

Uus kinnisvaraarendaja plaanib tulla Tallinna börsi põhinimekirja



DOKUMENT EI OLE MÕELDUD OTSESEKS VÕI KAUDSEKS AVALDAMISEKS JA LEVITAMISEKS AMEERIKA ÜHENDRIIKIDES (SEALHULGAS SELLE TERRITOORIUMITEL JA VALDUSTEL, MITTE ÜHESKI AMEERIKA ÜHENDRIIKIDE OSARIIGIS JA COLUMBIA RINGKONNAS), AUSTRALIAS, KANADAS, HIINA RAHVAVABARIIGI HONGKONGI ERIHALDUSPIIRKONNAS, JAAPANIS, LÕUNA-AAFIKAS VÕI ÜHESKI MUUS JURISDIKTSTIOONIS, KUS SELLINE TEGEVUS OLEKS EBASEADUSLIK.

Osaledes kohtumisel, kus käesolev esitlus on tehtud või lugedes antud esitluse slide või nõustudes selle dokumendi vastuvõtmisega, nõustute järgmiste piirangutega.

Dokumendi on koostanud Hepsor AS („selts“) seoses kavandatava väärtpaberite esmase avaliku pakkumisega (edaspidi „pakkumine“).

Kogu materjal on esitatud ainult informatiivsel eesmärgil. Teave ja arvamused, mis sisalduvad selles dokumendis on esitatud dokumendi kuupäeva seisuga ja võib muutuda. Dokumendis sisalduv teave ei ole mõeldud olema terviklik.

Käesolev dokument ei kujuta endast pakkumist või selle osa või üleskutset osta aktsiaid, samuti ei toimu väärtpaberite müüki jurisdiktsioonides, kus selline pakkumine, üleskutse või müük oleks enne registreerimist, registreerimiskohustusest vabastamist või sellise jurisdiktsiooni väärtpaberiõiguse kvalifikatsiooni kohaselt ebaseaduslik. Mis tahes pakkumine väärtpaberite omandamiseks tehakse ning iga investor peaks oma investeeringu tegema ainult informatsiooni põhjal, mis sisaldub prospektis, mis avalikustatakse seoses sellise pakkumisega. Kui te ei mõista käesoleva dokumendi sisu, siis peaksite konsulteerima litsentseeritud finantsnõustajaga.

Käesolev dokument on reklaam ning ei ole prospekt määruse (EL) 2017/1129 („prospektimäärus“) tähenduses. Investorid ei tohiks märkida mitte ühtegi käesolevas esitluses viidatud väärtpaberit muul kui sellise informatsiooni alusel, mis sisaldub prospektis (edaspidi „prospekt“), mis on kiidetud heaks Eesti Finantsinspektsiooni (edaspidi „FI“) poolt ja avalikustatud vastavalt prospektimäärusele. Prospekti heakskiitmist FI poolt ei tule mõista kui äriühingu või selle väärtpaberite heakskiitmist. Prospekti avaldamisest antakse teada õigusaktides sätestatud korras ning see saab olema kättesaadav FI ja äriühingu kodulehel. Iga investor peab lugema prospekti enne investeerimisotsuse tegemist, et täielikult mõista kõiki võimalikke riske ja tasusid, mis on seotud väärtpaberitesse investeerimise otsusega.

Käesolev dokument ei ole, ega püüagi olla, investeerimisnõuanne või -soovitus omandada väärtpabereid. Iga potentsiaalne investor peab oma iseseisva ülevaate või analüüsi tulemusel, kaasates vajadusel professionaalse nõustaja, otsustama, kas väärtpaberitesse investeerimine vastab investori rahalistele võimalustele ja investeerimiseesmärkidele ning kas selline investeering on kooskõlas kõikide reeglite, nõuete ja piirangutega, mis investorile kohalduda võivad.

See dokument sisaldab järeldusi, arvamusi, hinnanguid, eesmärgi ja teisi tulevikku suunatud avaldusi, mis oma loomult sõltuvad riskidest ja ebakindlusest. Sellise tulevikku suunatud informatsiooni näol on tegemist äriühingu juhtkonna hinnanguga, mille andmise aluseks on tänastele asjaoludele tuginev prognoos. Eelnevast tulenevalt puudub kindlus, et seesugune tulevikku suunatud informatsioon on täpne. Tehtud prognoos ei pruugi realiseeruda, kuivõrd selle aluseks olnud asjaolud võivad muutuda. Vastavalt ei anta dokumendis sisalduva teabe, arvamuste ja järelduste kohta mingit selgesõnalist ega kaudset garantiid ega kinnitust. Nende materjalide koostamisel kasutatud teave võib osaliselt pärineda kolmandatelt isikutelt või avalikest allikatest, mis võib ilma ette teatamata muutuda. Äriühing ei võta endale mingit vastutust sellise teabe sõltumatu kontrollimise eest ja on tuginenud sellele kui täielikule ja täpsele kõikides olulistes osades.

Selle dokumendi vastuvõtmisega kinnitab iga saaja, et eespool toodud piirangud ja tingimused on talle arusaadavad ja siduvad ning ta on lugenud ja nõustub järgima selle teate sisu.

Kinnisvaraarendusettevõte

Üks suurtest turuosalistest

Rohelise mõtteviisi entusiastid

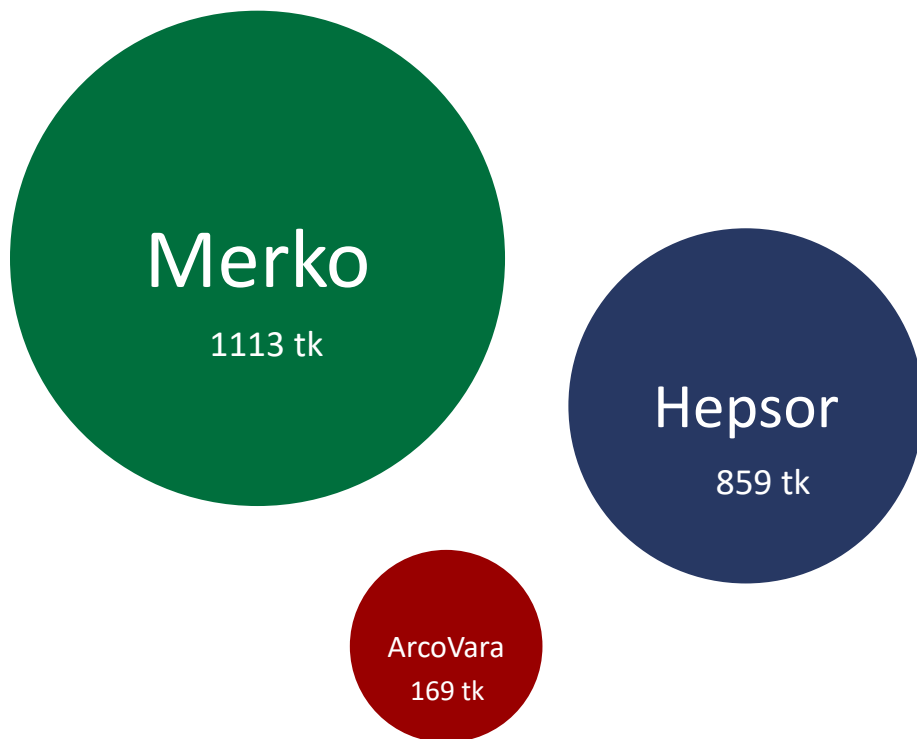
Kasumlik

Arendame nii elu- kui ärikondlikku kinnisvara

Koduturud Eesti ja Läti

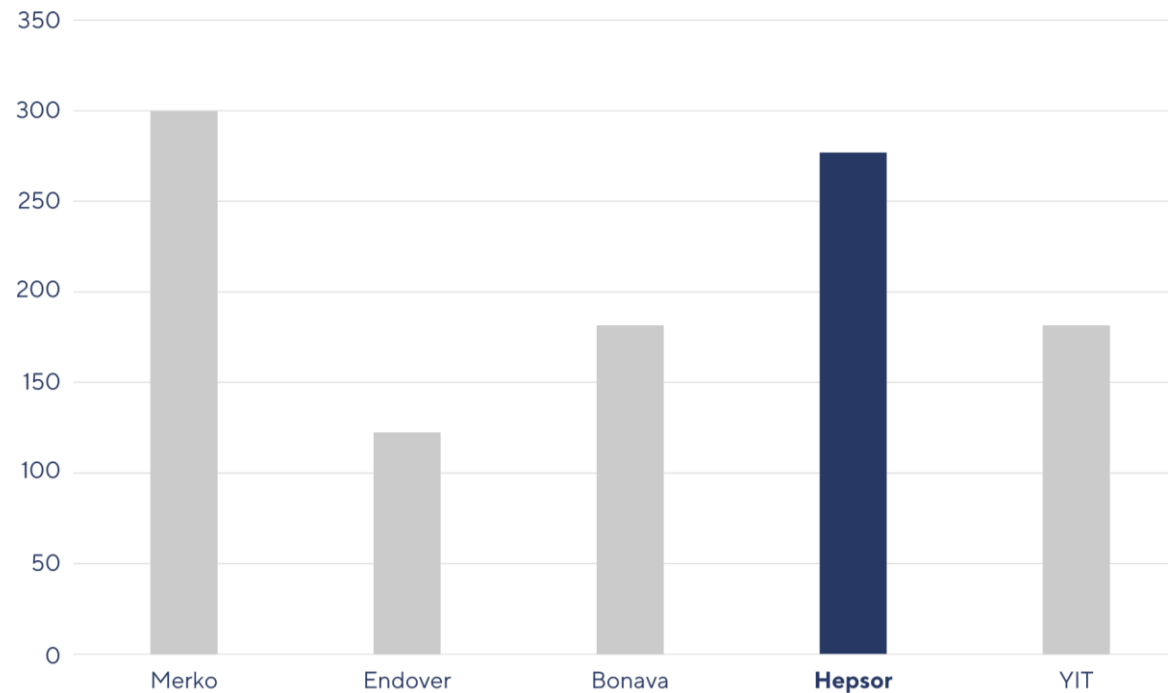
Müüdn korterid kokku Eestis 2017-2020

Allikas: Tõnu Toompark. Adaur Grupp.



Müüdn korterid 2020, TOP5 arendajat Eestis

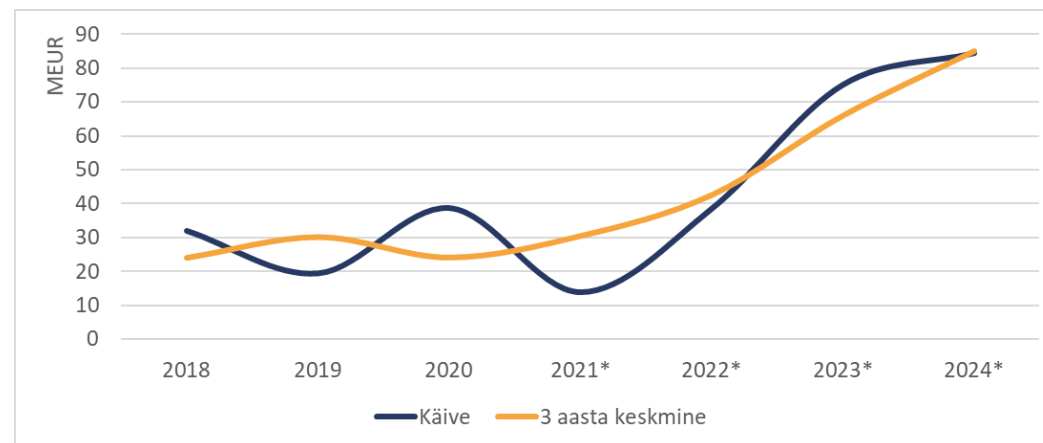
Allikas: Tõnu Toompark. Adaur Grupp.



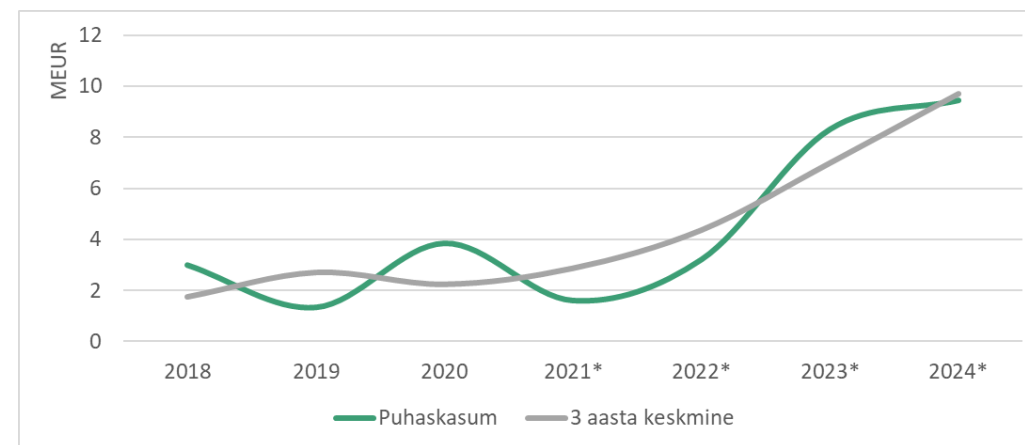
2,7 MEURkeskmise aastane kasum*
2018-20202,99 mln €
20181,32 mln €
20193,84 mln €
2020

* Sisaldab vähemusosanike osa.

Hepsoni juhitud arendusprojektide käive, 2018 – 2024**



Kasum, 2018 - 2024



* Prognnoos

** Sh. sidusettevõtted.

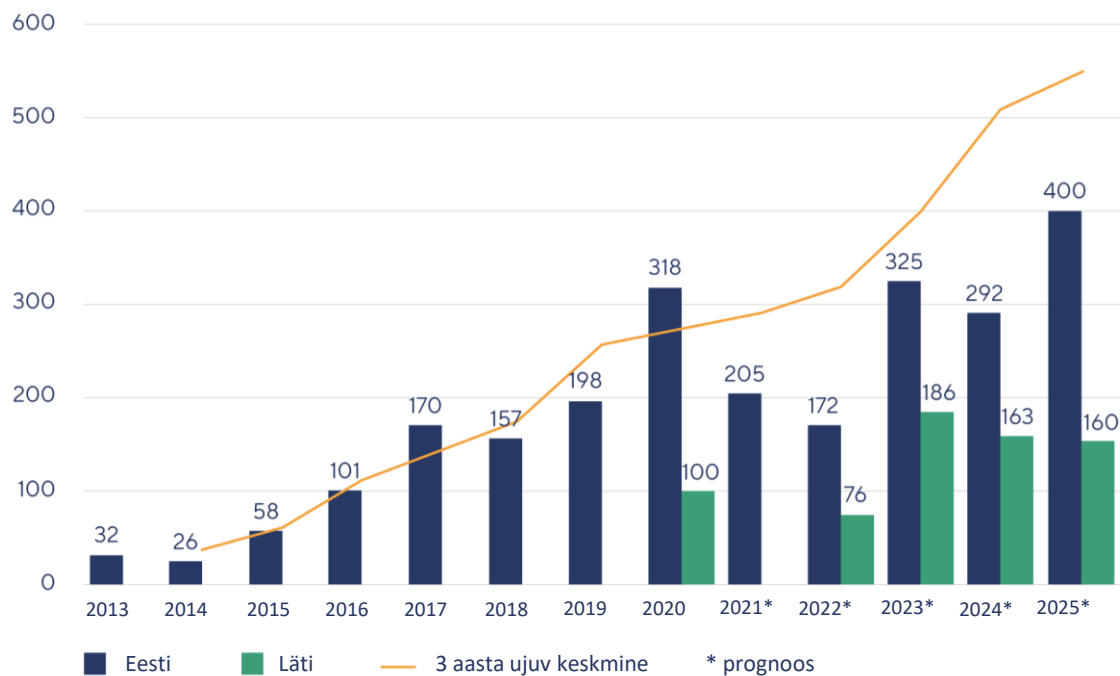
22
Erinevat projekti

ca 1 600
Uut kodu

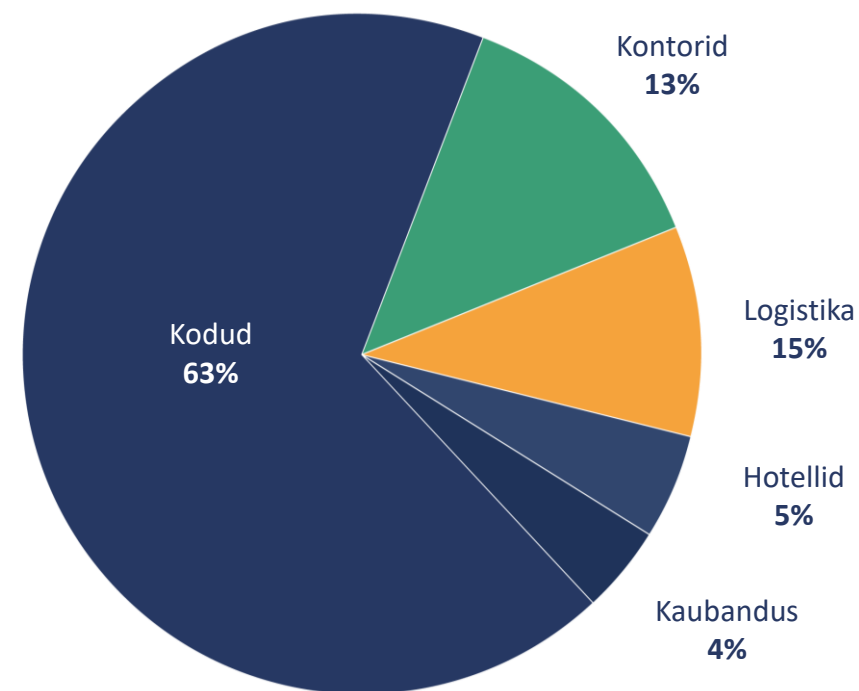
140 000 m²
Uut müüdavat pinda

320 mln €
Müügitulu portfelli projektidest

Uued valminud kodud (tk)



Töös olevad projektid otstarbe kaupa (2022-2025)



Hepsorist ei saa lähiaastatel dividendiaktsiat. Keskendume kasvule.

10%

Projekti puhaskasumi
marginaal*

20%

Keskmine ROE**

1

D/E suhtarv***

- * Projekti kasumlikkus: kui ostuanalüüs näitab alla 10%-ist PKM-i, siis sellist projekti sisse ei osteta ja portfelli ei lisata
- ** Oodatav omakapitali tootlus: 36-kuu ujuv keskmine, arendustsükli-neutraalne
- *** Kapitali võimenduse tase: kui D/E langeb alla 0,3 ja 10%-ist PKM-i ei ole võimalik saavutada, kaalub juhtkond dividendide väljamaksmist

Jätkata geograafilist laienemist.

Olla üks juhtivaid keskkonnasäästlike
insenertehniliste lahenduste
rakendajaid.

Saada TOP 3 hinnatumaks
kinnisvaraarendajaks koduturgudel.

Kuuluda TOP 3 hinnatumate tööandjate
hulka oma sektoris.

Esimese rohelise kontorihoone arenduse algus 2011. aastal. Bränd „Rohelise mõtteviisi maja“.

Rohepööre ei ole meie jaoks moesõna.

Innovatsiooni Akadeemia – majasisene innovatsiooniplatvorm roheideede ellutoomiseks.

Autonoomne kütte- ja jahutussüsteem. Me ei sõltu linna trassidest.

Kasutame kütmiseks ja jahutamiseks geotermaalenergiat.

Energiavaiad või horistonaalsed kollektorid - nende kaudu nii kütame kui jahutame.

Termoaktiivsed vahelaed. Betoonimass hoiab ruumis aastaringselt stabiilset temperatuuri.

Meil ei ole radiaatoreid ega aktiivseid jahutussüsteeme – nende järgi pole vajadust.

Kogume vihma- ja pinnasevett ning kasutame seda näiteks tualettides.

Otsime aktiivselt lahendusi vee ümbertöötlemise- ja taaskasutuse süsteemide loomiseks.

Ka taaskasutust võimaldavate prügisüsteemide arendus on meie jaoks oluline.

Soovime Hepsori noteerida Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas 2021. aasta sügistalvel.

Plaanime kaasata ca 10 miljonit eurot uut kapitali.

Kaasatud kapitali investeerime ettevõtte projektidesse Tallinnas ja Riias.

Plaanime arendada järgmise 3-4 aastaga rohkem kui senise 10 aastaga kokku.

Suuromanikud ei välju ettevõttest, vaid investeerivad ka ise uut kapitali juurde.

Finantsid

Struktuur ja omanikud

Juhtkond

Koostöö ehitusettevõttega Mitt&Perlebach

Näited portfelli projektidest

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	2018	2019	2020
Müügitulu	32 068	19 535	38 771
Müüded toodangu kulu	27 820	17 447	34 493
Brutokasum	4 248	2 088	4 278
Turustuskulud	14	52	93
Üldkalduskulud	514	652	627
Amortisatsioon	90	133	161
Muud äritulud	269	146	51
Muud ärikulud	37	99	37
Ärikasum	3 862	1 298	3 411
EBITDA	3 952	1 431	3 572
Finantstulud	53	22	917
Finantskulud	584	295	364
Kasum enne tulumaksustamist	3 331	1 025	3 964
Tulumaks	69	2	59
Tingimuslik tulumaksukohustus	273	305	60
Aruandeperioodi puhaskasum	2 989	1 328	3 845
Brutomarginaal	13,2%	10,7%	11,0%
Ärikasumi marginaal	12,0%	6,6%	8,8%
EBITDA marginaal	12,3%	7,3%	9,2%
Puhaskasumi marginaal	9,3%	6,8%	9,9%

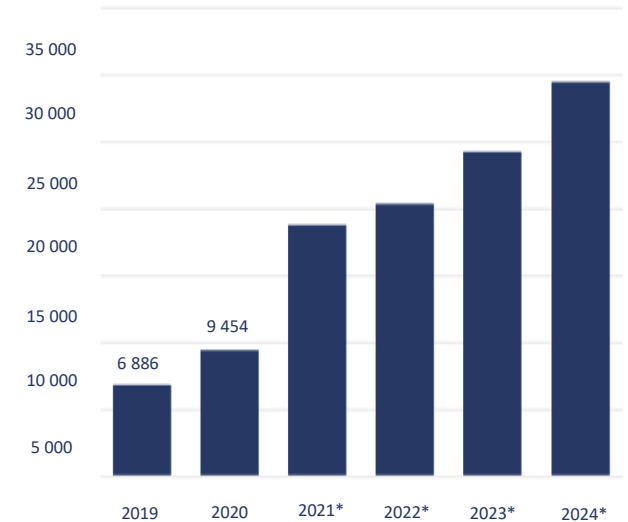
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	2018	2019	2020
Käibevarad	27 842	36 126	28 460
Cash and cash equivalents	5 701	2 667	4 207
Nõuded ostjate vastu	280	840	574
Lühiajalised laenunõuded	238	1 120	776
Varud	21 623	31 499	22 903
Põhivara kokku	168	861	1 973
Materiaalsed põhivarad	168	666	492
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	1	2
Pikaajalised laenunõuded	0	124	1 371
Muud pikaajalised nõuded	0	70	108
Varad kokku	28 010	36 987	30 433
Lühiajalised kohustised	20 500	16 308	8 063
Laenukohustised	6 075	10 405	4 038
Liisingu kohustised	39	133	174
Ettemaksed	11 362	2 347	769
Kohustused tarnijatele ja teised kohustused	3 024	3 423	3 082
Pikaajalised kohustised	4 608	13 957	12 851
Laenukohustised	3 632	13 034	12 122
Pikaajalised liisingu kohustised	47	430	267
Muud pikaajalised kohustised	624	493	402
Tingimuslik tulumaksukohustus	305	0	60
Kohustised kokku	25 108	30 265	20 914
Kokku omakapital	2 902	6 722	9 519
Osakapital nimiväärtuses	3	6	6
Ülekurs		3 211	3 211
Reservid	100	0	0
Jaotamata kasum	2 775	3 669	6 237
Kokku emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	2 878	6 886	9 454
Vähemususalus	24	-164	65
Kokku kohustised ja omakapital	28 010	36 987	30 433

Kogu kinnistuportfell on kajastatud soetusmaksumuses.

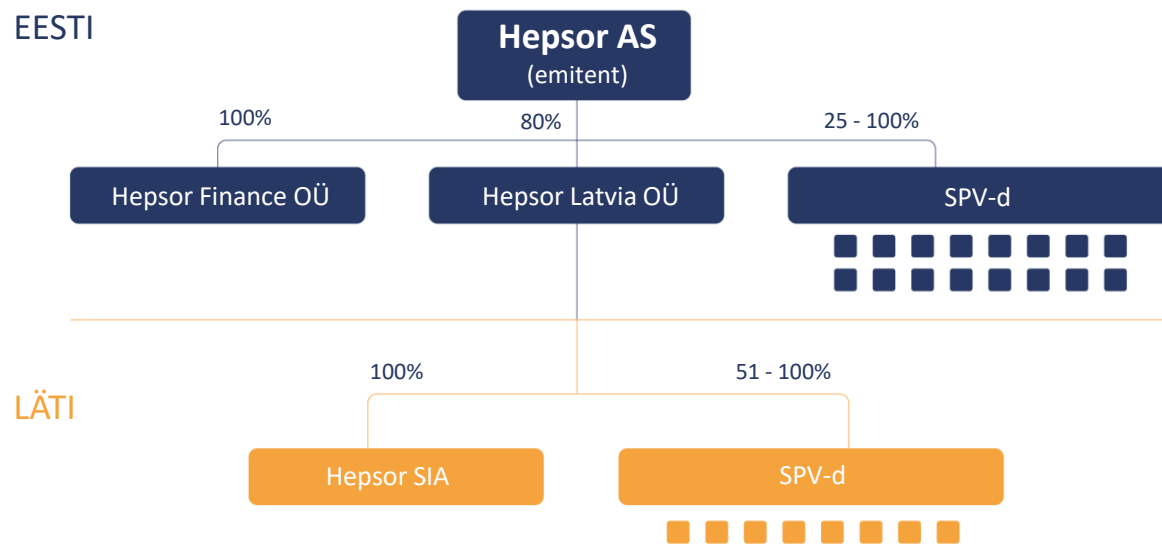
Vara üleshindamist ei ole kunagi tehtud.

Juhtkonna hinnangul oleks ettevõtte omakapitali suurusjärk kinnistuportfelli turuhinda hindamisel 25 – 29 mln € (hetkel bilansis omakapital ca 10 mln €).

Juhtkonna hinnang akumuleeritud omakapitali kasvule*



* Sisaldab 2021 . aastal teoreetiliselt kaasatavat täiendavat kapitali, ei sisalda üleshindlusi.



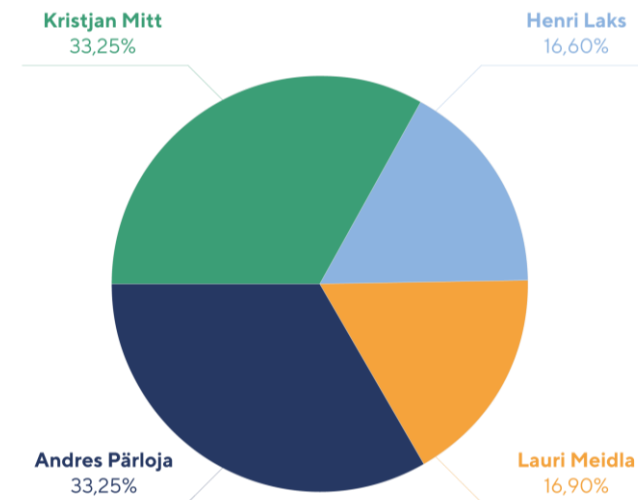
Hepsor AS (emitent) on *holding*-ettevõtte.

Inimesed ja *know-how* on koondatud ettevõtetesse Hepsor Finance (Eesti) ja Hepsor SIA (Läti).

Igat arendusprojekti hoitakse ja juhtiakse eraldi juriidilisest kehast (SPV).

Projekti lõppedes ühendatakse SPV Hepsor Finance või Hepsor SIA ettevõttega.

Hepsor AS omanikud





Henri Laks

Juhatus liige

2021 – ... Hepsor AS, juhatuse liige
 2013 – 2021 Hepsor OÜ, juhatuse liige.
 Kuulub kontserni tütarettevõtete
 juhatustesse alates aastast 2011.
 2009 – 2012 Tallinna Ülikool, arendusprojekti
 juht
 2006 – 2009 Kapitel AS, arendusprojekti juht
 2004 – 2006 Kapitel AS, arendusprojekti
 insener



Kristjan Mitt

Nõukogu liige

2021 – ... Hepsor AS, nõukogu liige
 2011 – 2021 Hepsor OÜ, juhatuse liige
 2010 – ... Mitt & Perlebach OÜ, juhatuse
 liige
 2008 – 2011 Koger & Partners SIA, Läti
 ettevõtte tegevjuht
 2004 – 2007 Koger & Partnerid AS,
 projektijuht, objektijuht



Andres Pärloja

Nõukogu esimees

2021 – ... Hepsor AS, nõukogu esimees
 2011 – 2021 Hepsor OÜ, juhatuse liige
 2010 – ... Mitt & Perlebach OÜ, juhatuse liige
 2006 – ... StoryRent OOD, Bulgaaria, nõukogu liige
 2007 – 2010 Koger & Partnerid AS, Koger Kinnisvara
 OÜ, tegevjuht
 2006 – 2011 Euroclean OOD, Bulgaaria, nõukogu liige
 2005 – 2007 Koger & Partnerd OOD, Bulgaaria,
 tegevjuht
 2004 – 2005 Parex Pank Eesti, juhatuse liige

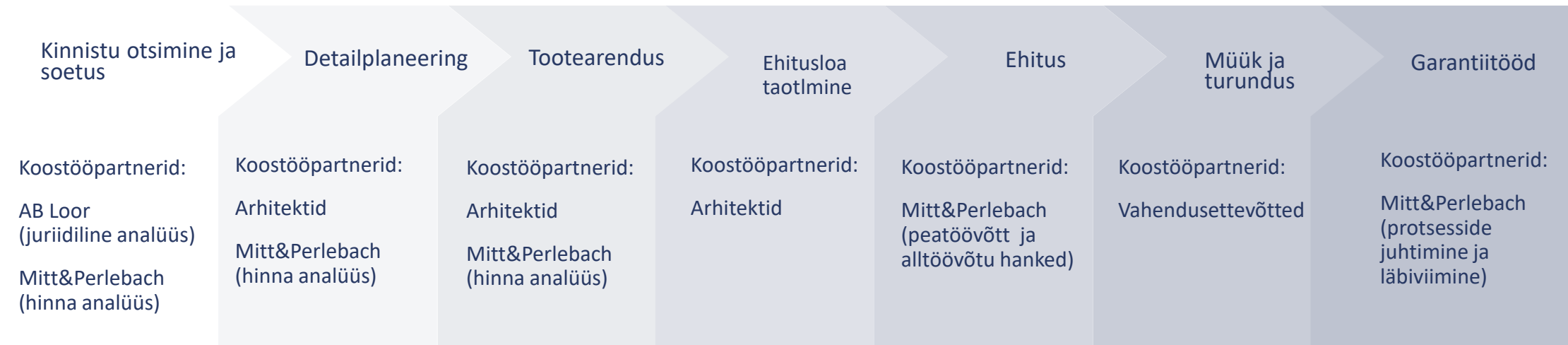


Lauri Meidla

Nõukogu liige

2021 – ... Hepsor AS, nõukogu liige
 2021 – ... Saunum Group AS, nõukogu liige
 2017 – ... Inclusion OÜ, nõukogu liige
 2020 – ... Sa.fa.dog OÜ, nõukogu liige

Strateegiline koostöö ehitusettevõttega annab konkurentsieelise



Mitt&Perlebach on integreeritud Hepsori tähtsamatesse arendusprotsessi etappidesse. Efekt: parem kulude kontroll, kiirem hankeprotsess, nutikamad insenertehnilised lahendused, madalam risk.

Hepsori nõukogu kaks liiget on ühtlasi ka ehitusettevõtte Mitt&Perlebach omanikud (Andres Pärloja ja Kristjan Mitt).

Et vätida igasugust võimalikku huvide konflikti on ettevõtete vahel paigas suhteid reguleeriv raamleping:

- Ehitusettevõtte marginaal on piiratud ja ei saa ühelgi juhul olla kõrgem kui 6% (aga võib olla madalam).
- Ehitushinna pakub turg läbi alltöövõtjate hankeprotsessi (vähemalt 3 sõltumatud pakkumist igale tööloigule).
- Võimalus rakendada regulaarset kolmanda osapoole kulu- ja protsessiauditit.
- Ehitusettevõttega seotud nõukogu liikmetel ei ole hääleõigust Hepsori-poolt sõlmitavate ehituslepingute küsimuses.

Ajalooline tehasekompleks Põhja-Tallinnas

Esimeses etapis juba valminud ca 260 korterit

Kahes järgmises etapis lisandub ca 400 korterit

6 000 m² butiike, kontoreid ja teeninduspindu

Mitu arendusetappi

Järgmise kahe etapi eeldatav valmimise aeg 2024 - 2025



Innovatiivne rohebüroo Tallinnas

Büroohoone

Ca 4 000 m² renditavat pinda

100% rentnikega kaetud

Rohelise mõtteviisi maja

Eeldatav valmimise aeg kevad 2022



Multifunktsionaalne arendusala Tallinnas

Korterid ja äripinnad uue Tallinna Haigla vastas

Ca 450 korterit ja äripinda

Mitu arendusetappi

Esimese etapi ehitus alanud (Paevälja hoovimajad)



Stock-office Riias

Segakasutusega ärihoone: ladu-kontor-müügipind

Ca 3 800 m² renditavat pinda

72% rentnikega kaetud

Eeldatav valmimise aeg sügis 2022



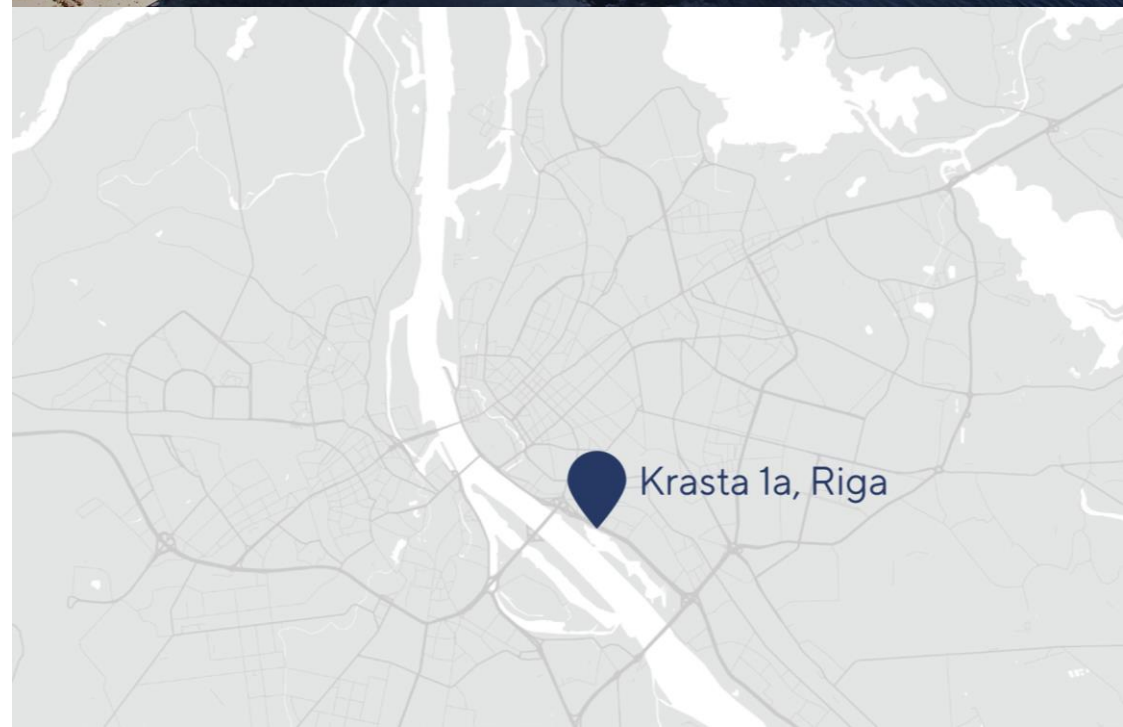
Ärihoonete kompleks Riias

Multifunktsionaalne ärikompleks Daugava ääres

Ca 70 000 m² renditavat pinda

Mitu arendusetappi

Ehituse eeldatav algus 2023



hepsor