

# hepsor



*StockOffice U34, Ulbrokas 34, Riia*

2025. aasta III kvartali ja üheksa kuu  
konsolideeritud auditeerimata  
vahearuanne

|                 |                                           |
|-----------------|-------------------------------------------|
| Ettevõtte nimi: | Hepsor AS                                 |
| Registrikood:   | 12099216                                  |
| Adress:         | Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn           |
| E-post:         | info@hepsor.ee                            |
| Telefon:        | +372 660 9009                             |
| Koduleht:       | www.hepsor.ee                             |
| Aruandeperiood: | 01.01.2025-30.09.2025                     |
| Majandusaasta:  | 01.01.2025-31.12.2025                     |
| Nõukogu:        | Henri Laks, Andres Pärloja, Kristjan Mitt |
| Juhatus:        | Martti Krass                              |
| Audiitor:       | Grant Thornton Baltic OÜ                  |

# Sisukord

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Hepsor kontsern .....                                                  | 4  |
| Juhtkonna aruanne .....                                                | 5  |
| Arendusprojektid ehituses ja müügis .....                              | 8  |
| Arendusprojektide ülevaade .....                                       | 11 |
| Olulised sündmused .....                                               | 17 |
| Kontserni struktuur .....                                              | 19 |
| Peamised finantsnäitajad .....                                         | 20 |
| Majandustulemused .....                                                | 22 |
| Aksia ja aktsionärid .....                                             | 25 |
| Konsolideeritud finantsaruanded .....                                  | 27 |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....                          | 27 |
| Konsolideeritud koondkasumi aruanne .....                              | 28 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....                     | 29 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....                              | 30 |
| Konsolideeritud finantsaruannete lisad .....                           | 31 |
| Lisa 1. Üldine informatsioon .....                                     | 31 |
| Lisa 2. Varud .....                                                    | 31 |
| Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed .....                                     | 33 |
| Lisa 4. Antud laenud .....                                             | 33 |
| Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud .....                                 | 34 |
| Lisa 6. Finantsinvesteeringud .....                                    | 34 |
| Lisa 7. Saadud laenud .....                                            | 34 |
| Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad .....                          | 37 |
| Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised .....                             | 37 |
| Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid .....                            | 37 |
| Lisa 11. Aktsiakapital .....                                           | 38 |
| Lisa 12. Tingimuslikud kohustised .....                                | 38 |
| Lisa 13. Müügitulu .....                                               | 38 |
| Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu .....                         | 39 |
| Lisa 15. Turustuskulud .....                                           | 39 |
| Lisa 16. Üldhalduskulud .....                                          | 39 |
| Lisa 17. Tööjõukulud .....                                             | 39 |
| Lisa 18. Finantstulud ja -kulud .....                                  | 40 |
| Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele ..... | 40 |
| Lisa 20. Tütarettevõtted .....                                         | 40 |
| Lisa 21. Sidus- ja ühisettevõtted .....                                | 42 |
| Lisa 22. Segmendiaruandlus .....                                       | 43 |
| Lisa 23. Seotud osapooled .....                                        | 44 |
| Lisa 24. Aruandeperioodi järgsed sündmused .....                       | 45 |
| Lisa 25. Riskijuhtimine .....                                          | 45 |
| Juhatuse kinnitus .....                                                | 47 |

# Hepsor kontsern

- ✓ Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) on Eesti kapitalil põhinev rahvusvaheline kinnisvaraarendusettevõtte, mille peakontor asub Tallinnas ning mille aktsiad on alates 2021. aastast noteeritud Nasdaq Balti põhinimekirjas.
- ✓ Ettevõtte on asutatud 2011. aastal ja tegutseb täna kolmel turul – Eestis, Lätis ja Kanadas.
- ✓ Hepsori põhitegevus on jätkusuutlike ja inimkesksete elu- ning ärikeskkondade arendamine, ühendades uuenduslikud insenerlahendused, keskkonnasõbralikkuse ja kaasaegse arhitektuuri. Hepsor on esimese arendajana Baltimaades rakendanud mitmeid uuenduslikke insener-tehnilisi lahendusi, mis muudavad ettevõtte rajatavad hooned energiatõhusamaks ja seeläbi keskkonnasõbralikumaks.
- ✓ Neljateistkümne tegutsemisaasta jooksul on Hepsor arendanud kokku ligi 159 000 m<sup>2</sup> kinnisvara, sealhulgas üle 2 000 kodu ja 36 000 m<sup>2</sup> äripindasid.
- ✓ Hepsori Eesti ja Läti arendusportfellis on 25 kinnisvara arendusprojekti kogupindalaga ligikaudu 178 200 m<sup>2</sup>. Lisaks tegutseb kontsern viies Kanada projektis, kus põhitegevuseks on maa detailplaneeringute koostamine ning seeläbi suurema ehitusõiguse saavutamine.
- ✓ Kontserni müügitulu ja kasum sõltuvad otseselt projektide arendustsüklist, mis kestab ligikaudu 24–48 kuud. Müügitulu tekib alles tsükli lõpus. Arendustsükli pikkusest ja arenduse algusest sõltuvalt võib ühes kvartalis lõppeda rohkem projekte kui teises ja kvartalid võivad nii kasumi kui ka müügitulu poolest üksteisest olulisel määral erineda. Seetõttu võib nii majandusaasta lõikes tervikuna kui ka kvartalite lõikes olla mõni aasta või kvartal nõrgem ja teine oluliselt tugevam.
- ✓ Kontserni konsolideeritud aruanded koosnevad emaettevõtte ja kõigi tema tütaretevõtete finantsaruannetest aruande kuupäeva seisuga. Tütaretevõtte konsolideerimine algab siis, kui emaettevõtte saab kontrolli tütaretevõtte üle, ja lõpeb, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütaretevõtte üle. Tütaretevõtetes on kontserni osalus 50%-100%. Tütaretevõtted, kus kontsern omab 50%-list osalust, on konsolideeritud, kuna kontsern kontrollib tütaretevõtet kinnisvaraarendusprojektide juhtimise kaudu ja/või osanike lepingute kaudu. Sidus- ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

# Juhtkonna aruanne

## 2025. AASTA 9 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM

**30,9 M€** 9 KUU MÜÜGITULU  
**0,9 M€** KONTSERNI OMANIKELE KUULUV 9 KUU PUHASKASUM

## 2025. AASTA III KVARTALI AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM

**8,8 M€** III KVARTALI MÜÜGITULU  
**1,1 M€** KONTSERNI OMANIKELE KUULUV PUHASKASUM III KVARTALIS

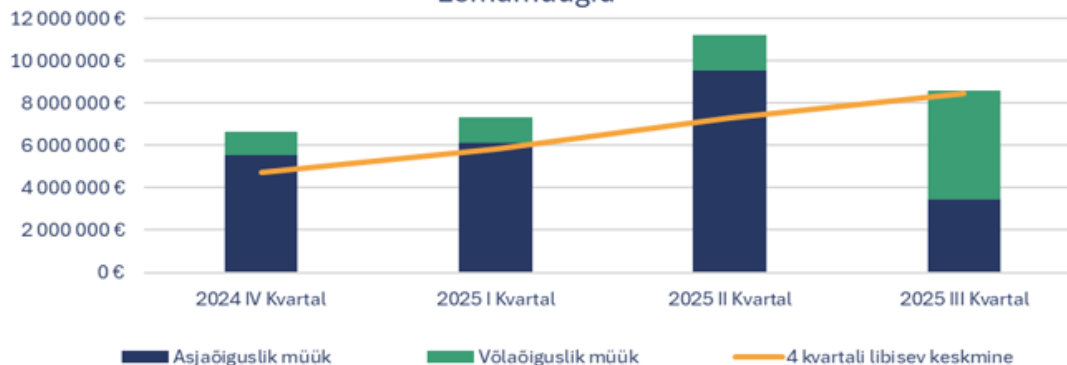
### Finantssuhtarvud ja näitajad

|                                                    |        |
|----------------------------------------------------|--------|
| Varad kokku                                        | 80 666 |
| Laenud kokku                                       | 44 912 |
| sh. tütarettevõtete omanike allutatud laenud kokku | 15 939 |
| Omakapital kokku                                   | 21 613 |
| sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital       | 21 323 |
| Omakapitali määr (%)                               | 26,8%  |
| Kohandatud omakapitali määr (%)                    | 46,6%  |

### ARENDUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

| Segment    | Staatus  | Arenduste arv | m2        | Korterite jääk (tk)          | Võlaõigus lepingud sõlmitud            | Potentsiaalne müügitulu kokku                    |
|------------|----------|---------------|-----------|------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Elukondlik | Valmis   | 5 arendust    | 2 532 m2  | 46                           | 0,5 M€                                 | 8,5 M€                                           |
|            | Ehituses | 4 arendust    | 23 700 m2 | 374                          | 7,3 M€                                 | 91,6 M€                                          |
|            | Staatus  | Arenduste arv | m2        | Vakantsus 30.09.2025 seisuga | 2025 aasta III kvartali üüritulu kokku | 12 kuu üüritulu prognoos (01.10.2025-30.09.2026) |
| Äri        | Valmis   | 4 arendust    | 16 625 m2 | 20%                          | 0,4 M€                                 | 2,2 M€                                           |

### Esmamüügid



\* Esmamüükidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võlaõigus- ja asjaõiguslepinguid. Esmamüügina käsitletakse asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingut.

### PIKK VAADE (01.01.2025 VS 30.09.2025)

| ARENDUSPROJEKTIDE MÜÜGITULU POTENTSIAAL |                                                 |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Perioodi alguses                        | Perioodi käigus                                 | Perioodi lõpus |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 399 M€                                  | Realiseerus -30,9M€<br>Projektide muutus + 7 M€ | 385 M€         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kõikide Hepsori juhitud projektide müügitulu kokku, sh sidusettevõtete müügitulu, mida ei konsolideerita.</li> <li>Näitab, milline maht projektide tulust kajastub tulevikus konsolideeritud müügitulus.</li> <li>Ei sisalda Kanada projekte, mis on finantsinvesteeringud.</li> </ul> |
| 97%                                     |                                                 | 81%            | Seisuga 30.09 on müügiptensaalist 313 M€ elukondlik (81%) ja 72 M€ ärikondlik (19%).                                                                                                                                                                                                                                          |

| PIPELINE MUUTUS  |                            |                | PIPELINE MUUTUS        |                                                  |                        |
|------------------|----------------------------|----------------|------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|
| Perioodi alguses | Perioodi käigus            | Perioodi lõpus | Perioodi alguses       | Perioodi käigus                                  | Perioodi lõpus         |
| 24 PROJEKTI      | +3 projekti<br>-2 projekti | 25 PROJEKTI    | 172 500 M <sup>2</sup> | +21 400m <sup>2</sup><br>- 15 700 m <sup>2</sup> | 178 200 M <sup>2</sup> |

## Head Hepsori aktsionärid



Hepsor Grupi 2025. aasta III kvartali konsolideeritud müügitulu oli 8,8 miljonit eurot (III kvartal 2024: 20,4 miljonit eurot) ja kontserni puhaskasumiks kujunes 1,2 miljonit eurot (III kvartal 2024: 2,7 miljonit eurot), sealhulgas emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli 1,1 miljonit eurot (III kvartal 2024: 1,4 miljonit eurot).

2025. aasta esimese üheksa kuu konsolideeritud müügitulu oli 30,9 miljonit eurot (9 kuud 2024: 27,9 miljonit eurot) ja puhaskasum 1,5 miljonit eurot (9 kuud 2024: 1,2 miljonit eurot) sellest emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum oli 0,9 miljonit eurot (9 kuud: puhaskahjum 0,2 miljonit eurot).

Hepsor valmistab koostöös LHV Pangaga ette võlakirjaprogrammi ning plaanib viia võlakirjad kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. Finantsinspektsiooni poolt prospekti kinnitamise, võlakirjade pakkumise alguse ja tingimuste kohta anname teavet edaspidi.

### Elukondlikud arendusprojektid

2025. aastal müüsid Hepsor kontserni ettevõtted Hepsor Fortuuna OÜ ja Hepsor N450 OÜ kinnistud aadressidel Paevälja 5, 7 ja 9 ja Narva mnt 150, 150a kontserni 50% osalusega ühisettevõttele Hepsor SOF OÜ-le. Tehingute kogumaksumus oli 9,0 miljonit eurot, millele lisandus käibemaks. Tehingudest realiseerus teises ja kolmandas kvartalis kasumit 1,8 miljonit eurot.

2025. kolmandas kvartalis lisandus Hepsori arendusportfelli elamuarendusprojekt Riias, aadressil Starta 17, kuhu on kavas mitmes etapis rajada 255 uut kodu.

Aruandeaasta üheksa kuuga oleme teinud 136 kodu esmamüüki võla- või asjaõiguslepingute alusel, kogumalus 27,1 miljonit eurot, mis on 120% rohkem võrreldes eelmise aastaga (9 kuud 2024: 70 kodu ja 12,3 miljonit eurot). Kasvu toetab stabiilne finantskeskkond koos stabiliseerunud intressimääradega, kus 6 kuu EURIBOR püsib ligikaudu 2% tasemel, ning positiivne majanduskasvu väljavaade nii Eesti kui ka Läti keskpankade hinnangul. Samuti on mitmed meie varasemalt ettevalmistusfaasis olnud projektid jõudnud ehitusetappi, mis on suurendanud meiepoolset pakkumist ja laiendanud valikut erinevate kliendisegmentide jaoks.



Seisuga 30. september 2025 on kontsernil müügis kokku 10 elamuarendusprojekti, millest viis on valminud ning viis on kas ehitusfaasis või mille ehitusega on plaanis alustada veel 2025. aastal. Valminud elamuarendusprojektides on kokku rajatud 355 uut kodu ja 453 m<sup>2</sup> äripinda. Aruandekuupäeva seisuga on neist müüdud (asjaõiguslepingute või broneerimislepingutega) 87% ehk 309 kodu.

2025. aasta esimese üheksa kuuga oleme klientidele üle andnud 119 kodu (9 kuud 2024: 142 kodu), millest kolmandas kvartalis 17 kodu (III kvartal 2024: 96 kodu).

Seisuga 30.09.2025 on kontsernil ehituses 374 uut kodu, millest 173 kodu Lätis ja 201 kodu Eestis.

### Ärikinnisvara

2024. aastal alustasime Riias aadressil Ulbrokas 34, mitmefunktsioonilise ärihoone StokOfiss U34 ehitust. Hoone üüripind on 8 740 m<sup>2</sup>. Juulis 2025. aastal väljastati hoonele osaline kasutusluba. Seisuga 30.09.2025 on üürilepingute kaetud 70% kogu üüritavast pinnast.

Seisuga 30.09.2025 on Hepsori valmis ärikinnisvara portfelist üürilepingutega kaetud 80% kogu üüritavast pinnast.

## Kanada

Hepsori Kanada äritegevuseks on arendusprojektidele detailplaneeringu toestamine ja seeläbi suurema ehitusõiguse saavutamine. Seisuga 30.09.2025 on kontsern investeerinud viite arendusprojekti. 2025. aasta augustis jõustus Toronto linnavolikogu otsus, millega anti ehitusõigus Hepsori esimesele Weston Roadi nimelisele arendusprojektile. Toronto linnavolikogu otsus näeb ette kahe 35- ja 39-korruselise kortermaja rajamist. Detailplaneeringu käigus õnnestus tõsta ehitusmahtu 27 000 m<sup>2</sup>-ilt 62 000 m<sup>2</sup>-ni.

## Tulevikuvaade

2025. aasta neljandas kvartalis alustame kahe arendusprojekti ehitusega Riia linnas:

- ✓ Veidema kvartali I etapi ehitustöid, aadressil Ganibu Dambis 17a, kus on plaanis kontorlao ehk stock-office-tüüpi arendusprojekt;
- ✓ Kirsu Kalna Majas elamuarendusprojekt – käesoleva aasta kolmandas kvartalis alustasime arendusprojekti eelmüügiga ning neljandas kvartalis on kavas alustada kahe kortermaja ehitusega aadressil Eiženijas iela 18, kokku 54 kodu.

2026. aasta esimesel poolaastal on kavas alustada nelja uue arendusprojekti ehitust – Eestis kahe elamu- ja ühe ärikinnisvaraprojektiga ning Lätis ühe elamuarendusprojektiga:

- ✓ V7 elamuarendusprojekt, aadressil Võistluse 7, Tallinn – Hepsori esimene puitkandekonstruktsiooniga kaheksa korteriga elamu.
- ✓ Päevälja kvartal I etapp – 2026. aasta teises kvartalis plaanime alustada 93 korteri ja 918 m<sup>2</sup> äripinna ehitust aadressil Päevälja 5, 7, 9.
- ✓ Rae vallas, aadressil Vana-Tartu mnt 49, alustame Peetri ärikeskuse ehitust. Hoonesse on planeeritud 3 551 m<sup>2</sup> üüritavat pinda, millest 88% on juba üürilepingutega kaetud.
- ✓ Riias, aadressil Starta 17, alustame elamuarendusprojekti ehitust, mille käigus valmib mitmes etapis kokku 255 uut kodu.

Hepsor teavitab, et plaanib 13. novembril Eestis ja 14. novembril Lätis sügistalvist investorkohtumist, kus ettevõtte juht Martti Krass annab ülevaate majandustulemustest, arendusportfellist ning ettevõtte kavandatavatest investeeringutest ja võlakirjaprogrammist. Osaleda võivad kõik soovijad, andes oma osalusest märku [meedia@hepsor.ee](mailto:meedia@hepsor.ee).

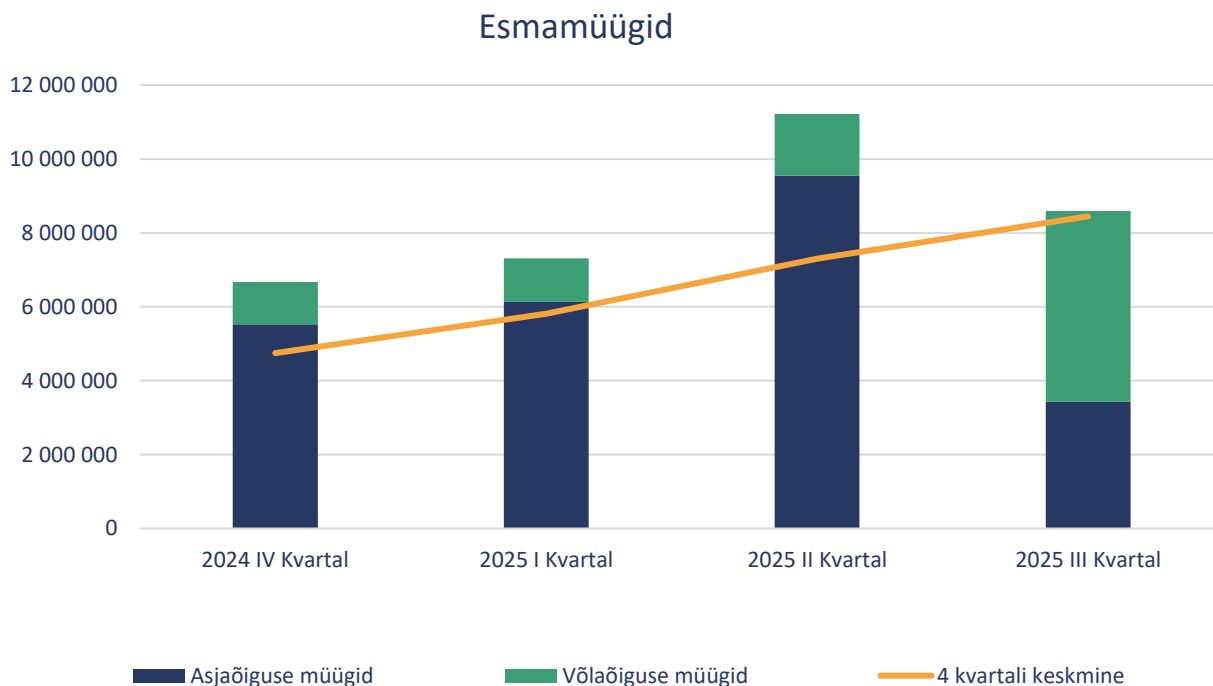
Martti Krass

Juhatuse liige



# Arendusprojektid ehituses ja müügis

Eelmüügis ja müügis olevad elukondlikud arendusprojektid (seisuga 30. september 2025):



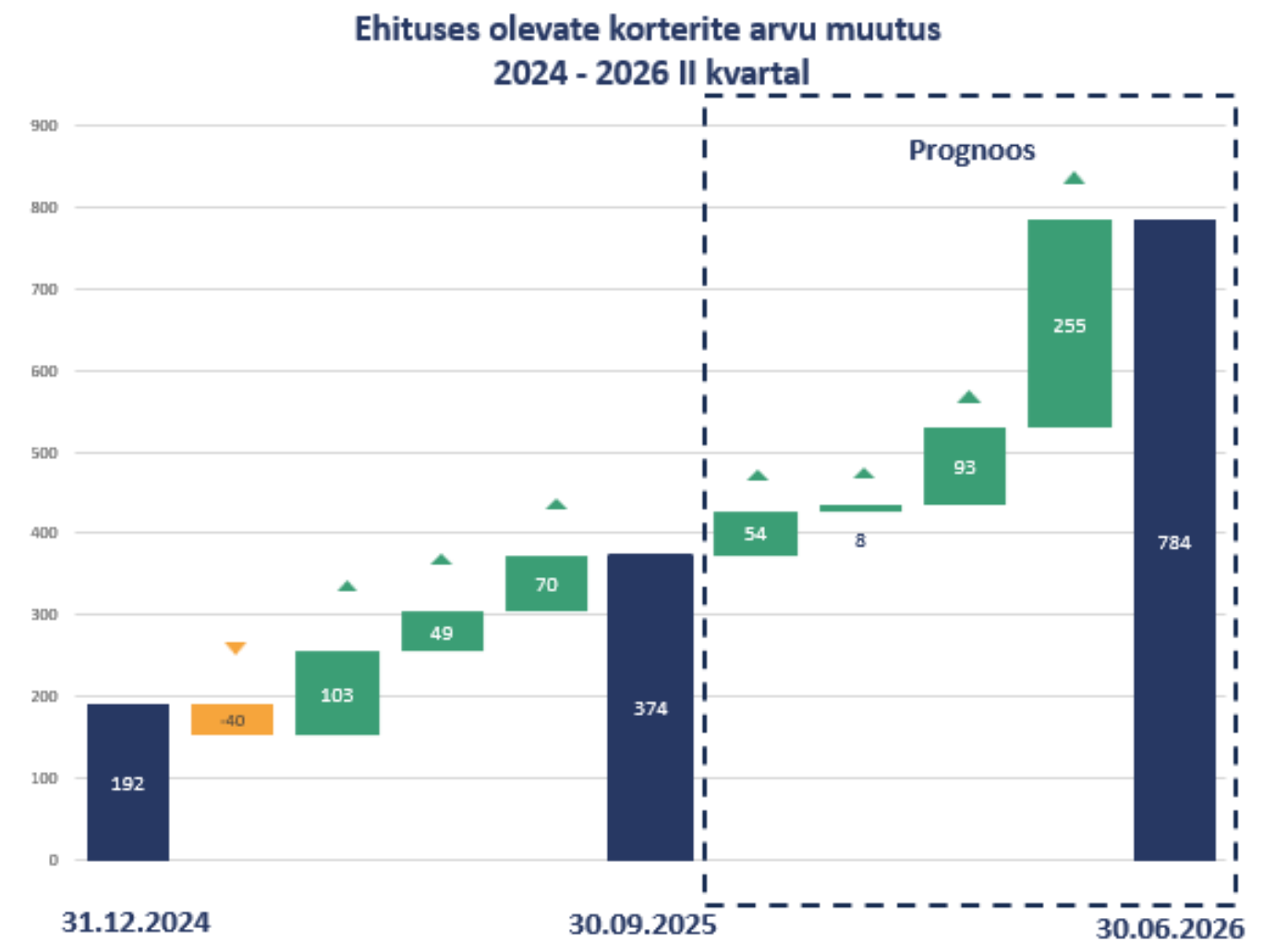
Esmamüükidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võlaõigus- ja asjaõiguslepinguid. Esmamüügina käsitletakse asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingut.

|                | Kokku kortereid | 30.09.2025 seisuga müüdud |            | Müümata    |
|----------------|-----------------|---------------------------|------------|------------|
|                |                 | VÕL                       | AÕL        |            |
| Valmis kokku   | 355             | 2                         | 310        | 43         |
| Ehituses kokku | 374             | 33                        | 0          | 341        |
| <b>Kokku</b>   | <b>729</b>      | <b>35</b>                 | <b>310</b> | <b>384</b> |



Ehituses olevad elukondlikud arendusprojektid (seisuga 30. september 2025):

Seisuga 30.09.2025 oli konternil ehituses 374 korterit (30.09.2024: 192 korterit), millest 201 (30.09.2024: 152) korterit Eestis ja 173 (30.09.2024: 40) korterit Lätis.



| Arendusprojekt                       | Ehituses (tk) | Ehitus lõppenud (tk) | Ehituses olevate korterite arv |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|
| Annenhof Mäjas, Riia                 | 40            |                      |                                |
| Manufaktuuri Vabrik I etapp, Tallinn | 152           |                      |                                |
| Seisuga 31.12.2024                   | 192           |                      | 192                            |
| Annenhof Mäjas, Riia                 |               | -40                  |                                |
| 360° Dzelzavas Residences, Riia      | 103           |                      |                                |
| M12, Tallinn                         | 49            |                      |                                |
| Zaļā Jugla I stage, Riia             | 70            |                      |                                |
| Seisuga 30.09.2025                   | 222           | -40                  | 374                            |
| Kirsu Kalna Majas, Riia              | 54            |                      |                                |
| V7, Tallinn                          | 8             |                      |                                |
| Paevälja kvartal I etapp, Tallinn    | 93            |                      |                                |
| Starta 17, Riia                      | 255           |                      |                                |
| Prognoos 30.06.2026                  | 410           | 0                    | 784                            |

Ehituses olev ärikinnisvara (seisuga 30. september 2025):

### Ehituses olevate äripindade muutus 2024 - 2026 II kvartal



| Arendusprojekt              | Ehituses (m²) | Ehitus lõppenud (m²) | Ehituses olev äripind |
|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------------|
| Manufaktuuri Vabrik I etapp | 1 515         |                      |                       |
| StokOfiss 34                | 8 740         |                      |                       |
| <b>Seisuga 31.12.2024</b>   | <b>10 255</b> | <b>0</b>             | <b>10 255</b>         |
| Manufaktuuri Vabrik I etapp |               | -1 515               |                       |
| StokOfiss 34                |               | -8 740               |                       |
| <b>Seisuga 30.09.2025</b>   | <b>0</b>      | <b>-10 255</b>       | <b>0</b>              |
| Veidama kvartal I etapp     | 5 154         |                      |                       |
| Paevälja kvartal I etapp    | 918           |                      |                       |
| Peetri ärikeskus            | 3 551         |                      |                       |
| <b>Prognoos 30.06.2026</b>  | <b>9 623</b>  | <b>0</b>             | <b>9 623</b>          |

Manufaktuuri kvartali esimeses etapis äripindasid ei rajata.

Ärikinnisvara arendusprojektide täituvus (seisuga 30. september 2025):

| Projekt            | Üüritav pind (m²) | Seisuga 31.12.2024 üüritud |             | 01.01.2025-30.09.2025<br>Sõlmitud üürilepingud m² | Seisuga 30.09.2025 üüritud |              |             |
|--------------------|-------------------|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------|----------------------------|--------------|-------------|
|                    |                   | Üüritud pind m²            | Vakantsus % |                                                   | Üüritud pind kokku m²      | Vakantsus m² | Vakantsus % |
| Valminud projektid | 16 625            | 6 949                      | 61%         | 6 434                                             | 13 383                     | 3 242        | 20%         |
| <b>Kokku</b>       | <b>16 625</b>     | <b>6 949</b>               | <b>61%</b>  | <b>6 434</b>                                      | <b>13 383</b>              | <b>3 242</b> | <b>20%</b>  |

Lisaks kontserni arendatud uutele äri- ja büroohoonetele üürib kontsern välja arenduse- ehk uute hoonete rajamise ettevalmistavas faasis olevatel kinnistutel asuvaid äripindasid Riias ja Tallinnas.

# Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 30.september 2025 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 30 aktiivset arendusprojekti (30.09.2024: 30 projekti) ja 178 200 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda (30.09.2024: 175 000 tuhat ruutmeetrit).

tum

## HEPSOR TEGUTSEB 3 RIIGIS

## 30 ARENDUSPROJEKTI



EESTI EE



LÄTI LV



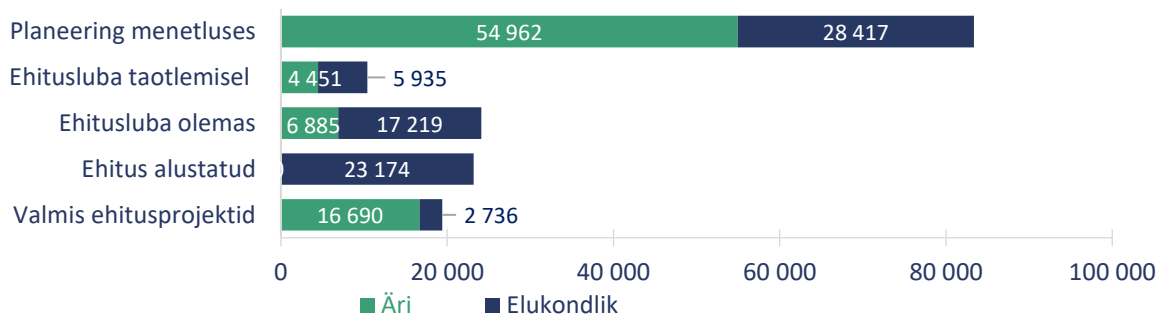
KANADA CA

**5 MAA ARENDUSPROJEKTI ~245 000 m<sup>2</sup>**

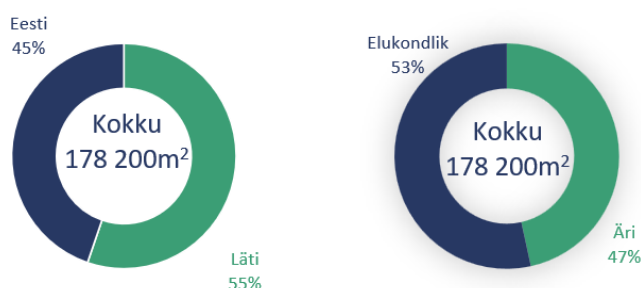
- 3000 sihtotstarbeliselt ehitatud üürikorteri ehitusõiguste saamise etapp
- Peamine investeerimisstrateegia:

Maa omandamine ehitusõiguse laiendamiseks eesmärgiga maa müüa.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel\* (seisuga 30. september 2025):



Arendusportfelli jaotus riikide ja valdkondade vahel\* (seisuga 30. september 2025):



\*Välja arvatud Kanada projektid

| Projekti aadress             | Projekti nimi                 | Arendusettevõtte         | Hepsori osalus | Projekti staatus             | Ühikuid müüa     |                               | Müügitulu prognoos (M€) | Planeeritud ehituse algus | Planeeritud projekti lõpp |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                              |                               |                          |                |                              | Korterid (tükid) | Äri-kondlik (m <sup>2</sup> ) |                         |                           |                           |
| Nõmme tee 57, Tallinn        | Lilleküla kodud               | Hepsor N57 OÜ            | 100%           | Ehituses ja/või müügis       | 1                | 0                             | 0,2                     | IV kv 2022                | IV kv 2025                |
| Manufaktuuri 7, Tallinn      | Manufaktuuri 7                | Hepsor Phoenix 2 OÜ      | 50%            | Ehituses ja/või müügis       | 17               | 466                           | 3,2                     | I kv 2023                 | IV kv 2026                |
| Paldiski mnt 227, Tallinn    | Ojakalda kodud                | Hepsor 3 Torni OÜ        | 100%           | Ehituses ja/või müügis       | 15               | 0                             | 2,8                     | III kv 2022               | I kv 2026                 |
| Alvari 1,1a,5, Tallinn       | Alvari 1, 1a                  | Hepsor A1 OÜ             | 100%           | Planeering menetluses        | 145              | 777                           | 37,8                    | N/A                       | N/A                       |
| Manufaktuuri 12, Tallinn     | M12                           | Hepsor Phoenix 4 OÜ      | 50%            | Ehituses ja/või müügis       | 49               | 0                             | 12,6                    | III kv 2025               | II kv 2027                |
| Võistluse 7, Tallinn         | V7                            | Hepsor V7 OÜ             | 50%            | Ehitusluba menetluses/olemas | 8                | 0                             | 2,6                     | I kv 2026                 | II kv 2027                |
| Manufaktuuri 5, Tallinn      | Manufaktuuri Vabrik           | Hepsor Phoenix 3 OÜ      | 50%            | Ehituses ja/või müügis       | 152              | 0                             | 48,6                    | III kv 2023               | III kv 2028               |
| Manufaktuuri 5, Tallinn      | Manufaktuuri 5 II etapp       | Hepsor Phoenix 3 OÜ      | 50%            | Ehitusluba menetluses/olemas | 171              | 1 731                         | 48,7                    | N/A                       | N/A                       |
| Paevälja 5,7,9, Tallinn      | Paevälja kvartal I etapp      | Hepsor SOF OÜ            | 50%*           | Ehitusluba menetluses/olemas | 93               | 918                           | 20                      | II kv 2026                | I kv 2028                 |
| Narva mnt 150, 150a, Tallinn | Paevälja kvartal II-III etapp | Hepsor SOF OÜ            | 50%*           | Planeering menetluses        | 209              | 0                             | 40,6                    | II kv 2027                | II kv 2030                |
| Kadaka tee 197, Tallinn      | Kadaka tee 197                | H&R Residentsid OÜ       | 50%            | Planeering menetluses        | 101              | 0                             | 17,6                    | N/A                       | N/A                       |
| Meistri 14, Tallinn          | Grüne maja                    | Hepsor M14 OÜ            | 51%            | Valmis, teenib rahavoogu     | 0                | 3 474                         | N/A                     | II kv 2023                | N/A                       |
| Vana Tartu mnt 49, Tallinn   | Peetri ärikeskus              | Hepsor VT49 OÜ           | 50%            | Ehitusluba menetluses/olemas | 0                | 3 551                         | N/A                     | I kv 2026                 | N/A                       |
| Pärnu mnt 113, Tallinn       | P113 Tervisemaja              | Hepsor P113 OÜ           | 45%*           | Valmis, teenib rahavoogu     | 0                | 4 002                         | N/A                     | IV kv 2022                | N/A                       |
| Narva mnt 150B, Tallinn      | Narva mnt 150b                | Hepsor N450 OÜ           | 100%           | Planeering menetluses        | 0                | 4 185                         | N/A                     | N/A                       | N/A                       |
| Ranka Dambis 5, Riia         | Nameja Rezidence              | Hepsor RD5 SIA           | 100%           | Ehituses ja/või müügis       | 6                | 0                             | 1,0                     | III kv 2024               | I kv 2026                 |
| Jurmala Gatve 74, Riia       | Annenhof Mājas                | Hepsor JG SIA            | 100%           | Ehituses ja/või müügis       | 7                | 0                             | 1,3                     | I kv 2025                 | I kv 2026                 |
| Braila iela 23, Riia         | Zaļā Jugla                    | Hepsor Jugla SIA         | 100%           | Ehituses ja/või müügis       | 105              | 0                             | 16,2                    | III kv 2025               | III kv 2028               |
| Eiženijas iela 18, Riia      | Kirsu Kalna Majas             | Hepsor E18 SIA           | 100%           | Ehitusluba menetluses/olemas | 54               | 0                             | 7,6                     | IV kv 2025                | II kv 2027                |
| Dzelzavas iela 74C, Riia     | 360° Dzelzavas Residences     | Hepsor DZ74 SIA          | 50%            | Ehituses ja/või müügis       | 103              | 0                             | 14,3                    | II kv 2025                | II kv 2027                |
| Smaidu                       | Smaidu park                   | SIA "Riga Properties 4"  | 50%            | Planeering menetluses        | 0                | 74 314                        | N/A                     | N/A                       | N/A                       |
| Starta 17, Riia              | Starta 17                     | Hepsor S17 SIA           | 100%           | Ehitusluba menetluses/olemas | 255              | 0                             | 39,0                    | II kv 2026                | IV kv 2029                |
| Ulbokas 34, Riia             | StockOffice U34               | Hepsor U34 SIA           | 59,30%         | Valmis, teenib rahavoogu     | 0                | 8 747                         | N/A                     | II kv 2024                | N/A                       |
| Ganibu Dambis 17, Riia       | Veidama kvartal I etapp       | Hepsor Ganibu Dambis SIA | 100%           | Ehitusluba menetluses/olemas | 0                | 5 154                         | N/A                     | III kv 2025               | N/A                       |
| Ganibu Dambis 17a, Riia      | Veidama kvartal II etapp      | Hepsor Ganibu Dambis SIA | 100%           | Ehitusluba menetluses/olemas | 0                | 18 961                        | N/A                     | N/A                       | N/A                       |
| Saules aleja 2a, Riia        | Saules aleja                  | Hepsor SA2 SIA           | 51%            | Planeering menetluses        | 0                | 4 190                         | N/A                     | N/A                       | N/A                       |
| KOKKU                        |                               |                          |                |                              | 1 491            | 130 470                       | 313                     |                           |                           |

\*Sidus- ja ühisettevõtted

N/A müügitulu puhul ärihooneid ei kajastata, ajalise vaate korral planeerime aega alates ehitusloa menetluses.

**Arendusprojektid Kanadas (seisuga 30. september 2025)**

Hepsoni Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Hepsor on investeerinud Torontos viite erinevasse arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on Kanada suurimas linnas omandatud projektide esimeseks eesmärgiks detailplaneeringu teostamine ja seeläbi ehitusõiguse saavutamine kokku ca 3 000 uue rendikorteri rajamiseks.

- ✓ Weston Road projekti eesmärgiks oli kinnistu ehitusmahtude tõstmine ning ehitusõiguse saamine kahe kortermaja loomiseks. 2025. aasta augustis jõustus Toronto linnavolikogu otsus, millega anti ehitusõigus kahe 35- ja 39-korruselise kortermaja rajamiseks, kogubrutopinnaga on 62 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Isabella projekti eesmärgiks on Torontos aadressil 164 – 168 Isabella Street asuva kolme kinnistu liitmine ja tekkinud uuele kinnistule elukondliku kõrghoone planeerimine ehitusmahus ca 42 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Elysium Glenavy projekt, mille raames omandati 7 kinnistut Toronto kesklinna Leaside-i piirkonnas aadressil 17-29 Glenavy Avenue, eesmärgiga arendada sinna tulevikus elukondlik rendikorteritega kõrghoone ehitusmahus ca 25 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ High Park-i projekt, mille raames omandati 11 kinnistust koosnev arendusprojekt, aadressil 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avenue. Arendusalale planeeritakse kahe torniga rendikorteritega kõrghoonet ehitusmahus ca 62 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ Brownville Avenue projekt, mille käigus omandati 17 kinnistust koosnev arendusprojekt Kanadas, Torontos, Brownville Avenue-l. Projekti raames planeeritakse rendikorteritega hoonet ehitusmahus ca 63 000 m<sup>2</sup>.





## Arendusprojektid Tallinnas (seisuga 30. september 2025)



### Planeering menetluses

- 1 Narva mnt 150, 150a
- 2 Narva mnt 150b
- 3 Alvari 1, 1a
- 4 Kadaka tee 197

### Ehitusluba menetluses/olemas

- 5 Paevälja 5, 7, 9
- 6 Vana-Tartu mnt 49
- 7 Võistluse 7
- 8 Manufaktuuri 5 II etapp

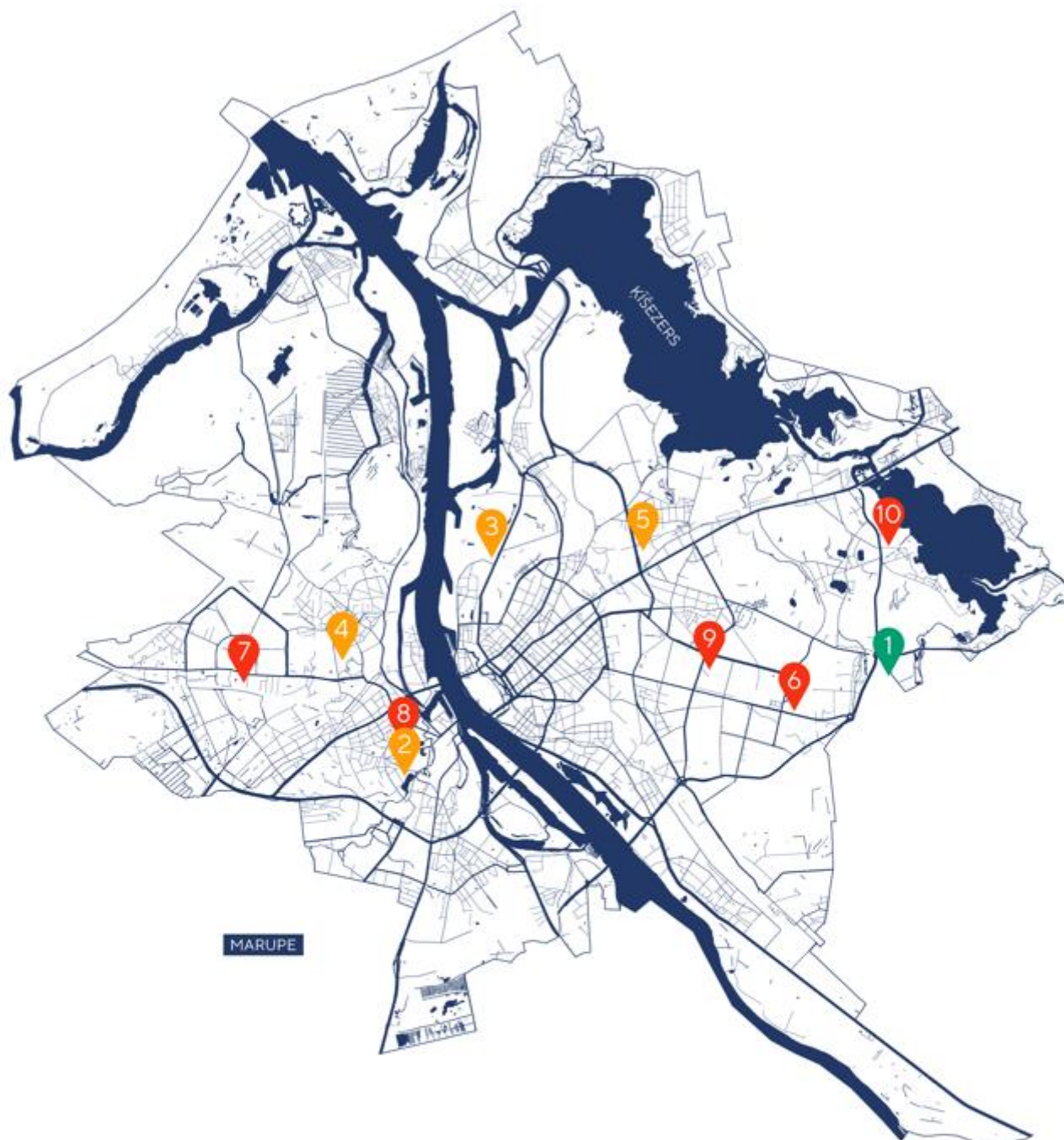
### Ehituses ja/või müügis

- 9 Manufaktuuri 5 I etapp
- 10 Manufaktuuri 7
- 11 Manufaktuuri 12
- 12 Nõmme tee 57
- 13 Paldiski mnt 227c

### Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 14 Meistri 14
- 15 Pärnu mnt 113

## Arendusprojektid Riias (seisuga 30. september 2025)



### Planeering menetluses

- 1 RP4 Drelini

### Ehitusluba menetluses/olemas

- 2 Saules aleja 2a
- 3 Ganibu Dambis 17a
- 4 Eizenija 18
- 5 Starta 17

### Ehituses ja/või müügis

- 6 Ulbrokas 34
- 7 Jurmalas Gatve 74
- 8 Ranka Dambis 5
- 9 Dzelzavas 74C
- 10 Braila 23



## Projektid Torontos (seisuga 30. september 2025)



### Maa väärindamiseks ostetud kinnistud

- 1 3406-3434 Weston road
- 2 164 - 168 Isabella street
- 3 17-29 Glenavy Avenue
- 4 21-29 Oakmount Rd & 26-36 Mountview Avn
- 5 70-104 Brownville avenue

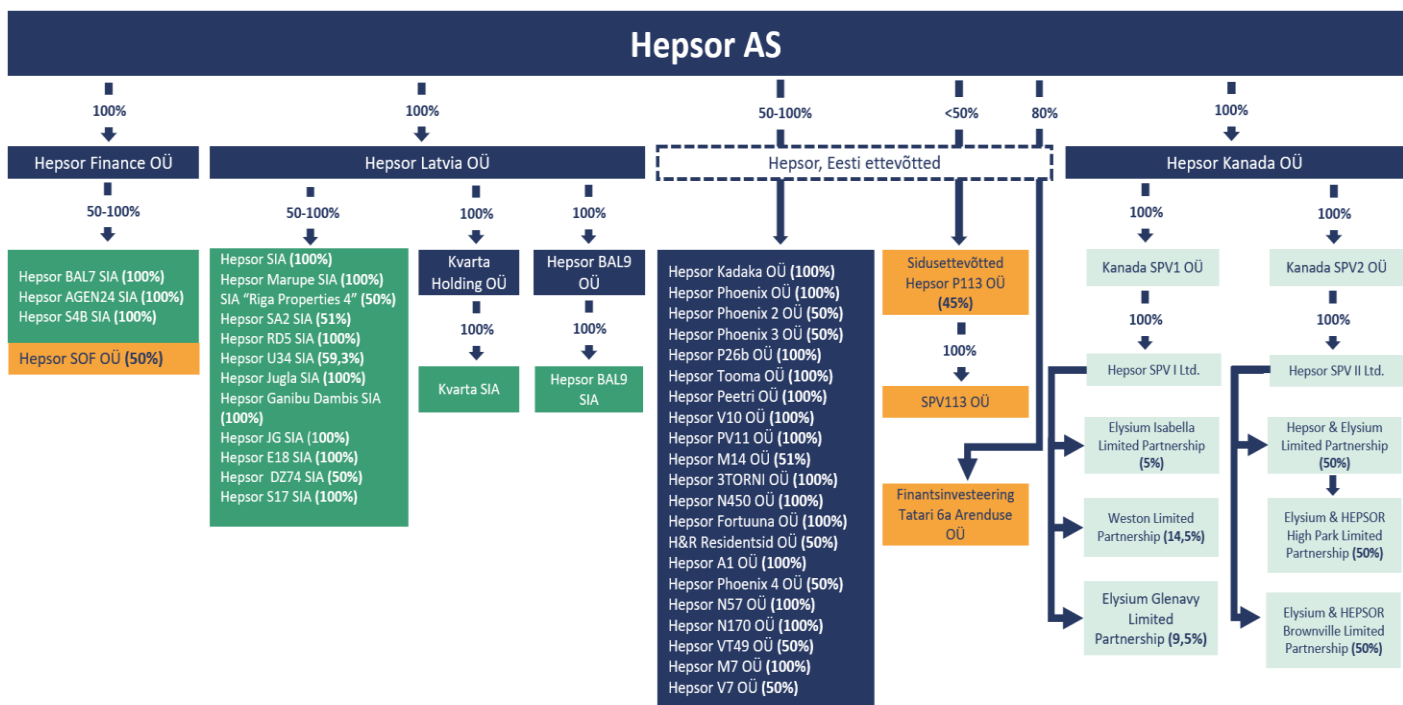
# Olulised sündmused

- ✓ Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ sõlmis osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s EfTEN Capitali hallatavale usaldusfondile EfTEN Special Opportunities Fund. Hepsor SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. 14. aprillil teavitati Hepsori ja EfTENi koostööst arendada Lasnamäele ligi 300 korterit.
- ✓ 30. aprillil sõlmis Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor 3Torni OÜ asjaõiguslepingu, mille alusel müüdi 20 korterit Ojakalda Kodude arendusprojekti (Paldiski mnt 227c, Tallinn) ettevõtte teisele osanikule Artex KV OÜ-le.
- ✓ Hepsor AS-i nõukogu valis Hepsor AS-i uueks juhatuse liikmeks senise Läti maajuhi Martti Krassi, kes asub ametisse 1. augustist 2025 viieaastase volitusega. Senise juhatuse esimehe Henri Laksi volitused lõpevad 1. augustil 2025, mil ta siirdub vastavalt Hepsori aktsionäride 21. mail 2025 toimunud üldkoosoleku otsusega Hepsori nõukogu liikmeks.
- ✓ Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor VT49 OÜ sõlmis pikaajalised üürilepingud Maxima Eesti OÜ ja GYM Eesti OÜ-ga ning alustab uue ärikeskuse arendust aadressil Vana-Tartu mnt 49, Rae vald.
- ✓ Hepsor AS on otsustanud omandada seniselt Hepsor Läti maajuhilt ning tulevaselt Hepsor AS juhatuse liikmelt Martti Krassilt talle (läbi Hugomon OÜ) kuuluva vähemusosaluse Hepsor Latvia OÜ-s ning asendada see osalusega Hepsor AS-s. Tehingu eesmärgiks oli joondada tulevase juhatuse liikme huvid kontserni kui terviku huvidega ja sellest tulenevalt viia Martti Krassi osalus emaettevõtte tasandile.
- ✓ 19. juunil 2025 sõlmisid Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ ja INTH Vara OÜ osanikelepingu, mille eesmärk on alustada 13-korruselise eluhoone ehitust Riias, aadressil Dzelzavas iela 74C. Osanikelepingu kohaselt omandab Hepsor Latvia OÜ 50% suuruse osaluse ettevõttes Laba māja centrā SIA (uue ärinimega Hepsor Dz74c SIA), mille eest tasutakse 174 tuhat eurot. Osaluse muutuse kanne äriregistris on veel tegemata.
- ✓ 8. juulil võttis Hepsor AS nõukogu vastu otsuse suurendada aktsiakapitali 57 821 euro võtta. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ (registrikood 16193797) 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt (registrikood 14221704), mille eest Selts tasub osaliselt Seltsi aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.
- ✓ 9. juulil allkirjastasid Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Phoenix 4 OÜ ja ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ lepingu M12 nime kandva arendusprojekti ehitamiseks Tallinnas, aadressil Manufaktuuri 12. Ehituslepingu maht on 7,0 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- ✓ 21. juulil sõlmis Hepsor AS ja EfTEN Special Opportunities Fundi ühisettevõtte Hepsor SOF OÜ asjaõiguslepingu, millega omandati kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja Narva mnt 150a. Kinnistud osteti Hepsor kontserni ettevõttelt Hepsor N450 OÜ.
- ✓ 5. augustil valis Hepsor AS nõukogu uueks esimeheks Henri Laksi, kelle volitused kehtivad kolm aastat.
- ✓ 14. augustil 2025 registreeriti Läti äriregistris Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ 100%-lise osaluse omandamine Läti ettevõttes Starta 17 SIA. Starta 17 SIA-le kuulub kinnistu Riias, aadressil Starta iela 17. Kinnistule on kavas ehitada kolm 14-korrulist kortermaja kokku ligikaudu 250 korteriga ning netomahuga 14 500 m<sup>2</sup>. Etapiviisilise ehitusega planeeritakse alustada 2026. aasta lõpus.
- ✓ 19. augustil teostas Hepsor AS dividendimakse aktsionäridele summas 0,26 eurot aktsia kohta, kokku 1,0 miljonit eurot.

- ✓ 12. septembril sõlmis Hepsor AS kontserni kuuluvad ettevõtted Hepsor Phoenix 3 OÜ ja Hepsor Phoenix 4 OÜ AS-iga LHV Pank laenulepingud kogumahus 40,3 miljonit eurot, et finantseerida kahte Manufaktuuri kvartali arendusprojekti Tallinnas – Manufaktuuri Vabrik I etapp ja Manufaktuuri 12.
- ✓ 15. septembril 2025. aastal allkirjastasid Hepsor AS kontserni kuuluv ettevõtte Hepsor Jugla SIA ja ehitusettevõtte Mitt&Perlebach SIA ehituslepingu maksumusega 8,2 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Leping sõlmiti Zaļā Jugla elamuarendusprojekti esimese etapi ehitustööde teostamiseks aadressil Braila iela 23, Jugla, Riia.

# Kontserni struktuur

30. septembril 2025 koosnes kontsern ematettevõttest, 46 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest, ühest ühisettevõttest ning ühest sidusettevõtte tütarettevõttest (30. septembril 2024: ematettevõtte, 46 tütarettevõtet, 1 sidusettevõttest ja tema tütarettevõttest). Tatari 6a Arenduse OÜ, Weston Limited Partnership, Elysium Isabella Limited Partnership, Elysium Glenavy Limited Partnership, Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership ning Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



## 2025. aastal on toimunud kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- ✓ 20.03.2025 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor SOF OÜ ning müüs 11.04.2025 50%-lise osaluse Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fundile. Hepsor Finance OÜ kajastab Hepsor SOF OÜ-d ühisettevõtteks.
- ✓ 30.04.2025 omandas Hepsor AS 49%-lise osaluse Hepsor 3Torni OÜ saades ettevõtte ainuomanikuks.
- ✓ 8.07.2025 võttis Hepsori nõukogu vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.
- ✓ 9.07.2025 omandas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ 50%-lise osaluse Hepsor Dz74c SIA-s, äriregistri kanne tehti 01.08.2025.
- ✓ 14.08.2025 omandas Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Latvia OÜ 100%-lise osaluse Hepsor S17 SIA-s.

# Peamised finantsnäitajad

| tuhandetes eurodes                                  | 9 kuud<br>2025 | 9 kuud<br>2024 | 9 kuud<br>2023 | III kvartal<br>2025 | III kvartal<br>2024 | III kvartal<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Müügitulu                                           | 30 888         | 27 855         | 36 048         | 8 825               | 20 433              | 15 458              |
| Brutokasum/-kahjum                                  | 4 942          | 4 231          | 6 824          | 2 082               | 3 854               | 2 033               |
| EBITDA                                              | 3 092          | 2 486          | 5 452          | 1 630               | 3 237               | 1 632               |
| Ärikasum/-kahjum                                    | 3 013          | 2 334          | 5 311          | 1 603               | 3 190               | 1 585               |
| Puhaskasum/-kahjum                                  | 1 525          | 1 177          | 4 778          | 1 243               | 2 703               | 1 190               |
| Sh emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum | 937            | -155           | 2 272          | 1 133               | 1 371               | 469                 |
| Koondkasum/-kahjum                                  | 535            | -80            | 2 871          | 973                 | 1 370               | 1 002               |
| Sh emaettevõtte omanikele kuuluv koondkasum/-kahjum | 1 355          | -329           | 2 284          | 1 892               | 1 241               | 441                 |
| Kasum aktsia kohta                                  | 0,24           | -0,04          | 0,59           | 0,29                | 0,36                | 0,12                |

| tuhandetes eurodes                                                                                                        | 30.09.2025 | 30.09.2024 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Varad kokku                                                                                                               | 80 666     | 93 442     | 88 813     |
| Sh varud                                                                                                                  | 53 994     | 77 000     | 64 141     |
| Kohustised kokku                                                                                                          | 59 053     | 71 356     | 66 803     |
| Sh allutatud tütaettevõtte osanike laenud ja muud omakapitali-laadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena | 15 939     | 17 171     | 16 393     |
| Intressikandvad laenukohustised kokku                                                                                     | 44 912     | 57 297     | 54 688     |
| Sh allutatud tütaettevõtte osanike laenud                                                                                 | 14 239     | 15 471     | 14 693     |
| Omakapital kokku                                                                                                          | 21 613     | 22 086     | 22 010     |
| Sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital                                                                               | 21 323     | 20 664     | 20 912     |

## Suhtarvud

|                                                     | 9 kuud<br>2025 | 9 kuud<br>2024 | 9 kuud<br>2023 | III kvartal<br>2025 | III kvartal<br>2024 | III kvartal<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Brutokasumi marginaal                               | 16,0%          | 15,2%          | 18,9%          | 23,6%               | 18,9%               | 13,2%               |
| Ärikasumi marginaal                                 | 9,8%           | 8,4%           | 14,7%          | 18,2%               | 15,6%               | 10,3%               |
| EBITDA marginaal                                    | 10,0%          | 8,9%           | 15,1%          | 18,5%               | 15,8%               | 10,6%               |
| Puhaskasumi marginaal                               | 4,9%           | 4,2%           | 13,3%          | 14,1%               | 13,2%               | 7,7%                |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal | 3,0%           | -0,6%          | 6,3%           | 12,8%               | 6,7%                | 3,0%                |
| Üldkulude suhtarv                                   | 6,6%           | 7,0%           | 4,2%           | 7,5%                | 3,3%                | 2,9%                |

|                                                    | 30.09.2025 | 30.09.2024 | 31.12.2024 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Omakapitali määr                                   | 26,8%      | 23,6%      | 24,8%      |
| Kohandatud omakapitali määr                        | 46,6%      | 42,0%      | 43,2%      |
| Võlakordaja                                        | 55,7%      | 61,3%      | 61,6%      |
| Kohandatud võlakordaja                             | 38,0%      | 44,8%      | 45,0%      |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja               | 3,9        | 2,5        | 2,3        |
| Omakapitali tootlus                                | 12,4%      | -0,6%      | 9,7%       |
| Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus | 3,7%       | -5,9%      | 2,0%       |
| Varade tootlus                                     | 3,1%       | -0,1%      | 2,4%       |

**Suhtarvude definitsioonid**

Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu

Ärikasumi marginaal = ärikasum / müügitulu

EBITDA marginaal = (ärikasum + kulum) / müügitulu

Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu

Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/müügitulu

Üldkulude suhtarv = (turunduskulud + üld- ja halduskulud) / müügitulud

Omakapitali määr = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

Kohandatud omakapitali määr = (perioodi lõpu omakapital + allutatud tütaettevõtte omanike laenud ja muud omakapitali-laadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena) / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Kohandatud võlakordaja = (intressikandvad laenukohustused-allutatud tütaettevõtte osanike laenud)/varad kokku

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Omakapitali tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital

Emaettevõtte omanikele kuulva omakapitali tootlus = viimase 12 kuu emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / emaettevõtte omanikele kuuluv perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine omakapital

Varade tootlus = viimase 12 kuu puhaskasum / perioodi alguse ja lõpu aritmeetiline keskmine varade maht



# Majandustulemused

## Müügitulu

Kontserni 2025. aasta üheksa kuu müügitulu oli 30,9 miljonit eurot (9 kuud 2024: 27,9 miljonit eurot), millest müügitulu Eestis oli 22,9 miljonit eurot (9 kuud 2024: 23,7 miljonit eurot) ehk 74,1% (9 kuud 2024: 84,9%) kogu müügitulust ja Lätis teenis kontsern müügitulu üheksa kuuga 8,0 miljonit eurot (9 kuud 2024: 4,2 miljonit eurot) ehk 25,9% (9 kuud 2024: 15,1%) kogu müügitulust.

Aruandeaasta kolmanda kvartali müügitulu oli 8,8 miljonit eurot (III kvartal 2024: 20,4 miljonit eurot), millest müügitulu Lätis oli 1,9 miljonit eurot (III kvartal 2024: 3,5 miljonit eurot) ehk 21,2% kogu kontserni müügitulust (III kvartal 2024: 17,0%).

Müügitulu suur kõikumine on kinnisvara arendusettevõtete puhul tavapärane. Kontserni kinnisvaraprojektide arendustsükkel kestab ligikaudu 36 kuud. Perioodide võrdluses võivad müügitulud ja kasumid kõikuda olenevalt sellest, millisesse perioodi jääb arendusprojekti ehituse valmimine ja valminud korterite müük.

2025. aasta üheksa kuuga müüs kontsern asjaõiguslepingutega kokku 119 korterit (9 kuud 2024: 142 korterit), millest 17 korterit müüdi kolmandas kvartalis (III kvartal 2024: 96). Üheksa kuuga müüdi Tallinnas asjaõiguslepingutega kokku 74 korterit ja Lätis 45 korterit.

2025. aastal müüsid Hepsor kontserni ettevõtted Hepsor Fortuuna OÜ ja Hepsot N450 OÜ kinnistud aadressidel Paevälja 5, 7 ja 9 ja Narva mnt 150, 150a kontserni 50% osalusega ühisettevõttele Hepsor SOF OÜ-le. Tehingute kogumaksumus oli 9,0 miljonit eurot, millele lisandus käibemaks. Aruandeperioodil kajastub sellest tehingust müügituluna 7,2 miljonit eurot kuna tulu on korrigeeritud realiseerimata kasumi (1,8 miljoni euro) võrra.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulu. Esimese üheksa kuuga teenis kontsern muud müügitulu kokku 1,4 miljonit eurot (9 kuud 2024: 1,1 miljonit eurot), mis moodustas 4,5% (9 kuud 2024: 3,9%) kogu kontserni müügitulust.

Kolmandas kvartalis oli muu müügitulu kokku 0,5 miljonit eurot (III kvartal 2024: 0,4 miljonit eurot) moodustades 6,0% (III kvartal 2024: 1,7%) kogu kontserni müügitulust.

## Kasumlikkus

Kontserni kolmanda kvartali brutokasum oli 2,1 miljonit eurot ja brutokasumimarginaal oli 23,6% (III kvartal 2024: 3,9 miljonit eurot ja 18,9%) ja üheksa kuu brutokasumiks kujunes 4,9 miljonit eurot, brutokasumimarginaal 16,0% (9 kuud 2024: 4,2 miljonit eurot ja 15,2%). Võrreldes sama perioodiga eelmisel aastal mõjutas brutokasumit küll väiksem müüdud korterite arv, samas müüdi teises kvartalis kinnistud Paevälja 5,7,9 ja kolmandas kvartalis Narva mnt 150, 150a, millest tulenevalt realiseerus teises ja kolmandas kvartalis brutokasumit 1,9 miljonit eurot.

Müüdud arendusprojektide brutokasum 2025. aasta kolmandas kvartalis oli 1,9 miljonit eurot (III kvartal 2024: 3,8 miljonit eurot) ja brutokasumimarginaaliks kujunes 23,1 % (III kvartal 2024: 19,3%) ning üheksa kuu müüdud arendusprojektide brutokasum oli 4,9 miljonit eurot (9 kuud 2024: 4,7 miljonit eurot) ning brutokasumimarginaaliks oli 16,6% (9 kuud 2024: 17,4%).

Kontserni 2025. aasta kolmanda kvartali ärikasum oli 1,6 miljonit eurot ja üheksa kuu ärikasumiks kujunes 3,0 miljonit eurot (III kvartal 2024: 3,2 miljonit eurot ja 9 kuud 2024: 2,3 miljonit eurot). Aruandeaasta kolmanda kvartali ärikasumi marginaal oli 18,2% (III kvartal 2024: 15,6%) ja üheksa kuu ärikasumi marginaaliks kujunes 9,8% (9 kuud 2024: 15,2 %).

Kontserni kolmanda kvartali puhaskasum oli 1,2 miljonit eurot (III kvartal 2024: 2,7 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kasumiks kujunes 1,1 miljonit eurot (III kvartal 2024: 1,4 miljonit eurot) ja vähemusosaluse puhaskasum oli 0,1 miljonit eurot (III kvartal 2024: 1,3 miljonit eurot).

Aruandeaasta üheksa kuu puhaskasum oli 1,5 miljonit eurot (9 kuud 2024: 1,2 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike puhaskasum oli 0,9 miljonit eurot (9 kuud 2024: puhaskahjum 0,2 miljonit eurot).

Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta kolmandas kvartalis 14,1% ja üheksa kuuga 4,9% (III kvartal 2024: 13,2% ja 9 kuud 2024: 4,2%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes kolmandas kvartalis 12,8% (III kvartal 2024: 6,7%) ja üheksa kuuga -3,0% (9 kuud 2024: -0,6%).

## Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kahanenud 13,7% olles seisuga 30.09.2025 – 80,7 miljonit eurot (30.09.2024: 93,4 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 67,0% ehk 54,0 miljonit eurot (30.09.2024: 82,4% ja 77,0 miljonit eurot). Aastaga on varude vähenemine tulenenud varude ümber liigitamisest kinnisvarainvesteeringuks (Grüne Maja), Hotell L4 OÜ (endine ärinimi Hepsor L4 OÜ) ettevõtte müügist ning Paevälja 5,7 ja 9 ja Narva mnt 150, 150a kinnistute müügist. Aastaga on asjaõiguslepingutega müüdnud 171 korterit. Ajavahemikul 01.10.2024 kuni 30.09.2025 on kontsern ostnud kaks uut elamuarendus-projekti Riias, 103 korteriga arendusprojekti aadressil Dzelzavas iela 74C ja 255 korteriga arendusprojekti aadressil Starta 17.

Seisuga 30.09.2025 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 2,3% ehk 1,9 miljonit eurot. Samal perioodil eelmine aasta moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansimahust 7,3% ehk 6,8 miljonit eurot.

Kontserni laenukohustised olid 30.09.2025 seisuga kokku 44,9 miljonit eurot võrreldes 57,2 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil. Tütarettevõtete osanike poolt antud laenud, mis on seotud tütaettevõtte arendusprojekti riskiga olid 14,3 miljonit eurot (30.09.2024:15,5 miljonit eurot).

Kontserni omakapital kahanes aastaga 2,1% ning ulatus 21,6 miljoni euroni. Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kasvas aruandeperioodil 3,2% võrra, ulatudes 21,3 miljoni euroni. Omakapitali muutust mõjutas lisaks aruandeaasta kasumile ka dividendide maksmine summas 1,0 miljonit eurot, mis kajastati jaotamata kasumi jaotamisena ning Hepsor Latvia 20%-lise osaluse omandamine (lisa 20).

Bilansi struktuur 30.09.2025 (m€)



## Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2025. aasta alguses 6,2 miljonit eurot (01.01.2024: 7,6 miljonit eurot) ning perioodi lõpus 1,9 miljonit eurot (30.09.2024: 6,8 miljonit eurot). Aruande-aasta üheksa kuu negatiivne rahavoog oli 4,4 miljonit eurot (9 kuud 2024: 0,8 miljonit eurot).

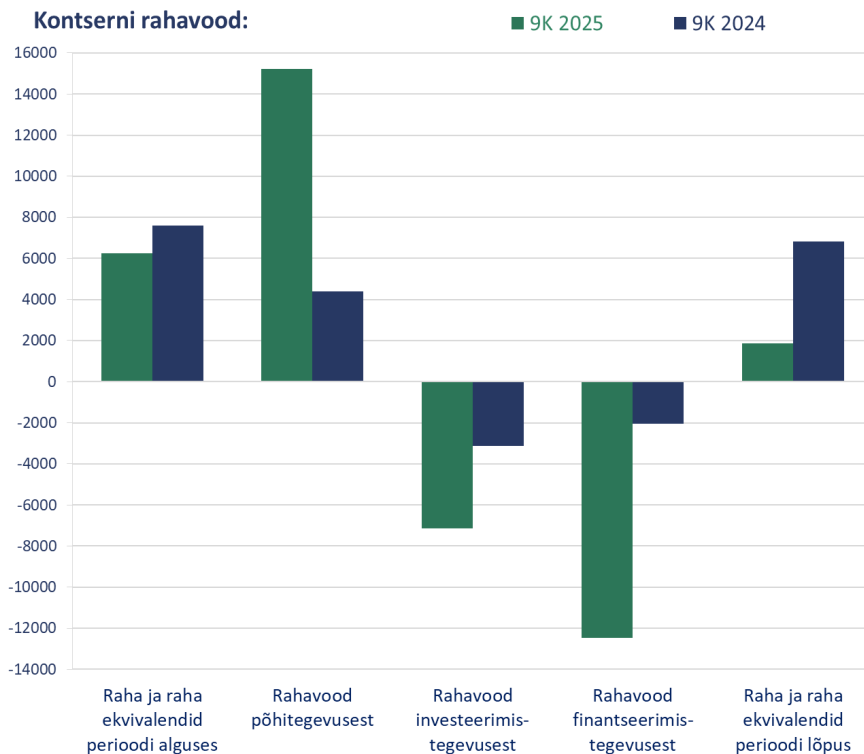
Põhitegevuse rahavoog oli 2025. aasta üheksa kuuga positiivne 15,2 miljonit eurot (9 kuud 2024: 4,4 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutas enim korterite ja kinnistute müügist tulenev varude vähenemine, varude muutuse tõttu oli 2025. aasta üheksa kuu põhitegevuse rahavoog positiivne 11,5 miljonit eurot (9 kuud 2024: 3,7 miljonit eurot.)

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2025.

aasta 9 kuuga negatiivne 7,3 miljonit eurot (9 kuud 2024: 3,1 miljonit eurot). Aruandeperioodil investeeris kontsern Kanada projektidesse 1,7 miljonit eurot ning tasus osaluse eest Hepsor DZ74 SIA-a ja Hepsor S17 SIA-s 1,4 miljonit eurot. 2025. aasta üheksa kuuga on kontsern andnud sidus- ja ühisettvõttele laenu 4,1 miljonit eurot (9 kuud 2024: 0,8 miljonit eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 12,5 miljonit eurot (9 kuud 2024: 2,0 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma 2025. aastal oli -8,5 miljonit eurot (9 kuud 2024: 0,2 miljonit eurot). Aruandeperioodil tasus kontsern intresse 2,9 miljonit eurot (9 kuud 2024: 4,0 miljonit eurot).

Kontserni rahavood:



# Aktsia ja aktsionärid

Hepsor AS-i aktsiad (HPR1T; ISIN EE3100082306) on noteeritud Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas alates 26. november 2021. Kokku on kontsern emiteerinud 3 912 522 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

Seisuga 30. september 2025 oli Hepsor AS-il 8 814 aktsionäri.

**Juhatuse ja nõukogu liikmetele ning nendega seotud äriühingutele kuuluvad Hepsor AS aktsiad:**

| Aktsionär      | Positsioon      | Aktsiate arv     | Osalus %      |
|----------------|-----------------|------------------|---------------|
| Martti Krass   | Juhatuse liige  | 59 109           | 1,51%         |
| Henri Laks     | Nõukogu esimees | 498 000          | 12,73%        |
| Andres Pärloja | Nõukogu liige   | 997 500          | 25,49%        |
| Kristjan Mitt  | Nõukogu liige   | 997 500          | 25,49%        |
| <b>Kokku</b>   | -               | <b>2 552 109</b> | <b>65,23%</b> |

**Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. september 2025:**

| Aktsiate arv   | Aktsionäride arv | % aktsionäridest | Aktsiate arv     | % aktsiatest   |
|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| 100 001-...    | 6                | 0,07%            | 3 012 161        | 76,99%         |
| 10 001-100 000 | 9                | 0,10%            | 337 355          | 8,62%          |
| 1001-10 000    | 47               | 0,53%            | 141 539          | 3,62%          |
| 101-1000       | 761              | 8,63%            | 208 841          | 5,34%          |
| 1-100          | 7 991            | 90,66%           | 212 626          | 5,43%          |
| <b>Kokku</b>   | <b>8 814</b>     | <b>100,00%</b>   | <b>3 912 522</b> | <b>100,00%</b> |

Perioodil 1. oktoober 2024 kuni 30. september 2025 teostati Hepsori aktsiatega kokku 7 479 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 166 228 aktsiat kogusummas 809 147 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 7,26 eurot ning madalaim 3,60 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30. septembri 2025 seisuga 23,8 miljonit eurot ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on 21,6 miljonit eurot (30.09.2024: 22,1 miljonit eurot). Aruandeaasta omakapitali mõjutas oluliselt dividendi maksmise otsus summas 1,0 miljonit eurot, mida kajastati jaotamata kasumi jaotamisena.

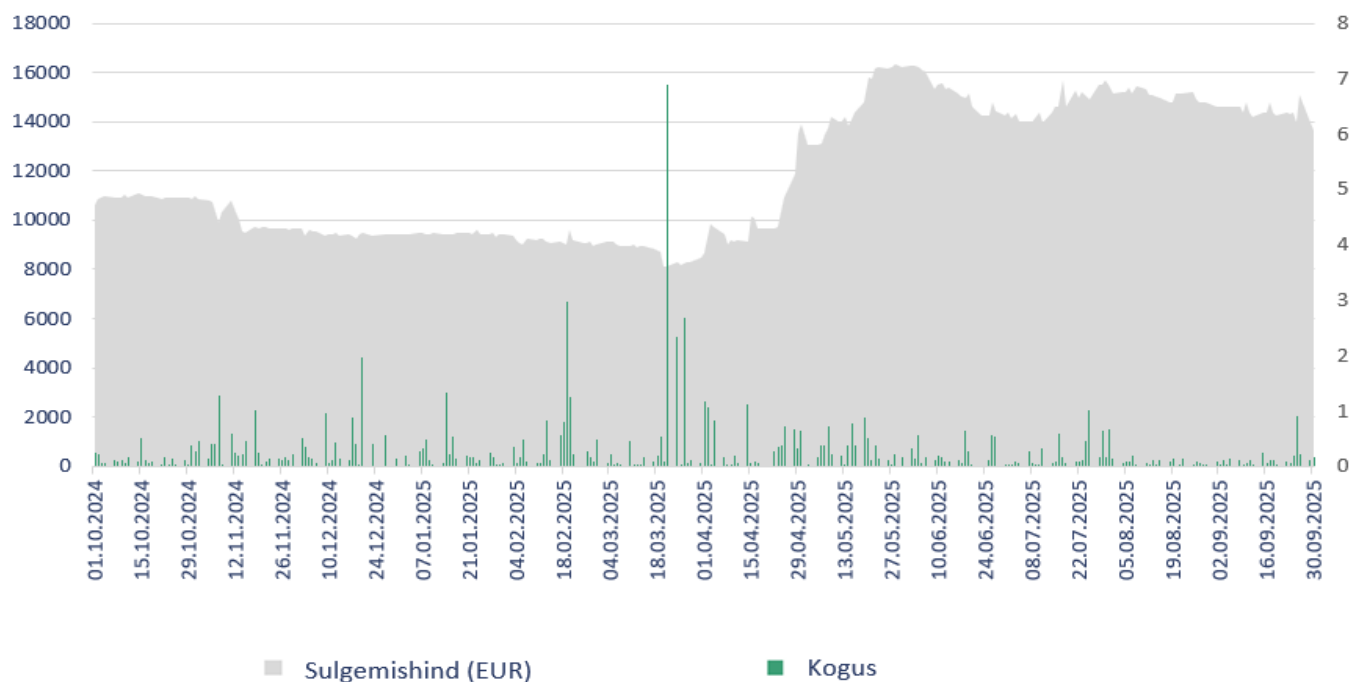
Hepsori nõukogu võttis 8. juulil 2025 vastu otsuse suurendada Hepsori aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Aktsiakapitali suurendamine on seotud 12. juuni 2025 aktsionäride otsusega heaks kiidetud Hepsor Latvia OÜ 20% osaluse omandamisega Hugomon OÜ-lt, mille eest Hepsor tasus osaliselt aktsiate emiteerimisega Hugomon OÜ-le.

Hepsori aktsiakapitali suurendamine kanti äriregistrisse 17. juulil 2025, millest alates on Hepsori aktsiakapitali suurus 3 912 522 eurot, mis on jagatud 3 912 522 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro. Vastavalt Nasdaq Tallinna börsi juhatuse 18. juuli 2025. a otsusele noteeriti ja võeti Hepsori poolt täiendavalt emiteeritud 57 821 aktsiat kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas alates 22.07.2025.

30.09.2025  
turuväärtus

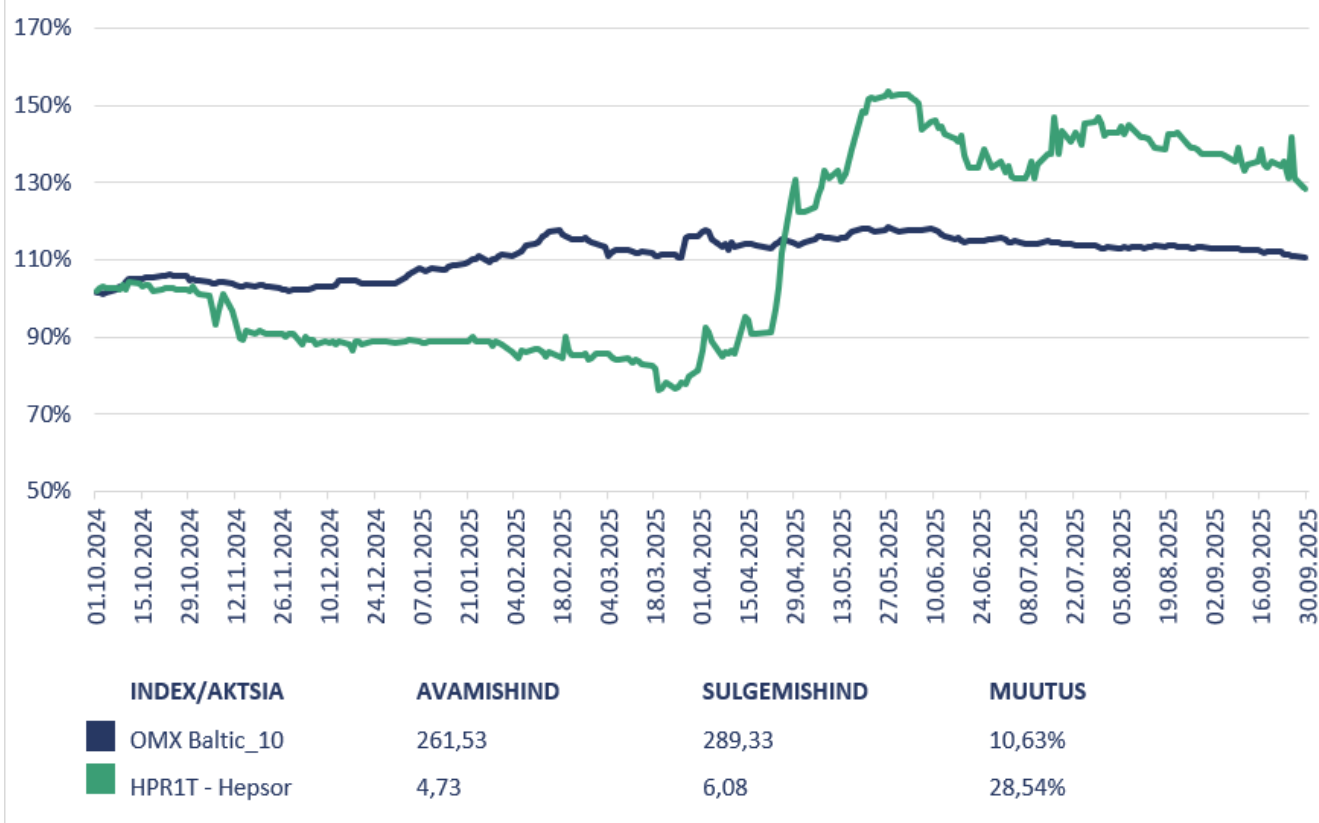
**23,8**  
miljonit eurot

## Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. oktoober 2024 – 30. september 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

## Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. oktoober 2024 – 30. september 2025):



Allikas: Nasdaq Baltic

# Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

| tuhandetes eurodes                                | Lisa | 30.09.2025    | 31.12.2024    | 30.09.2024    |
|---------------------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Varad</b>                                      |      |               |               |               |
| <b>Käibevarad</b>                                 |      |               |               |               |
| Raha ja raha ekvivalendid                         |      | 1 867         | 6 249         | 6 830         |
| Nõuded ja ettemaksed                              | 3    | 1 796         | 761           | 2 054         |
| Lühiajalised laenunõuded                          | 4    | 0             | 200           | 511           |
| Varud                                             | 2    | 53 994        | 64 141        | 77 000        |
| <b>Käibevarad kokku</b>                           |      | <b>57 657</b> | <b>71 351</b> | <b>86 395</b> |
| <b>Põhivarad</b>                                  |      |               |               |               |
| Materiaalne põhivara                              |      | 274           | 288           | 138           |
| Immateriaalne põhivara                            |      | 1             | 2             | 3             |
| Kinnisvarainvesteering                            | 5    | 7 980         | 7 980         | 0             |
| Finantsinvesteeringud                             | 6    | 7 550         | 6 424         | 4 293         |
| Investeeringud ühisettevõtetesse                  |      | 1             | 0             | 0             |
| Pikaajalised laenunõuded                          | 4    | 6 572         | 2 428         | 2 302         |
| Muud pikaajalised nõuded                          |      | 631           | 340           | 311           |
| <b>Põhivarad kokku</b>                            |      | <b>23 009</b> | <b>17 462</b> | <b>7 047</b>  |
| <b>Varad kokku</b>                                | 22   | <b>80 666</b> | <b>88 813</b> | <b>93 442</b> |
| <b>Kohustised ja omakapital</b>                   |      |               |               |               |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>                    |      |               |               |               |
| Lühiajalised laenukohustised                      | 7    | 8 192         | 23 336        | 24 726        |
| Lühiajalised rendikohustised                      |      | 13            | 52            | 35            |
| Ettemaksed klientidelt                            |      | 1 211         | 724           | 940           |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad                   | 8    | 5 255         | 6 542         | 8 715         |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>              |      | <b>14 671</b> | <b>30 654</b> | <b>34 416</b> |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>                    |      |               |               |               |
| Pikaajalised laenukohustised                      | 7    | 36 720        | 31 352        | 32 571        |
| Pikaajalised rendikohustised                      |      | 162           | 162           | 29            |
| Muud pikaajalised kohustised                      | 9    | 7 500         | 4 635         | 4 340         |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>              |      | <b>44 382</b> | <b>36 149</b> | <b>36 940</b> |
| <b>Kohustised kokku</b>                           | 22   | <b>59 053</b> | <b>66 803</b> | <b>71 356</b> |
| <b>Omakapital</b>                                 |      |               |               |               |
| Aksiakapital                                      |      | 3 913         | 3 855         | 3 855         |
| Ülekurss                                          |      | 8 917         | 8 917         | 8 917         |
| Reservkapital                                     |      | 385           | 385           | 385           |
| Jaotamata kasum                                   |      | 8 398         | 8 853         | 8 929         |
| <b>Omakapital kokku</b>                           |      | <b>21 613</b> | <b>22 010</b> | <b>22 086</b> |
| sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku |      | 21 323        | 20 912        | 20 664        |
| sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku       |      | 290           | 1 098         | 1 422         |
| <b>Kohustised ja omakapital kokku</b>             |      | <b>80 666</b> | <b>88 813</b> | <b>93 442</b> |



## Konsolideeritud koondkasumi aruanne

| tuhandetes eurodes                                           | Lisa   | 9 kuud 2025  | 9 kuud 2024   | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|--------------------------------------------------------------|--------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                                    | 13, 22 | 30 888       | 27 855        | 8 825            | 20 433           |
| Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)                          | 13     | -25 946      | -23 624       | -6 743           | -16 579          |
| <b>Brutokasum</b>                                            |        | <b>4 942</b> | <b>4 231</b>  | <b>2 082</b>     | <b>3 854</b>     |
| Turustuskulud (-)                                            | 14     | -676         | -603          | -228             | -213             |
| Üldhalduskulud (-)                                           | 15     | -1 356       | -1 342        | -438             | -453             |
| Muud äritulud                                                |        | 314          | 84            | 232              | 14               |
| Muud ärikulud (-)                                            |        | -211         | -36           | -45              | -12              |
| <b>Ärikasum/-kahjum</b>                                      | 22     | <b>3 013</b> | <b>2 334</b>  | <b>1 603</b>     | <b>3 190</b>     |
| Finantstulud                                                 | 18.1   | 322          | 262           | 165              | 61               |
| Finantskulud (-)                                             | 18.2   | -1 527       | -1 419        | -525             | -548             |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                                  |        | <b>1 808</b> | <b>1 177</b>  | <b>1 243</b>     | <b>2 703</b>     |
| Tulumaks                                                     |        | -283         | 0             | 0                | 0                |
| <b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>                            |        | <b>1 525</b> | <b>1 177</b>  | <b>1 243</b>     | <b>2 703</b>     |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis     |        | 937          | -155          | 1 133            | 1 371            |
| Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis           |        | 588          | 1 332         | 110              | 1 332            |
| <b>Koondkasum/- kahjum</b>                                   |        |              |               |                  |                  |
| Omanikuvahetusega seotud muutused                            |        | -81          | 76            | -81              | 0                |
| Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus |        | -534         | -1 203        | -106             | -1 203           |
| Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel           |        | -375         | -130          | -83              | -130             |
| <b>Aruandeperioodi muu koondkasum kokku</b>                  |        | <b>-990</b>  | <b>-1 257</b> | <b>-270</b>      | <b>-1 333</b>    |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis |        | 418          | -174          | 759              | -130             |
| Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis                     |        | -1 408       | -1 083        | -1 029           | -1 203           |
| <b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>                      |        | <b>535</b>   | <b>-80</b>    | <b>973</b>       | <b>1 370</b>     |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis     |        | 1 355        | -329          | 1 892            | 1 241            |
| Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis           |        | -820         | 249           | -919             | 129              |
| <b>Kasum aktsia kohta</b>                                    |        |              |               |                  |                  |
| Tava (eurot aktsia kohta)                                    |        | 0,24         | 0,59          | 0,29             | 0,36             |
| Lahustatud (eurot aktsia kohta)                              |        | 0,24         | 0,59          | 0,29             | 0,36             |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| tuhandetes eurodes                     | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |         |               |                 | Vähemus-osalus | Omakapital kokku |
|----------------------------------------|------------------------------------------|---------|---------------|-----------------|----------------|------------------|
|                                        | Aktiivkapital                            | Ülekurs | Reservkapital | Jaotamata kasum |                |                  |
| Saldo 31.12.2023                       | 3 855                                    | 8 917   | 385           | 7 836           | 1 168          | 22 161           |
| <b>2024</b>                            |                                          |         |               |                 |                |                  |
| Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum     | 0                                        | 0       | 0             | -155            | 1 332          | 1 177            |
| Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum | 0                                        | 0       | 0             | -174            | -1 083         | -1 257           |
| Vabatahtlik reservkapital              | 0                                        | 0       | 0             | 0               | 5              | 5                |
| Saldo 30.09.2024                       | 3 855                                    | 8 917   | 385           | 7 507           | 1 422          | 22 086           |
| Saldo 31.12.2024                       | 3 855                                    | 8 917   | 385           | 7 755           | 1 098          | 22 010           |
| <b>2025</b>                            |                                          |         |               |                 |                |                  |
| Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum     | 0                                        | 0       | 0             | 937             | 588            | 1 525            |
| Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum | 0                                        | 0       | 0             | 418             | -1 408         | -990             |
| Vabatahtlik reservkapital              | 0                                        | 0       | 0             | 0               | 12             | 12               |
| Tasutud dividendid                     | 0                                        | 0       | 0             | -1 002          | 0              | -1 002           |
| Aktiate emiteerimine                   | 58                                       | 0       | 0             | 0               | 0              | 58               |
| Saldo 30.09.2025                       | 3 913                                    | 8 917   | 385           | 8 108           | 290            | 21 613           |

Juulis otsustasid Hepsor Phoenix 3 OÜ osanikud suunata ettevõtte vabatahtlikku reservi 24 tuhat eurot, millest vähemusosaniku osa oli 12 tuhat eurot ja mis tasaarveldati osanikulaenu intressinõudega (lisa 19).

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| tuhandetes eurodes                                    | Lisa      | 9 kuud 2025    | 9 kuud 2024   |
|-------------------------------------------------------|-----------|----------------|---------------|
| <b>Põhitegevuse rahavood</b>                          |           |                |               |
| <b>Aruandeaasta ärikasum/-kahjum</b>                  | <b>21</b> | <b>3 013</b>   | <b>2 334</b>  |
| Korrigeerimised:                                      |           |                |               |
| Materiaalse põhivara kulum                            |           | 79             | 152           |
| Muud muutused                                         |           | 126            | 71            |
| Tasutud tulumaks                                      |           | -324           | 0             |
| Muutused käibekapitalis:                              |           |                |               |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |           | -1 038         | -505          |
| Varude muutus                                         | 18        | 11 484         | 3 720         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus |           | 1 869          | -1 386        |
| <b>Rahavood põhitegevusest kokku</b>                  |           | <b>15 209</b>  | <b>4 386</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |           |                |               |
| Tasutud materiaalse põhivara soetamisel               |           | -64            | -13           |
| Laekunud materiaalse põhivara müügist                 |           | 1              | 0             |
| Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel             |           | 0              | -2            |
| Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel             |           | -1 675         | -2 374        |
| Tasutud ühisettevõtte soetamisel                      |           | -1             | 0             |
| Laekunud ühisettevõtte müügist                        |           | 1              | 0             |
| Tasutud tütarettevõtete soetamisel                    |           | -1 421         | -1            |
| Laekunud tütarettevõtete müügist                      |           | 0              | 1             |
| Laekunud intressid                                    |           | 5              | 38            |
| Antud laenud                                          | 4         | -4 144         | -773          |
| <b>Investeeringustegevusest rahavood kokku</b>        |           | <b>-7 298</b>  | <b>-3 124</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |           |                |               |
| Saadud laenud                                         | 7         | 14 356         | 23 134        |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | 7         | -22 896        | -22 742       |
| Makstud intressid                                     | 19        | -2 878         | -4 043        |
| Kapitalirendi tagasimaksed                            |           | -7             | -7            |
| Kasutusrendi tagasimaksed                             |           | -32            | -115          |
| Vähemusosaluse sissemaksed osakapitali                |           | 0              | 209           |
| Osakapitali väljamaksed vähemusosalusele              |           | 0              | -134          |
| Makstud dividendid                                    | 11        | -1 002         | 0             |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest              |           | 11             | 1 700         |
| Muud tasumised finantseerimistegevusest               |           | -14            | -38           |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>        |           | <b>-12 462</b> | <b>-2 036</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |           | <b>-4 551</b>  | <b>-774</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |           | <b>6 249</b>   | <b>7 604</b>  |
| Tütarettevõtte omandamisel saadud raha                |           | 169            | 0             |
| Raha ja raha ekvivalentide suurenemine /(-)vähenemine |           | -4 382         | -774          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |           | <b>1 867</b>   | <b>6 830</b>  |

## Konsolideeritud finantsaruannete lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2025. aasta kolmanda kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvahelistele finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2025. aasta kolmanda kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2024. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2024. aasta auditeeritud andmed ja 2024. aasta kolmanda kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2025. aasta kolmanda kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2025. aastal ei ole kontsern teinud muudatusi oma varade õiglase väärtuse hindamise põhimõtetes.

### Lisa 2. Varud

Varud liigitatakse müügiks valmis arendusprojektide alla, kui arendusprojektile on väljastatud kasutusluba. Seisuga 30.09.2025 on kasutusload väljastatud elamuarenduse projektidele aadressidel, Manufaktuuri 7, Nõmme tee 57 ja Paldiski mnt 227c Eestis ning Ranka dambis 5 ja Jürmalas gatve 74 Lätis. Lisaks on osaline kasutusluba väljastatud ärikinnisvara arendusprojektile aadressil Ulbrokas 34 Lätis. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.09.2025 müümata 58 (31.12.2024: 30; 30.09.2024: 40) korterit, millest 15 korterit Riias ning 43 korterit Tallinnas.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.09.2025 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 1 337 tuhat eurot (31.12.2024: 3 740 tuhat eurot; 30.09.2024: 3 281 tuhat eurot). Lisainformatsioon lisas 19.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

| tuhandetes eurodes                              | 30.09.2025    | 31.12.2024    | 30.09.2024    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| A – planeering menetluses                       | 10 470        | 11 624        | 14 789        |
| B – ehitusluba menetluses                       | 3 277         | 11 083        | 7 030         |
| C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud | 4 895         | 0             | 3 274         |
| D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud  | 14 337        | 19 576        | 15 565        |
| E – ehitus valmis, müügis                       | 21 015        | 21 858        | 36 342        |
| <b>Varud kokku</b>                              | <b>53 994</b> | <b>64 141</b> | <b>77 000</b> |

Kontserni varudes kajastatud arendusprojektid:

| tuhandetes eurodes                           |                          |         |                    | 30.09.2025          |                  | 31.12.2024          |                  | 30.09.2024          |                  |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Adress                                       | Arendusettevõtte         | Asukoht | Segment            | Bilansiline väärtus | Projekti staatus | Bilansiline väärtus | Projekti staatus | Bilansiline väärtus | Projekti staatus |
| <b>Pooleliolevad arendusprojektid</b>        |                          |         |                    |                     |                  |                     |                  |                     |                  |
| Paldiski mnt 227c, Tallinn                   | Hepsor 3Torni OÜ         | Eesti   | Elukondlik         | 0                   | -                | 9 530               | E                | 11 235              | E                |
| Narva mnt 150b, Tallinn                      | Hepsor N450 OÜ           | Eesti   | Elukondlik/<br>Äri | 1 229               | A                | 4 071               | A                | 4 015               | A                |
| Manufaktuuri 5, Tallinn                      | Hepsor Phoenix 3 OÜ      | Eesti   | Elukondlik/<br>Äri | 9 257               | D                | 7 556               | D                | 6 551               | D                |
| Manufaktuuri 7, Tallinn                      | Hepsor Phoenix 2 OÜ      | Eesti   | Elukondlik/<br>Äri | 0                   | -                | 7 260               | E                | 11 336              | E                |
| Lembitu 4, Tallinn                           | Hepsor L4 OÜ             | Eesti   | Äri                | 0                   | -                | 0                   | -                | 3 274               | C                |
| Alvari 2/Paevälja 9, Tallinn                 | Hepsor Fortuuna OÜ       | Eesti   | Elukondlik         | 0                   | -                | 1 885               | B                | 1 668               | A                |
| Alvari 1, Tallinn                            | Hepsor A1 OÜ             | Eesti   | Elukondlik         | 2 209               | A                | 2 022               | A                | 2 022               | A                |
| Kadaka tee 197, Tallinn                      | H&R Residentsid OÜ       | Eesti   | Elukondlik         | 1 374               | A                | 1 305               | A                | 1 282               | A                |
| Manufaktuuri 12, Tallinn                     | Hepsor Phoenix 4 OÜ      | Eesti   | Elukondlik         | 1 791               | D                | 1 131               | B                | 1 057               | B                |
| Vana-Tartu mnt 49, Tallinn                   | Hepsor VT49 OÜ           | Eesti   | Äri                | 1 285               | B                | 1 153               | B                | 1 126               | A                |
| Võistluse 7, Tallinn                         | Hepsor V7 OÜ             | Eesti   | Elukondlik         | 473                 | B                | 425                 | B                | 408                 | B                |
| Saules alley 2, Riia                         | Hepsor SA2 SIA           | Läti    | Elukondlik         | 1 081               | B                | 1 079               | B                | 727                 | B                |
| Ranka Dambis 5, Riia                         | Hepsor RD5 SIA           | Läti    | Elukondlik         | 0                   | -                | 0                   | -                | 0                   | -                |
| Ulbrokas 34, Riia                            | Hepsor U34 SIA           | Läti    | Äri                | 0                   | -                | 6 794               | D                | 4 745               | D                |
| Braila 23, Riia                              | Hepsor Jugla SIA         | Läti    | Elukondlik         | 742                 | D                | 618                 | B                | 550                 | B                |
| Ganibu Dambis 17a, Riia                      | Hepsor Ganibu Dambis SIA | Läti    | Äri                | 4 895               | C                | 4 431               | B                | 4 352               | B                |
| Jūrmalas gatve 74, Riia                      | Hepsor JG SIA            | Läti    | Elukondlik         | 0                   | -                | 5 226               | D                | 4 269               | D                |
| Smaidu, Dreilini                             | Riga Properties 4 SIA    | Läti    | Äri                | 4 401               | A                | 4 226               | A                | 4 250               | A                |
| Eiženijas 18, Riia                           | Hepsor E18 SIA           | Läti    | Elukondlik         | 438                 | B                | 361                 | B                | 344                 | B                |
| Dzelzavas 74c, Riia                          | Hepsor Dz74c SIA         | Läti    | Elukondlik         | 2 547               | D                | 0                   | -                | 0                   | -                |
| Starta 17, Riia                              | Hepsoer S17 SIA          | Läti    | Elukondlik         | 1 257               | A                | 0                   | -                | 0                   | -                |
| - muud projektid                             |                          | Eesti   |                    | 0                   | -                | 0                   | -                | 18                  | A                |
| <b>Pooleliolevad arendusprojektid kokku</b>  |                          |         |                    | <b>32 979</b>       |                  | <b>59 073</b>       |                  | <b>63 229</b>       |                  |
| <b>Müügiks valmis arendusprojektid</b>       |                          |         |                    |                     |                  |                     |                  |                     |                  |
| Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)     | Hepsor Phoenix OÜ        | Eesti   | Elukondlik         | 16                  | E                | 16                  | E                | 16                  | E                |
| Meistri 14, Tallinn                          | Hepsor Meistri 14 OÜ     | Eesti   | Äri                | 0                   | E                | 0                   | E                | 7 667               | E                |
| Nõmme tee 57, Tallinn                        | Hepsor N57 OÜ            | Eesti   | Elukondlik         | 122                 | E                | 2 349               | E                | 2 787               | E                |
| Paldiski mnt 227c, Tallinn                   | Hepsor 3Torni OÜ         | Eesti   | Elukondlik         | 2 864               | E                | 0                   | -                | 0                   | -                |
| Manufaktuuri 7, Tallinn                      | Hepsor Phoenix 2 OÜ      | Eesti   | Elukondlik/<br>Äri | 3 741               | E                | 0                   | -                | 0                   | -                |
| Strelnieku 4b, Riia                          | Hepsor S4B SIA           | Läti    | Elukondlik         | 0                   | -                | 77                  | E                | 312                 | E                |
| Ranka Dambis 5, Riia                         | Hepsor RD5 SIA           | Läti    | Elukondlik         | 671                 | E                | 2 626               | E                | 2 989               | E                |
| Jūrmalas gatve 74, Riia                      | Hepsor JG SIA            | Läti    | Elukondlik         | 1 237               | E                | 0                   | -                | 0                   | -                |
| Ulbrokas 34, Riia                            | Hepsor U34 SIA           | Läti    | Äri                | 12 364              | E                | 0                   | -                | 0                   | -                |
| <b>Müügiks valmis arendusprojektid kokku</b> |                          |         |                    | <b>21 015</b>       |                  | <b>5 068</b>        |                  | <b>13 771</b>       |                  |
| <b>Varud kokku</b>                           |                          |         |                    | <b>53 994</b>       |                  | <b>64 141</b>       |                  | <b>77 000</b>       |                  |

## Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

| tuhandetes eurodes                       | 30.09.2025   | 31.12.2024 | 30.09.2024   |
|------------------------------------------|--------------|------------|--------------|
| Nõuded ostjatele                         | 1 355        | 463        | 1 700        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded  | -13          | -13        | -1           |
| <b>Nõuded ostjatele kokku</b>            | <b>1 342</b> | <b>450</b> | <b>1 699</b> |
| Ettemaksed                               |              |            |              |
| Maksude ettemaks                         |              |            |              |
| Käibemaks                                | 249          | 147        | 167          |
| Muud maksud                              | 7            | 0          | 1            |
| Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest | 135          | 113        | 137          |
| <b>Ettemaksed kokku</b>                  | <b>391</b>   | <b>260</b> | <b>305</b>   |
| Muud lühiajalised nõuded                 |              |            |              |
| Intressinõuded                           | 0            | 2          | 14           |
| Muud lühiajalised nõuded                 | 63           | 49         | 36           |
| <b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>    | <b>63</b>    | <b>51</b>  | <b>50</b>    |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>        | <b>1 796</b> | <b>761</b> | <b>2 054</b> |

## Lisa 4. Antud laenud

| tuhandetes eurodes                             | Mitteseotud<br>juriidilised isikud | Seotud juriidilised<br>isikud (lisa 23) | Kokku        |
|------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| <b>2025</b>                                    |                                    |                                         |              |
| <b>Laenujääk seisuga 31.12.2024</b>            | <b>200</b>                         | <b>2 428</b>                            | <b>2 628</b> |
| - lühiajaline osa                              | 200                                | 0                                       | 200          |
| - pikaajaline osa                              | 0                                  | 2 428                                   | 2 428        |
| Antud laenud                                   | 296                                | 4 144                                   | 4 440        |
| Tütarettevõtte soetamisel laenu elimineerimine | -296                               | 0                                       | -296         |
| Tütarettevõtte jagunemine                      | -200                               | 0                                       | -200         |
| <b>Laenujääk seisuga 30.09.2025</b>            | <b>0</b>                           | <b>6 572</b>                            | <b>6 572</b> |
| - lühiajaline osa                              | 0                                  | 0                                       | 0            |
| - pikaajaline osa                              | 0                                  | 6 572                                   | 6 572        |
| Lepinguline/tegelik intressimäär aastas        | 0-12%                              | 7-12%                                   |              |
| <b>2024</b>                                    |                                    |                                         |              |
| <b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>            | <b>311</b>                         | <b>1 729</b>                            | <b>2 040</b> |
| Antud laenud                                   | 200                                | 573                                     | 773          |
| <b>Laenujääk seisuga 30.09.2024</b>            | <b>511</b>                         | <b>2 302</b>                            | <b>2 813</b> |
| - lühiajaline osa                              | 511                                | 0                                       | 311          |
| - pikaajaline osa                              | 0                                  | 2 302                                   | 2 302        |

## Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

Hepsor M14 OÜ büroohoone arendusprojekt Tallinnas, Meistri 14 ehitus valmis 2021. aastal. Seisuga 31.12.2024 liigitati hoone kinnisvarainvesteeringuks, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontsern teostas hindamise viie aasta diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna kinnisvarainvesteeringu eesmärgiks on teenida üüritulu, siis näitab kasutatud meetod kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas. 2024. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,1% ning diskontomäära 8,1%. Seisuga 31.12.2024 hinnati vara õiglaseks väärtuseks 8,0 miljonit eurot.

## Lisa 6. Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuna kajastatakse Tatari 6A Arenduse OÜ, kus kontsern omab 80% osalust ettevõttest. Kontsern osutab arendusprojekti juhtimisteenust. Juhtimisprotsessi kvaliteedi tagamiseks omab kontsern ettevõttes arendusperioodil 80% osalust, mis antakse kaasomanikule üle arendusprotsessi lõppedes. Kontsernil ei ole projektis kasumiosalust. Finantsinvesteeringu bilansiline väärtus on 2 tuhat eurot.

Aastatel 2023–2025 on kontsern investeerinud Kanadas kokku viide ühissettevõttesse. Ühissettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. 2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühissettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024 ja 2025 aastatel on kontsern investeerinud kolme Kanada ühissettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership, Brownville Limited Partnership ja EH High Park Limited Partnership.

Seisuga 30.09.2025 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 7 550 (31.12.2024: 6 424; 30.09.2024: 4 291) tuhat eurot.

## Lisa 7. Saadud laenud

2025. aasta veebruaris sõlmis Hepsor AS LHV Pangaga laenulepingu lisa, millega vähendati kontsernilaenu laenulimiiti 9 miljonilt eurolt 6 miljoni euronile. Laenu tähtaeg on 12. märts 2026. Laenu tagatiseks on panditud Hepsor AS juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvad aktsiad ja Hepsor Finance OÜ osad. Laenulepingus on kokku lepitud kaks finantseerimistingimust, mida mõõdetakse kvartaalselt:

- a) LHV Panga laenu ja omakapitali suhe, mis võib olla maksimaalselt 55%;
- b) Konsolideerimisgrupi poolt võetud laenukohustuste suhe Konsolideerimisgrupi varade, rahaliste vahendite ja kinnisvaraarendustega seotud investeeringute mahtu maksimaalselt 70% (seitsekümmend protsenti). Alates 31.12.2024 on konsolideerimisgrupi varade hulka arvestatud ka finantsinvesteeringud.

2025. aasta 12. augustil allkirjastati AS LHV Pangaga uus laenuleping 2 miljonile eurole. Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Hepsor AS grupi tütarettevõtetele Tallinnas Lasnamäel asuvatele kinnistutele.

Lisaks pangalaenule on seatud laenu tagatiseks mitteseotud juriidilistele isikutele ühishüpoteek kontserni ettevõtetele Riga 4 Properties SIA summas 2,75 miljonit eurot kuni laenukohustise täitmiseni.



Seisuga 30.09.2025 on kontsernil laenukohustusi:

| tuhandetes eurodes                             | Pangalaenud         | Mitteseotud juriidilised isikud | Seotud juriidilised isikud (lisa 23) | Kokku         |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| <b>2025</b>                                    |                     |                                 |                                      |               |
| <b>Laenujääk seisuga 31.12.2024</b>            | <b>33 828</b>       | <b>19 489</b>                   | <b>1 371</b>                         | <b>54 688</b> |
| - lühiajaline osa                              | 17 753              | 4 345                           | 1 238                                | 23 336        |
| - pikaajaline osa                              | 16 075              | 15 144                          | 133                                  | 31 352        |
| Saadud laenud                                  | 9 764               | 4 592                           | 0                                    | 14 356        |
| Tagastatud laenud                              | -15 763             | -5 895                          | -1 238                               | -22 896       |
| Tütarettevõtte soetamisel laenu elimineerimine | 0                   | -1 226                          | 0                                    | -1 226        |
| Tegeliku intressimäära mõju                    | 0                   | -10                             | 0                                    | -10           |
| <b>Laenujääk seisuga 30.09.2025</b>            | <b>27 829</b>       | <b>16 950</b>                   | <b>133</b>                           | <b>44 912</b> |
| - lühiajaline osa                              | 4 857               | 3 335                           | 0                                    | 8 192         |
| - pikaajaline osa                              | 22 972              | 13 615                          | 133                                  | 36 720        |
| Lepinguline intressimäär aastas                | EU6+3,25%-8%; 5,46% | 0-15%                           | 0-12%                                |               |
| <b>2024</b>                                    |                     |                                 |                                      |               |
| <b>Laenujääk seisuga 31.12.2023</b>            | <b>36 309</b>       | <b>19 213</b>                   | <b>1 383</b>                         | <b>56 905</b> |
| Saadud laenud                                  | 17 081              | 1 343                           | 4 710                                | 23 134        |
| Tagastatud laenud                              | -21 207             | -285                            | -1 250                               | -22 742       |
| <b>Laenujääk seisuga 30.09.2024</b>            | <b>32 183</b>       | <b>20 271</b>                   | <b>4 843</b>                         | <b>57 297</b> |
| - lühiajaline osa                              | 15 271              | 4 612                           | 4 843                                | 24 726        |
| - pikaajaline osa                              | 16 912              | 15 659                          | 0                                    | 32 571        |

Seisuga 30.09.2025 on arendusprojektide riski vastu saadud 85% (31.12.2024: 89%, 30.09.2024: 89%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

| tuhandetes eurodes                                              | Pangalaenud   | Mitteseotud juriidilised isikud | Seotud juriidilised isikud | Kokku         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Seisuga 30.09.2025</b>                                       |               |                                 |                            |               |
| Arendusprojektidesse antud laenud                               | 21 079        | 16 950                          | 133                        | 38 162        |
| Peakontoritele antud laenud arendusprojektide finantseerimiseks | 6 750         | 0                               | 0                          | 6 750         |
| <b>Kokku</b>                                                    | <b>27 829</b> | <b>16 950</b>                   | <b>133</b>                 | <b>44 912</b> |
| <b>Seisuga 31.12.2024</b>                                       |               |                                 |                            |               |
| Arendusprojektidesse antud laenud                               | 27 888        | 19 489                          | 1 371                      | 48 748        |
| Peakontoritele antud laenud arendusprojektide finantseerimiseks | 5 940         | 0                               | 0                          | 5 940         |
| <b>Kokku</b>                                                    | <b>33 828</b> | <b>19 489</b>                   | <b>1 371</b>               | <b>54 688</b> |
| <b>Seisuga 30.09.2024</b>                                       |               |                                 |                            |               |
| Arendusprojektidesse antud laenud                               | 26 183        | 20 271                          | 4 843                      | 51 297        |
| Peakontoritele antud laenud arendusprojektide finantseerimiseks | 6 000         | 0                               | 0                          | 6 000         |
| <b>Kokku</b>                                                    | <b>32 183</b> | <b>20 271</b>                   | <b>4 843</b>               | <b>57 297</b> |

30. septembri 2025 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

| Laenuandja  | Riik  | Laenujääk | Lepingu tähtaeg | Laenu-limiit | Intress aastas  | Tagatis                                        | Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5) | Kontserni antud garantii |
|-------------|-------|-----------|-----------------|--------------|-----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| LHV Pank AS | Eesti | 4 559     | 2027            | 4 900        | 5,46%           | Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn                 | 7 980                                    | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 1 871     | 2026            | 13 900       | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn          | 2 864                                    | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 1 666     | 2026            | 5 758        | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn             | 3 741                                    | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 354       | 2029            | 7 600        | 6M Euribor+8%   | Hüpoteek - Manufaktuuri 5, Tallinn             | 9 257                                    | 3 000                    |
| Bigbank AS  | Läti  | 1 865     | 2028            | 2 000        | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertsant | 4 895                                    | -                        |
| Bigbank AS  | Läti  | 257       | 2026            | 3 259        | 6M Euribor+4,9% | Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia                | 671                                      | 460                      |
| Bigbank AS  | Läti  | 1 027     | 2028            | 4 000        | 6M Euribor+4,6% | Hüpoteek - Jūrmalas gatve 74, Riia             | 1 237                                    | 430                      |
| Bigbank AS  | Läti  | 8 692     | 2027            | 9 000        | 6M Euribor+4,4% | Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertsant      | 12 364                                   | 890                      |
| Bigbank AS  | Läti  | 903       | 2028            | 8 600        | 6M Euribor+4,4% | Hüpoteek - Dzelzavas 74c, Riia                 | 2 547                                    | 430                      |

31. detsember 2024 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

| Laenuandja  | Riik  | Laenujääk | Lepingu tähtaeg | Laenu-limiit | Intress aastas  | Tagatis                                        | Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5) | Kontserni antud garantii |
|-------------|-------|-----------|-----------------|--------------|-----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| LHV Pank AS | Eesti | 4 664     | 2027            | 4 900        | 5,46%           | Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn                 | 7 980                                    | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 4 746     | 2026            | 13 900       | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn          | 9 530                                    | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 1 105     | 2026            | 2 450        | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Nõmme tee 57, Tallinn               | 2 349                                    | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 5 678     | 2026            | 5 758        | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn             | 7 260                                    | -                        |
| Bigbank AS  | Läti  | 1 900     | 2025            | 2 000        | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertsant | 4 431                                    | -                        |
| Bigbank AS  | Läti  | 2 138     | 2026            | 4 000        | 6M Euribor+5,2% | Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia                | 2 626                                    | 460                      |
| Bigbank AS  | Läti  | 3 945     | 2026            | 4 000        | 6M Euribor+5,2% | Hüpoteek - Jūrmalas gatve 74, Riia             | 5 226                                    | 1 000                    |
| Bigbank AS  | Läti  | 3 765     | 2027            | 9 000        | 6M Euribor+4,4% | Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertsant      | 6 794                                    | 890                      |

30. september 2024 sisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

| Laenuandja  | Riik  | Laenujääk | Lepingu tähtaeg | Laenu-limiit | Intress aastas  | Tagatis                                        | Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2) | Kontserni antud garantii |
|-------------|-------|-----------|-----------------|--------------|-----------------|------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| LHV Pank AS | Eesti | 4 698     | 2027            | 4 900        | 5,46%           | Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn                 | 7 667                                 | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 1 300     | 2025            | 1 300        | 6M Euribor+8%   | Hüpoteek - Lembitu 4, Tallinn                  | 3 274                                 | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 6 584     | 2025            | 13 900       | 6M Euribor+5,9% | Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn          | 11 235                                | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 1 571     | 2026            | 2 450        | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Nõmme tee 57, Tallinn               | 2 787                                 | -                        |
| LHV Pank AS | Eesti | 2 443     | 2026            | 17 500       | 6M Euribor+6,5% | Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn             | 11 336                                | -                        |
| Bigbank AS  | Läti  | 1 905     | 2025            | 2 000        | 6M Euribor+4,5% | Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertsant | 4 352                                 | -                        |
| Bigbank AS  | Läti  | 3 339     | 2026            | 4 000        | 6M Euribor+5,2% | Hüpoteek - Ranka Dambis 5, Riia                | 2 989                                 | 1 200                    |
| Bigbank AS  | Läti  | 2 731     | 2026            | 4 000        | 6M Euribor+5,2% | Hüpoteek - Jūrmalas gatve 74, Riia             | 4 269                                 | 1 000                    |
| Bigbank AS  | Läti  | 1 612     | 2027            | 9 000        | 6M Euribor+4,4% | Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertsant      | 4 745                                 | 450                      |

## Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

| tuhandetes eurodes                           | 30.09.2025   | 31.12.2024   | 30.09.2024   |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Võlad tarnijatele</b>                     | <b>1 115</b> | <b>1 138</b> | <b>2 058</b> |
| <b>Maksuvõlad</b>                            |              |              |              |
| Käibemaks                                    | 350          | 663          | 1 169        |
| Füüsilise isiku tulumaks                     | 26           | 40           | 28           |
| Sotsiaalmaks                                 | 41           | 65           | 47           |
| Ettevõtte tulumaks                           | 0            | 41           | 0            |
| Muud maksud                                  | 170          | 7            | 26           |
| <b>Maksuvõlad kokku</b>                      | <b>587</b>   | <b>816</b>   | <b>1 270</b> |
| <b>Viitvõlad</b>                             |              |              |              |
| Võlad töövõtjatele                           | 167          | 113          | 133          |
| Intressivõlad (lisa 19)                      | 388          | 1 011        | 1 054        |
| Muud viitvõlad                               | 162          | 67           | 63           |
| <b>Viitvõlad kokku</b>                       | <b>717</b>   | <b>1 191</b> | <b>1 250</b> |
| <b>Muud lühiajalised võlad</b>               |              |              |              |
| Varjatud tuletisinstrumentid (lisa 10)       | 2 409        | 2 074        | 3 264        |
| Muud võlad                                   | 427          | 1 323        | 873          |
| <b>Muud lühiajalised võlad kokku</b>         | <b>2 836</b> | <b>3 397</b> | <b>4 137</b> |
| <b>Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku</b> | <b>5 255</b> | <b>6 542</b> | <b>8 715</b> |

## Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

| tuhandetes eurodes                        | 30.09.2025   | 31.12.2024   | 30.09.2024   |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Intressivõlad (lisa 19)                   | 3 061        | 2 539        | 2 225        |
| Muud pikaajalised võlad                   | 2 597        | 2 096        | 2 115        |
| Tulevaste perioodide tulud                | 1 842        | 0            | 0            |
| <b>Muud pikaajalised kohustised kokku</b> | <b>7 500</b> | <b>4 635</b> | <b>4 340</b> |

## Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumentid

Varjatud tuletisinstrumentidina kajastatakse kontserni võetud kohustusi tütarettevõtete vähemusosanike ees vastavalt sõlmitud osanike lepingutele. Osanike lepingutest tulenevalt jagatakse kasum vähemusosaniikele lepingus kokkulepitud viisil.

Aruandeperioodide lõpu seisuga oli arendusprojekti äriplaani osalisel või täielikul realiseerumisel kontsernil varjatud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi järgmistes arendusprojektides:

| tuhandetes eurodes                                            | 30.09.2025   | 31.12.2024   | 30.09.2024   |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>               | 0            | 200          | 0            |
| <i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>             | 2 409        | 1 874        | 1 203        |
| <b>Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tulenev kohustis</b> | <b>2 409</b> | <b>2 074</b> | <b>1 203</b> |

## Lisa 11. Aktsiakapital

Vastavalt Hepsor AS põhikirjale on ettevõtte miinimumaktsiakapital 3 miljonit eurot ja maksimumaktsiakapital 12 miljonit eurot. 8.07.2025 võttis Hepsor AS-i nõukogu vastu otsuse suurendada Hepsor AS-i aktsiakapitali 57 821 euro võrra. Seisuga 30.09.2025 on Hepsor AS-i aktsiakapital 3 913 tuhat eurot. Hepsor AS-il on 3 912 522 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

2025. aastal maksti aktsionäridele välja dividende summas 1 002 tuhat eurot, 0,26 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 283 tuhat eurot.

## Lisa 12. Tingimuslikud kohustised

### 12.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30.09.2025 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 4 958 tuhat eurot (31.12.2024: 5 921 tuhat eurot; 30.09.2024: 9 433 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvutatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskupäeva. 30. septembri 2025 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2025-2029.

### 12.2 Kohtuvaidlus

Harju Maakohus on võtnud menetlusse Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniku hagi Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix OÜ vastu kahju nõudes. Hagi põhineb väitel, et hagejatele 2018-2019 müüdud korteriomanditel on ehituslikud puudused. Hagejad nõuavad neile väidetavalt tekkinud kahju hüvitamist summas 467 tuhat eurot ja sellelt summalt arvutatavaid viiviseid. Hepsor Phoenix OÜ juhtkond ei pea esitatud hagi põhjendatuks ning seni esitatud asjaolude põhjal hindab nõude rahuldamist ebatõenäoliseks.

### 12.3 Kontserni antud garantiid

Kontserni antud garantiide kohta on informatsioon esitatud lisas 7.

## Lisa 13. Müügitulu

| tuhandetes eurodes       | 9 kuud 2025   | 9 kuud 2024   | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|--------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| Kinnisvara müük          | 29 514        | 26 755        | 8 298            | 20 076           |
| Projektijuhtimisteenused | 383           | 134           | 173              | 40               |
| Üüritulu                 | 777           | 806           | 278              | 266              |
| Muu müügitulu            | 214           | 160           | 76               | 51               |
| <b>Kokku</b>             | <b>30 888</b> | <b>27 855</b> | <b>8 825</b>     | <b>20 433</b>    |

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 22.

## Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

| tuhandetes eurodes         | 9 kuud 2025    | 9 kuud 2024    | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Müüdud kinnisvara maksumus | -24 610        | -22 099        | -6 382           | -16 192          |
| Tööjõukulud (lisa 17)      | -552           | -637           | -169             | -206             |
| Põhivara kulum             | -3             | -25            | -1               | -8               |
| Muud kulud                 | -781           | -862           | -191             | -324             |
| <b>Kokku</b>               | <b>-25 946</b> | <b>-23 624</b> | <b>-6 743</b>    | <b>-16 579</b>   |

## Lisa 15. Turustuskulud

| tuhandetes eurodes    | 9 kuud 2025 | 9 kuud 2024 | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|-----------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| Tööjõukulud (lisa 17) | -169        | -114        | -56              | -47              |
| Põhivara kulum        | -24         | -35         | -8               | -12              |
| Muud turustuskulud    | -483        | -454        | -164             | -154             |
| <b>Kokku</b>          | <b>-676</b> | <b>-603</b> | <b>-228</b>      | <b>-213</b>      |

## Lisa 16. Üldhalduskulud

| tuhandetes eurodes        | 9 kuud 2025   | 9 kuud 2024   | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|---------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| Tööjõukulud (lisa 17)     | -848          | -827          | -267             | -256             |
| Põhivara kulum            | -52           | -97           | -18              | -32              |
| Sõidu- ja transpordikulud | -54           | -80           | -18              | -25              |
| Ostetud teenusete kulud   | -243          | -207          | -81              | -75              |
| Muud üldhalduskulud       | -159          | -131          | -54              | -65              |
| <b>Kokku</b>              | <b>-1 356</b> | <b>-1 342</b> | <b>-438</b>      | <b>-453</b>      |

## Lisa 17. Tööjõukulud

| tuhandetes eurodes                                | 9 kuud 2025   | 9 kuud 2024   | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| Palgakulud                                        | -1 195        | -1 176        | -369             | -386             |
| Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud | -374          | -402          | -123             | -123             |
| <b>Kokku (lisad 14, 15, 16)</b>                   | <b>-1 569</b> | <b>-1 578</b> | <b>-492</b>      | <b>-509</b>      |

Seisuga 30. september 2025 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 27 (30.09.2024: 29) inimest, sh Eestis 15 (30.09.2024: 15) ning Lätis 12 (30.09.2024: 14).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 383 tuhat eurot (9 kuud 2024: 365 tuhat eurot).

Kontsern loeb tööjõukuludeks töötasu (sh põhitöötasu, lisatöötasu, juhatuse liikme tasu, nõukogu liikme tasu, puhkusetasu ning tulemustasu), töötasult arvestatud makse, erisoodustusi ning erisoodustustelt arvestatud makse.

## Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

## 18.1 Finantstulud

| tuhandetes eurodes                  | 9 kuud 2025 | 9 kuud 2024 | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| Intressitulud                       | 291         | 154         | 160              | 61               |
| Tütaretevõtete müügist saadud tulud | 0           | 0           | 0                | 0                |
| Muud finantstulud                   | 31          | 108         | 5                | 0                |
| <b>Kokku</b>                        | <b>322</b>  | <b>262</b>  | <b>165</b>       | <b>61</b>        |

## 18.2 Finantskulud

| tuhandetes eurodes             | 9 kuud 2025   | 9 kuud 2024   | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|--------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| Intressikulud (lisa 19)        | -1 452        | -1 377        | -505             | -548             |
| Kahjum valuutakursi muutustest | 0             | 0             | 0                | 0                |
| Muud finantskulud              | -75           | -42           | -20              | 0                |
| <b>Kokku</b>                   | <b>-1 527</b> | <b>-1 419</b> | <b>-525</b>      | <b>-548</b>      |

2025. aastal on laenude intressikuludid kapitaliseeritud varude seotusmaksumusse summas 1 337 tuhat eurot (9 kuud 2024: 3 281 tuhat eurot).

## Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

| tuhandetes eurodes                                                                         | 30.09.2025    | 30.09.2024    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Varud</b>                                                                               |               |               |
| Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2) | 1 337         | 3 281         |
| Varude seotusmaksumuse muutus (lisa 2)                                                     | 10 147        | 439           |
| <b>Varude muutus kokku</b>                                                                 | <b>11 484</b> | <b>3 720</b>  |
| <b>Makstud intressid</b>                                                                   |               |               |
| Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 18)                                                 | -1 452        | -1 377        |
| Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2) | -1 337        | -3 281        |
| Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 8, 9)                             | -101          | 610           |
| Intresside konverteerimine vabatahtlikku reservi                                           | 12            | 5             |
| <b>Makstud intressid kokku</b>                                                             | <b>-2 878</b> | <b>-4 043</b> |

## Lisa 20. Tütaretevõtted

Märtsis tasus vähemusosaluse omanik Hepsor V7 OÜ 50%-lise osaluse eest.

20.03.2025 asutas Hepsor AS tütaretevõtte Hepsor Finance OÜ tütaretevõtte Hepsor SOF OÜ ning müüs 11.04.2025 50%-lise osaluse Usaldusfond EFTEN Special Opportunities Fundile. Hepsor Finance OÜ kajastab Hepsor SOF OÜ-d ühissetevõttena.

30.04.2025 omandas Hepsor AS 49%-lise osaluse Hepsor 3Torni OÜ-s saades ettevõtte ainuomanikuks.

9.07.2025 omandas Hepsor AS tütaretevõtte Hepsor Latvia OÜ Hepsor Dz74c SIA 50%-lise osaluse.

14.08.2025 omandas Hepsor AS tütaretevõtte Hepsor Latvia OÜ Hepsor S17 SIA 100%-lise osaluse.

Muudatused kontserni struktuuris 2025. aasta üheksa kuuga ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

| tuhandetes eurodes | Muu koondkasum                               |                                        | Rahavoog                         |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
|                    | Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum | Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum | Rahavoog investeerimistegevusest |
| Hepsor V7 OÜ       | 0                                            | 0                                      | 1                                |
| Hepsor SOF OÜ      | 0                                            | 0                                      | -1                               |
| Hepsor 3Torni OÜ   | -49                                          | 49                                     | -1                               |
| Hepsor Dz74c SIA   | 0                                            | 0                                      | -174                             |
| Hepsor Latvia OÜ   | 842                                          | -923                                   | -20                              |
| Hepsor S17 SIA     | 0                                            | 0                                      | -1 226                           |
| <b>Kokku</b>       | <b>793</b>                                   | <b>-874</b>                            | <b>-1 421</b>                    |

Muudatused kontserni struktuuris 2024. aasta üheksa kuuga ja nende mõju koondkasumile ja rahavoogudele oli järgmine:

| tuhandetes eurodes | Muu koondkasum                               |                                        | Rahavoog                         |                                   |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
|                    | Emaettevõtte omanikele kuuluv muu koondkasum | Vähemusosalusele kuuluv muu koondkasum | Rahavoog investeerimistegevusest | Rahavoog finantseerimistegevusest |
| Hepsor VT 49 OÜ    | 0                                            | 1                                      | 1                                | 0                                 |
| Kvarta Holding OÜ  | 0                                            | 0                                      | -1                               | 0                                 |
| Hepsor U34 SIA     | -44                                          | 253                                    | 0                                | 209                               |
| Hepsor Marupe SIA  | 0                                            | -134                                   | 0                                | -134                              |
| <b>Kokku</b>       | <b>-44</b>                                   | <b>120</b>                             | <b>0</b>                         | <b>75</b>                         |

Märtsis asutas Hepsor Latvia OÜ tütarettevõtte Hepsor E18 SIA.

Aprillis tasus vähemusosaluse omanik Hepsor VT49 OÜ 50%-lise osaluse eest.

Mais suurendati Hepsor U34 osakapitali 430 tuhat euro võrra, mille tulemusena Hepsor kontserni osalus Hepsor U34 SIA-s vähenes 8,6%, olles 47,4%.

Hepsor Marupe SIA osakapitali vähendati 267 tuhat erurot, millest vähemusosalusele tasuti 134 tuhat eurot.

Hepsor AS asutas 50%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor V7 OÜ.

Juunis omandas Hepsor Latvia OÜ 50%-lise osaluse Kvarta Holding OÜ-s, saades ettevõtte ainuomanikuks. Kvarta Holding OÜ osalus tütarettevõttes Kvarta SIA vähenes 100%-lt 50%-le.



## Lisa 21. Sidus- ja ühisettevõtted

Aruandeperioodide lõpu seisuga on kontsernil osalus järgmistes sidus- ja ühisettevõtetes:

|                | Osaluse- ja hääleõigus (%) |            |            |
|----------------|----------------------------|------------|------------|
|                | 30.09.2025                 | 31.12.2024 | 30.09.2024 |
| Hepsor P113 OÜ | 45                         | 45         | 45         |
| Hepsor SOF OÜ  | 50                         | 0          | 0          |

Finantsteave sidus- ja ühisettevõtete kohta:

| tuhandetes eurodes                    | 30.09.2025     | 30.09.2025    | 31.12.2024     | 30.09.2024     |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                       | Hepsor P113 OÜ | Hepsor SOF OÜ | Hepsor P113 OÜ | Hepsor P113 OÜ |
| <b>Käibevara</b>                      |                |               |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid             | 330            | 211           | 210            | 491            |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 122            | 48            | 292            | 34             |
| Varud                                 | 0              | 9 792         | 0              | 0              |
| <b>Käibevara kokku</b>                | <b>452</b>     | <b>10 051</b> | <b>502</b>     | <b>501</b>     |
| <b>Põhivara</b>                       |                |               |                |                |
| Kinnisvarainvesteering                | 10 610         | 0             | 10 610         | 9 400          |
| Tütarettevõtte aktsiad ja osad        | 3              | 0             | 3              | 3              |
| Nõuded ja ettemaksed                  | 53             | 0             | 0              | 0              |
| <b>Põhivara kokku</b>                 | <b>10 666</b>  | <b>0</b>      | <b>10 613</b>  | <b>9 403</b>   |
| <b>Varad kokku</b>                    | <b>11 118</b>  | <b>10 051</b> | <b>11 115</b>  | <b>9 928</b>   |
| <b>Lühiajalised kohustised</b>        |                |               |                |                |
| Laenukohustised                       | 34             | 0             | 0              | 7 184          |
| Võlad tarnijatele ja muud võlad       | 168            | 25            | 178            | 165            |
| <b>Lühiajalised kohustised kokku</b>  | <b>202</b>     | <b>25</b>     | <b>178</b>     | <b>7 349</b>   |
| <b>Pikaajalised kohustised</b>        |                |               |                |                |
| Laenukohustised                       | 14 970         | 9 436         | 13 537         | 6 103          |
| Muud pikaajalised kohustised          | 137            | 556           | 771            | 667            |
| <b>Pikaajalised kohustised kokku</b>  | <b>15 107</b>  | <b>9 992</b>  | <b>14 308</b>  | <b>6 770</b>   |
| <b>Kohustised kokku</b>               | <b>15 309</b>  | <b>10 017</b> | <b>14 486</b>  | <b>14 119</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     | <b>-4 191</b>  | <b>34</b>     | <b>-3 371</b>  | <b>-4 191</b>  |
| <b>Kohustised ja omakapital kokku</b> | <b>11 118</b>  | <b>10 051</b> | <b>11 115</b>  | <b>9 928</b>   |

Seisuga 30.09.2025 on Hepsor P113 OÜ P113 Tervisemaja 98% ulatuses üürilepingutega kaetud. Seisuga 30.09.2025 on Hepsor AS andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu 2 692 tuhat eurot.

Hepsor AS-i tütarettevõtte Hepsor Finance OÜ sõlmis osanike lepingu, mille alusel müüdi 50% suurune osalus Hepsor SOF OÜ-s EfTEN Capitali hallatavale usaldusfondile EfTEN Special Opportunities Fund. Hepsor SOF OÜ osaluse müügiga loodi alus Lasnamäel asuva arendusprojekti ühiseks elluviimiseks. Hepsor SOF OÜ omandas aprillis Hepsor kontserni tütarettevõttelt kinnistud aadressidel Paevälja pst 5, 7 ja 9, Tallinn ning juulis kinnistud aadressidel Narva mnt 150 ja 150a, Tallinn. Seisuga 30.09.2025 on Hepsor AS kontserni ettevõtted andnud sidusettevõttele Hepsor SOF OÜ laenu kokku 3 880 tuhat eurot.

Lisa 22. Segmendiaruandlus

Segmendiaruandlus esitatakse tegevus- ja geograafiliste segmentide kohta.

Kontsern esitab eraldi teavet järgmiste tegevussegmentide kohta:

- ✓ elukondlik kinnisvara;
- ✓ ärikondlik kinnisvara;
- ✓ peakontorid

Peakontorid teenivad müügitulu projektijuhtimisteenuste müügist. Kõik tööjõukulud kajastuvad peakontorite kasumis/kahjumis.

Geograafilised segmendid viitavad kinnisvara asukohale. Kontsern tegutseb Eestis, Lätis ja Kanadas.

Müügitulu asukohamaa järgi:

| tuhandetes eurodes | 9 kuud 2025 | 9 kuud 2024 | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|--------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| Eesti              | 22 876      | 23 676      | 7 538            | 16 951           |
| Läti               | 8 012       | 4 179       | 1 873            | 3 482            |
| Kokku              | 30 888      | 27 855      | 9 411            | 20 433           |

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisa 13.

Segmendiaruandlus esitatakse konsolideeritud näitajate alusel, kus kõik kontserni ettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud.

| tuhandetes eurodes | Elukondlik kinnisvara |       |        | Ärikinnisvara |        | Peakontorid |       |        |
|--------------------|-----------------------|-------|--------|---------------|--------|-------------|-------|--------|
| 9 kuud 2025        | Eesti                 | Läti  | Kanada | Eesti         | Läti   | Eesti       | Läti  | Kokku  |
| Müügitulu          | 22 162                | 7 511 | 0      | 533           | 298    | 181         | 203   | 30 888 |
| sh üüritulu        | 98                    | 1     | 0      | 439           | 239    | 0           | 0     | 777    |
| Ärikasum/-kahjum   | 3 846                 | 1 113 | -23    | 429           | 86     | -1 644      | -794  | 3 013  |
| Varad              | 24 486                | 8 958 | 7 922  | 13 111        | 22 266 | 3 389       | 534   | 80 666 |
| Kohustised         | 14 997                | 4 871 | 3 930  | 9 503         | 15 462 | 6 995       | 3 295 | 59 053 |

| tuhandetes eurodes | Elukondlik kinnisvara |        |        | Ärikinnisvara |        | Peakontorid |        |        |
|--------------------|-----------------------|--------|--------|---------------|--------|-------------|--------|--------|
| 9 kuud 2024        | Eesti                 | Läti   | Kanada | Eesti         | Läti   | Eesti       | Läti   | Kokku  |
| Müügitulu          | 22 996                | 3 953  | 0      | 550           | 222    | 129         | 5      | 27 855 |
| sh üüritulu        | 84                    | 27     | 0      | 473           | 222    | 0           | 0      | 806    |
| Ärikasum/-kahjum   | 3 831                 | 666    | -12    | 450           | 45     | -1 609      | -1 037 | 2 334  |
| Varad              | 39 838                | 13 618 | 4 345  | 15 900        | 13 970 | 4 898       | 873    | 93 442 |
| Kohustised         | 25 639                | 10 008 | 0      | 11 217        | 8 313  | 13 040      | 3 139  | 71 356 |

| tuhandetes eurodes | Elukondlik kinnisvara |       |        | Ärikinnisvara |        | Peakontorid |       |        |
|--------------------|-----------------------|-------|--------|---------------|--------|-------------|-------|--------|
| III kvartal 2025   | Eesti                 | Läti  | Kanada | Eesti         | Läti   | Eesti       | Läti  | Kokku  |
| Müügitulu          | 6 694                 | 1 636 | 0      | 177           | 168    | 81          | 69    | 8 825  |
| sh üüritulu        | 23                    | -1    | 0      | 147           | 109    | 0           | 0     | 278    |
| Ärikasum/-kahjum   | 1 893                 | 284   | -5     | 141           | 51     | -529        | -232  | 1 603  |
| Varad              | 24 486                | 8 958 | 7 922  | 13 111        | 22 266 | 3 389       | 534   | 80 666 |
| Kohustised         | 14 997                | 4 871 | 3 930  | 9 503         | 15 462 | 6 995       | 3 295 | 59 053 |

| tuhandetes eurodes | Elukondlik kinnisvara |        |        | Ärikinnisvara |        | Peakontorid |       |        |
|--------------------|-----------------------|--------|--------|---------------|--------|-------------|-------|--------|
| III kvartal 2024   | Eesti                 | Läti   | Kanada | Eesti         | Läti   | Eesti       | Läti  | Kokku  |
| Müügitulu          | 16 729                | 3 408  | 0      | 182           | 74     | 39          | 1     | 20 433 |
| sh üüritulu        | 28                    | 7      | 0      | 157           | 74     | 0           | 0     | 266    |
| Ärikasum/-kahjum   | 3 411                 | 540    | -6     | 145           | -9     | -542        | -349  | 3 190  |
| Varad              | 39 838                | 13 618 | 4 345  | 15 900        | 13 970 | 4 898       | 873   | 93 442 |
| Kohustised         | 25 639                | 10 008 | 0      | 11 217        | 8 313  | 13 040      | 3 139 | 71 356 |

Lisa 23. Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loeb kontsern juhtkonna (nõukogu ja juhatuse) võtmeisikud, nende lähisugulased ja nende kontrolli või olulise mõju all olevad üksused.

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

| tuhandetes eurodes                                          | 30.09.2025 | 31.12.2024 | 30.09.2024 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Nõuded</b>                                               |            |            |            |
| <b>Antud laenud (lisa 4)</b>                                |            |            |            |
| Sidusettevõtted                                             |            |            |            |
| Laenujääk seisuga 01.01                                     | 2 428      | 1 729      | 1 729      |
| Antud laenud                                                | 4 144      | 718        | 573        |
| Tegeliku intressimäära mõju                                 | 0          | -19        | 0          |
| Laenujääk aruandeperioodi lõpus                             | 6 572      | 2 428      | 2 302      |
| <b>Nõuded ostjatele ja muud nõuded</b>                      |            |            |            |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud | 14         | 9          | 91         |
| Sidusettevõtted                                             | 1          | 1          | 0          |
| <b>Intressinõuded</b>                                       |            |            |            |
| Sidusettevõtted                                             | 598        | 309        | 268        |
| <b>Võlad</b>                                                |            |            |            |
| <b>Saadud ettemaksed</b>                                    |            |            |            |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud | 3          | 564        | 0          |
| <b>Saadud laenud (lisa 7)</b>                               |            |            |            |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud |            |            |            |
| Laenujääk seisuga 01.01                                     | 1 371      | 1 383      | 1 383      |
| Saadud laenud                                               | 0          | 4 710      | 4 710      |
| Tagasimaksed                                                | -1 238     | -4 722     | -1 250     |
| Laenujääk aruandeperioodi lõpus                             | 133        | 1 371      | 4 843      |
| <b>Võlad tarnijatele</b>                                    |            |            |            |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud | 740        | 942        | 2 482      |
| <b>Intressivõlad</b>                                        |            |            |            |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud | 14         | 27         | 42         |

## Kaupade ja teenuste ost ja müük

| tuhandetes eurodes                               | 9 kuud 2025  | 9 kuud 2024   | III kvartal 2025 | III kvartal 2024 |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>Kaupade ja teenuste müük</b>                  |              |               |                  |                  |
| Sidusettevõtted                                  | 104          | 91            | 51               | 24               |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad | 40           | 290           | 4                | 206              |
| <b>Kaupade ja teenuste müük kokku</b>            | <b>144</b>   | <b>242</b>    | <b>55</b>        | <b>230</b>       |
| <b>Kaupade ja teenuste ost</b>                   |              |               |                  |                  |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad | 7 434        | 16 321        | 3 285            | 5 182            |
| <i>sellest ehitusteenus</i>                      | <i>7 266</i> | <i>16 224</i> | <i>3 294</i>     | <i>5 163</i>     |
| <b>Teenitud intressitulu</b>                     |              |               |                  |                  |
| Sidusettevõtted                                  | 289          | 108           | 163              | 39               |
| <b>Kaasnev intressikulu</b>                      |              |               |                  |                  |
| Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad |              |               |                  |                  |
| Kogunenud intressid                              | 80           | 90            | 7                | 46               |
| Makstud intressid                                | 93           | 116           | 19               | 13               |

## Lisa 24. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ 8. oktoobril 2025 teatas Hepsor AS kontsern, et valmistab koostöös LHV pangaga ette võlakirjaprogrammi ning plaanib viia võlakirjad kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirja. Prospekti kinnitamisest Finantinspeksiooni poolt, võlakirjade pakkumise alustamisest, sh tingimustest, teavitab Hepsor eraldi teatega.
- ✓ Hepsor AS-i kontserni ettevõtte Hepsor Jugla SIA allkirjastas 20. oktoobril 2025 laenulepingu BluOr Bank AS-iga summas 8,4 miljonit eurot. Laenu eesmärgiks on finantseerida elamuarendusprojekti Zaļā Jugla esimese etapi ehitust ning taristu rajamist aadressil Braila iela 23, Jugla, Riia.

## Lisa 25. Riskijuhtimine

Riskijuhtimine on osa kontserni strateegilisest planeerimisest ja otsustusprotsessist. Oma tegevusvaldkonna tõttu on kontsern avatud erinevatele riskidele, sh äri- ja finantsriskidele. Selliste riskide realiseerumine võib avaldada olulist negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, finantstulemustele ja tulevikuväljavaadetele. Kontserni riskijuhtimise protsess põhineb eeldusel, et kontserni edu sõltub pidevast riskide jälgimisest, täpsest hindamisest ja tõhusast riskijuhtimisest. Kontserni juhtkond teostab järelevalvet nende riskide juhtimise üle.

**Strateegiline risk**

Kontserni strateegiline risk on risk, mis võib oluliselt mõjutada äristrateegiate elluviimist ja kontserni võimet oma eesmäärke saavutada. Selliseid riske mõjutavad poliitilise keskkonna ja turunõudluse muutused ning mikromajanduslikud arengud. Kuigi riskidel võib olla negatiivne mõju kontserni äritegevusele, võivad need luua ka uusi äri võimalusi. Kontsern valib hoolikalt uusi arendusprojekte ja jälgib turutrende, et oluliste muutuste korral oma strateegiat kohendada.

**Tururisk**

Tururisk on risk, mis tuleneb muutustest turgudel, millega kontsern kokku puutub. Peamised tururiskid on hinnarisk ja intressirisk. Kontsern on avatud hinnariskile, mis tuleneb kontserni kinnisvaraarendusprojektide turuväärtuste langusest või sisendhindade muutusest tingitud hinnatõusust. Kontserni ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte hinnaga, mis on sarnane nende arendusprojektide eeldatava turuväärtusega või sellest kõrgem. Kui kontsernil on keeruline müüa projekte äriplaanides eeldatud hindadega, siis võib see avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tulemustele ning strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

Kontserni tulusid ja rahavooge mõjutavad intressimäärade muutus. Kontsern kasutab aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid oma kinnisvaraarendusprojektide rahastamiseks Eestis, Lätis ja Kanadas. Projekti väline rahastamine toimub kas pangalaenude või vähemusosanike antud investorilaenude vormis, mis on antud eurodes.

Investorilaenude intressimäärad on tavaliselt fikseeritud st intressimäärad ei ole ujuvad (ei sõltu nt Euriborist).

Kontserni pangalaenud on ujuva intressimääraga (sõltuvalt Euriborist). Pangalaenudel on 0% alammäär negatiivse Euribori vastu, mis tähendab, et negatiivse Euribori korral võrdsustatakse Euribor nulliga ja selliste laenude marginaal ei vähene. Juhtkond jälgib pidevalt kontserni avatust intressiriskile, mis tuleneb peamiselt ujuva intressimääraga pangalaenudest, mis on seotud Euribori muutusega. Mitmetes pangalaenulepingutes on tingimus, et kasutamata laenujäägi pealt tuleb tasuda kohustistasu. Kohustistasu sõltub kasutamata laenusummast, mõjutades seega otseselt kontserni tegelikku intressimäära.

### **Krediidirisk**

Krediidirisk on risk, et vastaspool ei täida finantsinstrumendi või kliendilepingu alusel võetud kohustusi kontserni ees ja see toob kaasa rahalise kahju. Kontsern on avatud krediidiriskile, sh nõuded ostjate vastu rendikinnisvaralt ja finantseerimistegevused, nt hoiused pankades ja muud finantsinstrumendid.

Krediidiriski minimeerimiseks sõlmib kontsern tehinguid ainult krediitvõimeliste vastaspooltega ja hoiustab raha Eesti, Läti ja Kanada tunnustatud pankades. Kontsern kasutab oma peamiste koostööpartnerite hindamiseks avalikult kättesaadavat finantsteavet ja oma varasemat kogemust.

Kontsern tegeleb kinnisvaraarendusega ning kinnisvara müümisel sõlmib kontsern ostjatega notariaalselt tõestatud lepingud. Kuna enamik tehinguid on tagatud kas notari hoiukontole hoiustatud rahaga või pangalaenuga, ei puutu kontsern kokku oluliste krediidiriskidega, mis tulenevad nõuetest ostjate vastu.

### **Likviidsusrisk**

Kontserni likviidsus väljendab võimet täita õigeaegselt oma kohustused võlausaldajate ees. Likviidsus- ja refinantseerimisriskide hoolikas juhtimine aitab tagada rahastamise kättesaadavuse jätkuvuse. Kontserni äritegevuse olemusest tulenevalt kasutab kontsern aktiivselt väliseid ja sisemisi vahendeid, et tagada ressursid kapitalivajaduse katmiseks.

Kontsern juhib likviidsusrisiki, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusrisiki maandatakse jälgides likviidsuspositsiooni, analüüsides jooksvalt erinevaid finantseerimisvõimalusi ning pidades finantseerijatega läbirääkimisi kogu finantseerimisperioodi vältel.

### **Kapitalirisk**

Kontserni kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on tagada optimaalseim kapitali struktuur, mis toetaks kontserni äritegevuse jätkusuutlikkust ning aktsionäride huve. Kontsern rahastab oma tegevust nii võla- kui ka omakapitaliga.

Kontsern peab kapitaliks laenukapitali ja kogu omakapitali. Kontsern kasutab kapitali jälgimiseks võla ja kapitali suhet, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. Samuti jälgib kontsern omakapitali ja bilansimahu suhet.

### **Valuutarisk**

Kontserni tegevus toimub valdavalt ettevõtete majanduskeskkonna valuutas – Eestis ja Lätis eurodes (EUR) ning Kanadas, Kanada dollarites (CAD). Kontserni välisvaluutarisk tuleneb Kanada tütarettevõtte arvestusvaluuta ümberarvestusest kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse. Valuutariskide maandamiseks sõlmitakse kontsernis võimalikult palju välislepinguid ning tehakse enamusi kontsernis esiseid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. Seisuga 30.09.2025 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

# Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2025. aasta III kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevustest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Martti Krass

Juhatuse liige

Tallinn, 28. oktoober 2025