



AKTSIASELTS HARJU KEK

TEABEDOKUMENT

Aktsiate avalikuks pakkumiseks

LÜHIKOKKUVÕTE

Teabedokument on koostatud Aktsiaselts Harju KEK (Eestis registreeritud aktsiaselts registrikoodiga 10029482, „**Harju KEK**“ või „**Emitent**“) uute emiteeritavate aktsiate avalikuks pakkumiseks („**Pakkumise Aktsia(d)**“). Teabedokument on koostatud lähtudes Rahandusministri 21.02.2022 määrusest nr 7 Nõuded väärtpaberite pakkumise teabedokumendile („**Määrus**“). Käesolevat teabedokumenti ei või ilma Harju KEK-i eelneva nõusolekuta kasutada mistahes muul eesmärgil.

Harju KEK on 1956. aastal asutatud Eesti erakapitalil põhinev ettevõtja, mis tegeleb kinnisvaraarenduse, haldamise ja investeringute juhtimisega. Harju KEK-i eesmärk on luua klientidele lisaväärtusi tervikliku ja toimiva ärikeskkonna näol, mis loob eeldused ärilise edu saavutamiseks. Harju KEK-i peamine fookus on tööstus- ja ärikinnisvaral, ettevõttel on üle 80 erineva kliendi. Harju KEK-ile kuulub üle 100 hektari äri- ja tootmismaad ning kokku üle 100 000 m² väljaüritud pinda. Suurimad äri- ja tööstuspargid on Keila Tööstuspark, Tööstuse Äripark, A11 Äripark ja Valdmäe Tööstuspark, lisaks 5 000 m² suurune arendusperspektiiviga ärihoone Tallinna vanalinnas. Peamiste finantsinvesteeringutena kuulub Harju KEK-i portfelli 30% suurune osalus ühingus AS Harju Elekter Group, mis on Nasdaq Tallinna börsil noteeritud elektriseadmete tootmisega tegelev äriühing; 28% suurune osalus ühingus EKE AS, mis on ärikinnisvarasse investeerimisele keskenduva EKE kontserni emaühing; ning 21,6% suurune osalus ühingus aktsiaselts Avraal, mis on kinnisvara ja finantsinvesteeringute halduse ja elektrienergia jaotuse ja müügiga tegelev äriühing. Harju KEK-i tütarühingud on AS Entek, AS Laagri Vara, H11 OÜ, KEKE OÜ, OÜ KEK Kinnisvara ja Valdmäe Tööstuspark OÜ. Harju KEK koos oma tütarühingutega moodustab Harju KEK grupi („**Grupp**“ või „**Harju KEK Grupp**“)

Emitendi aktsiate avalik pakkumine toimub vaid Eestis, lähtudes Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Määruse (EL) 2017/1129 („**Prospektimäärus**“) artiklis 3(2)b) ja väärtpaberituruseaduse („**VPTS**“) § 15 lõikes 1 sätestatust, mille kohaselt ei ole avaliku pakkumise prospekti avalikustamine nõutav, kui väärtpaberite avaliku pakkumise maht ei ületa 5 000 000 eurot kõikide lepinguriikide kohta kokku üheaastase ajavahemiku jooksul. Teabedokumendi näol ei ole tegu prospektiga Prospektimääruse ega VPTS-i mõistes. Teabedokumendile kohalduvad Määruse nõuded ning tegu on teabedokumendiga Määruse mõistes. Teabedokumendis toodud teavet ei ole kontrollitud ega heaks kiitnud Finantsinspeksioon ega ükski teine riiklik järelevalveasutus. Pakkumise Aktsiate sobivust investori jaoks ei ole hinnatud vastavalt investori kogemusele ja teadmistele.

Pakkumine toimub üksnes Eestis ning Pakkumise Aktsiaid ei pakuta üheski teises jurisdiktsioonis.

Pakkumise käigus pakub Emitent kuni 100 000 Pakkumise Aktsiat hinnaga 50,00 eurot ühe Pakkumise Aktsia kohta („**Pakkumine**“). Pakkumise Aktsiate pakkumisperiod algab 17. mail 2024 pärast Emitendi üldkoosoleku poolt Pakkumist kinnitava otsuse vastuvõtmist ja lõpeb 28. juunil 2024 kell 16:00 („**Pakkumisperiod**“).

Harju KEK aktsiad („**Aktsiad**“) ei ole kaubeldavad VPTS mõistes üheski kauplemiskohas ning Harju KEK ei plaani taotleda Aktsiate kauplemisele võtmist Pakkumise järgselt üheski kauplemiskohas. Sellest tulenevalt on Aktsiad vähemlikviidsed võrreldes kaubeldavate aktsiatega ning Harju KEK

aktsionärid, kes soovivad oma Aktsiaid võõrandada või omandada uusi Aktsiaid, peavad selleks sõlmima vastaspoolega kahepoolse kokkuleppe.

Hoiatus Pakkumisega kaasnevatest riskidest

Pakkumises osalemise ja Harju KEK Aktsiate märkimisega kaasnevad riskid. Potentsiaalsed investorid peavad enne investeerimisotsuse tegemist kogu teabedokumendi läbi lugema. Ennekoike tuleb tutvuda peatükiga 6 „RISKIFAKTORID“, mis käsitleb tegureid, millega tuleks Harju KEK Aktsiatesse investeerimisel arvestada, sh riske, mis seonduvad Aktsiate Pakkumise, Emitendi tegevusala ja Emitendi enda ning Pakkumise Aktsiatega. Pakkumises osalemisega teadvustab investor käesolevas teabedokumendis toodud riske, muuhulgas riski, et Aktsiad võivad kaotada osa või kogu oma väärtusest. Kuigi Harju KEK on teinud kõik mõistlikud jõupingutused tagamaks, et käesolev teabedokument annaks õige ja adekvaatse ülevaate Harju KEK Grupist, tema tegevusest ja Pakkumise Aktsiatest, võivad investori poolt Pakkumise Aktsiatesse tehtud investeeringu väärtust oluliselt mõjutada asjaolud, mis ei ole ilmnunud käesoleva teabedokumendi kuupäeval või mida ei ole teabedokumendis kajastatud. Teabedokumendis toodu ei ole käsitletav õigus-, finants- ega maksunõuandena. Teabedokument ei ole investeerimisenõuanne või -soovitus omandada Pakkumise Aktsiaid. Aktsiate sobivust potentsiaalsete investorite jaoks ei ole vastavalt investorite kogemusele ja teadmisele hinnatud. Iga potentsiaalne investor peab iseseisvalt, kaasates vajadusel professionaalse õigus-, finants- või maksunõustaja, otsustama, kas Pakkumise Aktsiatesse investeerimine vastab investori rahalistele võimalustele ja investeerimisesmärkidele ning kas selline investeering on kooskõlas kõikide reeglite, nõuete ja piirangutega, mis investorile kohalduda võivad.

Avaldamise piirang

Käesolevas teabedokumendis sisalduv teave ei ole mõeldud avaldamiseks, jagamiseks või edastamiseks, osaliselt või tervikuna, otseselt või kaudselt, Ameerika Ühendriikides, Austraalias, Kanadas, Hongkongis, Jaapanis, Singapuris, Lõuna-Aafrikas ega muudes riikides või asjaoludel, millisel juhul avaldamine, jagamine või edastamine oleks ebaseaduslik või isikutele kelle suhtes on pädevad asutused kohaldanud finantssanktsioone. Pakkumise Aktsiaid pakutakse avalikult üksnes Eestis ning Aktsiate müüki ega pakkumist ei toimu üheski jurisdiktsioonis, kus selline pakkumine, kutse või müük oleks ilma seaduses sisalduva erandita või kvalifikatsioonita ebaseaduslik või isikutele, kelle suhtes on pädevad asutused kohaldanud finantssanktsioone.

Käesolev teabedokument on koostatud 23. aprillil 2024. Teabedokument kehtib 12 kuud alates selle koostamisest.

SISUKORD

1	SISSEJUHATAVAD MÄRKUSED	4
2	VAHENDITE KAASAMISE EESMÄRK JA OODATAV KASU	5
3	HARJU KEK ÄRI ÜLEVAADE	7
4	MEESKOND, OMANIKUD, NÕUSTAJAD	17
5	PAKKUMISE TINGIMUSED	19
6	RISKIFAKTORID	24
7	KASUMI JA HÜVEDE JAOTAMISE POLIITIKA	27
8	LISATEAVE	28
9	MÕISTED JA LÜHENDID	29
	LISAD	30

1 SISSEJUHATAVAD MÄRKUSED

1.1 Kohalduv õigus

Käesolev teabedokument on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi seadustes ja Määruses sätestatule ning sellele kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust. Teabedokumendist tulenevad ja sellega seotud vaidlused kuuluvad esimeses astmes lahendamisele Harju Maakohtus.

1.2 Vastutavad isikud

Teabedokumendis toodud informatsiooni eest vastutab Emitent. Emitent kinnitab käesolevaga, et talle teadaolevalt on teabedokumendis sisalduv teave tõene ja et teabedokumendist ei ole välja jäetud asjaolusid, mis võivad mõjutada teabedokumendi sisu. Emitendi juhatuse andmed on toodud peatükis 4.2 „Juhatus“.

Emitent vastutab teabedokumendis esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest teabedokumendi kuupäeva seisuga.

1.3 Mõisted ja ümardamine

Teabedokumendis suure algustähega kasutatavad mõisted omavad neile peatükis 9 „MÕISTED JA LÜHENDID“ või mujal teabedokumendis antud tähendust.

Teabedokumendis sisalduvad arvandmed ja kvantitatiivsed väärtused (nt rahaline väärtus, protsendiline väärtus jms) on esitatud sellise täpsusega, mida Emitent peab informatsiooni andmisel mõistlikult piisavaks ja küllaldaseks, vältides liigset detailsust. Kvantitatiivsed väärtused on mõnel juhul esitatud ümardatult lähima kümnendkoha või täisarvuni. Seetõttu ei pruugi protsentides väljendatud andmete kokku liitmise tulemuseks alati olla 100%. Esitatud finantsandmed on toodud eurodes.

1.4 Teabe kättesaadavus

Käesolev teabedokument on kättesaadav Harju KEK-i veebilehel (<https://hariukek.ee/>).

2 VAHENDITE KAASAMISE EESMÄRK JA OODATAV KASU

Harju KEK korraldab Pakkumise kaasamiseks täiendavaid rahalisi vahendeid oma äritegevuse arendamiseks ning selle kaudu ettevõttele seatud missiooni ja visiooni ellu viimiseks. Pakkumine on suunatud ja seal on õigustatud osalema kõik Emitendi aktsionärid ja nõukogu otsusel vastava ettepaneku saanud isikud, kellel on mõne Nasdaq CSD kontohalduri (panga) vahendusel avatud väärtpaberikonto. Pakkumise käigus kaasatud vahendeid plaanib Harju KEK kasutada Grupi arendusfaasis olevate projektide finantseerimiseks ja likviidsuse parandamiseks.

Pakkumise eeldatav maht on ligikaudu 5 000 000 eurot. Harju KEK on Pakkumise korraldamisega seotud kuludeks, sh Pakkumise korraldamisega seotud isikute tasudeks arvestanud ligikaudu 20 000 eurot, seega on Pakkumisest saadav netotulu ligikaudu 4 980 000 eurot.

Pakkumisest saadava tulu kavandatav jaotus on järgmine:

Tegevuse prioriteet	Osakaal kogutulust	Tegevuse kirjeldus
1	60%	KEKE kvartali I arendusetapp / Keila Keskus Enamus Pakkumisega kaasatavatest vahenditest on kavandatud Keila Keskuse arendamiseks. Teabedokumendi avaldamise seisuga on Keila Keskuse projekteerimine lõpule viidud ning alustatud ehitustöödega. Pakkumise käigus saadud tulu kasutatakse ehituse finantseerimiseks. Keila Keskuse arenduse täpsem kirjeldus on toodud peatükis 3.2.1 „Grupi kinnisvaraobjektid“ alajaotuses Keila Äripark ehk KEKE Kvartal.
2	20%	Harju 11 Teine olulisem arendusprojekt, mille finantseerimiseks Pakkumisest saadavat tulu kasutada plaanitakse, on ärihoone aadressil Harju 11, 10140, Tallinn, Eesti. Tegu on 1957. aastal ehitatud endise ministeeriumihoonega, kuhu Emitent plaanib rajada ca 100-toalise hotelli. Pakkumisest saadavat tulu kasutatakse hotelli projekteerimistööde finantseerimiseks. Märtsikuus lõppes arhitektuurikonkurss kinnistule uue hoovimaja rajamiseks, misjärel on kavas sõlmida võitjaga leping arhitekturse projekti koostamiseks. Lisaks on perioodiks 2024-2028 kavas hoone põhiosa ajutiselt ümber kohandada Tallinna Reaalkooli asenduspinnaks. Harju 11 arenduse täpsem kirjeldus on toodud peatükis 3.2.1 „Grupi kinnisvaraobjektid“ alajaotuses Harju 11.
3	10%	A11 Äripark Pakkumise tulust kuni 10% plaanitakse kasutada A11 Äripargi arendamiseks. 2024. aasta jooksul on kavas kehtestada detailplaneering ning alustada kinnistul taristu projekteerimisega. A11 Äripargi arenduse täpsem kirjeldus on toodud peatükis 3.2.1 „Grupi kinnisvaraobjektid“ alajaotuses A11 Äripark.

4	10%	<p>Keila Tööstuspark</p> <p>Pakkumise tulust kuni 10% plaanitakse kasutada Keila Tööstuspargi arendamiseks. Tulu kasutatakse olemasoleva hoonestuse moderniseerimiseks, parandustöödeks ja vee- ning kanalisatsioonitaristu renoveerimiseks.</p> <p>Keila Tööstuspargi arenduse täpsem kirjeldus on toodud peatükis 3.2.1 „Grupi kinnisvaraobjektid“ alajaotuses Keila Tööstuspark.</p>
---	-----	--

Pakkumise tulust ei pruugi jätkuda eelkirjeldatud tegevuste täies mahus lõpuleviimiseks. Samuti vajavad mitmed projektid lõpuleviimiseks täiendavaid tegevusi ja finantseeringut. Selleks võib Harju KEK vajada täiendavat finantseeringut, mida võidakse katta oma- ja võõrkapitali arvelt, lähtudes vastaval hetkel valitsevast turuolukorrast, kaasates vajadusel vahendeid avalikult, suunatult või kasutades pangalaenu.

Alamärkimise korral kasutatakse kaasatud tulu lähtudes tegevuse prioriteetsusest, tagades ennekõike esimese prioriteedi tegevusteks ettenähtud kulutuste katmise, kusjuures osakaal kogutulust konkreetsele tegevusele võib seejuures erineda eelkirjeldatust. Ülemärkimise korral emiteeritavate aktsiate arvu ega kaasatavate vahendite mahtu ei suurendata.

Aktsiate jaotamisel lähtutakse peatükis 5.8 „Jaotusreeglid“ toodud jaotuspõhimõtetest.

3 HARJU KEK ÄRI ÜLEVAADE

3.1 Ühinguõiguslik informatsioon

Aktsiaselts Harju KEK on 1956. aastal Eestis asutatud ja 13. mail 1996 äriregistris registreeritud aktsiaselts. Harju KEK-i põhiaandmed on:

- registrikood: 10029482;
- aadress: Järve tn 2-113, 11314, Tallinn, Eesti;
- veebileht: <https://harjukek.ee/>
- e-post: info@harjukek.ee;
- telefon: +372 6747500;
- käibemaksukohustuslase number: EE100428333;
- põhitegevusala: Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201 EMTAK 2008).

Harju KEK-il on kuus tütarühingut, milles Harju KEK omab 100% osalust ning mis koos Harju KEK-iga moodustavad Grupi:

- 1) KEKE OÜ (registrikood: 16698511) on 20. märtsil 2023 asutatud kinnisvara üürileandmise ja käitusega tegelev ettevõtja, mis tegeleb Keila Keskuse arendusega.
- 2) OÜ KEK Kinnisvara (registrikood: 12875100) on 6. juulil 2015 asutatud kinnisvarahaldusettevõtja, mille peamiseks varaks on kinnistu Variveres, Rae vallas. Ühing tegeleb kinnistul A11 tööstus- ja äripargi arenduse ja haldusega. Hetkel on käimas detailplaneeringu menetlus, mille eesmärk on saavutada kinnistutele ehitusõigus ca 80 000 m² (sõltuvalt detailplaneeringu kooskõlastusest).
- 3) H11 OÜ (registrikood: 14700698) on 9. aprillil 2019 asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtja, mis keskendub Tallinnas aadressil Harju tn 11 asuva ärihoone arendusele. Peamiseks varaks on aadressil Harju tn 11 asuv ärihoone, mis soetati Harju KEK-i kaudu saadud rahaliste vahendite abil.
- 4) Valdmäe Tööstuspark OÜ (registrikood: 14363485) on 1. novembril 2017 asutatud kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtja, mis keskendub Tallinna lähistel Tännassilma piirkonnas Pärnu maantee ääres asuva Valdmäe tööstuspargi arendamisele. Seoses Harju KEK-ilt saadud raha kasutamise ja kaasnevate kulude kajastamisega ühingu kuludes, on ühingu netovara hetkel negatiivne. Olukord stabiliseerub ning omakapitali tase saavutab seaduses sätestatud suuruse, kui üürivood hakkavad investeringuid tagasi teenima.
- 5) Aktsiaselts Laagri Vara (registrikood: 10669365) on 27. aprillil 2000 asutatud kinnisvaraettevõtja, mis tegeleb Pärnu maantee 558 kinnistu ja seal asuva hoonestuse halduse ja üürileandmisega. Kinnistute üürnikuks on AS Bauhof Group.
- 6) Aktsiaselts Entek (registrikood: 10029542) on 28. veebruaril 1991 asutatud ja 13. mail 1996 äriregistris registreeritud ettevõtja, mille tegevusaladeks on soojusenergia tootmine ja müük, elektrivarustuse võrguteenuse osutamine jaotusvõrgu kaudu ja elektrienergia müük, vesivarustuse- ja kanalisatsioonivõrgu haldamine ja vee müük, remonditeenuste osutamine ja heakorratööd Keila tööstuspargis ning Valdmäe tööstuspargis.

Lisaks on Harju KEK-il finantsinvesteeringud järgmistesse sidusettevõtjatesse:

- 1) AS Harju Elekter Group (registrikood: 10029524), mille tegevusalaks on elektriseadmete tootmine, lehtmetsa töötlemine ja kinnisvarainvesteeringud ning kus Harju KEK omab 30% suurust osalust;

- 2) AS EKE (registrikood: 10046500), mille põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus ning kus Harju KEK omab 28% suurust osalust;
- 3) Aktsiaselts Avraal (registrikood: 10695807), mille põhitegevusalaks on elektrienergia jaotus ning kus Harju KEK omab 22% suurust osalust

Harju KEK-i juhatuse liige on Janek Lehtmets. Harju KEK-i nõukogu on neljaliikmeline, nõukogu esimees on Märt Luuk ja liikmed on Aare Kirsme, Andres Toome ja Tõnu Schilf. Harju KEK-is töötab neli inimest ning Grupis kokku 20 inimest.

Harju KEK-i põhikiri on lisatud teabedokumendile Lisas 1.

3.2 Emitendi tegevus, ajalugu ja kujunemine

Harju KEK tegeleb kinnisvara arenduse, halduse ja investeringute juhtimisega, keskendudes peamiselt investeringutele tööstus- ja ärikinnisvaras. Grupi missioon ja eesmärk on pakkuda toimivaid ja lisaväärtust loovaid ettevõtlusalasid ja -keskkondi, mis loovad eeldused edukaks äritegevuseks. Grupi oluliseks väärtuspakkumiseks on kvaliteetsed hooned ja üüripinnad koos ümbritseva kõrgtasemel infrastruktuuri ja keskkonnaga, mis võimaldab Grupi klientidel saada kasu omavahelisest sünergiast.

Grupi omanduses on ligi 100 hektarit äri- ja tootmiskaasid ning kokku üle 100 000 m² väljaüritud pinda. Suurimad äri- ja tööstusparkid on Keila Tööstuspark ja Tööstuse Äripark Keila linnas, A11 Äripark Tallinna ringtee ääres ja Valdmäe Tööstuspark Tännassilmas. Grupi peamiseks äritegevuseks on Grupi ühingute omanduses olevate tööstus- ja ärihoonete üürimine ja rentimine erinevatele operaatoritele. Sealhulgas pakub Grupp nii olemasolevaid üüripindu kui ka ehitab vastavalt üürniku soovidele ja eelistustele vajalikud hooned. Grupi ühinged ei tegele hoonete projekteerimisega ega ehitusega, vastavad tööd tellitakse hankeprotsessi tulemusena neile spetsialiseerunud ettevõtjatelt, lähtudes igakordselt vajadusest ja pakkumisest. Harju KEK-il ei ole väljakujunenud püsivaid koostööpartnereid, vaid parima hinna ja kvaliteedi tagamiseks tellitakse kõik vajalikud tööd sisse hankeprotsessi tulemusena parimalt pakkuvalt.

Grupi suurimad kliendid erinevates äri- ja tööstusparkides on Harju Elekter Group, Ensto Estonia, Glamox, Prysmian Group Baltics, Bauhof, Würth, Onninen, Legrand Estonia, Stark Logistics, Tamrex, Automaailm, PMC Hydraulics ja paljud teised ettevõtted. Kokku on Grupil üle 80 erineva üürniku.

Viimase majandusaasta jooksul on Harju KEK-i tegevust oluliselt mõjutanud järgnevad asjaolud:

- 1) Intressiriski realiseerumine – Euroopa Keskpang on viimaste aastate jooksul aktiivselt tõstnud baasintressimäärasid, mis on muutnud laenukapitali kaasamise ja olemasolevate laenude teenindamise oluliselt kulukamaks.
- 2) Energia hinnad ja kättesaadavus – Grupi ühing AS Entek on Keilas võrguettevõtja, mis toodab lisaks ka soojusenergiat, osutab vee- ja kanalisatsiooniteenust ning elektrienergia jaotusteenust, opereerides 14 alajaama. Energia kättesaadavus on oluliselt mõjutanud AS Entek tegevust ennekõike soojusenergia valdkonnas. Varasemalt on soojusenergia tootmiseks kasutatud põlevkiviõli ning pikalt ettevalmistatud projekti tulemusel toimus 2022. aasta alguses üleminek küttele maagaasiga. Tulenevalt energiahindade kõikumisest ja maagaasi kättesaadavusest perioodil 2022-2024 oli optimaalse hinnaga soojusenergia pakkumine AS-ile Entek oluliseks väljakutseks.
- 3) Geopoliitiline olukord Euroopas – 2022. aastal alanud täiemahuline sõda Ukrainas, võimalik poliitiline ebastabiilsus Venemaal, potentsiaalsed täiendavad sanktsioonid Venemaa ja Valgevene suhtes ning 2023. aasta sügisel eskaleerunud konflikt Iisraelis ja Lähis-Ida regioonis on toonud kaasa probleeme tarneahelates, ehitushindade kiire kasvu ja töövõtude tähtaegade ületamise, mis omakorda on muutnud kulukamaks ja keerulisemaks Harju KEK-i kavandatud arenduste realiseerimise.

3.2.1 Grupi kinnisvaraobjektid

Keila Tööstuspark

Eesti vanim ja kaasaegseim tööstuspark asub Keila linnas suure potentsiaaliga transiiditee (Paldiski maantee) ääres. Tööstuslinnaku kogupindala on 52 hektarit, kuhu on praeguseks rajatud 80 000 m² väljaüritavat hoonestust, mis on peaaegu tervikuna kaetud kehtivate üürilepingutega. Keila Tööstusparki on maavaldajal ja omanikul Harju KEK-il täiendavalt võimalus klientidele rajada kuni 130 000 m² hoonestust. Infrastruktuur on väljaehitatud ja püsivalt hooldatud. Tööstuslinnak sobib erinevatele tootmise, ladustamise ja kaubandusega tegelevatele ettevõtetele. Keila Tööstuspargis ehitab Harju KEK klientidele vastavalt kliendi nõudmistele sobiva hoone ning annab selle pikaajalisele rendile. Uue hoone valmimine võtab keskmiselt 12-15 kuud. Lisaks uute hoonete ehitamisele pakutakse klientidele ka vabanevaid olemasolevaid pindu, neid vajadusele kliendi nõudmistest ja vajadustest lähtuvalt eelnevalt renoveerides.

Kuivõrd terve tööstuspark on ühe omaniku haldusalas, võimaldab see Grupil tagada efektiivse ja mugava infrastruktuuri ja luua sünergiaid erinevate rentnike vahel. Tööstuspargi eeliseks on asukoht pooltel teel Tallinna ja Paldiski (oluline kaubasadam) vahel suurte magistraalteede läheduses. Lisaks on Keila näol tegu arvestatava suurusega linnaga, kus leidub kvaliteetset tööjõudu tööstuspargi klientidele.

Valdmäe Tööstuspark

Tööstuspark asub Laagris, Tánassilma tööstuspiirkonnas Pärnu maantee ääres, mis on suunatud logistika, tootmise, hulgi- ja jaekaubandusega tegelevatele ettevõtetele. Tööstuspargi kogupindala on 3,25 hektarit, kus paikneb 5 mono või *stock-office* tüüpi ärihoonet hoonestuse detailplaneeringu järgse kogupindalaga 30 600 m². Valdmäe Tööstuspargi arendus algas 2018 aastal ning viimane hoone valmis 2023. aasta maikuuks. Valdmäe tööstuspargis on väljaüritavat pinda kokku ligikaudu 10 200m², kehtivate üürilepingutega on sellest kaetud ligi 88%.

A11 Äripark

A11 Äripark on Grupi kõige uuem arendatav tööstus- ja äripark. Äripargi asukoha teeavad eriliseks ühendusteed ja vahetu lähedus nii Tallinna ringtee kui ka Ida-Tallinnaga, sh Lasnamäe ja Ülemiste City ärilinnakuga. Lisaks Tallinna ringteele on võimalikud juurdepääsud ka Suur-Sõjamäe tänavalt ja Betooni tänavalt. Arvestades tööjõu olulisust, on arendusala piirile planeeritud ühistranspordipeatus, mis võimaldab luua bussiühenduse A11 Äripargi ja Tallinna linna vahel.

Äripargi kogupindala on 18 hektarit ning sinna on planeeritud rajada ca 80 000 m² hoonestust, mis arvestab tänapäeva ettevõtluse nõudmistega ärikeskkonnale. Arendusel järgitakse tulevikku vaatavaid ehituspraktikaid ning uue ajastu tehnoloogiasid. Energiasääst, kvaliteetsed hooneelemendid, paindlikud ehituslahendused, läbimõeldud planeeringud ja keskkonnasäästlikkus on Grupi arendustel iseenesestmõistetavalt standardiks. Äripargi arendusel on Grupi eesmärk arvestada iga ettevõtte ärispetsiifikaga. Seetõttu rajatakse hooned tellimuspõhiselt – protsessi alguses luuakse koostöös tulevase üürnikuga lähteülesanne, mis on aluseks hoone projekteerimisele ja hiljem ehitusele. Tulemuseks saab ettevõtte hoone või ruumid, mille iga detail toetab tema äritegevust ja vastab soovidele. Praeguseks on äripargi arendus detailplaneeringu menetluse faasis, planeeringu kehtestamine on kavandatud 2024. aasta teise poolaastasse, kuid täpne ajakava sõltub suuresti menetlejast. Üürilepinguid ei ole veel sõlmitud.

Tööstuse Äripark

Tööstuse Äripark on Keila lähistel asuv arendusjärgus äripark, mis on sobilik nii suuremahulise rasketööstuse kui ka logistikasõlme loomiseks. Äripargi eeliseks on lähedus Paldiski sadamale, hea ühendus põhimaanteedega, raudteeühenduse loomise võimalus ning paiknemine linna vahetus läheduses. Euroopa Regionaalarengu Fondi toetuse abil on Keila linn uuendanud ja rajanud piirkonda teedevõrgu ja vajalikud tehnovõrgud.

Äripargi kogupindala on 21 hektarit, kuhu on kavandatud rajada kuni 29 hoonet kogupindalaga 62 900 m². Hetkel tegutseb äripargis kaks ettevõtet.

Laagri Keskus

Laagri Keskus asub Tallinna linna piiril, Laagri alevikus, Pärnu maantee ääres. Kolme hektari suurusel kinnistul on kokku neli hoonet kogupinnaga 11 800 m². Laagri Keskuse näol on tegu ehitus- ja aianduskeskusega, mida opereerib Bauhof Group.

Harju 11

Tallinna vanalinnas aadressil Harju tn 11/Müürivahe 1 ja Harju 11b asub endine majandusministeeriumi hoone, mille omandas H11 OÜ eesmärgiga hoone renoveerida ning käitada seda hotellina, kuhu on planeeritud ca 100 tuba.

Kinnistute pindala on 2036 m². Hoone on ehitatud 1957. aastal ning on heas üldseisundis. Ärihoonel on 4-5 korrust: kelder, kolm ülakorrust ja kaks pööningukorrust, kokku 4958,1 m².

Käesoleva aasta märtsis lõppes arhitektuurikonkurss kinnistule uue hoovimaja rajamiseks, misjärel on kavas sõlmida võitjaga leping arhitektuurse projekti koostamiseks. Perioodiks 2024-2028 on kavas hoone põhiosa ajutiselt ümber kohandada Tallinna Realkooli asenduspinnaks, üürileping on sõlmitud Tallinna Haridusametiga.

KEKE kvartal

Planeeritav kvartal jääb Keila Tööstuspargi, Keila Kooli, Keila Tervisekeskuse vahelisele alale. Tegemist on Keila Tööstuspargi 9 hektari suuruse ümberplaneeritud maa-alaga, kuhu Harju KEK-i tütarühing KEKE OÜ on rajamas uut tänapäevast ärilinnakut büroode, teenindus- ja kaubandushoonete ning väiketootmishoonetega. KEKE kvartalis on detailplaneeringu kohaselt kavandatud maksimaalselt 27 hoonet kogupindalaga kuni 43 000 m². KEKE kvartali detailplaneering kehtestati 2022. aastal. Esimeseks maamärgiks KEKE kvartalis on rajatav kogukonna-, meelelahutus- ja kaubanduskeskus Keila Keskus. Järgmises etapis areneb kvartal vastavalt tekkivatele äriühuvidele ja -plaanidele. Harju KEK Grupi visiooni kohaselt võiks kvartalis koonduda eri tüüpi äritegevust, vaba aja veetmise võimalusi ja erinevat laadi sportimisvõimalusi. Keila mõistes saab uuest Keila ärikvartalilist linnaruum, mida seni ei ole Keilas olnud – kaasaegsed hooned, uued ärid ja terviklik liikluslahendus.

Keila Keskus rajatakse Ehitajate tee ja Paldiski maantee nurgale. Keskuse kõrval asuvas Keila Tööstuspargis töötab ligikaudu 2000 töötajat ning läheduses olevas Keila koolis õpib ligi 1600 õpilast. Keskus on kavandatud valmima 2026. aasta alguses, praeguseks on keskuse projekteerimine lõppenud ning ehitustegevusega on plaanitud alustada 2024. aasta mais. Kavandatav ehitusperiood on 20-22 kuud.

Kahekorruselisse keskusesse kogupinnaga 13 000 m² on kavandatud toidupood, erinevad kauplused, söögikohad, kahe saaliga kino, *fitness*-keskus, lasteala ja mängutoad ning erinevad teenused. Keskuse põhjapoolsesse nurka on kavandatud kolmel korrusel kuni 27 külaliskorteriga majutusruumid.

3.2.2 Muu äritegevus

Lisaks kinnisvaraobjektide arendusele ja haldusele tegeleb Grupp ühingu AS Entek kaudu ka soojusenergia tootmise ja müügiga, elektrivarustuse võrguteenuse osutamisega jaotusvõrgu kaudu ja elektrienergia müügiga, vesivarustuse- ja kanalisatsioonivõrgu haldamise ja vee müügiga, remonditeenuste osutamise ja heakorratöödega. Nimetatud teenuseid pakub AS Entek Keila Tööstuspargis ja Valdmäe Tööstuspargis tegutsevatele ettevõtjatele.

AS Entek on registreeritud erinõuetega tegevusaladel tegutsevate ettevõtjate majandustegevuse registris elektritööde, gaasitööde ja elektrienergia müügi tegevusaladel ning omab tegevusluba võrguteenuse osutamiseks jaotusvõrgu kaudu.

3.2.3 Harju KEK arengu peamised verstapostid

- 1950-ndad – 2. aprillil 1956 asutasid viie kohaliku kolhoosi esindajad maaehitusettevõtte Keila Kolhoosidevaheline Ehitusnõukogu, millest 1958. aastal sai ühinemiste tulemusena Harju Kolhoosidevaheline Ehituskontor, mis tegeles ehitusega ümberkaudsetes kolhoosides. Hiljem arenes sellest välja Harju KEK.

Harju KEK tegutses kooperatiivse ettevõttena ehituse ja ehitusmaterjalide tootmise valdkonnas, muuhulgas rajati paemurd ja seati sisse killustikutootmine.
- 1960-ndad – Tegevust laiendati ja tegutseti 26 kolhoosi ühisettevõttena.

Tootmismahdade kasvades täiustati ettevõtte juhtimisstruktuuri ning loodi erinevad spetsialiseeritud tootmisüksused. Tootmispindade ehituse ja arendusega pandi alus tööstuspargi kujunemisele Keilas.
- 1970-ndad – Loodi elektritööde jaoskond ning hakati tootma elektrikilpe ja kaablit.

Avati elektroonikatsehh ja elektromehaanikatsehh.

Moodustati spetsialiseeritud tööde valitsus, mis tegeles side- ja lõhkamistöodega. Kümneni keskel hakkas arenema elamuehitus ning Harju KEK-i ehitusmaht kasvas 12-25% aastas.

Koos elamuehituse kasvuga suurenes ka viimistlustööde maht ning tekkis suurem nõudlus kvalifitseeritud tööjõu värbamisel. Kümneni lõpuks kasvas hüppeliselt ehituskvaliteedi tase.
- 1980-ndad – Reorganiseeriti ettevõtte struktuur – loodi Eritööde Ettevõtte Harju Elekter ning Keila Ehitusvalitsuse baasil loodi 3 eraldi ehitusvalitsust. Kümneni lõpus moodustati kaks iseseisvat ettevõtet Harju KEK ja Mõigu KEK.

Alustati atsetüleenitootmist. Ehitati uus saeveski.

Kümneni keskel ulatus töötajate arv üle 2100.

Tekkisid esimesed välissuhted, mis hiljem arenesid koostööks rahvusvaheliselt tuntud ettevõtjatega nagu ABB, NOKIA, Glamox ja Ensto.
- 1990-ndad – Arenesid välissuhted – Sõlmiti koostööleping ühisettevõtte loomiseks valgusteid tootva firmaga Glamox; koostööst firmaga Nokia Kaapeli OY sündis 1992. aastal ühisettevõtte AS Keila Kaabel; Soome firmaga Paiko OY loodi ühisettevõtte, mis muutus ülemaailmse kontserni ABB tütarettevõtteks. Koostööleping viis ühisettevõtte ABB Harju Elekter moodustamiseni.

Harju KEK-i 45% osalusel asutati AS Ensek (hilisem Ensto Ensek), mis hakkas teostama metalltoodete kuumtsinkimist. Ettevõttest kujunes üks Keila Tööstuspargi suuremaid rentnikke.

Erastati kogu Harju KEK-ile kuuluv elamufond.

1997. aastal noteeriti AS Harju Elekter aktsiad Tallinna Väärtpapieribörsil.

- 2000-ndad – Asutati tütarettevõtte AS Laagri Vara ja pandi nurgakivi Laagri Ehitusmarketile.
- Sõlmiti tootmishoone rajamise leping ettevõttega AS Ensto Ensek, kellele anti hoone pikaajaliselt üürile.
- 2010... – 2012. aastal avati Bauhofi kauplus Keilas, millele eelnes üürilepingu sõlmimine Harju KEK-i ja Bauhofi vahel.
- Omandati korterelamute arenduskinnistu Valge 10 Tallinnas.
- Omandati Valdmäe Tööstuspargi kinnistud Laagris, Tännassilma piirkonnas.
- Realiseeriti Nõmmeliiva korterelamute arendusprojekt Kalmistu teel Tallinnas.
- Teostati valgustuslahenduste tootja Glamoxi hoonete laiendus Keila Tööstuspargis
- Teostati Keki tn 1 ärimajade projekt Keila Tööstuspargis.
- Omandati A11 Äripargi kinnistud Rae vallas.
- Omandati hoonestatud kinnistu Harju 11/Müürivahe 1 Tallinnas.
- Teostati Legrand Estonia hoone laiendus Keila Tööstuspargis.

3.2.4 Varasemad raha kaasamised ja väljastatud finantsinstrumendid

Viimase 12 kuu jooksul Pakkumise avaldamisest arvates ei ole Emitent viinud läbi rahaliste vahendite kaasamisi. Emitendiga seotud isikud ei ole korraldanud viimase aasta jooksul muid raha kaasamise projekte.

Harju KEK ei ole varem väljastanud instrumente, mida ei ole Pakkumise alguskuupäevaks realiseeritud, kuid mis võimaldaksid hoidjal omandada Emitendis osalust. Sealhulgas pole Harju KEK kehtestanud optiooniprogrammi ega väljastanud optioone.

Harju KEK on varasemalt arendustegevusi finantseerinud omavahenditest ning kasutades välist finantseeringut pangalaenude näol. Teabedokumendi kuupäeva seisuga on Harju KEK sõlminud kaks laenulepingut, mille põhitingimused on toodud peatükis 3.6 „Olulised lepingud“.

3.3 Ärikeskkond ja tulevikuplaanid

3.3.1 Turud ja konkurents

Harju KEK tegutseb kinnisvaraarenduse turul ning on fokuseeritud peamiselt ärikinnisvara arendamisele nii üürnike vajadustest lähtuvate tööstus- ja äriparkide kui ka kaubandus- ja kogukonnakeskuste näol. Harju KEK-i konkurentideks on ennekõike kõik Tallinnas ja Harjumaal tööstusalasid ja üksikuid ärihooneid arendavad ettevõtjad. Suurimad neist on Restate, Favorte, Riigiressursside Keskus.

Harju KEK-i peamiseks konkurentsieelseks on asjaolu, et ollakse üks väheseid arendajaid, kellele kuulub tööstus- ja äriparkide tervikkontseptsioon ehk Harju KEK on arendustes nii hoonete kui ka maa omanik, mis võimaldab Harju KEK-il arendada kogu parki tervikliku ja kompleksse ettevõtluskeskkonnana, lähtudes enda visioonist ja luues hoonete, infrastruktuuri, keskkonna ja parkides tegutsevate ettevõtjate vahel sünergiaid, mida Harju KEK kliendid hindavad.

3.3.2 Arengusuunad, eesmärgid ja strateegia

Lähituleviku peamisteks arengusuundadeks on Keila Keskuse ja KEKE kvartali arendus, Harju 11 hotelli arendus ja olemasolevate tööstus- ja äriparkide arendamine ja kaasajastamine.

KEKE kvartal on Harju KEK-i viimaste aastate suurimaid arendusprojekte, mille esimese etapi ehk Keila Keskuse valmimisega siseneb Harju KEK olulisel määral kaubandus- ja kogukonnakeskuste turule. Harju 11 hotelli arendus markeerib sisenemist majutusasutuste turule, kus Harju KEK Grupp siiani tegev pole olnud. Harju KEK jätkab arengut ka oma põhitegevusalal ehk tööstus- ja äriparkide arenduses. Selleks otsib Harju KEK aktiivselt uusi üürikohti, mille vajadustest lähtuvalt arendada edasi pooleriolevaid A11 Äriparki, Tööstuse Äriparki ning täiendada Keila Tööstusparki ja Valdmäe Tööstusparki. Harju KEK ei kavatse lähiaastatel siseneda uutele turgudele nagu näiteks elukondliku kinnisvara arendamine, samuti ei kavandata laienemist uutele geograafilistele turgudele, kuivõrd selleks puuduvad Grupi portfelliga vastavad kinnistused.

Harju KEK-i lähiaastate suurimad investeeringud seonduvadki KEKE kvartali, sh Keila Keskuse, Harju 11 hotelli ja A11 Äriparki arendustega. Arenduste kirjelduste osas vaata täpsemalt peatükist 3.2.1 „Grupi kinnisvaraobjektid“.

Harju KEK lähtub arendustegevustes kaasaegsetest ehitus- ja projekteerimispõhimõtetest. Harju KEK-i üheks strateegiliseks eesmärgiks on lähiaastatel püüelda uuendusliku ja keskkonnasäästliku kinnisvaraarenduse poole. Selleks rajatakse muuhulgas hoonetele päikeseparke ning kavandatakse investeeringuid kütelahenduste ning vee- ja kanalisatsioonisüsteemide uuendamisele. Lisaks on Harju KEK-is käsil tervikliku ESG strateegia väljatöötamine.

Harju KEK-i tegevust ja finantstulemusi mõjutab ennekõike tema klientide ja koostööpartnerite suutlikkus täita lepingutingmusi. Harju KEK-i sissetulekud sõltuvad otseselt üürikohti võimest täita üürilepingute tingimusi ning sõlmida uusi/pikendada olemasolevaid lepinguid. Ehitus- ja projekteerimisettevõtjate suutlikkus täita kokkulepituid ajaks ja nõuetele vastavalt nendega sõlmitud lepinguid mõjutab teisalt Harju KEK-i võimekust pakkuda üürikohtidele soovitud üürikohti. Kuivõrd kinnisvaraarendus on kapitalimahukas, mõjutab Harju KEK-i oluliselt ka kapitali kättesaadavus ja hind, aga ka energia kättesaadavus ja hind. Üha olulisemaks on muutumas keskkonnasäästlik ja „roheline“ arendustegevus, mille Harju KEK on seadnud ka enda tegevuses üheks prioriteediks, kuid mille edukas rakendamine eeldab olulisel määral investeeringuid.

3.4 Harju KEK-i omakapital ja osalus teistes ettevõtetes

Teabedokumendi kuupäeva seisuga on Harju KEK-i aktsiakapitali suurus 400 000 eurot. Harju KEK on emiteerinud 400 000 ühte liiki Aktsiat nimiväärtusega 1 euro. Harju KEK-ile kuulub 6 715 oma Aktsiat, mida hääleõiguse arvutamisel arvesse ei võeta. Lisaks aktsiakapitali nominaalväärtusele kuulub Harju KEK-i omakapitali kohustuslik ja vabatahtlik reserv ning jaotamata kasum. Harju KEK moodustab koos oma tütarühingutega konsolideerimisgrupi. Harju KEK omab 100% osalust tütarühingutes KEKE OÜ, OÜ KEK Kinnisvara, H11 OÜ, Valdmäe Tööstuspark OÜ, Aktsiaselts Laagri Vara ja Aktsiaselts Entek. Lisaks omab Harju KEK osalust sidusettevõtjates: AS Harju Elekter Group osaluse suurus 30%, AS EKE osaluse suurus 28% ja Aktsiaselts Avraal osaluse suurus 22%.

Harju KEK Gruppi iseloomustab järgnev joonis:



3.5 Harju KEK-i peamised majanduslikud näitajad

Harju KEK Grupi peamised majanduslikud näitajad, tulenevalt Harju KEK-i majandusaasta konsolideeritud aruannetest on alljärgnevad.

Harju KEK-i peamised finantssuhtarvud	2023	2022	2021
Käibe ärirentaablus	28,63%	29,20%	46,74%
Käibe rentaablus puhaskasumi järgi	59,97%	26,03%	83,04%
Varade rentaablus puhaskasumi järgi	4,61%	2,08%	5,56%
Omakapitali rentaablus puhaskasumi järgi	5,19%	2,31%	6,14%
Omakapitali osatähtsus	88,71%	89,95%	90,61%
Maksevõimekordaja	0,44	0,23	0,39
Likviidsuskordaja	0,44	0,22	0,39

Finantssuhtarvud on leitud kasutades järgnevaid valemeid:

- Käibe ärirentaablus, % = ärikasum / müügitulu x 100
- Käibe rentaablus puhaskasumi järgi, % = puhaskasum / müügitulu x 100
- Varade rentaablus puhaskasumi järgi, % = puhaskasum / varad x 100
- Omakapitali rentaablus puhaskasumi järgi, % = puhaskasum / omakapital x 100
- Omakapitali osatähtsus (osakaal varadest %) = omakapital / varad x 100
- Maksevõimekordaja, kordades = käibevara / lühiajalised kohustused
- Likviidsuskordaja, kordades = (käibevara – varud) / lühiajalised kohustused

Harju KEK-i konsolideeritud bilanss	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
VARAD			
KÄIBEVARA	1 705 264	1 124 507	1 599 485
PÕHIVARA	90 828 227	85 033 677	85 017 436
KOKKU VARAD	92 533 491	86 158 184	86 616 921

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
LÜHIAJALISED KOHUSTISED	3 872 063	4 885 434	4 051 426
PIKAAJALISED KOHUSTISED	6 572 805	3 773 131	4 082 149
KOKKU KOHUSTISED	10 444 868	8 658 565	8 133 575
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	400 000
Oma aktsiat	-337 595	-331 595	-331 595
Kohustusliku reservkapital	40 000	40 000	40 000
Muud reservid	7 536 025	5 213 482	5 975 764
Realiseerimata kursivahed	-84 879	-62 511	-214 947
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	70 273 218	70 450 396	67 794 810
Aruandeaasta kasum	4 261 854	1 789 847	4 819 314
KOKKU OMAKAPITAL	82 088 623	77 499 619	78 483 346
KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL	92 533 491	86 158 184	86 616 921

Harju KEK-i konsolideeritud kasumiaruanne			
	2023	2022	2021
Müügitulu	7 106 899	6 876 384	5 803 314
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 195 320	-4 188 126	-3 341 097
Brutokasum	2 911 579	2 688 258	2 462 217
Üldhalduskulud	-904 410	-731 729	-702 97
Muud äritulud	27 874	74 352	953 351
Muud ärikulud	-679	-22 712	-112
Ärikasum(-kahjum)	2 034 364	2 008 169	2 712 486
Kasum (-kahjum) sidusettevõtjatelt	2 790 518	-7 832	2 112 131
Kasum (-kahjum) finantsinvesteeringutelt	37 697	51 547	112 912
Intressikulud	-431 934	-115 995	-73 852
Kasum(kahjum) enne tulumaksustamist	4 430 645	1 935 889	4 863 677
Tulumaks	-168 791	-146 042	-44 363
Aruandeaasta kasum	4 261 854	1 789 847	4 819 314
Emaettevõtja aktsionäri osa kasumist	4 261 854	1 789 847	4 819 314

Emitendi viimase kolme majandusaasta auditeeritud aruanded koos audiitori aruannetega on toodud Lisas 2.

3.6 Olulised lepingud

Emitent on varasemalt oma tegevuse finantseerimiseks sõlminud laenulepingu ja arvelduskrediidilepingu. Laenulepingu põhiosa kogusumma on 6,8 miljonit eurot, intressiga 1,3%+6 kuu Euribor, tagasimakse tähtajaga 24. mai 2027. Arvelduskrediidilepingu alusel on Emitendil võimalik kasutada krediidilimiiti kogusummas 3,5 miljonit eurot intressiga 1,2% + 6 kuu Euribor. Intressi tasutakse kuu viimasel päeval vastavalt kasutuses olevale summale. Emitendi poolt on kasutusse võetud krediit summas 2,4 miljonit eurot.

3.7 Oluline vara

Tulenevalt Harju KEK-i tegevusvaldkonnast on Harju KEK Grupi peamiseks varaks erinevate arendustega seotud kinnisvara nii maa, kui ka ehitiste ja rajatiste vormis.

Patendiameti poolt on kaubamärkide registrisse kantud klassis 36 kujutismärk sõnalise osaga



, registreerimistunnistuse number 42120.

Harju KEK-il ei ole registreeritud patente.

3.8 Menetlused

Harju KEK-il ei ole hetkel pooleliolevaid ega pole olnud eelnevatel aruandeperioodidel kohtumenetlusi, maksu- ega muid vaidlusi välja arvatud tavapärase majandustegevuse raames toimuvad üüri- ja kõrvalkulude vaidlustused, kogusummas ligikaudu 130 000 eurot. Harju KEK Grupi ühegi liikme vastu pole esitatud pankrotiavaldusi ega alustatud pankrotimenetlust.

4 MEESKOND, OMANIKUD, NÕUSTAJAD

4.1 Juhtorganid

Harju KEK-i juhtimisstruktuur on kahetasandiline. Juhatus vastutab Harju KEK-i igapäevase tegevuse ja juhtimise eest, juhatusel on õigus esindada Harju KEK-i seaduse ja põhikirja alusel. Harju KEK-i juhatus on üheliikmeline.

Harju KEK-i nõukogu vastutab ettevõtte äritegevuse strateegilise planeerimise eest ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Harju KEK-i nõukogu on neljaliikmeline.

Harju KEK-i kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek. Aktsionärid saavad osaleda Harju KEK-i juhtimises aktsionäride üldkoosoleku kaudu, mille pädevuses on otsustada teatud olulisi korporatiivseid küsimusi, näiteks põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine, vahetusvõlakirjade väljalaskmine, nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine, audiitori valimine, erikontrolli määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine, Harju KEK-i lõpetamise, ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise otsustamine, nõukogu liikmeka teingu tegemise otsustamine, teingu tingimuste määramine, õigusvaidluse pidamise otsustamine ning selles tehingus või vaidluses Harju KEK-i esindaja määramine ning muid seaduses või Harju KEK-i põhikirjas ettenähtud küsimusi.

4.2 Juhatus

Teabedokumendi kuupäeva seisuga on Harju KEK-i juhatus üheliikmeline ja selle liige on Janek Lehtmets.

Janek Lehtmets on sündinud 1977. aastal. Ta on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli aastal 2007 ärijuhtimise erialal (magister), kinnisvara ja investeringute eriala suunitlusega. Janek Lehtmetsale ei kuulu Harju KEK-i Aktsiaid. Janek Lehtmetsal on pikaajaline kinnisvaraarenduse, -ehituse ja halduse kogemus. Aastatel 2000-2004 töötas ta müügi- ja arendusjuhina Kapitelis, seejärel aastatel 2004-2011 Merko Ehituses müügi- ja arendusjuhina ja Ukraina osakonna juhina. Alates 2014. aastast töötab ta Harju KEK-is ning alates 2016. aastast juhatuse liikme positsioonil.

4.3 Nõukogu

Teabedokumendi kuupäeva seisuga on Harju KEK-i nõukogu neljaliikmeline ja sinna kuuluvad Märt Luuk (esimees), Aare Kirsme, Andres Toome ja Tõnu Schilf.

Nõukogu esimees Märt Luuk on sündinud aastal 1962. Märt on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli ehituse erialal. Märt Luuk on töötanud Harju KEK-is alates aastast 1985 ning alates aastast 1992 ka AS Harju Ehituses. Märt Luukile kuulub 16 050 Harju KEK Aktsiat ehk 4% aktsiakapitalist.

Nõukogu liige Aare Kirsme on sündinud aastal 1975. Aare on lõpetanud Tartu Ülikooli Õigusinstituudi õigusteaduse erialal. Aare on töötanud juristina Maa-ametis, Harju KEK-is ja AS-s Devest. Aare Kirsmele kuulub 13 125 Harju KEK Aktsiat ehk 3,3% aktsiakapitalist.

Nõukogu liige Andres Toome on sündinud aastal 1972. Andres on õppinud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas ning töötanud Eesti Pangas, Eesti Investeeringupangas, Optiva Pangas ja Sampo Pangas. Alates aastast 2003 tegutseb Andres OÜ Tradematic juhatuse esimehena. Andres Toomele ei kuulu Harju KEK-i Aktsiaid.

Nõukogu liige Tõnu Schilf on sündinud aastal 1974. Tõnu on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli korporatiivfinantsi erialal 2002. aastal ja saanud turundusmagistri kraadi 2009. aastal. Tõnu on töötanud GT Software Ltd-s, Excellent Business Solutions Eesti AS-s ja EasyHome OÜ-s. Tõnule kuulub 6 930 Harju KEK Aktsiat ehk 1,7% aktsiakapitalist.

4.4 Vastutavate isikute kinnitus

Juhatusel teadaolevalt ei ole juhatuse liige, nõukogu liikmed ega ükski Harju KEK Grupi juhtivtöötaja eelnenud viie aasta jooksul saanud kriminaalkorras karistada või mõistetud süüdi pettuse või kelmuse eest. Samuti pole juhatusele teadaolevalt ükski juhatuse või nõukogu liige ega ükski võtmetöötaja olnud eelneva viie aasta vältel pankroti-, saneerimis- või likvideerimismenetluse algatamise hetkel ühegi juriidilise isiku juhtorgani liige. Emitent kinnitab, et Harju KEK Grupil ei ole hetkel poolleiolevad ega pole olnud eelnevatel aruandeperioodidel kohtumenetlusi, maksu- ega muid vaidlusi välja arvatud igapäevase majandustegevuse osaks olevad vaidlused üürnikega seoses üüri- ja kõrvalkulude vaidlustustega kogusummas ligikaudu 130 000 eurot. Harju KEK-i vastu pole esitatud pankrotiavaldusi ega alustatud pankrotimenetlust. Emitent kinnitab, et teabedokumendis sisalduv teave on Emitendile teadaolevalt tõene ja et teabedokumendist ei ole välja jäetud asjaolusid, mis võivad mõjutada teabedokumendi sisu.

4.5 Aktsionärid

Harju KEK-s omavad üle 5% osalust järgnevad aktsionärid.

Aktsionär	Osalus
Jüri Kalmet	5,25%
Tiina Kirsme	12,89%
Endel Palla	10,01%
Hans Palla	9,67%

4.6 Pakkumise korraldamise kaasatud isikud

Lisaks Harju KEK meeskonnale on Pakkumise korraldamise ja Harju KEK äritegevusega seotud alltoodud isikud. Neile seoses Pakkumise korraldamisega makstavate tasude kogusumma on arvestatud Pakkumise korraldamisega seotud kulude hulka (vt täpsemalt ptk 2).

4.6.1 Audiitor

Harju KEK-i audiitor on PKF Estonia Osaühing (registrikood 10213553). PKF Estonia Osaühing on Eesti Audiitorkogu liige (tegevusloa number 12). Teabedokumendile lisatud majandusaasta aruanded on auditeeritud PKF Estonia Osaühing vandeaudiitori Rein Ruusalu (vandeaudiitori number 261) poolt.

4.6.2 Nõustaja

Harju KEK-i õigusnõustaja on Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ (registrikood 10344152, <https://ellex.legal/>), mille põhitegevusala on advokaatide ja advokaadibüroode tegevus. Nõustaja esindaja, kes Emitendile nõustamisteenust osutab, on Gerli Kivisoo (e-post gerli.kivisoo@ellex.legal).

Nõustajal ega Nõustaja esindajal ei ole käesoleva teabedokumendi kuupäeva seisuga osalust Harju KEK aktsiakapitalis.

4.7 Huvide konfliktid

Harju KEK-ile teadaolevalt puuduvad huvide konfliktid peatükkides 4.2 „Juhatus“, 4.3 „Nõukogu“ ja 4.5 „Aktsionärid“ nimetatud isikute vahel.

5 PAKKUMISE TINGIMUSED

5.1 Pakkumine

Pakkumise käigus emiteerib ja pakub Harju KEK kuni 100 000 Pakkumise Aktsiat.

Eeldusel, et pakkumise käigus märgitakse investorite poolt ära kõik 100 000 Pakkumise Aktsiat, on vahetult pärast uute Aktsiate väljastamist Harju KEK-i registreeritud aktsiakapitali suurus 500 000 eurot ja Aktsiate koguarv vastavalt 500 000. Eeldusel, et kõik Pakkumise Aktsiad märgitakse investorite poolt ära, moodustavad Pakkumise Aktsiad kogu Harju KEK-i aktsiakapitalist 20%.

Aktsiakapitali suurendamine registreeritakse äriregistris eelduslikult 9. juulil 2024 või sellele lähedasel kuupäeval (kuupäev võib muutuda). Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning nende pantimine ei ole piiratud.

Pakkumise Aktsiad annavad õiguse Harju KEK-i dividendidele (kui neid otsustatakse maksta) alates 1. jaanuaril 2024 alanud majandusaastast.

Pakkumine on täies ulatuses garanteerimata ja investoritelt kaasatud vahendid ei ole tagatud.

Viimase 12 kuu jooksul Pakkumise avaldamisest arvates ei ole Emitent viinud läbi rahaliste vahendite kaasamisi.

5.2 Pakutavad väärtpaberid

Harju KEK pakub Harju KEK-i Aktsiaid, mille nominaalväärtus on 1,00 eurot. Kõik Harju KEK-i Aktsiad kuuluvad ühte klassi. Harju KEK-i Aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite registris, mida peab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, sealhulgas registreeritakse seal ka Pakkumise Aktsiad.

5.3 Pakkumises osalema õigustatud isikud

Pakkumises on õigustatud osalema kõik Harju KEK-i praegused aktsionärid ja märkimise eesõiguse kasutamise perioodi lõppedes märkimata jäänud Pakkumise Aktsiate osas vastuvõetud nõukogu otsuse alusel vastava ettepaneku saanud isikud, kellel on mõne Nasdaq CSD kontohalduri (panga) vahendusel avatud väärtpaberikonto („Investorid“). Harju KEK nõukogu võtab vastava otsuse vastu märkimise eesõiguse kasutamise perioodi lõppedes s.o. pärast 14. juuni 2024 kell 23:59 ja teavitab sellest vastavalt.

Pakkumise Aktsiatega seotud väljamaksetelt kuulub kinnipidamisele tulumaks vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele.

5.4 Pakkumise hind

Pakkumise Aktsia hind on 50,00 eurot ühe Pakkumise Aktsia kohta, millest 1,00 eurot on nimiväärtus ja 49,00 eurot on ülekurs (,Pakkumishind“).

5.5 Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on aeg, mille jooksul on pakkumisest osa võtma õigustatud Investoritel võimalik esitada märkimiskorraldus Pakkumise Aktsiate märkimiseks. Pakkumisperiood algab 17. mail 2024 vahetult pärast Emitendi üldkoosoleku poolt Pakkumist kinnitava otsuse vastuvõtmist, eeldusel, et üldkoosolek Pakkumise korraldamise heaks kiidab ja lõpeb 28. juunil 2024 kell 16:00 Eesti kohaliku aja järgi.

Pakkumise indikatiivne ajakava on järgmine:

Pakkumisperioodi algus:	17. mai 2024 otsuse vastuvõtmise järgselt
Märkimise eesõiguse kasutamise perioodi lõpp:	14. juuni 2024 kell 23:59
Pakkumisperioodi lõpp:	28. juuni 2024 kell 16.00
Pakkumise tulemuste ja Pakkumise Aktsiate jaotamise määramine ja teavitamine; Nasdaq CSD-sse uute Aktsiate registreerimiseks taotluse esitamine:	1. juuli 2024
Uute Aktsiate registreerimine märkijate väärtpaberikontodele:	2. juuli 2024
Aktsiakapitali suurendamine äriregistris	9. juuli 2024

5.6 Pakkumises osalemine ja Aktsiate märkimine

Aktsiate märkimiseks peab investor edastama Pakkumisperioodi jooksul Harju KEK-ile märkimiskorralduse ja kandma märgitavate väärtpaberite eest kogu summa Harju KEK-i pangakontole.

Märkimiskorraldused tuleb edastada digitaalselt allkirjastatuna e-posti aadressile info@harjukek.ee. Alternatiivselt võib märkimiskorralduse edastada ka tavapostiga aadressile Järve 2-113 Tallinn 11314, sellisel juhul peab märkimiskorraldus olema omakäeliselt allkirjastatud. Märkimiskorralduse vorm on kättesaadav Harju KEK-i veebilehel ning kontoris aadressil Järve 2-113 Tallinn 11314. Märkimiskorraldus peab jõudma Harju KEK-ini Pakkumisperioodi jooksul, kui Harju KEK-i praegune aktsionär soovib kasutada märkimise eesõigust peab märkimiskorraldus jõudma Harju KEK-ini hiljemalt märkimise eesõiguse kasutamise perioodi lõpuks

Investori kohustus on tagada, et märkimiskorralduses sisalduv teave vastab tõele, on täielik ja loetav. Poolikute, väära või loetamatu sisuga märkimiskorralduste või väljaspool Pakkumisperioodi esitatud märkimiskorralduste või muudele siintoodud tingimustele mittevastavate märkimiskorralduste vastuvõtmisest võidakse keelduda.

Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev Investor saab märkida Pakkumise Aktsiaid ainult Pakkumishinna eest. Kui üks Investor esitab mitu märkimiskorraldust, liidetakse need jaotuse määramise eesmärgil üheks korralduseks. Kõik pakkumises osalevad Investorid võivad esitada märkimiskorraldusi ainult eurodes. Märkimiskorraldusi saab esitada üksnes täisarvu aktsiate kohta. Investor maksab kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele seoses märkimiskorralduse edastamisega Harju KEK-ile.

Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:

Väärtpaberikonto omanik:	[Investori nimi]
Isiku- või registrikood:	[Investori isikukood, äriühingu puhul registrikood]
Esindajakonto kaudu märkimisel täiendavad andmed:	[Lõppinvestori nimi]
	[Lõppinvestori panga nimi]
	[Lõppinvestori panga BIC]
	[Lõppinvestori isiku või registrikood]
	[Lõppinvestori väärtpaberikonto number pangas]

Väärtpaberikonto:	[Investori väärtpaberikonto number]
Väärtpaber:	HARJU KEK LIHTAKTSIA
ISIN-kood:	EE3100024027
Väärtpaberite arv:	[Pakkumise Aktsiate arv, mida Investor soovib märkida]
Hind (ühe Pakkumise Aktsia kohta):	50 eurot ja 0 senti
Tehingu summa:	[Pakkumise Aktsiate arv, mida Investor soovib märkida, korrutatuna hinnaga ühe Pakkumise Aktsia kohta]

Märkimiskorralduse esitamisega Investor:

- kinnitab, et on teabedokumendi läbi lugenud, sellest aru saanud ning nõustub siintoodud Pakkumise tingimustega;
- kinnitab, et asub Eestis ja talle ei kohaldu mõne muu jurisdiktsiooni õigusnormid, mis keelaksid tal märkimiskorraldust esitada;
- nõustub, et Investori poolt märkimiskorralduses näidatud Pakkumise Aktsiate arv on Pakkumise Aktsiate maksimaalne kogus, mida Investor soovib omandada, ja teadvustab, et Investor võib saada vähem, kuid mitte rohkem Pakkumise Aktsiaid kui märkimiskorralduses märgitud;
- kohustub omandama talle jaotatud arvu Pakkumise Aktsiaid, mis ei ületa märkimiskorralduses märgitud Pakkumise Aktsiate arvu, ja maksma nende eest vastavalt siintoodud tingimustele;
- kinnitab, et on teadlik aktsiatesse investeerimisega seotud investeerimiskorralduse riskist, sealhulgas riskist kaotada osa või kogu investeeritud rahasumma;
- annab Emitendile volituse töödelda ja jagada oma isikuandmeid (sh kontaktandmeid) ulatuses, mis on vajalik Pakkumises osalemiseks.

Investor võib märkimiskorraldust muuta või selle tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu. Selleks peab Investor edastama vastava sooviavalduse Emitendile.

Aktsiate märkimisel on Harju KEK-i olemasolevatel aktsionäridel eesõigus märkida Pakkumise Aktsiaid võrdeliselt oma Aktsiate nimiväärtusega vastavalt äriseadustiku §-s 345 sätestatule.

See tähendab, et maksimaalne Pakkumise Aktsiate arv, mida iga olemasoleva aktsionär märkimise eesõigust kasutades märkida võib, leitakse järgmise valemi alusel: [(aktsionärile praegu kuuluvate Aktsiate arv)/(kogu Harju KEK Aktsiate arv praegu)]x[Pakkumise Aktsiate koguarv]. Seega kui aktsionärile kuulub praegu näiteks 1000 Aktsiat, siis märkimise eesõiguse alusel saab see aktsionär Pakkumises märkida kokku kuni: $1\ 000/400\ 000 \times 100\ 000=250$ Pakkumise Aktsiat.

Aktsionäride ring, kellel on eelkirjeldatud märkimise eesõigus, määratakse kindlaks 16. mai 2024 Nasdaq CSD arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Märkimise eesõiguse kasutamise periood algab Märkimisperioodi alguses ja kestab neli nädalat ning lõpeb 14. juunil 2024 kell 23:59. Hiljem esitatud märkimiskorraldustele ei rakendata märkimise eesõigust. Juhul kui olemasolev aktsionär on esitanud osa märkimiskorraldusi märkimise eesõiguse perioodi jooksul ja osa väljaspool seda, vastavaid märkimiskorraldusi ei liideta ning märkimise eesõigust rakendatakse vaid märkimise eesõiguse perioodi jooksul esitatud korraldustele.

5.7 Aktsiate eest tasumine

Aktsiate eest tasumine toimub eurodes ning Pakkumisest saadav tulu kaasatakse eurodes.

Märkimine loetakse toimunuks märgitavatele Aktsiatele vastava summa laekumisest Emitendi pangakontole. Kui märkija ei esita märkimiskorraldust ning Emitendil ei ole mõistlikult võimalik saada Aktsiate emiteerimiseks vajalikku infot muul moel on Emitendil õigus märkimine tühistada ja tagastada summa märkijale.

Aktsiate märkimiseks tuleb Investoril Pakkumisperioodi jooksul teha pangaülekanne Emitendi pangakontole järgmiste andmete kohaselt:

Pank:	Swedbank AS
IBAN:	EE822200001120165387
BIC/SWIFT:	HABAE2X
Selgitus:	Harju KEK aktsiate märkimine – [Investori nimi] - märgitavate aktsiate arv

Kui Pakkumisperioodi lõpuks ei ole märkija kandnud ja Emitendi kontole pole laekunud kogu Märkimiskorralduses toodud Pakkumise Aktsiate märkimiseks vajalik tehingu summa on Emitendil õigus Märkimiskorraldus tervikuna või osaliselt puuduva summa ulatuses tühistada. Selliselt tühistatud Märkimiskorralduse alusel ei teki märkijal mistahes nõudeid Pakkumise Aktsiate saamiseks ega muid nõuded Emitendi vastu.

5.8 Jaotusreeglid

Harju KEK-i nõukogu otsustab Pakkumise Aktsiate jaotamise pärast Pakkumisperioodi lõppu hiljemalt 1. juulil 2024 või sellele lähedasel kuupäeval. Jaotamisel koheldakse kõiki Investoreid samade asjaolude juures võrdselt. Jaotamisel arvestatakse olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigust nagu on kirjeldatud eespool punktis 5.6 „Pakkumises osalemine ja Aktsiate märkimine“. Olemasolevatel aktsionäridel, kellele Emitendi nõukogu pole punkti 5.3 „Pakkumises osalema õigustatud isikud“ kohaselt teinud ettepanekut märkida täiendavaid Aktsiaid, on võimalik märkida Pakkumise Aktsiaid maksimaalselt vaid neile kuuluva märkimise eesõiguse ulatuses. Olemasolevad aktsionärid, kellel nõukogu on teinud punkti 5.3 „Pakkumises osalema õigustatud isikud“ kohaselt ettepaneku võivad märkida Pakkumise Aktsiaid märkimise eesõiguse ulatuses ja sellele lisaks nõukogu ettepanekus toodud ulatuses. Emitendil on jaotuse otsustamisel õigus eelistada nõukogu otsusel märkimisõiguse saanud isikuid.

5.9 Pakkumise arveldamine

Pakkumise Aktsiad emiteeritakse Investori väärtpaberikontole eeldatavalt 2. juulil 2024 või sellele lähedasel kuupäeval.

5.10 Enammakstud summa tagastamine

Kui Pakkumine või osa sellest tühistatakse, kui Investori märkimiskorraldus lükatakse osaliselt või tervikuna tagasi või kui jaotatud Pakkumise Aktsiate arv erineb märgitud Pakkumise Aktsiate arvust (s.o liigmärkimise korral), tagastatakse 3 tööpäeva jooksul märkijatele summa, mis ületab märkijatele emiteeritud Pakkumise Aktsiate eest tehtud makset. Harju KEK ei arvesta nimetatud summalt intressi.

5.11 Pakkumise tühistamine

Harju KEK-il on õigus Pakkumine täies ulatuses või osaliselt tühistada või muuta pakkumise tingimusi ja kuupäevi igal ajal enne Pakkumise Aktsiate jaotuse avalikustamist. Muuhulgas võib Harju KEK Pakkumise osaliselt või täielikult tühistada või muuta selle tingimusi olukorras, kus Pakkumise kogumahtu ei märgita täis.

Teave Pakkumise tingimuste muutmise või pakkumise tühistamise kohta avalikustatakse Harju KEK-i veebilehel. Pakkumise tingimuste muutmist käesoleva punkti alusel ei loeta teabedokumendi muutmiseks ning sellega seoses ei koostata teabedokumendi lisa.

6 RISKIFAKTORID

6.1 Sissejuhatavad märkused

Pakkumise Aktsiatesse investeerimine ja Harju KEK-i tegevus on seotud erinevate riskidega, mis võivad kas iseseisvalt või koosmõjus avaldada ebasoodsat mõju Harju KEK-ile ja Harju KEK-i aktsionäride investeeringu väärtusele või mõjutada Aktsiate realiseeritavust. Iga potentsiaalne Pakkumise Aktsiate Investor peaks põhjalikult kaaluma kogu teabedokumendis esitatud informatsiooni, sealhulgas alljärgnevalt kirjeldatud riskitegureid. Lisaks alljärgnevalt nimetatutele võib esineda riske, mis ei ole Harju KEK-ile hetkel teada või mida Harju KEK peab hetkel ebaoluliseks, kuid mis võivad samuti avaldada mõju Harju KEK-ile või Aktsiate hinnale. Riskide realiseerumise tagajärjel võivad Investorid kaotada osa või kogu oma investeeringu väärtusest.

Juhatuse hinnangul kajastab alljärgnev kõige olulisemaid Pakkumise Aktsiatesse investeerimisega kaasnevat riske.

6.2 Emitendi äritegevusega seotud riskid

6.2.1 Emitendil on ainult üks juhatuse liige

Emitendil on ainult üks juhatuse liige, kes tegutseb juhatuse liikmena ka teistes äriühingutes. Seetõttu on oht, et juhatuse liige ei suuda pühendada piisavalt aega Emitendi juhtimisele või et Emitendi ja Grupi toimimiseks vajalik tegevus nõuab rohkem tööd, kui üks inimene suudab teha. Emitendil on professionaalne ja kõrge kvalifikatsiooniga Nõukogu, mis on võimeline võtma vastu vajalikke otsuseid uute juhatuse liikmete valimiseks ka väga lühikese aja jooksul, kui selline vajadus peaks tekkima.

6.2.2 Finantseerimisega seotud risk

Kinnisvara arendusega seotud projektid on kapitalimahukad ning lisaks omavahenditele vajab Harju KEK nende elluviimiseks täiendavat finantseeringut. Puudub kindlus selle kohta, et Emitendil õnnestub kaasata kapitali ulatuses ja tingimustel (sh intress ja muud laenuitingimused), mis tagab Harju KEK arendusplaanide kasumliku realiseerimise.

6.2.3 Koostööpartneritega seotud risk

Harju KEK on kinnisvara arendusega tegelev ettevõtja, mis ei tegele ehitus- ega projekteerimistegevusega. Samuti puuduvad Harju KEK Grupis ehitus- ja projekteerimisettevõtjad. Seega peab Harju KEK nimetatud teenused sisse ostma. Seega on Harju KEK avatud koostööpartnerite tegevusest tulenevatele riskidele, mis seonduvad asjaoludega, et koostööpartnerid ei täida oma lepingulisi kohustusi või Harju KEK-i võimetusega leida projektide arenduseks sobivatel tingimustel koostööpartnereid. Koostööpartneritega seotud riskid hõlmavad kaudset ka riske, mis seonduvad ehitushindade ja toormaterjalide ning muude arenduskulude järsu kallinemisega, mille tulemusena võib arendusprojekt muutuda kahjumlikuks või oodatust vähem kasumlikuks, mistõttu Harju KEK võib olla sunnitud arendusest loobuma või teostama selle kavandatud väiksemas mahus.

6.3 Juriidilised ja majanduskeskkonnaga seotud riskid

6.3.1 Regulaatiivne ja poliitiline risk

Kinnisvaraarenduse valdkond on tugevalt reguleeritud ning arendusprojekti realiseerimine eeldab erinevate asutuste käest kooskõlastuste ja lubade saamist ning planeeringute kinnitamist. Haldusmenetlusele on omane laialdane kaalutusõigus, mille teostamise tulemuste osas puudub kindlus ning mida võivad mõjutada poliitilised ettearvamatud suundumused. Lisaks eeltoodule on planeeringu ja lubade menetlused aeganõudvad ja tähtajaliselt raskesti planeeritavad. Seega võivad viidatud menetlused kujuneda kavandatud pikemaks või olla Emitendi jaoks ebasoodsate tulemitena.

See võib põhjustada viivitusi projektide valmimises, mis omakorda võivad avaldada negatiivset mõju Emitendi äritulemustele.

Lisaks kehtivatele nõuetele ja regulatsioonidele võidakse Euroopa Liidu, riigi või kohaliku omavalitsuse tasandil kehtestada täiendavaid nõudeid sh näiteks hoonete energiatõhususe regulatsioonide muudatused, mis võivad tingida olemasolevate hoonete kaasajastamise vajaduse või suurendada uute hoonete arenduskulusid, mis omakorda võib tekitada Emitendil täiendava investeeringute tegemise vajaduse ning vähendada Emitendi arenduste kasumlikkust.

6.3.2 Ehitustööde ja materjalide ning arendusprojektide sisendhindade kõikumine

Kui Harju KEK-i arenduste lõpuleviimiseks vajalikud kulutused sh ehitushinnad, toormaterjalide hinnad, projekteerimistööde hinnad jms, tõusevad märgatavalt, eelkõige ülemaailmsete tarneprobleemide ja kallineva tooraine tõttu, on tõenäoline, et Emitent ei suuda seda hinnatõusu klientide üürihindadesse üle kanda, sest kliendid ei pruugi olla valmis seda vastu võtma ning võivad lõpetada sõlmitud lepingud. See omakorda võib avaldada negatiivset mõju Emitendi äritulemustele.

6.3.3 Ebasoodsad arengud majanduses

Makromajandusliku keskkonna ja turuolukorra halvenemine, aga ka poliitilised riskid võivad mõjutada negatiivselt Grupi finantsseisundit ja tegevustulemusi. Käesoleva teabedokumendi kuupäeval iseloomustab maailmamajandust ebakindlus ja volatiilsus ning nii maailma kui ka Euroopa majandus näitab jahenemise märke. Grupi tegutsemisvaldkonda mõjutavad üldised majanduslikud ja geopoliitilised tingimused, kuivõrd majanduse jahenemine toob kaasa Grupi klientide äritegevuse mahtude vähenemise, mis omakorda võib viia üürilepingute lõpetamise või mahtude vähendamiseni. Sõda Ukrainas, võimalik poliitiline ebastabiilsus Venemaal, konflikt Iisraelis, potentsiaalsed täiendavad sanktsioonid Venemaa ja Valgevene suhtes, probleemid tarneahelates, energiakriis ja oluliselt kasvanud energiahinnad ning kõrge inflatsioon, mille ohjeldamiseks peavad keskpangad võtma kasutusele meetmeid (sealhulgas tõstma intressimäärasid) võivad mõjutada kahjulikult nii globaalset kui ka Eesti majandust ning on suurendanud majanduslanguse tõenäosust. Kuigi Grupp jälgib pidevalt nii siseturu kui ka rahvusvahelise turu arenguid, ei ole võimalik prognoosida majanduslike või poliitiliste tingimuste muudatuste aega või ulatust

6.3.4 Lepingulised riskid

Emitendi tegevused sõltuvad Emitendi poolt sõlmitud tehingute ja kokkulepete kehtivusest ja jõustatavusest, millest osasid võib mõjutada välisriigi õigus.

6.4 Aktsiate, nende pakkumise ja kauplemisele võtmisega seotud riskid

6.4.1 Dividendide maksmine pole tagatud

Harju KEK-il ei ole kohustust maksta dividende. Kuigi varasema praktika kohaselt on Harju KEK maksnud dividendidena edasi sidusettevõtjatelt saadud dividendid, ei saa Harju KEK tagada tulevikus dividendide regulaarset väljamaksmist. Harju KEK-i tulevikuplaanid näevad ette kasumi investeerimise ettevõttesse ning lähiajal pole plaanis aktsionäridele lisaks sidusettevõtjatelt saadud kasumieraldiste edasimaksmisele täiendavaid dividende maksta. Juhtkonna soovitusel kasumi jaotamiseks põhinevad finantstulemustel, käibekapitalinõuetel, investeeringute tegemise vajadusel ja strateegilistel kaalutlustel. Need ei pruugi ühtida kõikide aktsionäride lühiajaliste huvidega. Dividendide väljamaksmine ja nende suurus sõltub aktsionäride üldkoosoleku otsusest.

6.4.2 Uued emissioonid ja osaluse lahjenemine

Tulevikus võib Harju KEK erinevatel põhjustel, sealhulgas ettevõtte arengu või võlgade vähendamise finantseerimiseks, emiteerida uusi Aktsiaid. Juhul, kui senised aktsionärid otsustavad uute Aktsiate

pakkumise raames täiendavaid Aktsiaid mitte märkida, võib uute Aktsiate emissioon kaasa tuua seniste aktsionäride osaluse lahjenemise. Selle tulemusel võib väheneda aktsionäri proportsionaalne osalus ja hääleõigus Harju KEK-is.

6.4.3 Pakkumise tühistamine ja alamärkimine

Kuigi Harju KEK teeb kõik jõupingutused selleks, et Pakkumine oleks edukas, ei saa Harju KEK tagada Pakkumise edukust ega seda, et Investorid saavad nende poolt märgitud Pakkumise Aktsiad. Harju KEK-il on õigus Pakkumine tühistada kuni jaotuse otsustamiseni. Pakkumise võib tühistada ka Pakkumise käigus märkimata jäänud osas. Alamärkimise ja Pakkumise osalise tühistamise korral on Harju KEK-il vajalik leida teabedokumendis avaldatud planeeritavate tegevuste finantseerimiseks alternatiivsed allikad või muuta kasvustrateegia konservatiivsemaks, kärpida investeeringute mahtu või pikendada investeeringute ajakava.

6.4.4 Likviidsusrisk

Harju KEK-i Aktsiad ei ole kaubeldavad üheski kauplemiskohas ning Harju KEK ei plaani taotleda Aktsiate kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsil ega üheski muus kauplemiskohas. Seega on Harju KEK Aktsiad oluliselt vähem likviidsed võrreldes börsil või mitmepoolses kauplemissüsteemis kauplemisele võetud väärtpaberitega. Aktsionärid, kes soovivad oma Harju KEK Aktsiatesse tehtud investeeringust väljuda või osta täiendavaid Aktsiaid peavad leidma ise tehingupartneri, kes on vastavalt huvitatud Aktsiaid ostma või müüma ning samuti peavad pooled omavahel kokku leppima tehingu hinna. Harju KEK-il ei ole kohustust emiteeritud Aktsiaid tagasi osta ning puudub kindlus, kas ja millises mahus ning tingimustel Harju KEK kunagi oma Aktsiaid tagasi ostab.

7 KASUMI JA HÜVEDE JAOTAMISE POLIITIKA

Harju KEK ei ole kehtestanud dividendipoliitikat, kuid varasemalt on lähtunud põhimõttest, mille kohaselt makstakse aktsionäridele edasi dividend, mille Harju KEK on saanud oma sidusettevõtjatelt, korrigeerides antud summat vastavalt Grupi rahavoogude vajadustele ning seades eesmärgiks säilitada konservatiivne kapitali struktuur. Emitendi juhtkond ei ole kavandanud muudatusi nimetatud põhimõtetes ning kavatses lähitulevikus teha Emitendi aktsionäridele ettepanekuid kasumi jaotamiseks lähtudes eelkirjeldatud põhimõttest.

Kokkuvõtlikult annavad Aktsiad nende omanikele järgmised aktsionäride õigused:

- osta, müüa, pantida või muudmoodi käsutada Aktsiaid;
- osaleda vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusele ja Aktsiate arvule Harju KEK-i kasumi jaotamises, kui Harju KEK otsustab kasumit jaotada. Kusjuures dividendide väljamaksmisel kuulub Eestis kinnipidamisele tulumaks tulumaksuseaduses ettenähtud ulatuses. Juhul, kui otsustatakse maksta aktsionäridele dividende või jaotada kasumit peab Emitent kasumieraldistest kinni tulumaksu vastavalt Eesti seadustele;
- osaleda ja hääletada aktsionäride üldkoosolekul vastavalt Harju KEK-i põhikirjas sätestatud, lähtudes aktsionärile kuuluvate Aktsiate arvust;
- saada seadusega sätestatud ulatuses ja korras informatsiooni Emitendi tegevuse kohta;
- esitada nõukogu liikme kandidaate;
- osaleda Emitendi likvideerimisel allesjäänud vara jaotamisel.

8 LISATEAVE

Hea Ühingujuhtimise Tava Harju KEK-ile ei kohaldu ning seega Harju KEK Hea Ühingujuhtimise Tava ei järgi.

Harju KEK ei ole kohustatud isik Eesti rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.

Kui Emitendile saavad teatavaks teabedokumendis sisalduva teabega seotud mistahes olulised asjaolud, vead või ebatäpsused, mis võivad mõjutada Aktsiate kohta hinnangu andmist ja mis ilmnevad pärast käesoleva teabedokumendi avalikustamist, kuid enne Pakkumisperioodi lõppu, koostab Emitent teabedokumendi lisa ning täiendab vajadusel ka teabedokumendi lühikokkuvõtet. Teabedokumendi lisa ja lühikokkuvõtte täiendused avalikustatakse samal viisil nagu teabedokument. Teabedokumendi lisad on teabedokumendi lahutamatud osad.

Käesolev teabedokument on kättesaadav Harju KEK-i veebilehel (<https://harjukek.ee/>). Lisaks on Harju KEK-i veebilehel kättesaadavad Emitendi majandusaasta aruanded koos audiitori järeldusotsustega.

9 MÕISTED JA LÜHENDID

Aktsiad	Harju KEK aktsiad
Harju KEK	Aktsiaselts Harju KEK, Eestis registreeritud aktsiaselts registrikoodiga 10029482
Grupp või Harju KEK Grupp	Harju KEK ja tema tütarühingud ühiselt
Emitent	Harju KEK
Finantsaruanded	Emitendi auditeeritud majandusaasta aruanded 2021. 2022. ja 2023. aasta kohta
Määrus	Rahandusministri 21.02.2022 määrus number 7 Nõuded väärtpaberite pakkumise teabedokumendile
Nasdaq CSD	Eesti väärtpaberite register, mille registripidajaks on Nasdaq CSD SE (Läti registrikood 400003242879)
Pakkumine	Pakkumise Aktsiate avalik pakkumine
Pakkumise Aktsia(d)	Harju KEK uued emiteeritavad Aktsiad, mida pakutakse vastavalt käesolevas teabedokumendis kirjeldatud tingimustele.
Pakkumisperiood	Periood 17. maist 2024 pärast Emitendi üldkoosoleku otsuste vastuvõtmist kuni 28. juunini 2024 kell 16.00, mille jooksul pakutakse avalikult Pakkumise Aktsiaid
Prospektimäärus	Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Määrus (EL) 2017/1129
VPTS	Väärtpaberituruseadus

LISAD

Lisa 1 – Harju KEK-i põhikiri – [SIIN \(avaneb pdf\)](#)

Lisa 2 – Finantsaruanded

2021

- Majandusaasta aruanne 2021, [SIIN \(avaneb pdf\)](#)
- Audiitori otsus, [SIIN \(avaneb pdf\)](#)

2022

- Majandusaasta aruanne 2022, [SIIN \(avaneb pdf\)](#)
- Audiitori otsus, [SIIN \(avaneb pdf\)](#)

2023

- Majandusaasta aruanne 2023, [SIIN \(avaneb pdf\)](#)
- Audiitori otsus, [SIIN \(avaneb pdf\)](#)