasdaq Tallinn biržas informācijas sistēmas starpniecību un Sabiedrības tīmekļa vietnē <https://hepsor.ee/en/for-iegulditajs/>. Visas pušu tiesības un pienākumi saistībā ar atcelto Piedāvājuma daļu tiks uzskatītas par izbeigtām no brīža, kad tiek publicēts šāds paziņojums.

Kāpēc šis Prospekts tiek gatavots?

Programmas un Piedāvājuma galvenais mērķis ir dažādot Koncerna finansēšanas struktūru un nodrošināt kapitālu Koncerna nekustamā īpašuma attīstības projektiem. Sabiedrība vēlas piesaistīt papildu kapitālu 6 miljonu EUR apmērā, ko Sabiedrība var palielināt līdz 8 miljoniem EUR. Piedāvājuma ieņēmumi tiks izmantoti, lai pārfinansētu Sabiedrības esošo 6 miljonu EUR aizdevuma līgumu ar AS LHV Pank. Ja Sabiedrība nolems palielināt Piedāvājuma apjomu, jebkādi atlikušie ieņēmumi pēc pārfinansēšanas tiks novirzīti Sabiedrības plānotajiem nekustamā īpašuma attīstības projektiem. Kopējās ar Piedāvājumu saistītās izmaksas tiek lēstas līdz 210 000 EUR apmērā, kas tiks atskaitītas no Piedāvājuma ieņēmumiem, pirms tie tiks izlietoti iepriekš aprakstītajā veidā.

Pēc Vadības rīcībā esošās informācijas, personām, kas iesaistītas Piedāvājumā, nav personisku interešu, kas būtu būtiskas saistībā ar Piedāvājumu. Vadībai nav zināms par interešu konfliktiem, kas attiektos uz Piedāvājumu.

Piedāvājumam netiks piemērota vienošanās par obligātu parakstīšanos uz visām emitētajām Obligācijām.