



Hepsor AS

(Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts)

PROSPEKTI LISA

Käesolev lisa (edaspidi „**Prospekti Lisa**”) on täiendus 7. novembril 2025 koostatud ja avaldatud prospektile (edaspidi „**Prospekt**”), mille koostas ja avaldas Hepsor AS (Eesti aktsiaselts, registrikoodiga 12099216, aadressiga Järvevana tee 7b, 10112, Tallinn, Eesti; **Äriühing**) seoses Äriühingu poolt emiteeritud Völakirjade (nagu need on määratletud Prospektis) avaliku pakkumise ja kauplemisele võtmisega Nasdaq Tallinna börsi Balti völakirjade nimekirjas ning seda tuleks lugeda koos Prospektiga.

Käesolev Lisa on koostatud vastavalt prospektimääruse (nagu on määratletud Prospektis) artiklile 23 ning selle kiitis heaks Finantsinspeksioon kui prospektimääruse tähenduses pädev asutus 21. augustil 2026 numbriga 4.3-4.9/5806-10. Finantsinspeksiooni poolt Lisa heakskiitmine kinnitab üksnes seda, et Lisa vastab prospektimääruses sätestatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele, ning sellist heakskiitu ei saa käsitada Äriühingu ega Völakirjade soovitamisenä. Investorid peaksid iseseisvalt hindama Völakirjadesse investeerimise sobivust.

Nasdaq Tallinna börs otsustas 10. novembril 2025 võtta programmi raames emiteeritud Völakirjad kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi Balti völakirjade nimekirjas. Iga programmi raames emiteeritav järgnev Seeria võetakse samuti kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi Balti völakirjade nimekirjas pärast seda, kui uue Völakirjade Seeria lõplikud tingimused ja muu nõutav teave on Nasdaq Tallinna börsile esitatud.

Prospektis määratletud mõisted, mida käesolevas Lisas muul viisil ei ole määratletud, omavad käesolevas Lisas sama tähendust, välja arvatud juhul, kui kontekst nõuab teisiti. Kui käesolevas Lisas esitatud väited ja Prospektis esitatud mis tahes muud väited on omavahel vastuolus, on ülimuslikud käesolevas Lisas esitatud väited. Kui käesolevas Lisas ei ole vastupidist öeldud, ei sisalda Prospekt mingeid olulisi uusi tegureid, vigu ega ebatäpsusi, mis võiksid mõjutada Völakirjade hindamist.

Käesoleva Prospekti Lisa kuupäev on 19. august 2026

1. SISSEJUHATAV TEAVE

1.1. Lisa eesmärk

Äriühing on koostanud käesoleva Lisa, et ajakohastada Prospekti teavet hiljutiste sündmuste ja muudatuste suhtes, mis on toimunud alates Prospekti kuupäevast.

1.2. Vastutavad isikud ja vastutuse piirangud

Käesolevas Lisas esitatud teabe eest vastutab Äriühing. Äriühing võtab endale vastutuse käesolevas Lisas sisalduva teabe täielikkuse ja õigsuse eest käesoleva Lisa kuupäeva seisuga. Olles võtnud kõik mõistlikud meetmed selle tagamiseks, on Äriühing veendunud, et käesolevas Lisas sisalduv teave vastab Äriühingu parimate teadmiste kohaselt faktidele ega sisalda ühtegi väljajätmist, mis võiks mõjutada selle sisu.

Martti Krass

Juhatuse liige

[digitaalselt allkirjastatud]

Ilma et see piiraks eespool öeldut, ei võta käesolevas Lisas ja Prospektis esitatud teabe eest vastutavad isikud endale mingit vastutust üksnes Prospekti kokkuvõttes esitatud teabe eest, välja arvatud juhul, kui selline kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline, kui seda lugeda koos Prospekti teiste osadega (sealhulgas Lisaga), või kui see ei anna, kui seda lugeda koos Prospekti teiste osadega (sealhulgas Lisaga), olulist teavet, mis aitaks investoritel kaaluda, kas Völakirjadesse investeerida.

Äriühing ei võta endale mingit vastutust Völakirjadega, Äriühinguga või selle tegevusega seotud teabe eest, kui sellist teavet levitavad või muul viisil avalikustavad kolmandad isikud kas seoses Völakirjadega või muul viisil.

2. PROSPEKTI MUUDATUSED

2.1 Viiteliselt lisatud teave

24. aprillil 2026 avaldas Äriühing oma auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruande 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kohta ning 29. juulil 2026 avaldas Äriühing oma auditeerimata konsolideeritud vahearuande 2026. aasta teise kvartali ja esimese poolaasta kohta Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi ja Äriühingu veebilehe kaudu (kättesaadav aadressil: <https://hepsor.ee/investorile/aktsia/aruandedjaesitlused/>).

Vastavalt Prospekti punktile 1.4(v) on eespool nimetatud finantsaruanded Prospektile lisatud viiteliselt.

Seega asendatakse punktis 1.4 esitatud väide „Kontserni finantsseisundis ei ole toimunud olulisi muutusi alates auditeerimata finantsaruannete kuupäevast, st alates 30. septembrist 2025“ järgmisega:

„Kontserni finantsseisundis ei ole toimunud olulisi muutusi alates Äriühingu 2026. aasta teise kvartali ja kuue kuu auditeerimata konsolideeritud vahearuande kuupäevast, st alates 30. juunist 2026.“

Lisaks tuleb Prospekti punkti 1.4 viimane lõik ajakohastada ja asendada järgmiselt:

„Äriühingu põhikirja kohaselt vastutab audiitorite valimise eest Äriühingu aktsionäride üldkoosolek (üldkoosolek). 9. augustil 2021 toimunud üldkoosolekul valiti Kontserni audiitoriks aastateks 2022–2025 Grant Thornton Baltic OÜ. 20. mai 2026. aasta üldkoosolek nimetas Grant Thornton Baltic OÜ Kontserni audiitoriks ka 2026. ja 2027. majandusaastaks. Grant Thornton Baltic OÜ (aadress: Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn) on Eesti Audiitorite Liidu liige, litsentsinumber 3. Käesolevale Prospektile lisatud auditeeritud finantsaruanded ja Äriühingu auditeeritud konsolideeritud aastaaruanne 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kohta on auditeerinud Grant Thornton Baltic OÜ. Muud käesolevas Prospektis esitatud teavet ei ole auditeeritud.“

2.2 Riskitegurid

Prospekti 3. jagu („Riskitegurid“) muudetakse järgmiselt:

- (i) Muudatus jaotises 3.2 „Kontserni tegevus sõltub Kontserni võimest kaasata kapitali Kontsernile soodsatel tingimustel“

Riskitegurit „Kontserni tegevus sõltub Kontserni võimest kaasata kapitali Kontsernile soodsatel tingimustel“ täiendatakse järgmiselt:

„Alates Prospekti kuupäevast on Kontserni pikaajalised laenud ja võlad kasvanud 42,1 miljonilt eurolt (seisuga 31. detsember 2025) 55,4 miljoni euron (seisuga 30. juuni 2026), mis tähendab ligikaudu 31,6% kasvu. Kontsern on alates Prospekti kuupäevast sõlminud uusi laenulepinguid kogusummas ligikaudu 18 miljonit eurot, sealhulgas 5,25 miljoni euro suuruse laenu BluOr Bank AS-ilt ja 12,7 miljoni euro suuruse laenu Coop Pank AS-ilt. Suurenenud finantsvõimendus võib piirata Kontserni võimet saada täiendavat rahastamist soodsatel tingimustel ning suurendab Kontserni intressimäära- ja refinantseerimisriske. Kui Kontsern ei suuda teenindada oma olemasolevat võlga või saada vajaduse korral uut rahastamist, võib see avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja tegevustulemustele.“

- (ii) Muudatus punktis 3.2 „Riskid, mis on seotud Kontserni eriotstarbeliste äriühingute ühissettevõtete ja kaasomanikega“.

Riskitegurit „Riskid, mis on seotud Kontserni eriotstarbeliste äriühingute ühissettevõtete ja kaasomanikega“ täiendatakse järgmiselt:

„Alates Prospekti kuupäevast on Kontserni riskid seoses ühissettevõtete kokkulepetega suurenenud. 18. detsembril 2025 sõlmisid HEPSOR PHX5 OÜ, Äriühing ja AS Phoenix Land HEPSOR PHX5 OÜ-d käsitleva aktsionäride kokkuleppe, mille alusel asutati ühissettevõtte HEPSOR PHX5 OÜ, milles nii Äriühingul kui ka AS Phoenix Landil on 50% osalus. HEPSOR PHX5 OÜ tegevusala on kolme hoone renoveerimine ja arendamine kolmes etapis kinnistul, mis asub aadressil Manufaktuuri tn 3, Tallinnas (registriosa 4370501), mis hõlmab kokku ligikaudu 43 133 m², sealhulgas ligikaudu 28 487 m²

elamispinda ja ligikaudu 3 026 m² äripinda koos nendega seotud rajatistega. AS Phoenix Land võõrandas kõnealuse kinnistu HEPSOR PHX5 OÜ-le väärtusega 5,8 miljonit eurot, mis kanti vabatahtlikku reservi omakapitali sissemaksena. Äriühing teeb omakapitali sissemakse summas, mis võrdub kinnistu väärtusega, või tasaarvestab selle Äriühingu projektijuhtimistasudega või katab projektiga seotud kulud. Lisaks on Kontserni olemasolev 50/50 ühisettevõtte Hepsor SOF OÜ (koos EfTEN Special Opportunities Fundiga) sõlminud Paevälja kvartali arendamiseks uue ehituslepingu, mille väärtus on 12,7 miljonit eurot (ilma käibemaksuta), ning laenulepingu Coop Pank AS-iga ehituse kogukulude rahastamiseks.“

- (iii) Muudatus punktis 3.2 „Kontserni tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende võimest täita kohustusi kokkulepitud tingimuste kohaselt.“

Riskitegurit „Kontserni tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende võimest täita kohustusi kokkulepitud tingimuste kohaselt“ täiendatakse järgmiselt:

„Alates Prospekti kuupäevast on Kontsern sõlminud uued ehituslepingud Mitt & Perlebach OÜ ja Mitt & Perlebach SIA-ga koguväärtusega ligikaudu 18,0 miljonit eurot (sh 5,25 miljoni euro suurune leping Kõrre kalna majas projekti jaoks Riias, 10,2 miljoni euro suurune leping Paevälja 7 kohta Tallinnas ja 2,5 miljoni euro suurune leping Paevälja 9 kohta Tallinnas). Need täiendavad lepingud süvendavad veelgi Kontserni sõltuvust Mitt & Perlebachist kui peamisest peatöövõtjast ning suurendavad Kontserni lepingulise riski kontsentreerumist ühele seotud osapoolele – teenusepakkujale. Mis tahes häired Mitt & Perlebach'i tegevuses või Kontserni ja Mitt & Perlebach'i vaheliste ärisuhete halvenemine võivad avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni võimele viia oma arendusprojektid lõpule õigeaegselt ja eelarve piires.“

2.3 Jaotus

Prospekti punkti 4.7 („Jaotus“) täiendatakse õigusega eelistada Äriühingu olemasolevaid võlakirjaomanikke ja investoreid, kes esitasid Märkimiskorraldused pakkumisperioodi jooksul varem, järgmiselt:

„Äriühing teeb otsuse Võlakirjade jaotamise kohta pärast vastava Seeria Pakkumisperioodi lõppemist. Võlakirjad jaotatakse Pakkumises osalevatele investoritele järgmiste põhimõtete kohaselt:

- (i) samadel tingimustel koheldakse kõiki investoreid võrdselt, kuid sõltuvalt investorite arvust ja Pakkumise vastu tuntavast huvist võib Äriühing kehtestada ühele investorile eraldatavate Võlakirjade miinimum- ja maksimumarvu;
- (ii) Äriühingul on õigus kohaldada jaeinvestorite ja institutsionaalsete investorite suhtes erinevaid jaotuspõhimõtteid;
- (iii) Äriühingul on õigus kohaldada erinevaid jaotuspõhimõtteid investorite suhtes vastavalt Märkimiskorralduste suuruse alusel;
- (iv) jaotamise eesmärk on luua Äriühingule tugev ja usaldusväärne investorbaas;
- (v) Äriühingul on õigus eelistada oma olemasolevaid aktsionäre ja võlakirjaomanikke teistele investoritele;
- (vi) Kontserni töötajaid (sealhulgas, kui nad tegutsevad juriidiliste isikute kaudu, nende kontrolli all olevaid isikuid) võib eelistada teistele investoritele;
- (vii) Äriühingul on õigus eelistada teistele investoritele neid investoreid, kes esitasid Märkimiskorraldused Pakkumisperioodi jooksul varem.

Äriühingu olemasolevate aktsionäride ja võlakirjaomanike nimekiri kinnitatakse asjaomase Seeria Pakkumise väljakuulutamise päevale vahetult eelneva tööpäeva lõpu seisuga.

Äriühing avaldab jaotamisprotsessi tulemused Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebilehel (<https://hepsor.ee/investorile/volakirjad/volakiri-2026/>). Äriühing kavatseb avaldada iga Seeria jaotamise tulemused kolme tööpäeva jooksul pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid igal juhul enne Võlakirjade ülekandmist investorite väärtpaberikontodele. Seetõttu ei tohi Võlakirjadega kauplemine Nasdaq Tallinna börsil alata enne jaotustulemuste avaldamist.“

2.4 Kontserni struktuur ja Kontserni ettevõtted

Prospekti punkti 9.2 („Kontserni struktuur ja Kontserni äriühingud“) täiendatakse järgmiselt:

18. detsembril 2025 sõlmisid Äriühing ja Tolaram Groupi kuuluv äriühing AS Phoenix Land aktsionäride lepingu, mille alusel asutasid pooled uue ühisettevõtte Hepsor PHX5 OÜ (registrikood 17394859), mille omanikud on võrdsetes osades (50/50%) Äriühing ja AS Phoenix Land.

Hepsor PHX5 OÜ eesmärk on renoveerida ja arendada kolmes etapis kolme hoonet kinnistul, mis asub aadressil Manufaktuuri tn 3, Tallinn (kinnistusraamatu osa nr 4370501). Kinnistul on võimalik ehitada kuni 60-korruselise kõrghoone.

AS Phoenix Land andis kinnistu mitterahalise sissemaksena Hepsor PHX5 OÜ vabatahtlikku reservkapitali kogusummas 5,8 miljonit eurot. Äriühing teeb omakapitali sissemaks summas, mis vastab kinnistu väärtusele, või tasaarvestab selle Äriühingu projektijuhtimistasudega või katab projektiga seotud kulud. Hepsor PHX5 OÜ on konsolideeritud Äriühingu konsolideerimisgruppi.

Hepsor PHX5 OÜ aktsionäride kokkuleppes tulenevad tehingud kiideti heaks Äriühingu 20. mai 2026. aasta üldkoosolekul.

2026. aasta teises kvartalis ühendati üheksa Äriühingu täisomanduses olevat tütarettevõtet (Hepsor M7 OÜ, Hepsor V10 OÜ, Hepsor Kadaka OÜ, Hepsor Peetri OÜ, Hepsor P26b OÜ, Hepsor Tooma OÜ, Hepsor N170 OÜ, Hepsor Fortuuna OÜ ja Hepsor N450 OÜ), mille arendustegevus oli lõppenud, ühendati Hepsor Finance OÜ-ks. Ühinemise eesmärk oli lihtsustada Kontserni organisatsioonilist struktuuri. Ühinemine ei mõjutanud Kontserni konsolideeritud finantsaruandeid. Ühinemine kanti äriregistrisse 12. juunil 2026.

Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor BAL7 SIA, mille äritegevus oli lõppenud, likvideeriti. Likvideerimine kanti äriregistrisse 1. juunil 2026.

2026. aasta aprillis müüs Hepsor SA2 SIA oma kinnisvara, millega lõppesid selle äriühingu arendustegevused. Alates 18. juunist 2026 ei konsolideerita äriühingut enam Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes ning Hepsor SA2 SIA likvideerimine on kavandatud 2026. aastaks.

Seisuga 30. juuni 2026 koosnes Kontsern emaettevõtjast, 37 tütarettevõtjast¹ st ja 10 sidusettevõtjast (Prospekti kuupäeva seisuga: emaettevõtja, 41 tütarettevõtjat ja 10 sidusettevõtjat). Prospektis esitatud avaldust eriotstarbeliste äriühingute (SPV) arvu kohta tuleb ajakohastada, et kajastada neid struktuurilisi muudatusi.

Eelneva põhjal tuleb jaotises 9.2 esitatud SPV-de tabel ajakohastada ja asendada järgmisega:

Nimi	Asutamisriik	Osalus
Hepsor AS	Eesti	Kontserni emaettevõtte
Hepsor Finance OÜ	Eesti	100%
Hepsor Latvia OÜ	Eesti	100%
Hepsor SIA	Läti	100%
Hepsor Bal 9 OÜ	Eesti	100%
Kvarta Holding OÜ	Eesti	100%
Hepsor Kanada OÜ	Eesti	100%
Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	100%

¹ Äriühingu 2026. aasta teise kvartali ja esimese poolaasta auditeerimata konsolideeritud vahearuandes on ekslikult viidatud 35 tütarettevõttele.

Kanada SPV1 OÜ	Eesti	100%
Kanada SPV2 OÜ	Eesti	100%
Hepsor VT49 OÜ	Eesti	50%
Hepsor V7 OÜ	Eesti	50%
Hepsor N57 OÜ	Eesti	100%
Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	50%
Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	50%
Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	50%
Hepsor PV11 OÜ	Eesti	100%
Hepsor M14 OÜ	Eesti	51%
Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	100%
H&R Residentsid OÜ	Eesti	50%
Hepsor A1 OÜ	Eesti	100%
Hepsor PHX5 OÜ	Eesti	50%
Hepsor P113 OÜ	Eesti	45% ²
SPV113 OÜ	Eesti	100% ³
Hepsor SOF OÜ	Eesti	50% ⁴
Hepsor SA2 SIA	Läti	100% ⁵
Hepsor S4B SIA	Läti	100%
Hepsor BAL9 SIA	Läti	100%
Hepsor Marupe SIA	Läti	100%
Hepsor AGEN24 SIA	Läti	100%
Kvarta SIA	Läti	100%
Hepsor RD5 SIA	Läti	100%
Hepsor U34 SIA	Läti	59,3%
Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	100%
SIA Riga Properties 4	Läti	50%
Hepsor Jugla SIA	Läti	100%
Hepsor JG SIA	Läti	100%
Hepsor E18 SIA	Läti	100%
Hepsor S17 SIA	Läti	100%
Hepsor Dz74 SIA	Läti	50%
Hepsor SPV I Ltd.	Kanada	100%

² Sidusettevõtte.

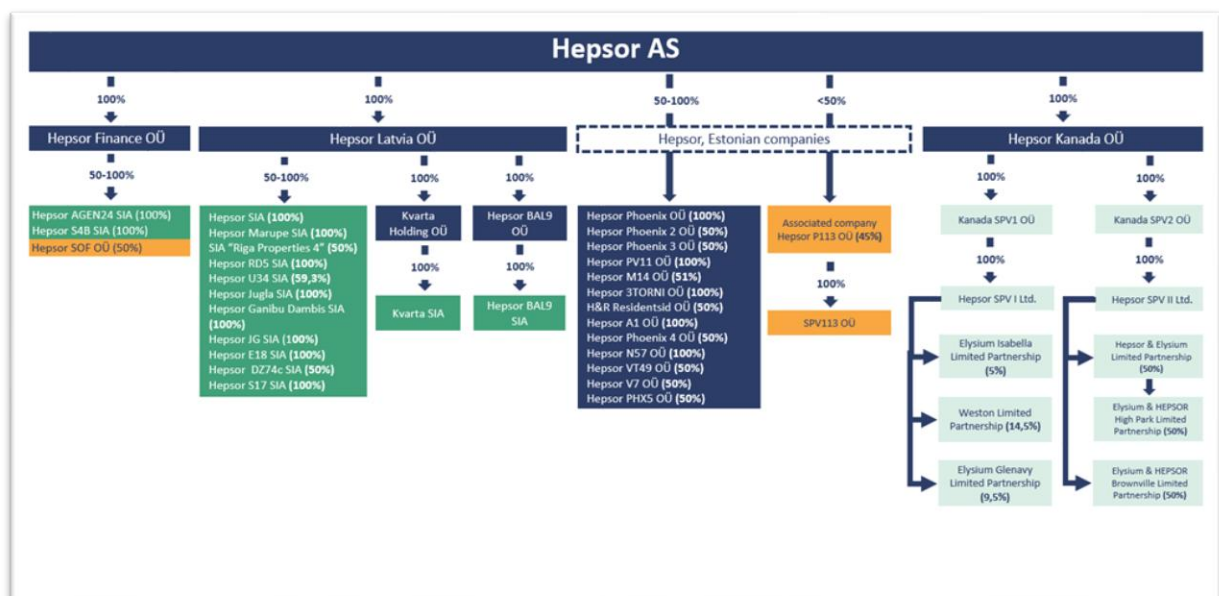
³ Hepsor P113 OÜ kaudu, milles Äriühingul on 45% osalus.

⁴ Ühisettevõtte.

⁵ Kajastatakse finantsinvesteeringuna.

Hepsor SPV II Ltd.	Kanada	100%
Elysium Isabella Limited Partnership	Kanada	5 % ⁵
Weston Limited Partnership	Kanada	14,5 % ⁵
Elysium Glenavy Limited Partnership	Kanada	9,5 % ⁵
Hepsor & Elysium Limited Partnership	Kanada	50 % ⁵
Elysium & HEPSOR High Park piiratud vastutusega ühing	Kanada	50% ⁶
Elysium & HEPSOR Brownville Limited Partnership	Kanada	50 % ⁵

Punktis 9.2 esitatud Äriühingu Kontserni struktuuri skeemi muudetakse vastavalt järgmiselt (seisuga 30. juuni 2026):



2.5 Teave suundumustest

Jaotises 9.6 („Teave suundumustest“) esitatud väide „Alates 31. detsembrist 2024 ei ole Kontserni väljavaadetes toimunud olulisi negatiivseid muutusi“ asendatakse järgmisega:

„Alates 30. juunist 2026 ei ole Kontserni väljavaated oluliselt muutunud. Kuigi makromajanduslikud tingimused Kontserni koduturgudel on üldiselt soodsad, vähenes Kontserni käive 2026. aasta esimesel poolaastal võrreldes 2025. aasta esimese poolaastaga projektide ajastuse tõttu ning Kontsern kajastas puhaskahjumit. Samal ajal on Kontserni arendusportfell märkimisväärselt laienenud: ehitamisel on 513 elamut ning 2026. aastal on kavas alustada uue projekti ehitamist. Juhatus eeldab, et käive ja kasumlikkus taastuvad, kui käimasolevad ehitusprojektid jõuavad lõpetamis- ja üleandmisetappi. 2026. aasta teisel poolel valmib Kontsernis 152 uut korterit ning 2027. aastal on kavas valmis saada 397 uut korterit.“

2.6 Olulised lepingud

Prospekti punktis 9.7 („Olulised lepingud“) on sätestatud: „Kontserni äriühingud ei ole osapoolteks üheski olulises lepingus väljaspool oma tavapärase äritegevust, mille tulemusel võivad Kontserni äriühingud omandada õigusi või võtta endale kohustusi, mis võivad oluliselt mõjutada Kontserni

⁶ Hepsor & Elysium Limited Partnershipi kaudu, milles Hepsor SPV II Ltd. omab 50% osalust.

äriühingute võimet täita oma kohustusi või avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äriühingute finantsseisundile või tegevusele.“

Prospekti punkti 9.7 („Olulised lepingud“) täiendatakse järgmiselt:

„Alates Prospekti kuupäevast on Kontserni arendusäri tavapärase tegevuse raames sõlmitud järgmised olulised lepingud:

- (i) Ehitusleping projekti „Kirsu kalna majas“ (Riia) kohta. 30. detsembril 2025 sõlmisid Hepsor E18 SIA (Kontserni 100-protsendiline tütarettevõtja) ja Mitt & Perlebach SIA ehituslepingu elamuarendusprojekti „Kirsu kalna majas“ kohta aadressil Eiženijas iela 18, Dzirciems, Riia, Läti. Lepingu väärtus on 5,25 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks. Projekt hõlmab kahte elamut kokku 54 korteriga. Lepingu allkirjastamise kuupäeval oli 38% korteritest broneeritud või eelmüüdud. Ehitustööde kavandatud lõpetamise kuupäev on 2027. aasta esimene kvartal.
- (ii) Laenuleping projekti „Kirsu kalna majas“ jaoks. 11. veebruaril 2026 sõlmisid Hepsor E18 SIA ja BluOr Bank AS viieaastase laenulepingu summas 5,25 miljonit eurot, et rahastada projekti „Kirsu kalna majas“ ehitust ja infrastruktuuri arendamist. Arendusprojekti kogumaksumus on 8,5 miljonit eurot. Laenulepingu sõlmimise kuupäeval oli 41% korteritest broneeritud või eelmüüdud.
- (iii) Ehitusleping Paevälja 7, Tallinn. 4. juunil 2026 sõlmisid Hepsor SOF OÜ (Äriühingu ja EfTEN Special Opportunities Fundi 50/50 ühisettevõtte) ning Mitt & Perlebach OÜ ehituslepingu kortermajade ehitamiseks aadressil Paevälja 7, Tallinn. Lepingu väärtus on 10,2 miljonit eurot, käibemaksuta. Leping hõlmab kahte kortermaja kokku 70 korteriga (müügipind kokku ligikaudu 4 650 m²) ja nendega seotud infrastruktuuri. Lepingu allkirjastamise kuupäevaks oli müüdud 18 korterit. Ehitustööd on kavas lõpetada 2027. aasta teisel poolel.
- (iv) Ehitusleping Paevälja 9, Tallinn. 2. juulil 2026 sõlmisid Hepsor SOF OÜ ja Mitt & Perlebach OÜ ehituslepingu kortermaja ehitamiseks aadressil Paevälja 9, Tallinn. Lepingu väärtus on 2,5 miljonit eurot, käibemaksuta. Hoones hakkab olema 18 korterit. Koos Paevälja 7-ga valmib 2027. aasta sügisel Paevälja 7 ja 9 aadressidel kokku 88 uut kodu. Enne ehituse algust oli kohustuste seaduse alusel sõlmitud lepingute raames müüdud 20 kodu (ligikaudu 23% kogumahust).
- (v) Laenuleping Paevälja kvartali jaoks. 1. juulil 2026 sõlmisid Hepsor SOF OÜ ja Coop Pank AS 12,7 miljoni euro suuruse laenulepingu, et rahastada kolme uue elamu ehitamist Paevälja kvartalis, Lasnamäel, Tallinnas.
- (vi) Laenuleping StokOfiss 34, Riia. 6. augustil 2026 sõlmisid Hepsor U34 SIA ja Bigbank AS Läti filiaal 10 miljoni euro suuruse laenulepingu, et refinantseerida olemasolevat 9,0 miljoni euro suurust laenu Bigbankilt ja viia lõpule tühjade üüripindade sisustustööd.

Kuigi need lepingud on osa Kontserni tavapärasest arendustegevusest, kujutavad need endast olulisi uusi finantskohustusi, mis on olulised Võlakirjade hindamisel. Prospekti kuupäevast alates sõlmitud uute ehituslepingute koguväärtus on ligikaudu 19 miljonit eurot.”

2.7 Kohtumenetlused

Prospekti punktis 9.8 („Kohtumenetlused“) esitatud teavet Hepsor P113 OÜ kohtumenetluste kohta Novel Clinic Assets OÜ ja selle seotud osapooltega täiendatakse järgmiselt:

„4. detsembril 2024 kuulutas Harju Maakohus Novel Clinic Assets OÜ pankrotis olevaks. Pankrotiotsus sai lõplikuks 11. veebruaril 2025. Hepsor P113 OÜ esitas kahjunõude Novel Clinic Assets OÜ pankrotimenetluses.

19. detsembril 2025 kinnitas Harju Maakohus Novel Clinic Assets OÜ võlausaldajate nimekirja ja tegi järgmise järelduse:

- (i) Hepsor P113 OÜ-l oli õigus lõpetada rendileping Novel Clinic Assets OÜ-ga;
- (ii) kohus rahuldas Hepsor P113 OÜ kahjunõude Novel Clinic Assets OÜ vastu summas 6 090 257,27 eurot esimese järgu nõudena;
- (iii) osa sellest summast, 2 947 092,88 eurot, on tingimuslik ja sõltub sellest, kas seda kahjuhüvitise osa võidakse tulevikus vähendada; ning
- (iv) kohus leidis, et Hepsor P113 OÜ kogu nõue on tagatud tema seadusjärgse kinnipidamisõigusega Novel Clinic Assets OÜ poolt rendipinnale jäetud vara suhtes.

Käesoleva Lisa koostamise kuupäeval ei ole kohtuotsus veel jõustunud, kuna apellatsioonimenetlus on pooleli.

Tunnustatud nõude tegelik sissenõudmine sõltub Novel Clinic Assets OÜ pankrotimenetluse tulemusest ja pankrotivara kättesaadavatest varadest saadavast realiseerimisväärtusest. Hepsor AS-il on 45% osalus Hepsor P113 OÜ-s ning Hepsor P113 OÜ kajastatakse seotud ettevõttena (kapitaliosaluse meetodil). Seetõttu kajastuvad kõik sissenõudmised või väärtuse langused Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes proportsionaalselt Äriühingu osalusega.“