

Võlakirjade emissioon

INVESTORITE ESITLUS
November 2025

hepsor

Koostöös **LHV**

OLULINE TEAVE

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

Dokumendi on koostanud Hepsor AS ja temaga seotud osapooled (ühiselt „äriühing”) ja see on mõeldud kasutamiseks ainult aruteludes seoses äriühingu väärtpaberite avaliku pakkumisega (edaspidi „pakkumine”). Need materjalid on esitatud ainult informatiivsel eesmärgil.

Pakkumine viiakse läbi selle jaoks koostatud prospekti alusel. Mistahes otsus äriühingu väärtpaberite ostmiseks või märkimiseks tuleks teha ainult pakkumise jaoks koostatud prospektis sisalduva teabe põhjal. Dokumendis sisalduv teave ja arvamused ning mis tahes muu esitluses arutluse all olev materjal on toodud esitluse kuupäeva seisuga ja see võib muutuda. Dokumendis ja esitluses sisalduva teabe eesmärk ei ole olla täielik.

Käesolev esitlus on reklaam ning ei ole prospekt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2017/1129 („prospektimäärus”) tähenduses. Investorid ei tohiks märkida mitte ühtegi käesolevas esitluses viidatud väärtpaberit muu kui sellise informatsiooni alusel, mis sisaldub prospektis (edaspidi „prospekt”), mis on kiidetud heaks Eesti Finantsinspektsiooni (edaspidi „FI”) poolt ja avalikustatud vastavalt prospektimäärusele. Prospekti heakskiitmist FI poolt ei tule mõista kui pakutavate väärtpaberite heakskiitmist. Prospekt on kättesaadav FI kodulehel (<https://www.fi.ee>) ja äriühingu kodulehel (<https://hepsor.ee/investorile/volakirjad/>) ning elektroonilisel või füüsilisel kujul võib prospekti paluda ka äriühingult.

Dokumendis esitatud teave ei ole üleskutse, pakkumine, edendustegevus või soovitus investeerimisstrateegias osalemiseks või mõne muu toimingu sooritamiseks, sealhulgas väärtpaberite ostmiseks või müümiseks, ning seda ei tohiks sellise ka käsitleda.

Äriühing soovib tungivalt igal potentsiaalsel investoril otsida sõltumatut nõu seoses kõikide investeringu-, finantside-, õiguslike-, maksunduslike-, raamatupidamislike- või regulatiivsete aspektidega seoses, mida esitluses käsitletakse. See dokument on koostatud arvestamata ühegi konkreetse isiku eesmärgi, finantsolukorda ega vajadusi. Dokument ei sisalda piisavas ulatuses teavet, et täielikult hinnata mistahes ettevõtet või investeringut ettevõttesse, ning seega ei tohiks ainuüksi sellele dokumendile tugineda. Iga potentsiaalne investor peab läbi viima sellise isikliku sõltumatu analüüsi ning uurimistöö, nagu selline potentsiaalne investor vajalikuks peab, selgitamaks välja tehingus osalemise huvi. Iga otsus tehingusse astuda või mitte astuda peaks põhinema vaid vastava potentsiaalse investori isiklikul otsusel. Soovitavalt peaks iga potentsiaalne investor lugema prospekti enne investeerimisotsuse tegemist, et täielikult mõista kõiki võimalikke riske ja tasusid, mis on seotud väärtpaberitesse investeerimise otsusega.

See dokument sisaldab järeldusi, arvamusi, hinnanguid, eesmärgi ja teisi tulevikku suunatud avaldusi, mis oma loomult sõltuvad riskidest ja ebakindlusest. Tegelikud sündmused või tulemused võivad erineda sellistes tulevikku suunatud avaldustes kajastatud või kavandatust oluliselt, positiivselt või negatiivselt. Tulevikku suunatud avaldused võivad ilma ette teatamata muutuda. Varasemad tulemused ei näita, millised on tulevased tulemused. Nende materjalide koostamisel kasutatud teave on saadud äriühingult või tema esindajatelt avalikest allikatest ja see võib ilma ette teatamata muutuda. Äriühing ei võta endale mingit vastutust sellise teabe sõltumatu kontrollimise eest ja on tuginenud sellele kui täielikule ja täpsele kõikides olulistes osades.

Käesolev esitlus on mõeldud ja suunatud ainult Euroopa Majanduspiirkonna (“EMP”) liikmesriikide “kutselistele investoritele” prospektimääruse artikli 2(1)(e) tähenduses (“kutselised investorid”) ja Eesti, Läti ning Leedu jaeinvestoritele (“jaeinvestorid”). Käesolevale dokumendile ei tohi tugineda ükski isik üheski EMP liikmesriigis (v.a. Eesti, Läti ja Leedu), kes ei ole kutseline investor. Kui olete saanud selle dokumendi ning te ei kvalifitseeru kutselise investorina või jaeinvestorina, peate selle dokumendi viivitamatult äriühingule tagastama.

Selle dokumendi vastuvõtmisega nõustub iga saaja, et eespool toodud piirangud ja tingimused on talle siduvad.



MANUFAKTUURI VABRIK

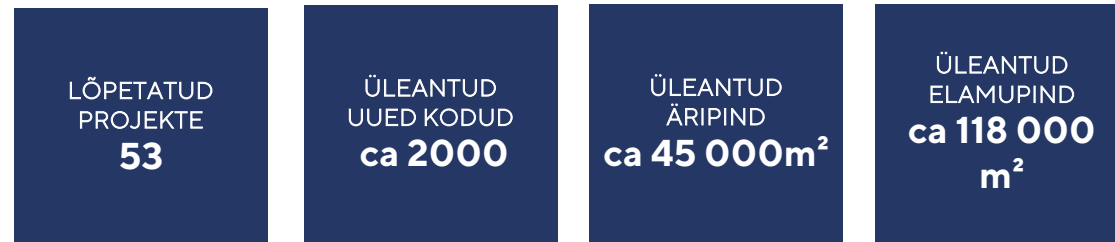
SISUKORD

- 1. Investeeringu ülevaade**
2. Turuülevaade
3. Arendusportfell
4. Finantsinformatsioon
5. Hepsori võlakirjade emissioon

HEPSORIST

- Börsil noteeritud rahvusvaheline kinnisvaraarendaja, kellel on peaaegu 15-aastane kogemus Baltimaade linnaruumi kujundamisel – luues ruume, kus inimesed ja ettevõtted arenevad.
- Tugineb kolmele põhiväärtusele: läbimõeldud arhitektuur, jätkusuutlik keskkond ja kliendikesksus.
- Tuntud oma innovatiivsete energiatõhusate ja keskkonnasäästlike ehitusprojektide poolest (nt rohesertifikaadiga ärihooned, puitmajad).

Senised tulemused (seisuga 30.09.2025)



VÄÄRTUSE LOOMINE



HEPSOR
ASUTATUD

2011



LAIENEMINE
LÄTISSE

2017



NOTEERITUD AKTSIAD
NASDAQ BALTIC BÖRSIL

2021

LAIENEMINE
KANADASSE

2023

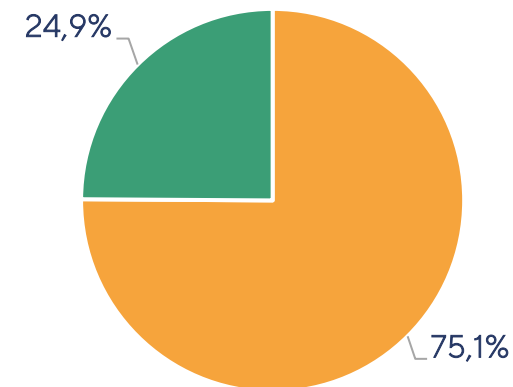


AVALIK
VÕLAKIRJADE
EMISSION

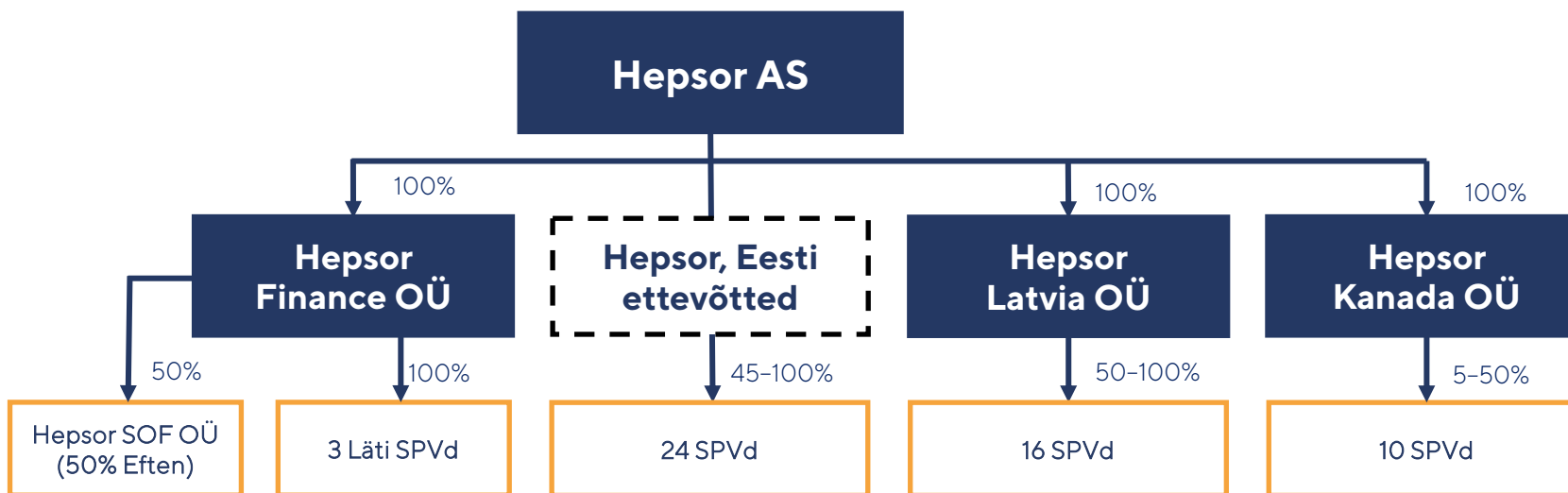
2025

AKTSIONÄRID JA KONTSERNISTRUKTUUR (seisuga 30.09.2025)

AKTSIONÄRID	POSITSIOON	AKTSIATE ARV	% AKTSIAKAPITALIST
Andres Pärloja	Nõukogu liige	997 500*	25,5%
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500*	25,5%
Henri Laks	Nõukogu esimees	498 000	12,7%
Lauri Meidla	Enamusaktsionär	385 700	9,9%
Martti Krass	Tegevjuht	59 109**	1,5%
Teised osanikud		974 713	24,9%



■ Siseringi osalus ■ Teised osanikud



*Sisaldab kaudset osalust läbi KAMP Investments OÜ.

** Sisaldab kaudset osalust

HEPSORI PERE – 31 PROFESSIONAALI

NÕUKOGU – 3 liiget

JUHTKOND – 4 liiget

ADMINISTRATSIOON – 7 liiget

PROJEKTIDE ARENDUS – 8 liiget

MÜÜK JA TURUNDUS – 9 liiget

NÕUKOGU



Nõukogu
esimees

**HENRI
LAKS**

Hepsori asutaja. Üle 15 aasta kogemust kinnisvaraarenduses. Enne Hepsori asutamist töötas Henri Kapitelis (endine ELL/Merko), kus ta juhtis suuri arendusprojekte nii Eestis kui ka Lätis.



Nõukogu liige

**ANDRES
PÄRLOJA**

Hepsori asutaja. Üle 20 aasta kogemust panganduses, varahalduses ja ehituses. Enne Hepsori asutamist töötas SEB Asset Managementis ja oli Eesti suuruselt kolmanda ehitus- ja kinnisvarakontserni tegevjuht.



Nõukogu liige

**KRISTJAN
MITT**

Hepsori asutaja. Üle 15 aasta kogemust ehitustööstuses. Enne Hepsori asutamist on töötanud ühes Eesti suurimas ehitusettevõttes selle Läti tegevjuhina.

JUHTKOND



Tegevjuht

**MARTTI
KRASS**

Üle 14 aasta kogemust kinnisvaras. Martti liitus Hepsoriga 2014. aastal projektijuhina ja töötas end 2017. aastaks Läti filiaali tegevjuhiks. Alates augustist 2025 Hepsor AS tegevjuht ja Hepsor AS juhatuse ainuliige.



Finantsjuht

**KADRI
KASSMANN**

Töötanud Hepsoris alates 2018. aastast, viimasel aastal finantsjuhina ja enne seda kontserni pearaamatupidajana. Varasem töökogemus on börsil noteeritud ettevõtte Harju Elekter kontserni pearaamatupidajana.



Maajuht, Läti

**GINTS
VANDERS**

Ehitusvaldkonna kogemus alates 2009. aastast. 2017. aastast on juhtinud Hepsoris arendusprojekte ning 2025. aastal alustas tööd Hepsor Läti maajuhina.



Maajuht, Eesti

**MIHKEL
MÄGER**

Üle 10-aastane kogemus kinnisvarasektoris. Mihkel liitus Hepsoriga 2023. aastal ja asus tööle Hepsor Eesti maajuhina.

hepsor

Mitmekülgne investering – kandikul kätte



See on Hepsor AS väärtpaberite reklaam ega ole prospekt EL määruse 2017/1129/EL tähenduses. Investeerimisotsused tuleks teha ainult Finantsinspektsiooni kinnitatud prospekti alusel, mis on saadaval aadressidel hepsor.ee/investorile/volakirjad ja www.fi.ee. Finantsinspektsiooni kinnitus prospektile ei tähenda väärtpaberite heakskiitu. Avalik pakkumine toimub Eestis, Lätis ja Leedus.

9,5% INTRESS

VÕLAKIRJADE MÄRKIMINE
12.11-21.11.2025

MIKS VÕLAKIRJAD?

TÄIENDAV TASAND MEIE FINANTSEERIMISSTRUKTUURIS:

Võlakirjad pakuvad suuremat vabadust võrreldes traditsiooniliste pangalaenudega, andes ettevõttele rohkem paindlikkust ja laiema investorbaasi.

KIIRE INVESTEERIMISVÕIME VÕIMALDAB KASVADA:

Võlakirjaprogramm võimaldab meil kiiret juurdepääsu kapitalile, tagades head reageerimisvõimet, kui turul tekivad kasvu toetavad atraktiivsed investeerimisvõimalused.

FINANTSILINE ISESEISVUS JA KASUMLIKKUS:

Võlakirjade kasutamine suurendab meie finantsilist iseseisvust, vähendab sõltuvust projektipõhistest investoritest, aitab säilitada suurema osa kasumist ettevõttes ning tugevdab pikaajalist tootlust.

VÕLAKIRJA PROGRAMM
20 MEUR

VÕLAKIRJA PROGRAMMI ESIMENE EMISSIOON
6 MEUR
(KUNI 8 MEUR)

TULUDE KASUTAMINE (ESIMENE SEERIA):

LHV laenu refinantseerimiseks ning ülemärkimise korral olemasoleva arendusportfelli rahastamiseks Eestis ja Lätis.

TULUDE KASUTAMINE (JÄRGMISED SEERIAD):

Olemasolevate projektide ja uute arendusvõimaluste rahastamiseks.

OLULISEMATE INVESTEERINGUTE KOKKUVÕTE

KOGENUD KINNISVARAARENDAJA

MITMEKÜLGNE PORTFELL

TUGEV FINANTSSEISUND

BÖRSIL NOTEERITUD ETTEVÕTE

Alates 2021. aastast on ettevõtte noteeritud Nasdaq Baltikumi põhinimekirjas, järgides läbipaistva juhtimise põhimõtteid, IFRS-aruandlust ja tugevdatud riskijuhtimist.

TUGEVA TAUSTAGA

Ligi 15 aastat aktiivset tegevust – üle 162 000 m² lõpetatud arendusi Eestis ja Lätis ning esimesed projektid on käimas Kanadas.

ESG- ROHELINE MÕTTEVIIS

Hepsor arendab projekte lähtudes rohelise mõtteviisi põhimõtetest, väärtustades energiatõhusust ja jätkusuutlikku elukeskkonda. Ettevõtte on tuntud oma innovatiivsete energiatõhusate lahenduste poolest – uusim ärikinnisvaraprojekt on saanud BREEAM-sertifikaadi.

PROJEKTID

Kokku 30 aktiivset projekti: 15 Eestis, 10 Lätis ja 5 Kanadas.

ÄRISEGMENDID

423 000 m² suurune tasakaalustatud arendusportfell:

- 95 000 m² elamuarendusi, kuhu on paigutatud 51% kapitali
- 83 000 m² ärikinnisvara arendusi, kuhu on paigutatud 34% kapitali
- 245 000 m² ehitusõigust sihtotstarbeliste üüriobjektide ehitamiseks, kuhu on paigutatud 15% kapitali

RIIGID

Tegutseb Eestis, Lätis ja Kanadas, kapitali jaotusega vastavalt 57% Eestis, 28% Lätis ja 15% Kanadas.

HÄSTI KAPITALISEERITUD

80,7 miljoni euro suuruse koguvara juures on ettevõttel tugev kapitalipositsioon, mida toetab 37,6 miljoni euro suurune kohandatud omakapital*. Kohandatud omakapitali ja varade suhe 46,6% tagab kindla finantsstabiilsuse ning tugeva puhvri turu- ja projektriskide vastu.

TASAKAALUSTATUD FINANTSVÕIMENDUS

Kontrollitud võlakoormus suurendab ettevõtte vastupidavust turukõikumiste ajal. Kohandatud võlg** on 30,7 miljonit eurot ja kohandatud võla ja varade suhe 38,0%, mis näitab tasakaalustatud finantsstruktuuri. See võimaldab toetada kasvu, säilitades samal ajal piisava omakapitali riskide maandamiseks ja võlakirjaomanike kaitsmiseks.

POSITIIVNE ÄRITEGEVUSE RAHAVOOG

Rahavoog tekib üle 30 aktiivse projektiga mitmekesise portfelli kaudu, mis on jaotunud kolmes riigis. See tagab stabiilse ja prognoositava raha sissevoo igapäevaste tegevuste rahastamiseks, jooksvate arenduste toetamiseks ning võla õigeaegseks teenindamiseks.

*Kohandatud omakapitali kirjeldus on esitatud slaidil 29.

** Kohandatud võla kirjeldus on esitatud slaidil 28.

2024

38,4 mln eurotKONSOLIDEERITUD
TULUD**2,1 mln eurot**KONSOLIDEERITUD
PUHASKASUM

9 kuud 2025

30,9 mln eurotKONSOLIDEERITUD
TULUD**1,5 mln eurot**KONSOLIDEERITUD
PUHASKASUM

PAEVÄLJA KVARTAL

TULEVIKU VÄLJAVAATED_(seisuga 30.09.2025)

POTENTSIAALNE TULU PROJEKTIDEST

385 mln eurot*

VALMIS

43,2 mln eurot

ELUKONDLIK

8,5 mln eurotÄRIKINNISVARA
34,7 mln eurot
(täituvus 80%)

EHITUSJÄRGUS

91,7 mln eurot

ELUKONDLIK

91,7 mln eurotÄRIKINNISVARA
0 mln eurotKAVANDATUD LÕPETAMINE
(järgmine 3-aastane periood)**100,7 mln eurot**

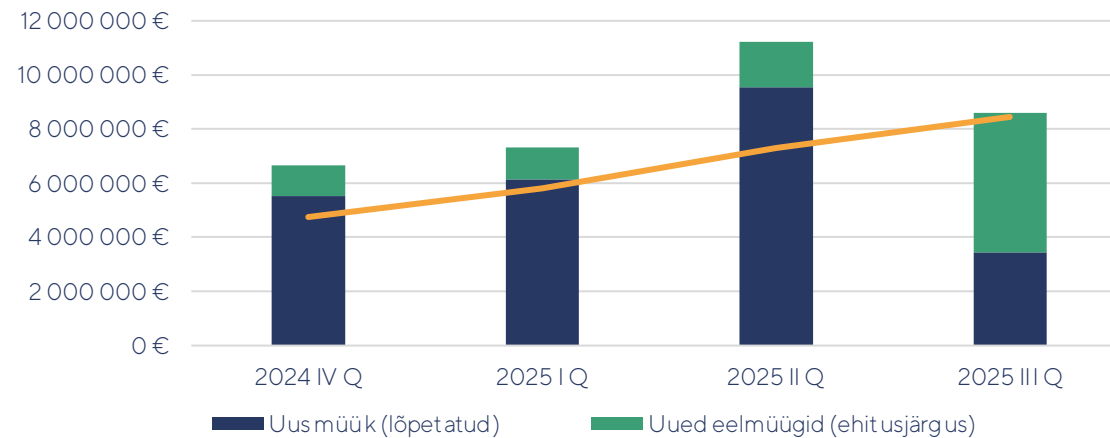
ELUKONDLIK

75,8 mln eurotÄRIKINNISVARA
24,9 mln eurotÜLEJÄÄNUD
ARENDUSPORTFELL**149,4 mln eurot**

ELUKONDLIK

137 mln eurotÄRIKINNISVARA
12,4 mln eurot

ESMANE MÜÜK



* Kõik müügiandmed on esitatud ilma käibemaksuta



P113 TERVISEMAJA

SISUKORD

1. Investeeringu ülevaade
- 2. Turuülevaade**
3. Arendusportfell
4. Finantsinformatsioon
5. Hepsori võlakirjade emissioon

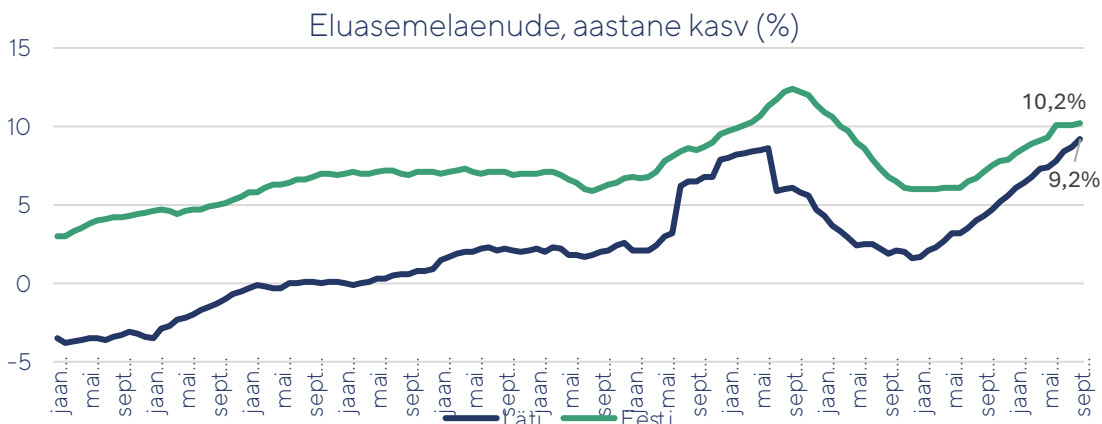
EESTI JA LÄTI MAKROMAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Eesti Panga majandusprognoos

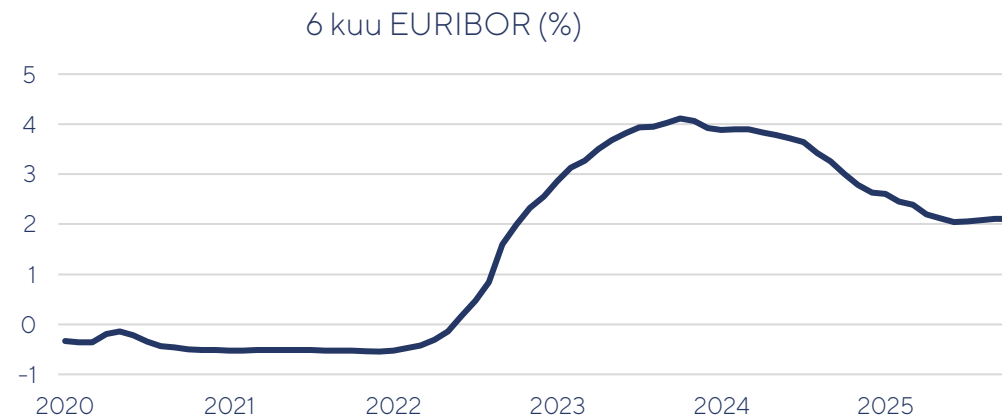
Eesti	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades, mld eurot	38,4	39,8	41,7	44,3	47,0
SKP muutus püsivhindades, %	-2,8	-0,1	0,6	3,2	3,5
Hinnataseme muutus (inflatsioon), %	9,1	3,5	5,3	3,1	2,3
Töötuse määr, %	6,4	7,6	7,8	7,2	6,4
Keskmise palga muutus, %	11,4	8,1	5,8	5,1	5,0
Keskmine brutokuupalk, eurot	1832	1980	2 095	2 201	2 312

Läti Panga majandusprognoos

Läti	2023	2024	2025*	2026*	2027*
SKP jooksevhindades, mld eurot	41,0	42,3	44,0	46,5	49,0
SKP muutus püsivhindades, %	-0,3	-0,4	1,2	2,8	3,2
Hinnataseme muutus (inflatsioon), %	8,9	1,3	3,4	2,1	2,8
Töötuse määr, %	6,9	6,9	6,9	6,7	6,5
Keskmise palga muutus, %	9,7	9,7	6,0	6,3	6,3
Keskmine brutokuupalk, eurot	1550	1671	1757	1850	1950



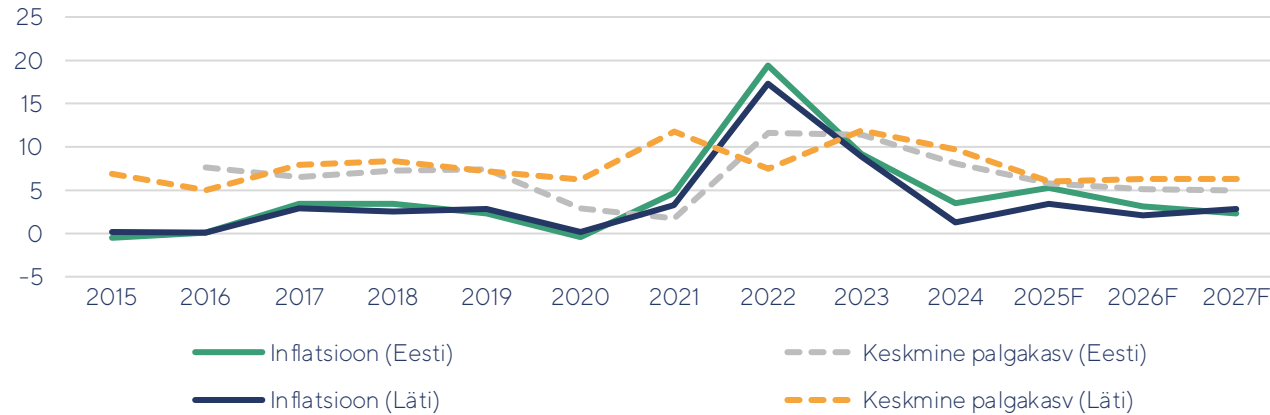
- **Eluasemelaenude maht kasvab** – aastases võrdluses on Eestis ja Lätis eluaseme laenude maht kasvanud ligikaudu 9–10%.



- **Intressimäärade keskkond leeveneb** – 6 kuu EURIBOR on langenud 2023. aasta rohkem kui 4% tipptasemelt umbes 2%-le, mis vähendab laenukulusid ja suurendab kinnisvaranõudlust.

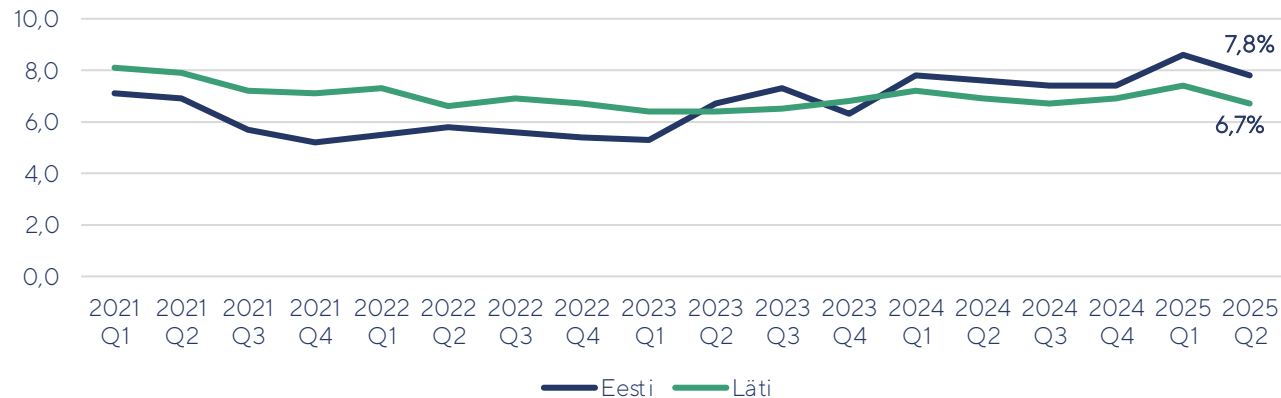
EESTI JA LÄTI MAKROMAJANDUSLIKUD NÄITAJAD

Aastane palgakasv ja inflatsioon (%)



- **Palgakasv on jätkuvalt tugev** – Eesti ja Läti keskmised palgad on viimastel aastatel kasvanud 5–12% aastas, mis peegeldab tööturu jätkuvat pingelisust.
- **Reaalsissetulekute paranemine** – prognooside kohaselt ületab palgakasv 2025. aastal inflatsiooni 2–3 protsendipunkti võrra, mis toetab kodumajapidamiste tarbimist ja kinnisvaranõudlust.

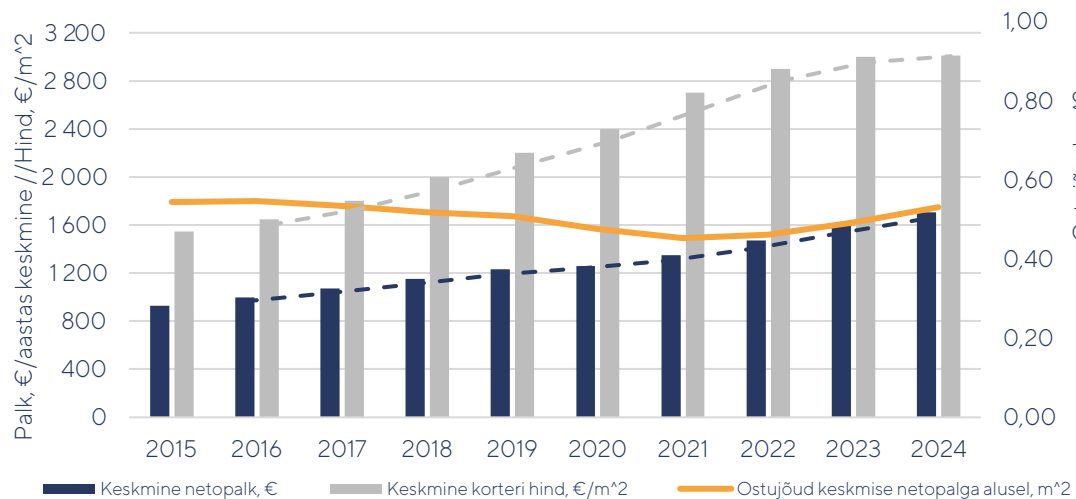
Töötuse määr (%)



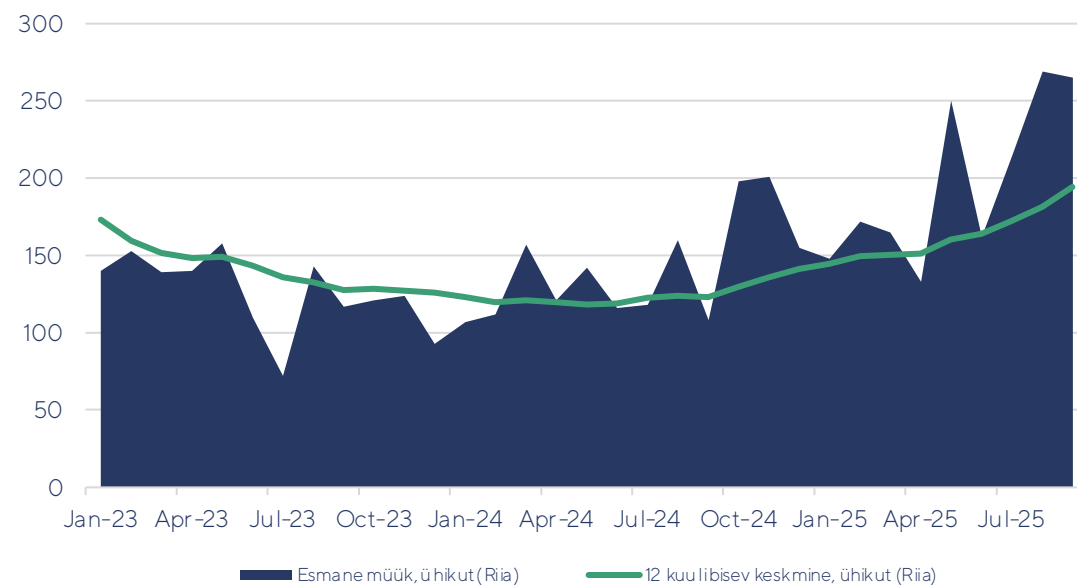
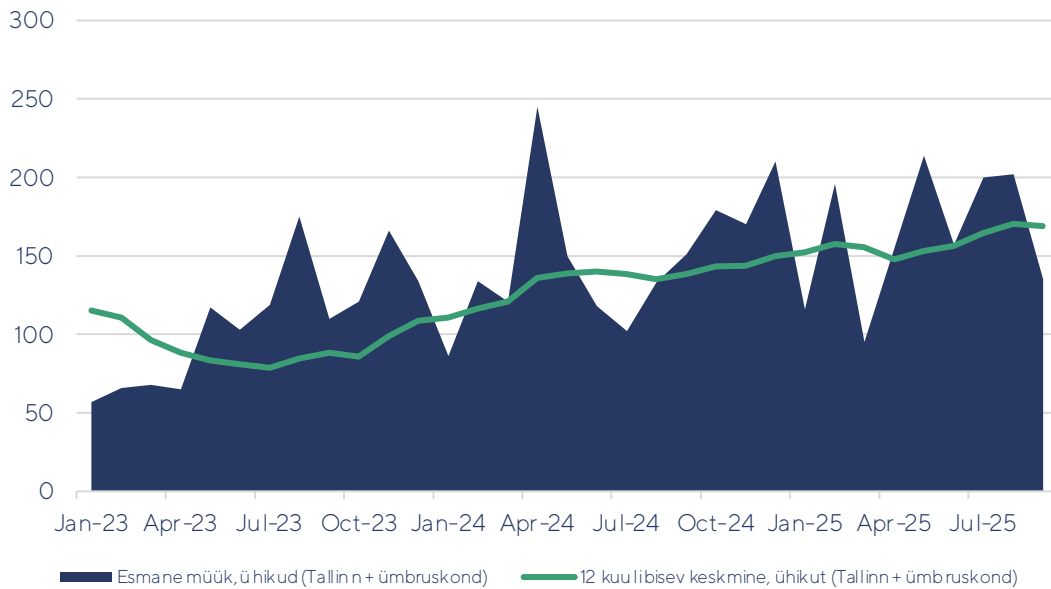
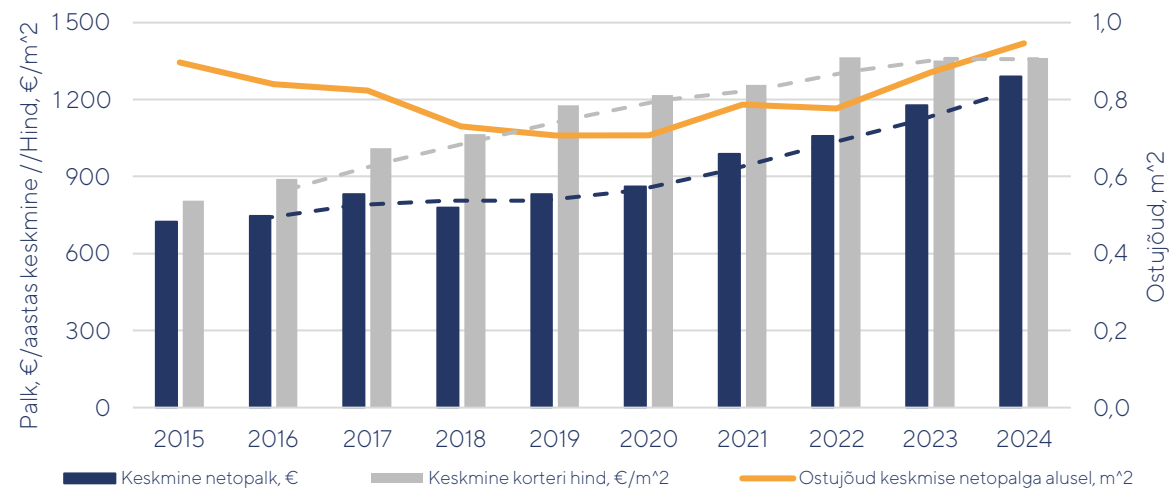
- **Töötuse määr on püsinud stabiilsena 6–8% vahel**, suurendades tarbijate kindlustunnet.

ELAMUKINNISVARA TURU ÜLEVAADE TALLINNAS JA RIIAS

Tallinn: Keskmine netopalk, korteri tehinguhind ja palga ostujõud



Riiu: Keskmine netopalk, korteri tehinguhind ja palga ostujõud





ZALA ZUGLA

SISUKORD

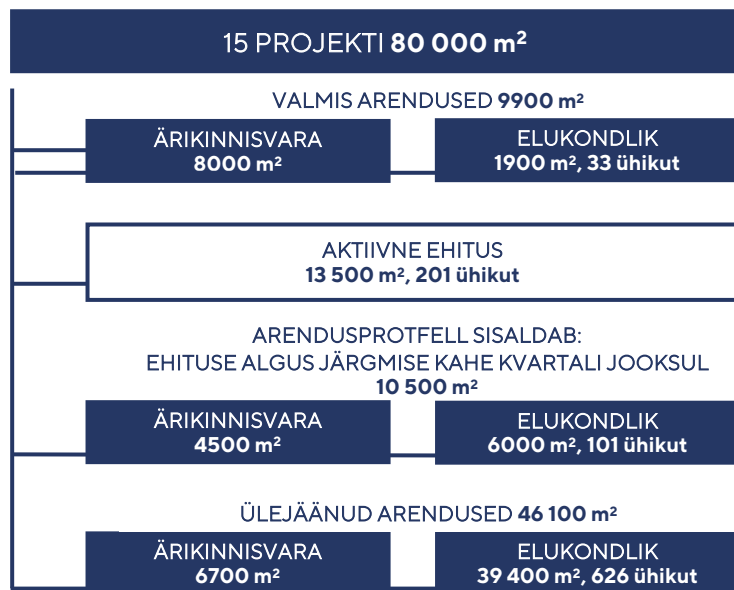
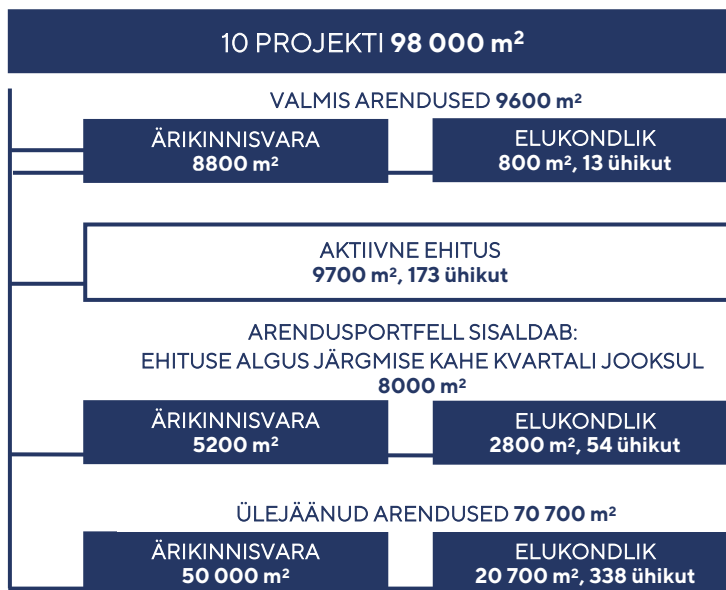
1. Investeeringu ülevaade
2. Turuülevaade
- 3. Arendusportfell**
4. Finantsinformatsioon
5. Hepsori võlakirjade emissioon

HEPSOR TEGUTSEB 3 RIIGIS

30 KÄIMASOLEVAT PROJEKTI



15

EESTI LÄTI KANADA 5 MAA ARENDUSPROJEKTI ~245 000 m²

- Torontos
- Ehitusõiguste maht 3 000 eesmärgipäraselt ehitatava üürikorteri jaoks

Peamine investeerimisstrateegia:

maa omandamine kinnisvara ehitusõiguse laiendamiseks, keskendudes kruntidele, mis asuvad omavalitsuse loodud "rohelistes koridorides", et kiirendada planeerimisprotsessi kuni viis korda võrreldes teiste kinnistutega, eesmärgiga kas maa müüa või arendust ise jätkata.

ELAMUARENDUSE PROJEKTID (seisuga 30.09.2025)

INVESTORITE ESITLUS

16

hepsor

	PROJEKTI AADRESS	PROJEKTI NIMI	PROJEKTI STAATUS	Müügiks olevate ühikute jaotamine		Prognoositav müügitulu (mln eurodes)	Ehituse lõpetamine 3 aasta jooksul (tulu)
				Kodud (ühikutes)	Ärikinnisvara (m²)		
EESTI	Nõmme tee 57	Lilleküla Kodud	Valmis	1	0	0,2	0,2
	Manufaktuuri 7	Manufaktuuri 7	Valmis	17	466	3,2	3,2
	Paldiski mnt 227	Ojakalda Kodud	Valmis	15	0	2,8	2,8
	Manufaktuuri 12	Manufaktuuri 12	Ehitamisel ja/või müügiks saadaval	39	0	12,6	12,6
	Manufaktuuri 5	Manufaktuuri Vabrik	Ehitamisel ja/või müügiks saadaval	147	0	48,6	48,6
	Võistluse 7	V7	Ehitusloa menetlus	8	0	2,6	2,6
	Paevälja 5, 7, 9	Paevälja kvartali I etapp	Ehitusloa menetlus	93	900	20,0	20,0
	Manufaktuuri 5	Manufaktuuri Vabrik II etapp	Ehitusloa menetlus	171	1731	48,7	0
	Narva mnt 150	Paevälja kvartali II-III etapp	Planeerimismenetlus	209	0	40,6	22,4
	Alvari 1, 5	Alvari 1, 1a	Planeerimismenetlus	145	777	37,8	0
	Kadaka tee 197	H&R Residentsid	Planeerimismenetlus	101	0	17,6	0
	Kokku			961	3 874	234,7	112,4

LÄTI	Ranka Dambis 5	Nameja Rezidence	Valmis	6	0	1,0	1,0
	Jurmalas Gatve 74	Annenhof Mājas	Valmis	7	0	1,3	1,3
	Braila iela 23	Zaļā Jugla	Ehitamisel ja/või müügiks saadaval	105	0	16,2	16,2
	Dzelzavas iela 74C	360° Dzelzavas Residences	Ehitamisel ja/või müügiks saadaval	103	0	14,3	14,3
	Eizenija 18	Kirsu Kalna Majas	Ehitusloa menetlus	54	0	7,6	7,6
	Starta 17	Starta 17	Ehitusloa menetlus	255	0	39,0	25,8
	Kokku			530	0	79	66,2
	EST+LV kokku			1 491	3 874	313,7	178,6

RAHAVOOGU TEKITAVAD ÄRIHOONED (seisuga 30.09.2025)



Projekt: P113 Tervisemaja

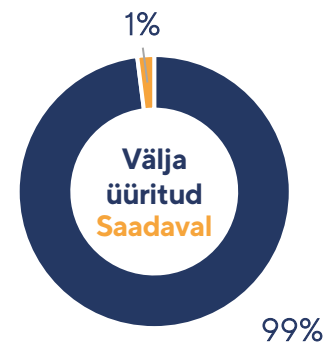
Ettevõte: Hepsor P113 OÜ

Funktsioon: Kontor

Aadress: Pärnu mnt 113, Tallinn

Renditav pindala: 4,002 m²

Veebileht: byroo113.ee/



ÜÜRNIKUD:

Fertilitas AS
Medicum Tervishoiuteenused AS
Taastumistreener OÜ
Nessa Teraapiakeskus OÜ
Scclinic OÜ



Projekt: Grüne Maja

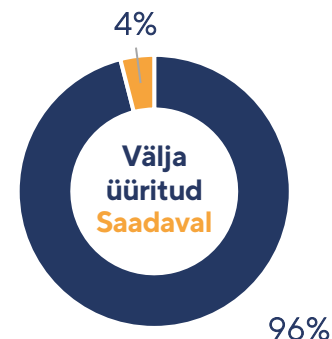
Ettevõte: Hepsor M14 OÜ

Funktsioon: Kontor

Aadress: Meistri 14, Tallinn

Renditav pindala: 3,430 m²

Veebileht: gryne.ee/et/



ÜÜRNIKUD:

Bauroc AS
Trinidad Wiseman OÜ
Primero Finance OÜ
Snowhound OÜ
Rühne OÜ



Projekt: StokOfiss U34

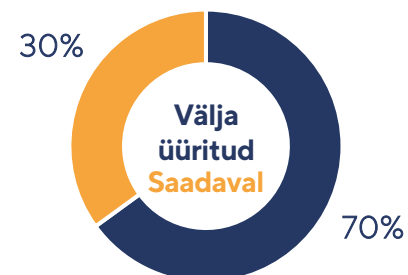
Ettevõte: Hepsor U34 SIA

Funktsioon: Stock-office

Aadress: Ulbrokas 34, Riia

Renditav pindala: 8,740 m²

Veebileht: hepsor.lv/stokofissu34/en/



ÜÜRNIKUD:

Gym Latvija SIA
Frankenburg Technologies SIA
DAB Dental Latvia SIA
OC Vision SIA
Cesu Alus AS

ÄRIKINNISVARA ARENDUSPROJEKTID (seisuga 30.09.2025)

EESTI	PROJEKTI AADRESS	PROJEKTI NIMI	PROJEKTI STAATUS	ÄRIPIND (m ²)	Proгноositav ehituse valmimine
	Meistri 14	Grüne Maja	Valmis, teenib rahavoogu	3 474	II Q 2023
	Pärnu mnt 113	P113 Tervisemaja	Valmis, teenib rahavoogu	4 002	IV Q 2022
	Vana-Tartu mnt 49	Peetri ärihoone	Ehitusloa menetlus	3 551	I Q 2027
	Narva mnt 150B	Narva mnt 150b	Planeerimismenetlus	4 185	pole teada*
	Kokku			15 212	
LÄTI	Ulbrokas 34	StockOffice U34	Valmis, teenib rahavoogu	8 747	II Q 2025
	Ganibu Dambis I etapp	Veidama kvartal	Ehitusloa menetlus	5 154	I Q 2027
	Ganibu Dambis II etapp	Veidama kvartal	Ehitusloa menetlus	18 961	pole teada*
	Smaidu	Smaidu park	Planeerimismenetlus	74 314	pole teada*
	Saules aleja 2a	Saules aleja	Planeerimismenetlus	4 190	pole teada*
	Kokku			111 356	
	EST+LV kokku			126 568	

* Ehituse valmimise aeg täpsustub peale planeerimismenetluse lõppu.

ARENDAUSPROJEKTID (seisuga 30.09.2025)

EESTI 



PLANEERING MENETLUSES:

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

EHITUSLUBA MENETLUSES:

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

EHITUSJÄRGUS JA/VÕI MÜÜGIS

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

VALMIS PROJEKT, RAHAVOO TEENIMINE

- 14 Meistri 14
- 15 Pärnu mnt 113

EESTI 

ARENDUSPROJEKTID (seisuga 30.09.2025)

LĀTI 

PLANEERING MENETLUSES:

- 1 RP4 Drelini (Smaidu park)

EHITUSLUBA MENETLUSES:

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

EHITUSES JA/VÕI MÜÜGIS JA/VÕI MÜÜGIKS SAADAVAL

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



ARENDUSPROJEKTID (seisuga 30.09.2025)

KANADA 

PLANEERIMISMENETLUS:

- 1 Weston road
- 2 Isabella street
- 3 Glenavy avenue
- 4 High Park
- 5 Brownville avenue

3000
RENDIKORTERIT



ISABELLA



HIGH PARK



BROWNVILLE

KANADA 



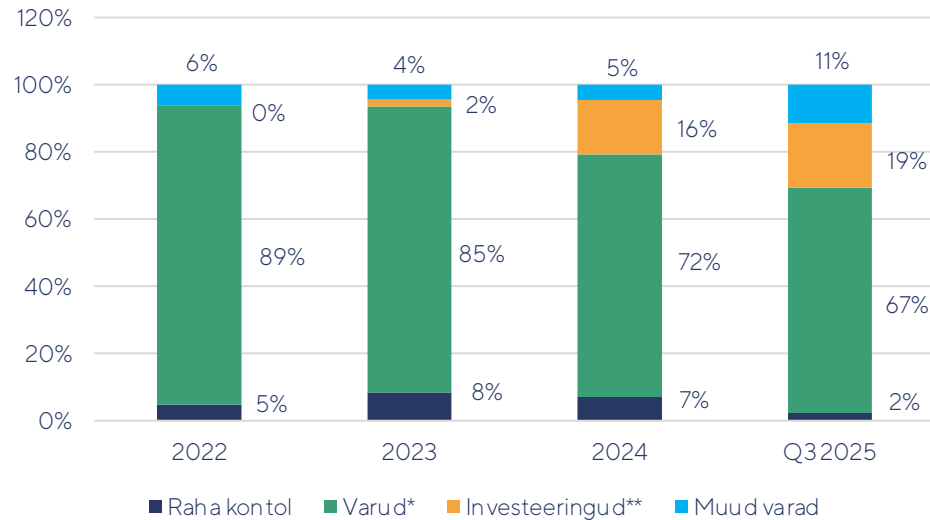
MANUFAKTUURI KVARTAL

SISUKORD

1. Investeeringu ülevaade
2. Turuülevaade
3. Arendusportfell
- 4. Finantsinformatsioon**
5. Hepsori võlakirjade emissioon

KONSOLIDEERITUD BILANSI STRUKTUUR

VARAD SEISUGA 30.09.2025 ('000, EUR)

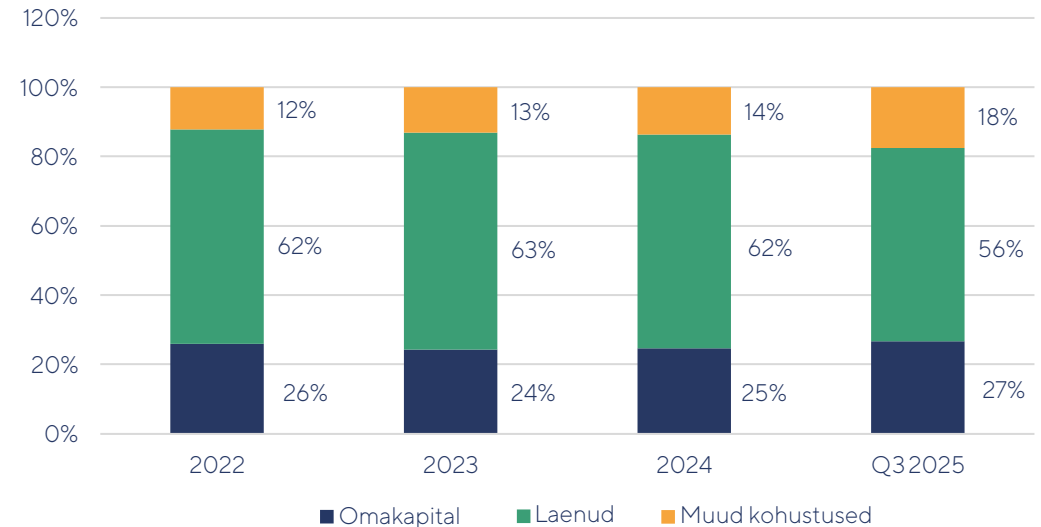


Varad ('000, eurot)	2022	2023	2024	Q3 2025
Raha	3 754	7 604	6 249	1 867
Varud*	69 760	77 439	64 141	53 994
Investeeringud**	0	1 922	14 404	15 530
Muud varad	4 854	4 023	4 019	9 275
VARAD KOKKU	78 368	90 988	88 813	80 666

* Varud on kajastatud soetusmaksumuse või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb neist on madalam

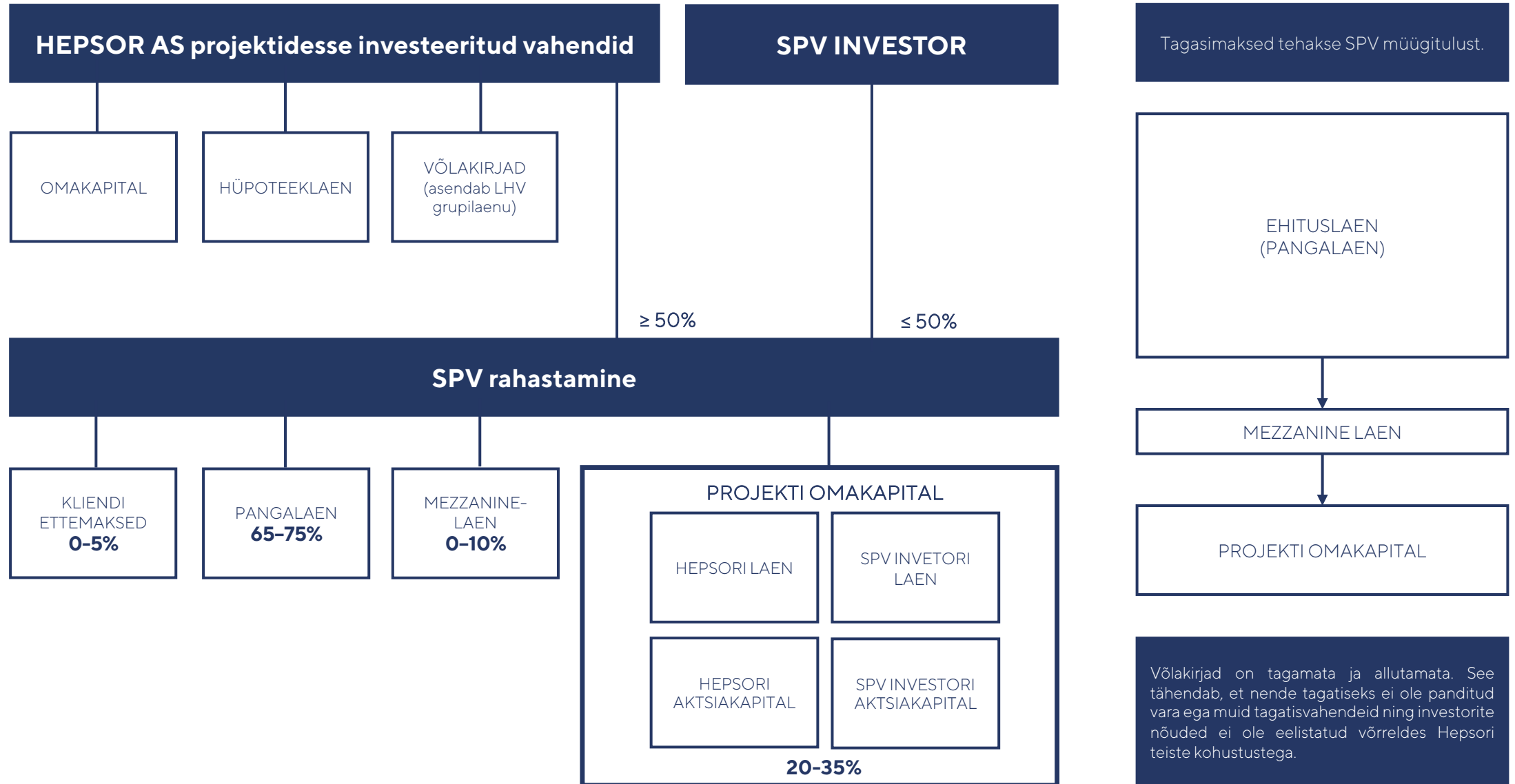
** Investeeringutena kajastatakse kinnisvara- ja finantsinvesteeringuid

OMAKAPITAL JA KOHUSTISED SEISUGA 30.09.2025 ('000, EUR)



Omakapital + kohustised ('000, EUR)	2022	2023	2024	Q3 2025
Omakapital	20 323	22 148	22 010	21 613
Laenud	48 580	56 905	54 688	44 912
sh allutatud SPV osanike laenud	14 281	12 648	14 693	14 239
Muud kohustused	9 465	11 935	12 115	14 141
sh muud omakapitalilaadsed instrumentid	-	-	1 700	1 700
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU	78 368	90 988	88 813	80 666

FINANTSSTRUKTUUR



KONTSERNI LAENUDE JAOTUS (seisuga 30.09.2025)

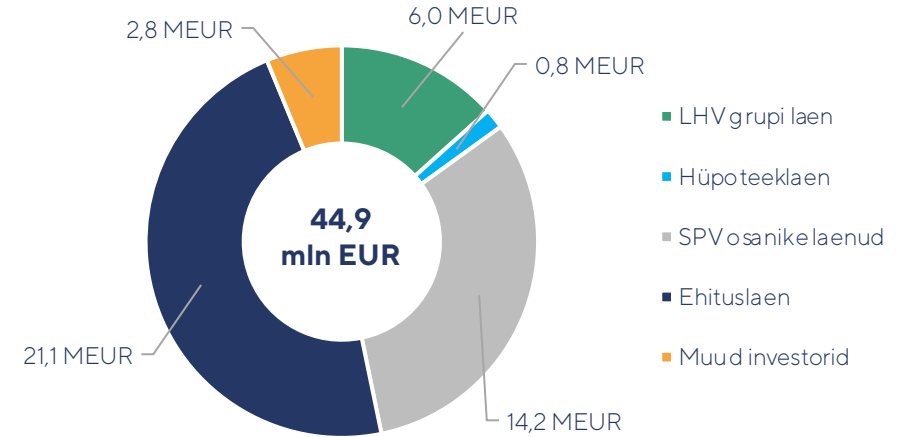
- 6,8 mln eurot (15%) grupitasandi pangalaenud projektide rahastamiseks, millest 6 MEUR on LHV grupilaen ja 0,8 MEUR on hüpoteeklaen.
- 38,1 mln eurot (85%) laenud, mis on antud arendusprojektidesse.

PROJEKTIPÕHINE SPV-RAHASTAMINE (38,1 MLN EURO)

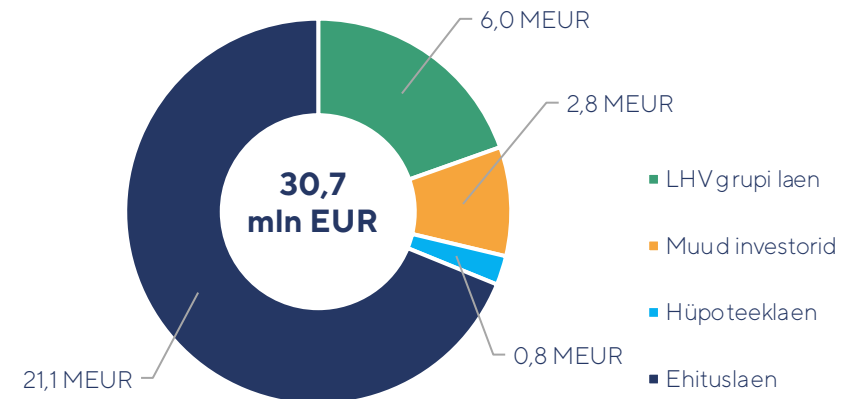
- 55% (21,1 MEUR) – ehituse pangalaenud: laenud, mis on tagatud projektipõhiste hüpoteekidega, rahastavad arendusprojektide ehitust ning tagastatakse lõpetatud projektide müügitulust.
- 37% (14,2 MEUR) – SPV osanike laenud: laenud, mida annavad mitteseotud ja seotud pooled, kes osalevad Hepsoriga koos vastavalt oma osalusele SPVs. Need laenud toimivad sarnaselt omakapitaliga ja osalevad projekti valmimisel projekti kasumi jaotuses.
- 8% (2,8 MEUR) – muud investorid: arendusprojekti investorite poolt antud *mezzanine* laen ja/või maa eest tasutakse edasilükatud maaostumaksetena.

	2023	2024	9 kuud 2025
Intressikandvad laenukohustised	56 905	54 688	44 912
Sh allutatud SPV osanike laenud	12 648	14 694	14 239
Kohandatud laenukohustised	44 257	39 994	30 673
Võlakordaja	62,6%	61,6%	55,7%
Kohandatud võlakordaja	48,6%	43,1%	38,0%

Hepsor AS kontserni konsolideeritud laenud kokku



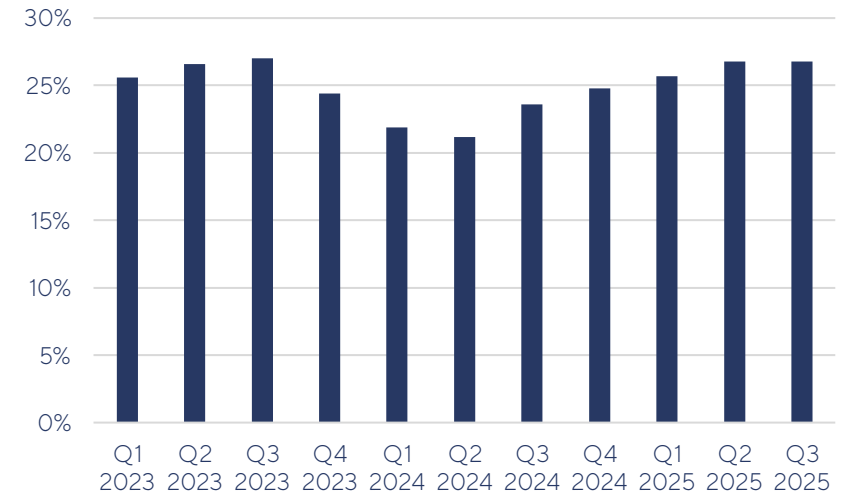
Kohandatud laenukohustiste jaotus



KONTSERNI OMAKAPITAL

- Kontserni IFRSi kohane omakapitali määr on ajalooliselt püsinud üle 20% ja eesmärk on jääda sellest tasemest kõrgemale. Võlakirjade omanike huvide kaitseks on seatud 20% omakapitali määr, mille täitmist kontrollitakse hoolduskovenandi raames kord kvartalis.
- Kuna IFRS klassifitseerib teatud allutatud SPV osanike laenud ja omakapitalilaadsed finantsinstrumendid kohustustena, jälgib kontsern ka kohandatud omakapitali määra, mis näitab paremini kontserni kapitalitugevust, kuna need vahendid on tagasimakstavad ainult siis, kui arendusprojektist tekib vaba rahavoog.

Ajalooline omakapitali suhtarv



	2023	2024	9 kuud 2025
Varad kokku	90 988	88 813	80 666
Omakapital	22 148	22 010	21 613
Allutatud SPV osanike laenud ja muud omakapitali- laadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena	12 648	16 394	15 939
Kohandatud omakapital*	34 796	38 404	37 552
Omakapitali määr	24,4%	24,8%	26,8%
Kohandatud omakapitali määr**	38,3%	43,2%	46,6%

* Korrigeeritud omakapital = omakapital + allutatud SPV osanike laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid, mis on IFRSi kohaselt liigitatud kohustustena

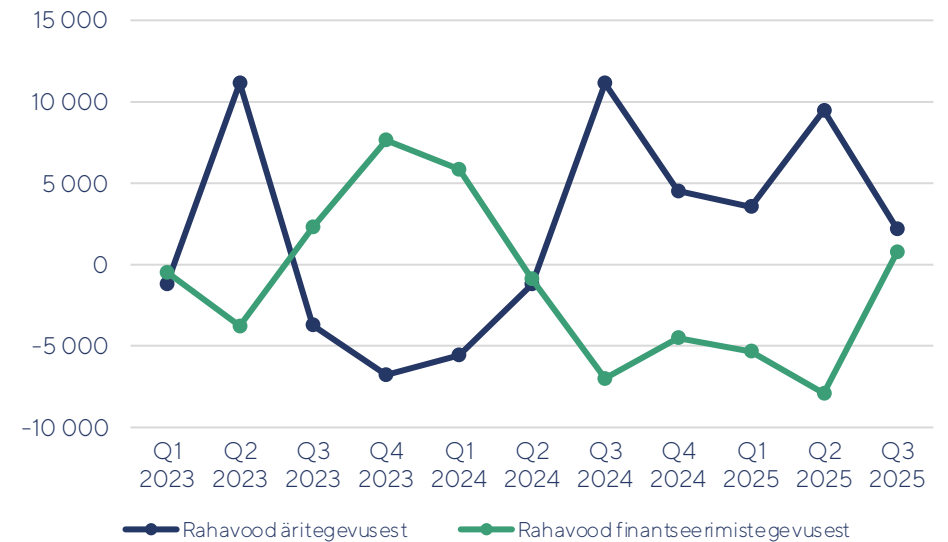
** Korrigeeritud omakapitali määr = (perioodi lõpu omakapital + allutatud SPV osanike laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena) / varad kokku

KONTSERNI RAHAVOOG

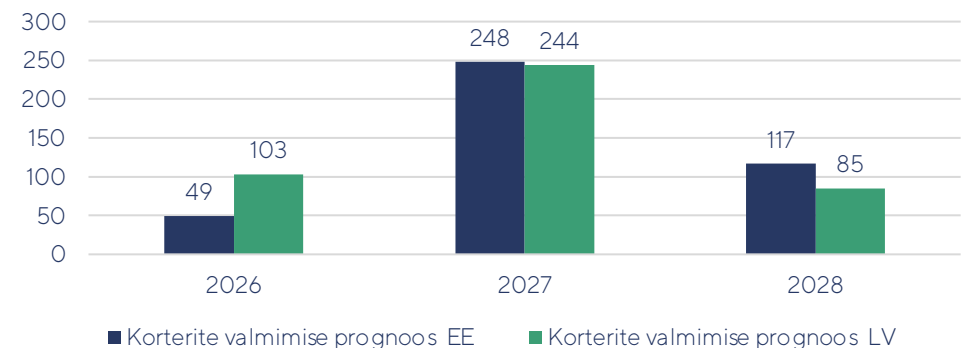
- Kinnisvaraarenduse äritegevus on tsükliline, kus positiivne põhitegevuse rahavoog tekib projektide valmimisel ja vara üleandmisel ostjatele.
- Tulude kajastamine ja varude vähendamine toimub koos laenude järkjärgulise tagasimaksmisega, mis kajastab arenduste lõpuleviimist ja vastavat müügitulu laekumist.
- See tsükliline mudel on iseloomulik ettevõtte ärimudelile, kus väärtust luuakse kogu arendusprotsessi jooksul ja realiseeritakse projekti üleandmisel.

	2023	2024	9 kuud 2025
Rahavoog põhitegevusest	-500	8 909	15 209
Rahavoog finantseerimistegevusest	5 680	-6 539	-12 462

Kontserni rahavoog 2023 – Q3 2025



Planeeritud korterite valmimine



PEAMISED FINANTSNÄITAJAD JA SUHTARVUD

Finantsnäitajad ('000, EUR)	2023	2024	9 kuud 2025
Müüdnud korterid asjaõiguslepingute alusel (tk)	274	194	119
Müüdnud kinnistud (m²)	44 959	1282	12 759
Rahavoog põhitegevusest	-500	8909	15 209
Müügitulu	41 135	38 397	30 888
Brutokasum	7 068	6 762	4 942
Brutokasumimarginaal (%)	17,2%	17,6%	16,0%
EBITDA	5227	4536	3 092
EBITDA marginaal (%)	12,7%	11,8%	10,0%
Äri kasum	5 034	4 332	3 013
Puhaskasum	3 480	2 134	1 525
sh emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	1 185	423	937
Varad kokku	90 988	88 813	80 666
Omakapital	22 148	22 010	21 613
Allutatud SPV osanike laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid	12 648	16 394	15 939
Kohandatud omakapital*	34 796	38 404	37 552
Intressi kandvad laenukohustised	56 905	54 688,	44 912
sh allutatud SPV osanike laenud	12 648	14 694	14 239
Kohandatud laenukohustised	44 257	39 994	30 673
Omakapitali määr	24,4%	24,8%	26,8%
Kohandatud omakapitali määr**	38,3%	43,2%	46,6%
Võlakordaja***	62,6%	61,6%	55,7%
Kohandatud võlakordaja****	48,6%	43,1%	38,0%
ROE	16,4%	9,7%	12,4%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	5,8%	2,0%	3,7%
ROA	4,1%	2,4%	3,1%

- Kontserni 9 kuu 2025 müügitulu oli 30,9 miljonit eurot. 2025. aasta esimese üheksa kuuga andsime klientidele üle 119 kodu ning müüsimise kinnistuid 12 759 m² ulatuses.
- 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.

* Kohandatud omakapital = perioodi lõpu omakapital + allutatud SPV omanike laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid, mis on IFRSi kohaselt liigitatud kohustustena

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

*** Võlakordaja= intressikandvad kohustused / varad kokku

**** Kohandatud võlakordaja= (intressikandvad laenukohustused–allutatud SPV osanike laenud)/varad kokku



PAEVÄLJA KVARTAL

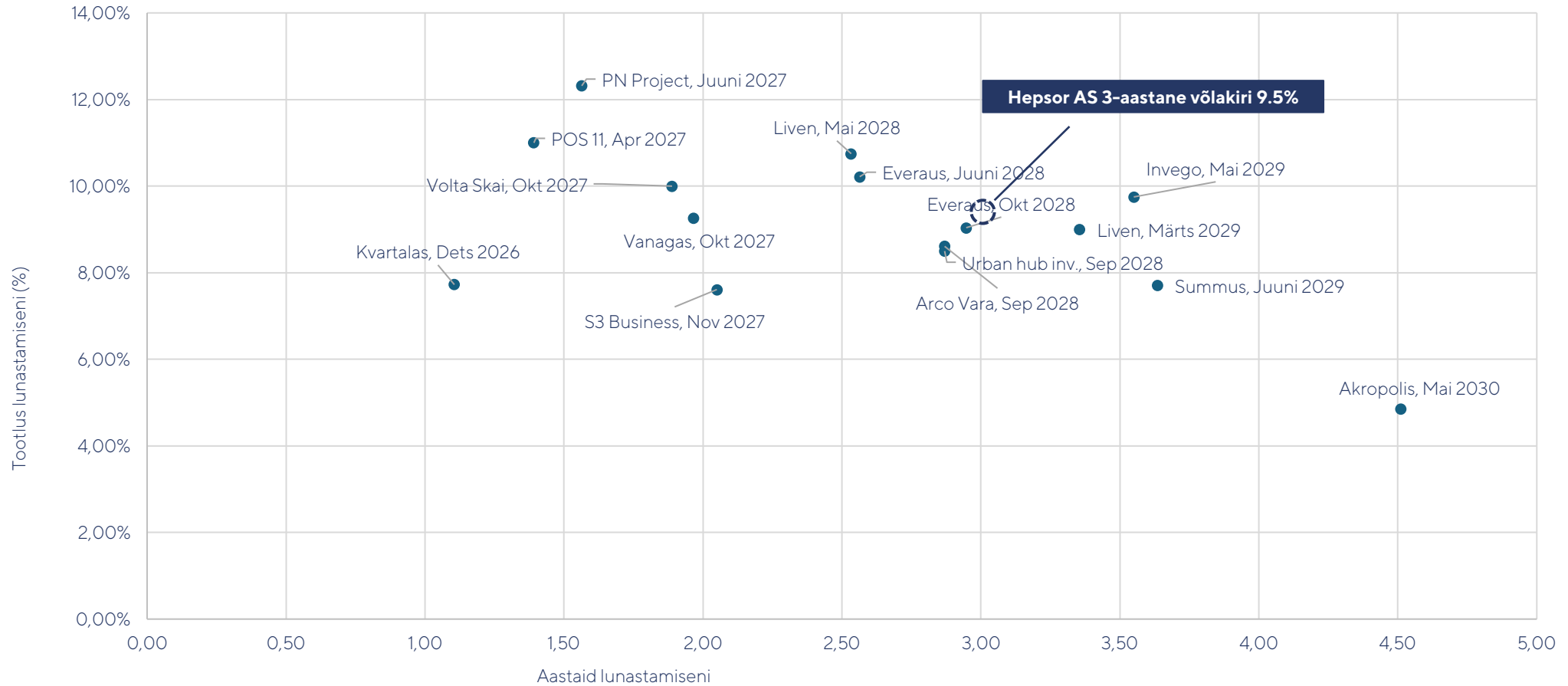
SISUKORD

1. Investeeringu ülevaade
2. Turuülevaade
3. Arendusportfell
4. Finantsinformatsioon
- 5. Hepsori võlakirjade emissioon**

KAVANDATAVA VÕLAKIRJA EMISSIOONI TINGIMUSED

Informatsioon	
Emitent	Hepsor AS
Registrikood	12099216
Väärtpaberi tüüp	Tagamata ja allutamata võlakiri
Pakkumise tüüp	Avalik pakkumine Eestis, Lätis ja Leedus
Nominaalhind	1 000 eurot
Programmi maht	Kuni 20 miljonit eurot
Programmi esimese seeria maht	6 miljonit eurot võimalusega suurendada kuni 8 miljoni euroni
Intressimäär	9,50 % aastas
Intressimaksed	Kvartaalsed (26. veebruar, 26. mai, 26. august ja 26. november)
Väärtuspäev	26. november 2025
Lunastustähtaeg	26. november 2028
Varajase lunastamise õigus	Võlakirja täielik või osaline lunastus on lubatud üks aasta enne tähtaja saabumist hinnaga 100%
Finantskovenant	• Omakapitali määr alati vähemalt 20%, mille täitmist kontrollitakse hoolduskovenandi raames kord kvartalis • tagada igal ajahetkel minimaalne likviidsus vähemalt järgmise intressimakse tegemiseks
Kohustused	(i) äritegevuse muutmine keelatud; (ii) aruandlus; (iii) kinnisvara kindlustamine; (iv) vara tagatisena kasutuse piiramine; (v) laenude andmise piirang; (vi) vara müük õiglasel väärtusel; (vii) tehingud seotud osapooltega turutingimustel; (viii) noteerimine
Võlakirjadest saadava tulu kasutamine	Programmi eesmärk on mitmekesistada emitenti finantseerimisstruktuuri, tagada kapital arendusporfelli arendamiseks koduturgudel ning refinantseerida olemasolevaid kohustisi. Iga seeria emissioonitulude kasutus määratakse kindlaks lõpptingimustes.
Korraldaja	AS LHV Pank
Juriidiline nõustaja	Ellex Raidla Advokaadibüroo
Kauplemine	Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekiri

BALTI VÕLAKIRJATURU VÕRRELDAVAD VÕLAKIRJAD (seisuga 11.11.2025)



Allikas: Nasdaq Baltic, andmed seisuga 11. november 2025

Märkus: Võlakirjade tootlused lunastamiseni on arvutatud viimaste tehinguhindade alusel. Arvutustes ei ole arvesse võetud tehingutasusid, maksusid ega muid kulusid. Esitatud andmed on illustreeriva iseloomuga ning varasem tootlus ei garanteeri tuleviku tootlust.

KAVANDATUD AJAKAVA

Ülevaade olulisematest kuupäevadest



KUIDAS MÄRKIDA?

1.

Investeermise eelduseks on väärtpaperikonto olemasolu. Kui kontot ei ole, on võimalik see avada mistahes Balti riigis tegutsevas investeerimisteenuseid pakkuvas finantsasutuses.



LHV
SEB

Redgate Capital

Swedbank

Luminor

2.

Investeerijal on võimalik võlakirju märkida, esitades märkimiskorralduse ükskõik millise Balti riigi finantsasutuse kaudu, kus tal on avatud väärtpaperikonto. Märkimine toimub internetipanga vahendusel või panga esindajaga ühendust võttes, et täpsustada märkimise protseduur.



SIGNET
BANK

Luminor = Citadele

SEB

Swedbank

BluOr

3.

Märkimisperiood algab 12.novembril 2025 kell 10:00 ja lõpeb 21.novembril 2025 kell 15:30.



Luminor SEB

= Citadele

Artea

Swedbank

EVERNORD

ORION
CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING



AITÄH!

Koos kujundame tulevikku –
kestlikult ja väärtuslikult.

hepsor
LHV