

hepsor



Manufakturi kvartal, Tallinn

2026. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud auditeerimata
vahearuanne

Ettevõtte nimi:	Hepsor AS
Registrikood:	12099216
Address:	Järvevana tee 7b, 10112 Tallinn
E-post:	info@hepsor.ee
Telefon:	+372 660 9009
Koduleht:	www.hepsor.ee
Aruandeperiood:	01.01.2026-30.09.2026
Majandusaasta:	01.01.2026-31.12.2026
Nõukogu:	Henri Laks, Andres Pärloja, Kristjan Mitt
Juhatus:	Martti Krass
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

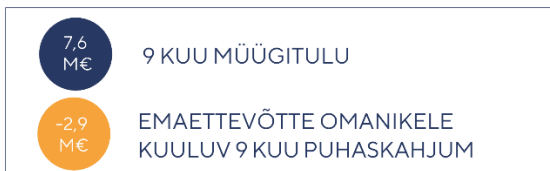
Hepsor kontsern	4
Juhtkonna aruanne	5
Arendusprojektid ehituses ja müügis	8
Arendusprojektide ülevaade	13
Majandustulemused	20
Olulised sündmused	25
Aksia ja aktsionärid	26
Konsolideeritud finantsaruanded	28
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	28
Konsolideeritud koondkasumi aruanne	29
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	30
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	31
Konsolideeritud finantsaruannete lisad	32
Lisa 1. Üldine informatsioon	32
Lisa 2. Varud	32
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	34
Lisa 4. Antud laenud	34
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	35
Lisa 6. Finantsinvesteeringud	35
Lisa 7. Saadud laenud	35
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad	38
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised	39
Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid	39
Lisa 11. Omakapital	39
Lisa 12. Tingimuslikud varad ja kohustised	39
Lisa 13. Müügitulu	40
Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	40
Lisa 15. Turustuskulud	41
Lisa 16. Üldhalduskulud	41
Lisa 17. Tööjõukulud	41
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud	41
Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele	42
Lisa 20. Tütarettevõtted	43
Lisa 21. Sidus- ja ühisettevõtted	44
Lisa 22. Segmendiaruandlus	45
Lisa 23. Seotud osapooled	47
Lisa 24. Aruandeperioodi järgsed sündmused	48
Lisa 25. Riskijuhtimine	48
Juhatuse kinnitus	50

Hepsor kontsern

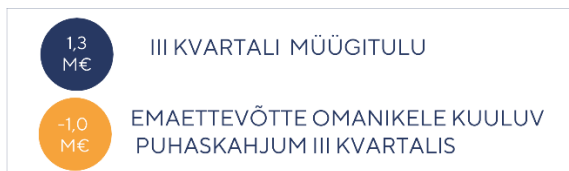
- ✓ Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) on Eesti kapitalil põhinev rahvusvaheline kinnisvaraarendusettevõtte, mille peakontor asub Tallinnas ning mille aktsiad on alates 2021. aastast noteeritud Nasdaq Balti põhinimekirjas. Novembris 2025. aastal noteeriti Nasdaq Balti võlakirjade põhinimekirjas ka Hepsori võlakirjad.
- ✓ 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.
- ✓ Viieteistkümne tegutsemisaasta jooksul on Hepsor arendanud kokku ligi 162 000 m² kinnisvara, sealhulgas üle 2 000 kodu ja 44 000 m² äripindasid.
- ✓ Hepsori Eesti ja Läti arendusportfellis on 28 kinnisvara arendusprojekti kogupindalaga ligikaudu 200 tuhat ruutmeetrit. Lisaks tegutseb kontsern viies Kanada projektis, kus põhitegevuseks on maa uute 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 ühissetevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Juhtkonna aruanne

2026. AASTA 9 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKAHJUM



2026. AASTA III KVARTALI AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKAHJUM



FINANTSSUHTARVUD JA NÄITAJAD

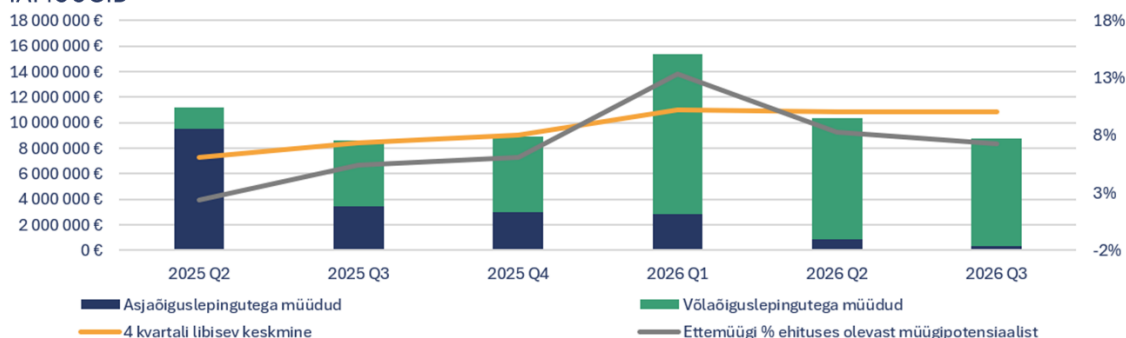
	30.09.2026	30.09.2025
Varad kokku	115 951	80 666
Laenud kokku	69 534	44 912
sh. tütarettevõtete omanike allutatud laenud kokku	13 517	15 939
Omakapital kokku	24 577	21 613
sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	16 999	21 323
Kohandatud omakapital	38 094	37 552
Omakapitali määr (%)	21,2%	26,8%
Kohandatud omakapitali määr (%)	32,9%	46,6%

ARENDUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

ELUKONDLIK	Staat	Arenduste arv	m²	Kokku kortereid	Potentsiaalne müügitulu kokku	Ettemüüdnud korterid (tk) seisuga 30.09.2026	Ettemüüdnud müügitulu maht seisuga 30.09.2026	Ettemüügi % potentsiaalsest müügitulust
	Valmis	1 arendust	30 m²	1	0,1 M€	0	0,0 M€	0%
	Ehituses	6 arendust	34 954 m²	548	115,1 M€	216	43 M€	37%

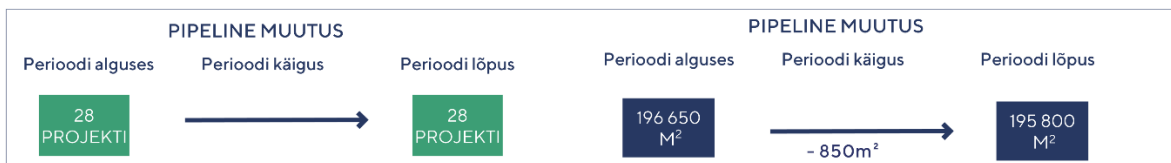
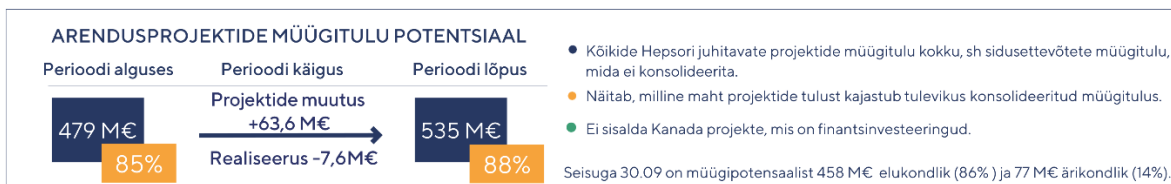
ÄRIKONDLIK	Staat	Arenduste arv	m²	Vakantsus 30.09.26 seisuga	2026 aasta III kv üüritulu	2026 aasta 9 kuu üüritulu kokku	12 kuu üüritulu prognoos sõlmitud üürilepingutelt (01.01.26-31.12.2026)
	Valmis	4 arendust	16 678 m²	13%	0,6 M€	1,7 M€	2,2 M€

ESMAMÜÜGID



* Esmamüügidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võlaõigus- ja asjaõiguslepinguid. Esmamüüginähtetaks asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingut.

PIKK VAADE (01.01.2026 VS 30.09.2026)



Lugupeetud aktsionärid, investorid ja lugejad

2026. aasta esimesed üheksa kuud on Hepsori jaoks olnud aktiivse arendustegevuse ja mahukate investeeringute periood. Kontsern on jõudnud investeerimistsükli kõige kapitalimahukamasse etappi, mida peegeldab bilansimahu aastane 44%-line kasv. 2025. aastal alanud uus ja senisest mahukam investeerimistsükkel loob tugeva aluse kontserni edasisele arengule. Tehtud investeeringute tulemused hakkavad järk-järgult kajastuma kontserni finantstulemustes alates 2026. aasta neljandast kvartalist, mil arendusprojektid jõuavad realiseerimisfaasi.

Aruandeperioodi finantstulemusi mõjutas eelkõige müügiks valmis korterite väike jääk. Alustasime aastat 28 valmis korteriga ning tänaseks on neist müümata veel 1 korter. Aruande avaldamise ajaks on Hepsor alustanud Manufaktuuri kvartalis asuva M12-nimelise arendusprojekti korterite üleandmist, mis tähistab ligi kaheaastase perioodi lõppu, mil kontsernil Eestis uusi kortermaju ei valminud.

Järgmiste perioodide müügitulu ja kasumlikkuse kasvu toetab aktiivne korterite eelmüük. 2026. aasta esimese üheksa kuuga sõlmis kontsern 175 korterile eelmüügilepingu koguväärtuses 34,5 miljonit eurot. Kolmanda kvartali lõpu seisuga oli ehituses 548 uut korterit võrreldes 374 korteriga aasta varem, mis loob eeldused suurema müügitulu ja kasumi teenimiseks järgnevatel perioodidel. Kontserni arendusportfelli potentsiaalne müügitulu ulatus 30. septembri 2026. aasta seisuga 535 miljoni euroni (30.09.2025: 385 miljonit eurot), millest 86% moodustasid elukondliku kinnisvara ja 14% ärikinnisvara arendusprojektid.

Septembris viis Hepsor 20 miljoni euro suuruse võlakirjaprogrammi raames läbi teise avaliku emissiooni, milles 974 investorit märkisid võlakirju 7,1 miljoni euro väärtuses. Pakkumise esialgne maht märgiti 2,4-kordselt üle ning suure huvi tõttu suurendati emissiooni mahtu 3 miljonilt 5 miljoni euroni.

Majandustulemused



Kontserni 2026. aasta üheksa kuu müügitulu oli 7,6 miljonit eurot (9 kuud 2025: 30,9 miljonit eurot) ja aruandeaasta kolmanda kvartali müügitulu 1,3 miljonit eurot (III kvartal 2025: 8,8 miljonit eurot).

Aruandeaasta üheksa kuu puhaskahjum oli 3,2 miljonit eurot (9 kuud 2025: puhaskasum 1,5 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike puhaskahjum oli 2,9 miljonit eurot (9 kuud 2025: puhaskasum 0,9 miljonit eurot). Kontserni kolmanda kvartali puhaskahjum oli 1,0 miljonit eurot (III kvartal 2025: puhaskasum 1,2 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 1,0 miljonit eurot (III kvartal 2025: puhaskasum 1,1 miljonit eurot).

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 44%, olles seisuga 30.09.2026 – 116,0 miljonit eurot (30.09.2025: 80,7 miljonit eurot).

Elukondlikud arendusprojektid

Aruandeperioodil andsime ostjatele üle 27 korterit (9 kuud 2025: 119 korterit). Seisuga 30.09.2026 oli kontsernil müügiks valmis üks korter. 2026. aasta neljandas kvartalis on kavandatud kahe elukondliku arendusprojekti valmimine: Tallinnas Manufaktuuri 12 aadressil asuv 49 korteriga M12 arendusprojekt ning Riias 103 korteriga 360° Dzelzavas Residences arendusprojekt.

Kokku valmib kahes projektis 152 korterit, millest 30. septembri seisuga oli võlaõiguslepingutega müüdud 75 korterit.



2026. aasta esimesel üheksal kuul sõlmis kontsern võla- ja asjaõiguslepingute alusel 175 kodu esmamüüki koguväärtusega 34,5 miljonit eurot, mis on vastavalt 31% ja 27% enam kui aasta varem (9 kuud 2025: 134 kodu ja 27,1 miljonit eurot). Kolmandas kvartalis sõlmiti 46 kodu esmamüüki koguväärtusega 8,7 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenes

müüdud kodude arv kuue võrra ehk 15%, samas kasvas esmamüükide koguväärtus 1,2% (III kvartal 2025: 40 kodu ja 8,6 miljonit eurot).

Ehituses kokku

548

korteri

Aruandekvartali lõpu seisuga ulatus nelja kvartali keskmine esmamüükide maht 10,8 miljoni euroni (30.09.2025: 8,6 miljonit eurot), kasvades aastaga 26%.

Aruandekvartali lõpu seisuga oli kontsernil eelmüügis ja müügis seitse elukondlikku arendusprojekti, millest üks oli valminud ning kuus ehituses.

Seisuga 30.09.2026 on kontsernil ehituses 548 korterit (30.09.2025: 374), millest 289 (30.09.2025: 201) korterit Eestis ja 259 (30.09.2025: 173) korterit Lätis. Kolmandas kvartalis alustasime Braila iela 23 arendusprojekti teise etapi ehitusega, mille käigus valmib 35 korterit.

Ärikinnisvara

Seisuga 30.09.2026 on Hepsori valmis ärikinnisvara portfelist, mis koosneb neljast projektist kogumahuga 16 678 m², üürilepingutega kaetud 92% üüritavast pinnast.

Kanada arendusprojektid

2026. aasta kolmas kvartal oli Hepsori Kanada arendusprojektide jaoks oluline. Toronto linnavolikogu otsustega jõustusi ehitusõigused kahes arendusprojekti – Isabella ja Elysium Glenavy.

Isabella arendusprojekti on võimalik rajada ligikaudu 46 000 m² ehitusmahuga 70-korruseline üürikortermaja ning Elysium Glenavy projekti ligikaudu 26 500 m² ehitusmahuga 36-korruseline üürikortermaja.

Koos 2025. aastal ehitusõiguse saanud Weston Roadi projektiga on Hepsori viiest Kanada arendusprojektist kolmes saavutatud kavandatud ehitusmaht.

Tulevikuvaade

Käesoleva aasta viimases kvartalis keskendume eelkõige ehituses olevate arendusprojektide valmimisele, korterite müügile ning uute projektide ettevalmistamisele.

Eestis on olulisel kohal Manufaktuuri kvartali arendustegevuse jätkamine ja Paevälja kvartali esimese etapi ehitus. Neljandas kvartalis on kavandatud Rae vallas aadressil Vana-Tartu mnt 49 Veski Keskuse arendusprojekti ehituse algus. Veski Keskusesse on planeeritud 3 551 m² üüritavat pinda, millest 96% on üürilepingutega kaetud.

Lätis jätkame mitme uue elukondliku arendusprojekti ettevalmistamist ja elluviimist. 2026. aastal on kavas alustada ehitust Riias aadressil Starta 17 asuva arendusprojekti esimeses etapis, mille käigus valmib 84 uut kodu.

Lätis otsustasid SIA „Riga Properties 4“ osanikud loobuda kavandatud ärikinnisvaraprojekti arendamisest ning panna ettevõttele kuuluvad kinnistud müüki. Otsuse tegemisel lähtuti ärikinnisvaraturu praegusest nõudlusest ja projekti arendusväljavaadetest.

Martti Krass

Juhatuse liige

Arendusprojektid ehituses ja müügis

Müügitulu potentsiaal seisuga 30.09.2026:

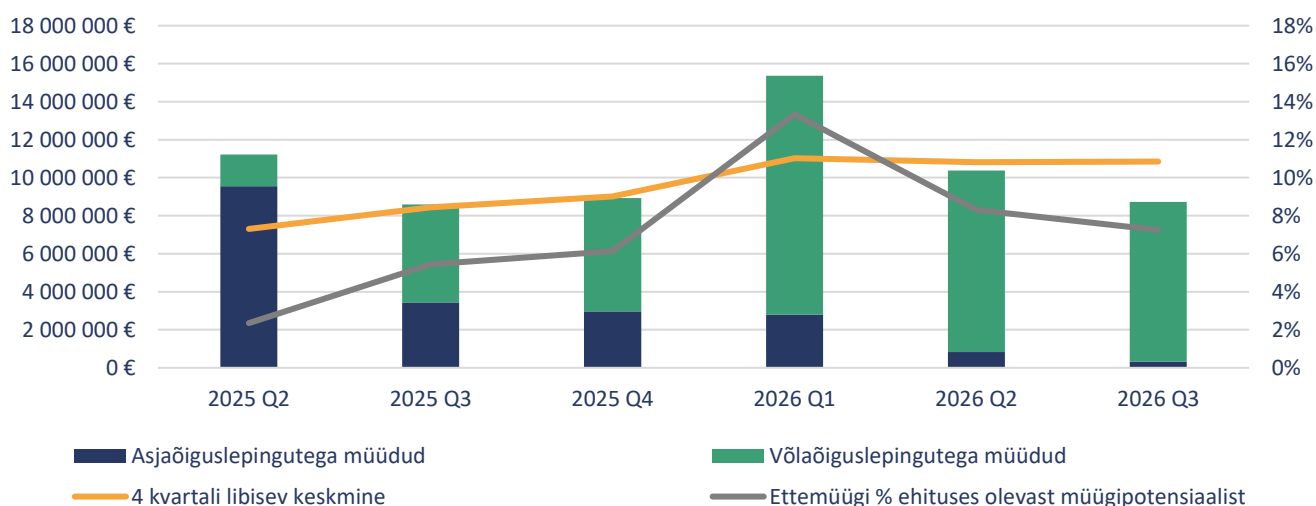
Müügitulu potentsiaaliks 30.09.2026 seisuga oli 535 miljonit eurot, millest 86% moodustab elukondlik kinnisvara ja 14% on ärikinnisvara.



* Kõik müügiandmed on esitatud ilma käibemaksuta

Eelmüügis ja müügis olevad elukondlikud arendusprojektid seisuga 30.09.2026:

Esmamüükidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võla- ja asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingu sõlmimist. Seisuga 30.09.2026 oli eelmüügis ja müügis kokku 7 projekti, millest 1 on valminud ning 6 on ehituses.



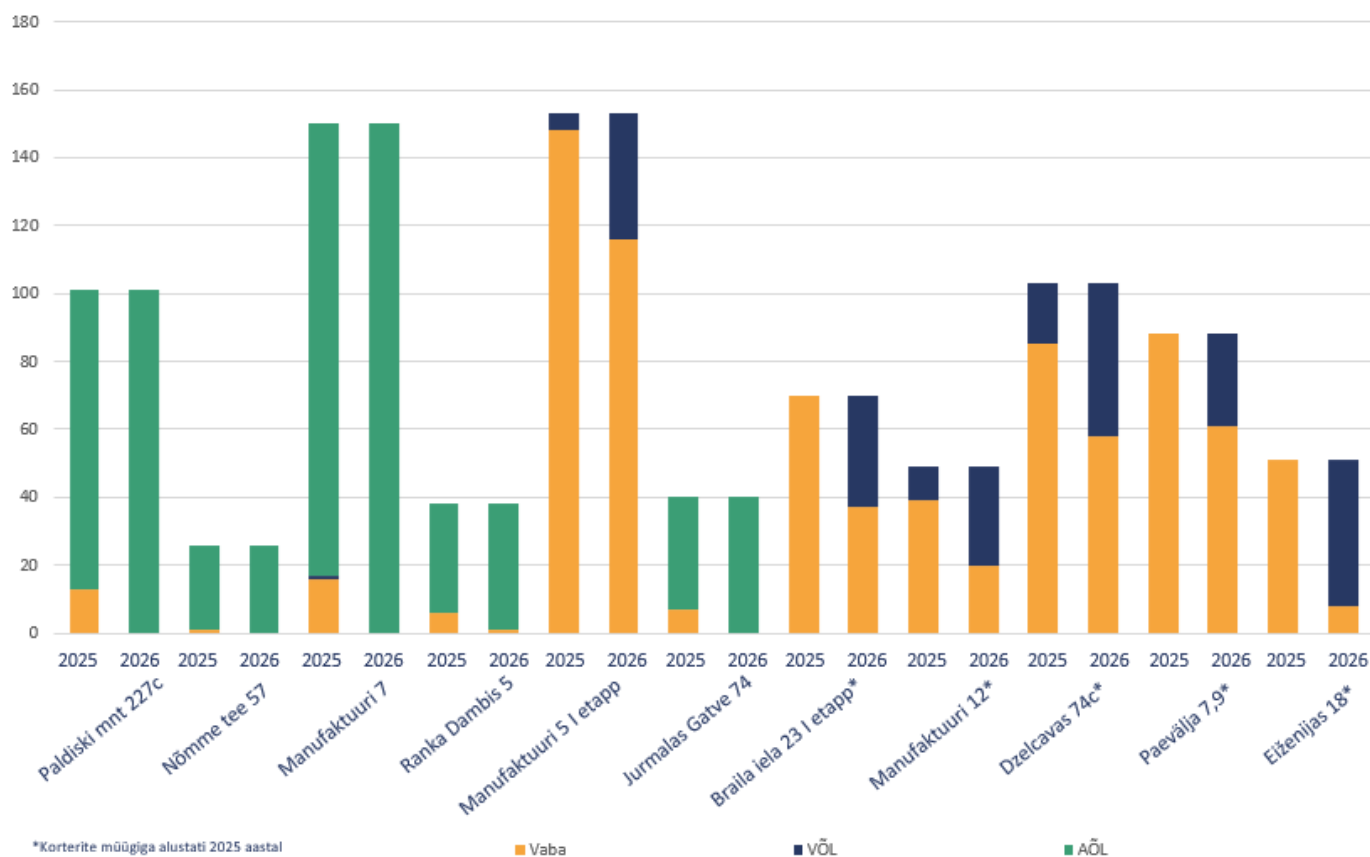
Esmamüükide nelja kvartali libisev keskmine oli 2026. aasta III kvartalis 10,8 miljonit eurot (III kvartal 2025: 8,5 miljonit eurot), mis teeb aastaseks kasvuks 26%.

Kontserni eesmärgiks on müüa ehitusega alustatud elukondlikud arendusprojektid keskmiselt 12 kvartali jooksul alates ehituse algusest ehk igas kvartalis 8%. 2026. aasta kolmandas kvartalis müüdi võlaõiguslepingute alusel 7% ehituses olevast arendusportfellist, aasta varem samal perioodil 5% sellel hetkel ehituses olevast elukondlikust arendusportfellist.

Müüdud korterite arv seisuga 30.09.2026:

	Korterid kokku	30.09.2026 seisuga müüdud		Müümata
		VÕL	AÕL	
Valmis arendusprojektid	38	0	37	1
Ehituses olevad arendusprojektid	548	213	0	335
Kokku	586	213	37	336

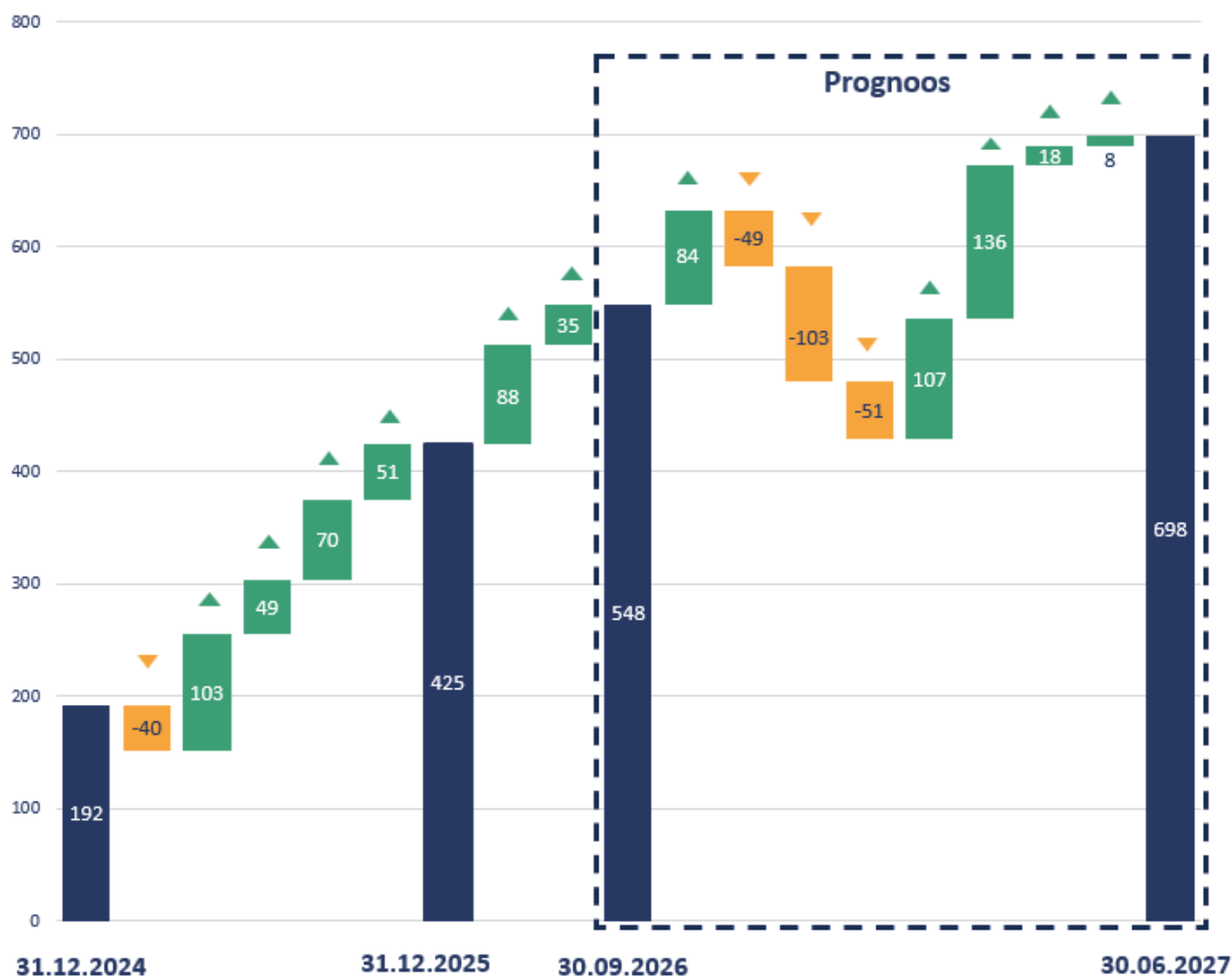
Müüdud korterite arv seisuga 30.09.2026 võrdluses eelmise aasta sama perioodiga:



Ehituses olevad elukondlikud arendusprojektid seisuga 30.09.2026:

2026. aasta kolmandas kvartalis jätkati olemasolevate arendusprojektide ehitustega. Seisuga 30.09.2026 oli kontsernil ehituses 548 korterit (30.09.2025: 374 korterit), millest 289 (30.09.2025: 201) korterit Eestis ja 259 (30.09.2025: 173) korterit Lätis.

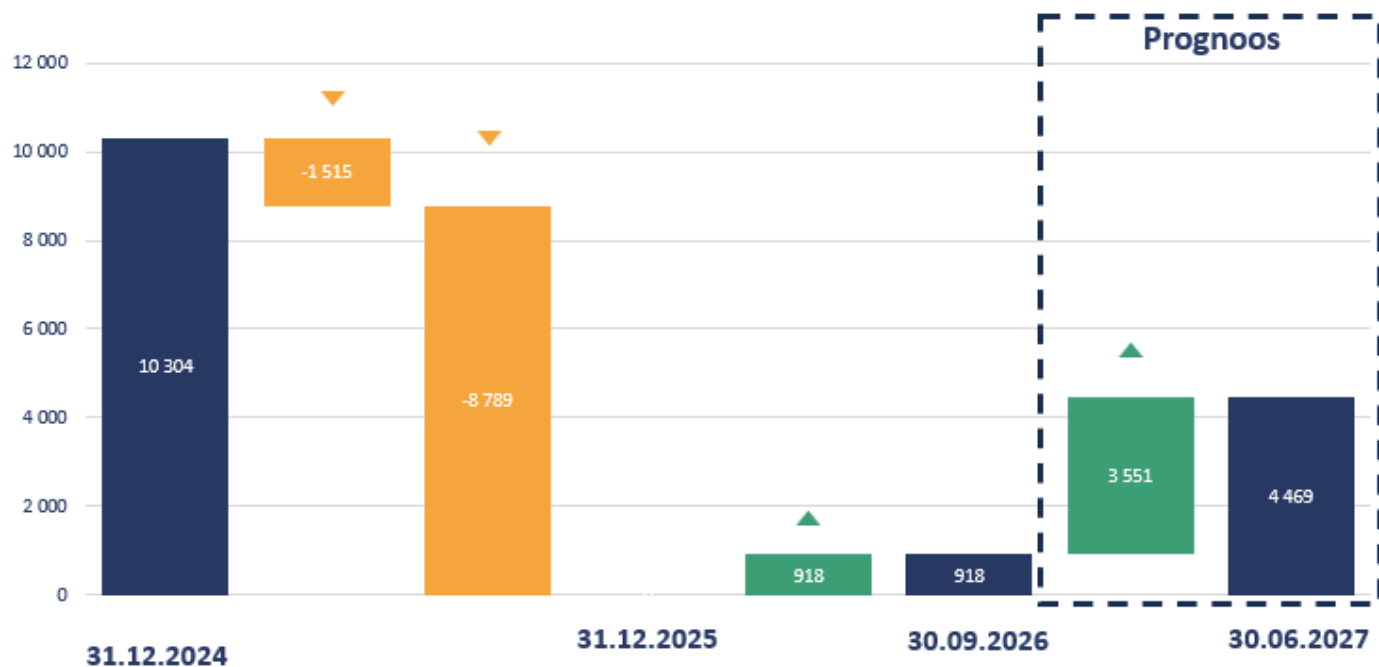
Ehituses olevate korterite arvu muutus seisuga 30. september 2026:



	Ehituses	Lõppenud	Ehituses olevate korterite arv
Jurmala Gatve 74, Riia	40	0	
Manukatuuri 5 I etapp, Tallinn	152	0	
31.12.2024 Ehituses olevate korterite arv	192		192
Jurmala Gatve 74, Riia	0	-40	
Dzelzavas 74C, Riia	103	0	
Manufaktuuri 12, Tallinn	49	0	
Braila iela 23 I etapp, Riia	70	0	
Eizenija 18, Riia	51	0	
31.12.2025 Ehituses olevate korterite arv	273	-40	425
Paevälja 7,9, Tallinn	88	0	
Braila iela 23 II etapp, Riia	35	0	
30.09.2026 Ehituses olevate korterite arv	123		548
Starta 17, Riia	84	0	
Manufaktuuri 12, Tallinn	0	-49	
Dzelzavas 74C, Riia	0	-103	
Eizenija 18, Riia	0	-51	
Ganibu dambis I ja VI etapp, Riia	107	0	
Narva mnt 150, Tallinn	136	0	
Manufaktuuri 5 II etapp, Tallinn	18	0	
Võistluse 7, Tallinn	8	0	
30.06.2027 Proгноос	353	-203	698

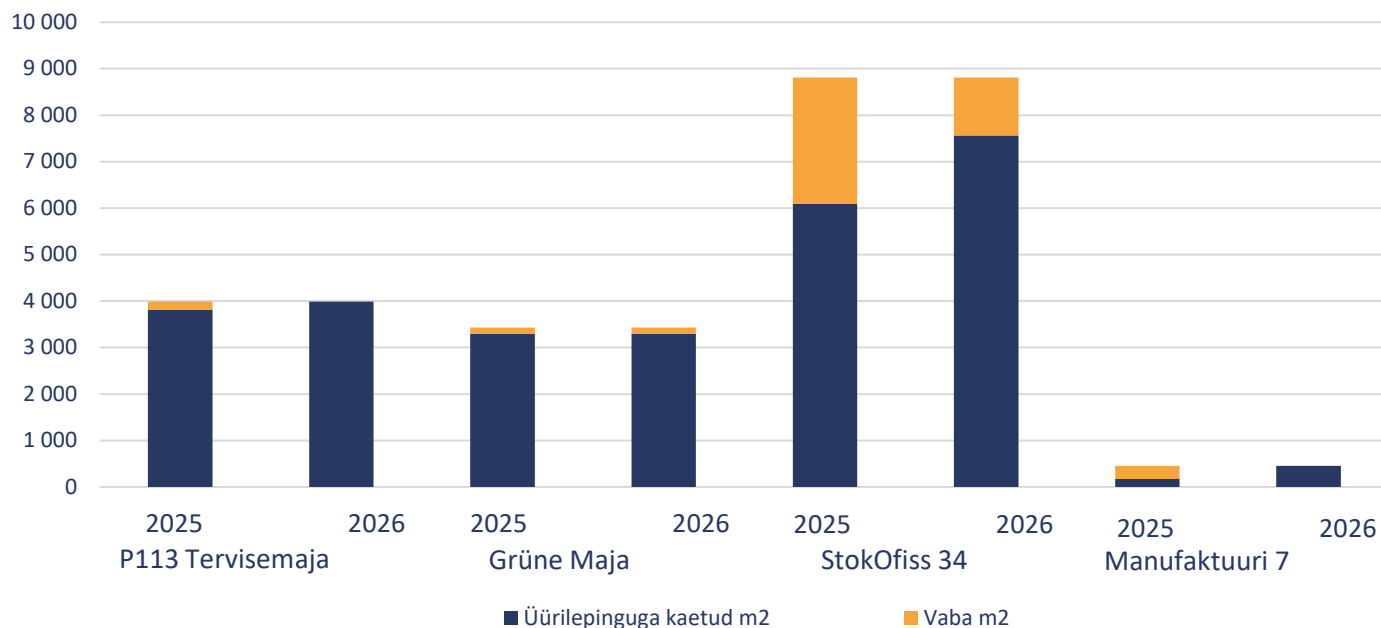
Ehituses oleva ärikinnisvara pindala muutus seisuga 30. september 2026:

2026. aasta kolmandas kvartalis uute äripindade ehitusega ei alustatud.



Arendusprojekt	Ehituses (m2)	Ehitus lõppenud (m2)	Ehituses olev äripind
Manufaktuuri Vabrik I etapp, Tallinn	1 515	0	
StokOfiss 34, Riia	8 740	0	
Seisuga 31.12.2024	10 255	0	10 255
Manufaktuuri Vabrik I etapp, Tallinn	0	-1 515	
StokOfiss 34, Riia	0	-8 740	
Seisuga 31.12.2025	0	-10 255	0
Paevälja kvartal I etapp, Tallinn	918	0	
Seisuga 30.09.2026	918	0	918
Veski Keskus, Peetri	3 551	0	
Prognosis seisuga 30.06.2027	3 551	0	4 469

Manufaktuuri kvartali esimeses etapis äripindasid ei rajata.

Valmis ärikinnisvara täituvus seisuga 30.09.2026 võrreldes eelmise aasta sama perioodiga:

Projekt	Üüritav pind (m²)	Seisuga 30.09.2025 üüritud		01.10.2025-30.09.2026 Sõlmitud üürilepingud m²	Seisuga 30.09.2026 üüritud		
		Üüritud pind m²	Vakantsus %		Üüritud pind kokku m²	Vakantsus m²	Vakantsus %
Valminud projektid	16 678	13 380	20%	1 915	15 295	1 383	8%

Lisaks kontserni arendatud uutele äri- ja büroohoonetele üürib kontsern äripindu ka Riias ja Tallinnas asuvatel kinnistutel, mis on arendusetapis ehk uute hoonete rajamise ettevalmistusfaasis.

Arendusprojektide ülevaade

Seisuga 30.09.2026 on kontsernil Eestis ja Lätis erinevates arendusfaasides kokku 28 aktiivset arendusprojekti (30.09.2025: 25 projekti) ja 195 800 ruutmeetrit müüdavat pinda (30.09.2025: 178 200 ruutmeetrit), lisaks 5 maa arendusprojekti Kanadas.



3
RIIKI



33
TÖÖS PROJEKTI



449 800
RUUTMEETRIT

VALMIS:		TÖÖS:		PIPELINE:	
Äri	Elukondlik	Äri	Elukondlik	Äri	Elukondlik
16 700 m ²	30 m ²	900 m ²	34 000 m ²	49 500 m ²	94 700 m ²


EESTI



Manufaktuuri Vabrik, Tallinn

20 PROJEKTI – 98 600 m²

VALMIS ARENDUSED:

Äri **7 900 m²**
Elukondlik **0 m²** (0 korterit)
Kokku **7 900 m²**

EHITUSES:

Äri **900 m²**
Elukondlik **19 400 m²** (289 korterit)
Kokku **20 300 m²**

PIPELINE:

Äri **12 500 m²**
Elukondlik **57 900 m²** (952 korterit)
Kokku **70 400 m²**


LÄTI



Ulbokas 34, Riga

8 PROJEKTI – 97 200 m²

VALMIS ARENDUSED:

Äri **8 800 m²**
Elukondlik **30 m²** (1 korterit)
Kokku **8 830 m²**

EHITUSES:

Äri **0 m²**
Elukondlik **14 600 m²** (259 korterit)
Kokku **14 600 m²**

PIPELINE:

Äri **37 000 m²**
Elukondlik **36 900 m²** (638 korterit)
Kokku **73 800 m²**


KANADA



Weston, Toronto

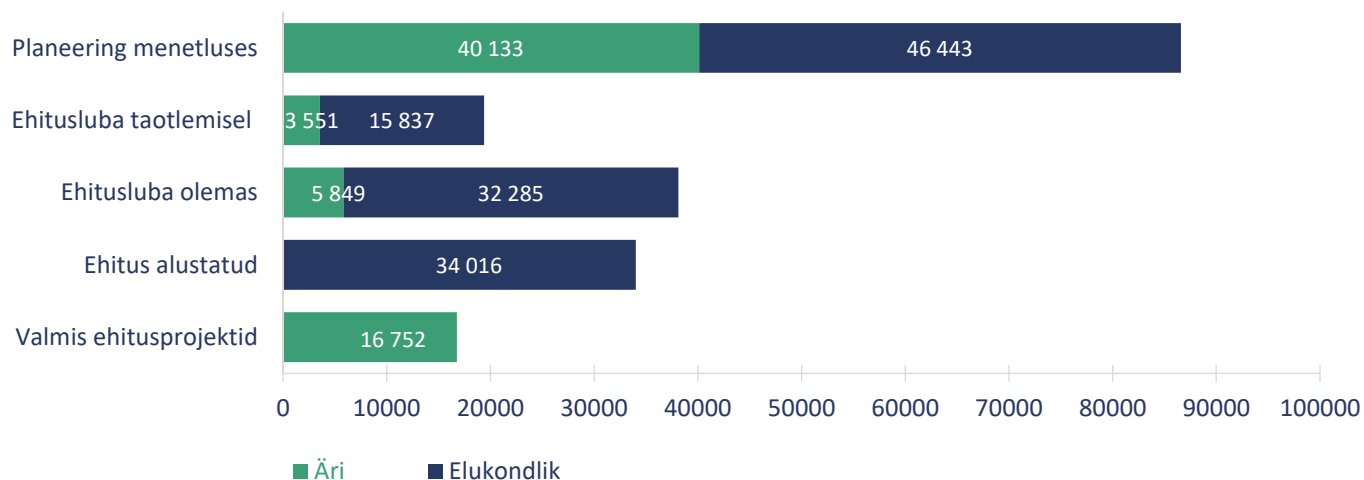
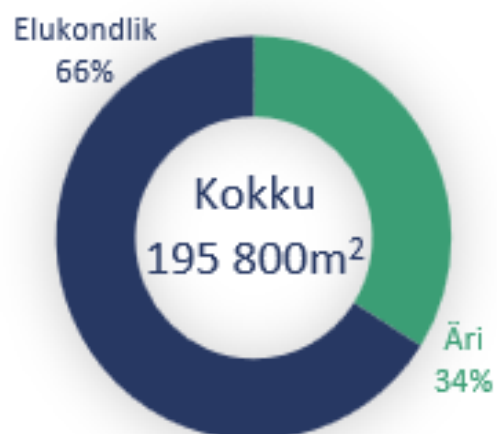
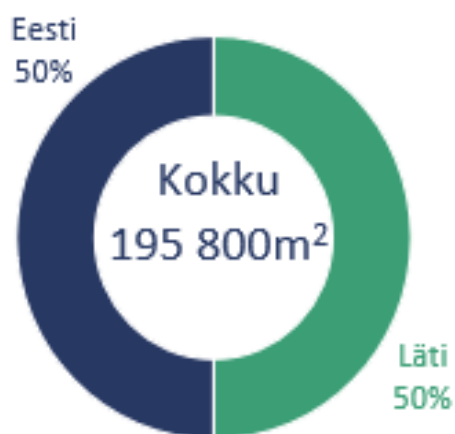
**5 MAA ARENDUSPROJEKTI –
254 000 m²**

PIPELINE:

3 000 sihtotstarbeliselt ehitatud üürikorteri
ehitusõiguste saamise etapp.

PEAMINE INVESTEERIMISSTRATEEGIA

Maa omandamine ehitusõiguse laiendamiseks
eesmärgiga maa müüa.

Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel seisuga 30. september 2026 *:**Arendusportfelli jaotus riikide ja ärisegmentide lõikes seisuga 30. september 2026 *:**

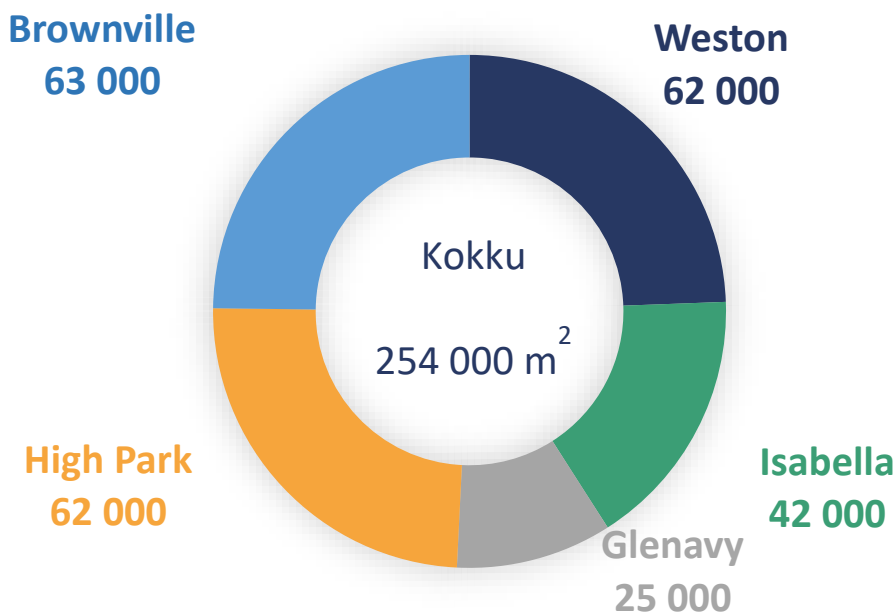
*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas seisuga 30. september 2026:

Hepsoni Kanada arendusprojektid on kajastatud finantsinvesteeringutena. Hepsor on investeerinud Kanada suurimas linnas Torontos viide erinevasse arendusprojekti. Koostöös äripartneritega omandatud projektide esmane eesmärk on detailplaneeringute koostamine ja ehitusõiguse saavutamine ligikaudu 3 000 uue üürikorteri rajamiseks.

2026. aasta kolmandas kvartalis jõustusid Toronto linnavolikogu otsused, millega anti ehitusõigus kahele Hepsori arendusprojektile – Isabella ja Elysium Glenavy. Kokku on viiest arendusprojektist kolmes saavutatud kavandatud ehitusmaht.

- ✓ Weston Road projekt - projekti eesmärgiks oli suurendada kinnistu ehitusmahtu ning saada ehitusõigus kahe kortermaja rajamiseks. 2025. aasta augustis jõustus Toronto linnavolikogu otsus, millega anti ehitusõigus kahe 35- ja 39-korruselise kortermaja rajamiseks. Kavandatavate hoonete kogubrutopind on 62 000 m².
- ✓ Isabella arendusprojekt – projekti eesmärk oli liita aadressil Isabella Street 164 – 168 asuvad kolm kinnistut ning Toronto linnavolikogu otsusega on võimalik kinnistule rajada ligikaudu 46 000 m² ehitusmahuga 70-korruseline rendikortermaja.
- ✓ Elysium Glenavy projekt – projekti raames omandati Toronto kesklinna Leaside'i piirkonnas aadressil 17–29 Glenavy Avenue seitse kinnistut eesmärgiga suurendada kinnistute ehitusmahtu. Toronto linnavolikogu otsusega on võimalik kinnistule rajada ligikaudu 26 500 m² ehitusmahuga 36-korruseline rendikortermaja.
- ✓ High Park-i projekt - projekti raames omandati 11 kinnistust koosnev arendusprojekt aadressidel Oakmount Rd 21–29 ja Mountview Avenue 26–36. Arendusalale kavandatakse kahe torniga rendikorteritega kõrghoonet ehitusmahuga ligikaudu 62 000 m².
- ✓ Brownville Avenue projekt – projekti raames omandati Torontos Brownville Avenue'l 17 kinnistust koosnev arendusala, kuhu on kavandatud ligikaudu 63 000 m² ehitusmahuga rendikorteritega hoone.



Projekti aadress	Projekti nimi	Ettevõtte nimi	Hepsoni osalus	Projekti staatus	Ühikuid müüa		Eeldatav müügitulu (M€)	Planeeritud ehituse algus	Planeeritud projekti lõpp
					Korterid (tüki)	Ärikondlik (m ²)			
Manufaktuuri 7	Manufaktuuri 7	Hepsor Phoenix 2 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	0	466	0,0	I kv 2023	N/A
Alvari 1,5	Alvari 1, 1a	Hepsor A1 OÜ	100%	Planeering menetluses	81	443	16,5	I kv 2030	I kv 2032
Manufaktuuri 12	M12	Hepsor Phoenix 4 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	49	0	12,3	III kv 2025	III kv 2027
Võistluse 7	V7	Hepsor V7 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	8	0	2,6	II kv 2027	III kv 2028
Manufaktuuri 5	Manufaktuuri Vabrik	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	153	0	48,6	III kv 2023	II kv 2030
Manufaktuuri 5	Manufaktuuri 5 II etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	18	676	7,7	III kv 2027	IV kv 2029
Manufaktuuri 5	Manufaktuuri 5 III etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	131	1 945	40,2	II kv 2028	III kv 2031
Manufaktuuri 5	Manufaktuuri 5 IV etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	1 233	N/A	N/A	N/A
Paevälja 79*	Paevälja kvartal I etapp	Hepsor SOF OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	88	918	20,9	II kv 2026	II kv 2028
Narva mnt 150*	Paevälja II etapp	Hepsor SOF OÜ	50%	Planeering menetluses	136	0	25,2	II kv 2027	IV kv 2029
Narva mnt 150a*	Paevälja III etapp	Hepsor SOF OÜ	50%	Planeering menetluses	105	0	19,3	II kv 2028	II kv 2030
Kadaka tee 197 I etapp	H&R residentsid	H&R Residentsid OÜ	50%	Planeering menetluses	47	0	9,7	N/A	N/A
Kadaka tee 197 II etapp	H&R residentsid	H&R Residentsid OÜ	50%	Planeering menetluses	47	0	9,7	N/A	N/A
Meistri 14	Grüne maja	Hepsor M14 OÜ	51%	Valmis, teenib rahavoogu	0	3 474	N/A	II kv 2023	N/A
Vana Tartu mnt 49	Peetri büroohoone	Hepsor VT49 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	3 551	N/A	IV kv 2026	N/A
Pärnu mnt 113*	P113 Tervisemaja	Hepsor P113 OÜ	45%	Valmis, teenib rahavoogu	0	3 985	N/A	IV kv 2022	N/A
Narva mnt 150B	Narva mnt 150b	Hepsor N450 OÜ	100%	Planeering menetluses	0	4 185	N/A	N/A	N/A
Ranka Dambis 5	Nameja Residence	Hepsor RD5 SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	1	0	0,1	III kv 2024	IV kv 2026
Braila iela 23	Zajā Jugla	Hepsor Jugla SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	105	0	16,8	III kv 2025	III kv 2028
Eizenija 18	Kirsu Kalna Majas	Hepsor E18 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	51	0	7,7	IV kv 2025	II kv 2027
Dzelzavas iela 74C	360° Dzelzavas Residences	Hepsor DZ74 SIA	50%	Ehituses ja/või müügis	103	0	14,4	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	Starta 17 I etapp	Hepsor S17 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	84	0	15,0	III kv 2026	I kv 2029
Starta 17	Starta 17 II etapp	Hepsor S17 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	84	0	15,0	III kv 2027	IV kv 2029
Starta 17	Starta 17 III etapp	Hepsor S17 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	84	0	15,0	II kv 2028	III kv 2030
Ulbokas 34	StockOffice U34	Hepsor U34 SIA	59,30%	Valmis, teenib rahavoogu	0	8 810	N/A	II kv 2024	N/A
Ganibu Dambis 17	Veidama kvartal I etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	53	0	9,1	II kv 2027	I kv 2030
Ganibu Dambis 17	Veidama kvartal II etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	68	0	12,5	II kv 2028	II kv 2031
Ganibu Dambis 17	Veidama kvartal III etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	62	0	9,4	I kv 2029	III kv 2031
Ganibu Dambis 17	Veidama kvartal IV etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	80	0	12,7	IV kv 2029	III kv 2032
Ganibu Dambis 17	Veidama kvartal V etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	69	0	11,5	III kv 2030	II kv 2033
Ganibu Dambis 17	Veidama kvartal VI etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	54	1 995	7,9	II kv 2027	I kv 2030
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 I etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	59	219	16,5	I kv 2029	IV kv 2030
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 II etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	87	276	21,0	IV kv 2029	IV kv 2031
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 III etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	101	157	28,1	IV kv 2030	IV kv 2033
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 IV etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	126	659	31,9	II kv 2032	II kv 2035
KOKKU					2 134	107 306	458		

*Sidus- ja ühisettevõtted

**Seisuga 30.09 on kogu müügipotentsiaal 535 miljonit eurot. Müügipotentsiaalist 458 miljonit eurot on elukondlik (86%) ja 77 miljonit eurot ärikondlik (14%). N/A müügitulu puhul ärihooneid ei kajastata, ajalise vaate korral planeerime aega alates ehitusloa menetlusest.

Arendusprojektid Tallinnas seisuga 30. september 2026:



Planeering menetluses

- 1 Narva mnt 150, 150a
- 2 Narva mnt 150b
- 3 Alvari 1, 1a
- 4 Kadaka tee 197 I-II etapp
- 5 Manufaktuuri 3 I-IV etapp

Ehitusluba menetluses/olemas

- 6 Vana-Tartu mnt 49
- 7 Võistluse 7
- 8 Manufaktuuri 5 II-IV etapp

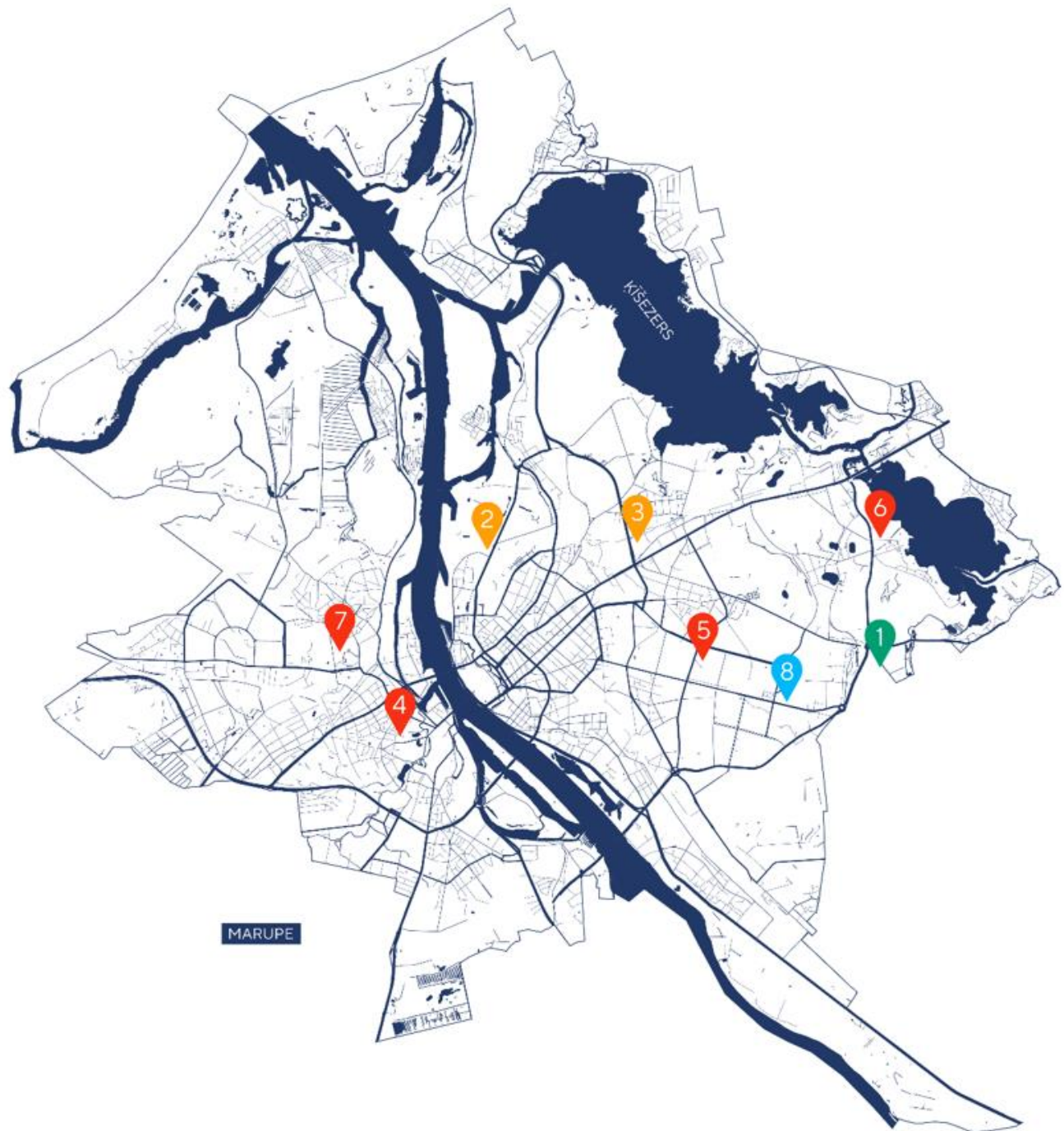
Ehituses ja/või müügis

- 9 Paevälja 7, 9
- 10 Manufaktuuri 5 I etapp
- 11 Manufaktuuri 12

Valmis objekt, teenib rahavoogu

- 12 Manufaktuuri 7
- 13 Meistri 14
- 14 Pärnu mnt 113

Arendusprojektid Riias seisuga 30. september 2026:



Planeering menetluses

1 RP4 Drelini

Ehitusluba menetluses/ olemas

2 Ganibu Dambis 17a

3 Starta 17

Ehituses ja/või müügis

4 Ranka Dambis 5

5 Dzelzavas 74C

6 Braila 23

7 Eizenija 18

Valmis objekt, teenib rahavoogu

8 Ulbrokas 34

Projektid Torontos seisuga 30. september 2026:



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

Majandustulemused

Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2026	III kvartal 2025	III kvartal 2024
Müügitulu	7 568	30 888	27 855	1 344	8 825	20 433
Brutokasum/-kahjum	802	4 942	4 231	386	2 082	3 854
EBITDA	-1 362	3 092	2 486	-443	1 630	3 237
Ärikasum/-kahjum	-1 423	3 013	2 334	-464	1 603	3 190
Puhaskasum/-kahjum	-3 178	1 525	1 177	-968	1 243	2 703
Sh emaettevõtte omanikele	-2 878	937	-155	-962	1 133	1 371
Koondkasum/-kahjum	-3 425	535	-80	-1 351	973	1 370
Sh emaettevõtte omanikele	-2 803	1 355	-329	-897	1 892	1 241
Kasum/- kahjum aktsia kohta	-0,74	0,24	-0,04	-0,46	0,29	0,36

tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Varad kokku	115 951	91 835	80 666
Sh varud	76 628	58 938	53 994
Kohustised kokku	91 374	64 757	59 053
Sh allutatud tütaretevõtte osanike laenud ja muud omakapitali-laadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena	13 517	16 070	15 939
Intressikandvad laenukohustised kokku	69 534	47 747	44 912
Sh allutatud tütaretevõtte osanike laenud	10 397	13 770	14 239
Omakapital kokku	24 577	27 078	21 613
Sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	16 999	20 858	21 323

Suhtarvud

	9 kuud 2026	9 kuud 2025	9 kuud 2024	III kvartal 2026	III kvartal 2025	III kvartal 2024
Brutokasumi marginaal	10,6%	16,0%	15,2%	28,7%	23,6%	18,9%
Ärikasumi marginaal	-18,8%	9,8%	8,4%	-34,5%	18,2%	15,6%
EBITDA marginaal	-18,0%	10,0%	8,9%	-33,0%	18,5%	15,8%
Puhaskasumi marginaal	-42,0%	4,9%	4,2%	-72,0%	14,1%	13,2%
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasumi marginaal	-38,0%	3,0%	-0,6%	-71,6%	12,8%	6,7%
Üldkulude suhtarv	29,3%	6,6%	7,0%	25,0%	7,5%	3,3%

	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Omakapitali määr	21,2%	29,5%	26,8%
Kohandatud omakapitali määr	32,9%	47,0%	46,6%
Võlakordaja	60,0%	52,0%	55,7%
Kohandatud võlakordaja	51,0%	37,0%	38,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,1	4,6	3,9
Omakapitali tootlus	-14,2%	4,2%	12,4%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	-18,0%	1,9%	3,7%
Varade tootlus	-3,5%	1,2%	3,1%

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 tütaretevõtte omanike laenud ja muud omakapitali-laadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena) / varad kokku

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

Kohandatud võlakordaja = (intressikandvad laenukohustused-allutatud tütaretevõtte 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 kuuluva 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

Müügitulu

Kontserni 2026. aasta üheksa kuu müügitulu oli 7,6 miljonit eurot (9 kuud 2025: 30,9 miljonit eurot), millest müügitulu Eestis oli 4,3 miljonit eurot (9 kuud 2025: 22,9 miljonit eurot) ehk 56,3% (9 kuud 2025: 74,1%) kogu müügitulust ja Lätis teenis müügitulu aruandeaasta esimese üheksa kuuga 3,3 miljonit eurot (9 kuud 2025: 8,0 miljonit eurot) ehk 43,7% (9 kuud 2025: 25,9%) kogu müügitulust.

Kontserni aruandeaasta kolmanda kvartali müügitulu oli 1,3 miljonit eurot (III kvartal 2025: 8,8 miljonit eurot), millest müügitulu Eestis oli 0,7 miljonit eurot (III kvartal 2025: 7,0 miljonit eurot) ning Lätis 0,6 miljonit eurot (III kvartal 2025: 1,9 miljonit eurot).

2026. aasta esimese üheksa kuuga müüs kontsern asjaõiguslepingutega kokku 27 korterit (9 kuud 2025: 119 korterit). Seisuga 30.09.2026 on kontserni valmis korterite jääk 1 korter. Lisaks müüdi Riia linnas kinnistu aadressil Saules aleja 2a.

2026. aasta neljandas kvartalis saab valmis kaks elukondlikku arendusprojekti – M12 ja 360° Dzelzavas Residences kokku 152 korterit. Seisuga 30.09.2026 on nendes projektides võlaõiguslepingutega müüdud 75 korterit.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulu. Aruandeperioodil teenis kontsern muud müügitulu 1,8 miljonit eurot (9 kuud 2025: 1,4 miljonit eurot), mis moodustas 24,1% (9 kuud 2025: 4,5%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

2026. aasta kontserni kasumlikkust mõjutab negatiivselt asjaõiguslepingutega müüdud korterite väike arv. Kontserni kolmanda kvartali brutokasum oli 0,4 miljonit eurot ja brutokasumimarginaal oli 28,7% (III kvartal 2025: 2,1 miljonit eurot ja 23,6%) ja üheksa kuu brutokasumiks kujunes 0,8 miljonit eurot, brutokasumimarginaal 10,6% (9 kuud 2025: 4,9 miljonit eurot ja 16,0%).

Kontserni 2026. aasta kolmanda kvartali ärikahjum oli 0,5 miljonit eurot ja üheksa kuu ärikahjumiks kujunes 1,4 miljonit eurot (III kvartal 2025: ärikasum 1,6 miljonit eurot ja 9 kuud 2025: ärikasum 3,0 miljonit eurot). Aruandeaasta kolmanda kvartali ärikasumi marginaal oli -34,5% (III kvartal 2025: 18,2%) ja üheksa kuu ärikasumi marginaal oli -18,8% (9 kuud 2025: 9,8%). Kontserni tegevuskulud on jäänud samale tasemele kui võrreldaval perioodil olles 2,6 miljonit eurot, millest arendusprojektide turustuskulud olid 0,3 miljonit eurot.

Kontserni kolmanda kvartali puhaskahjum oli 1,0 miljonit eurot (III kvartal 2025: puhaskasum 1,2 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 1,0 miljonit eurot (III kvartal 2025: puhaskasum 1,1 miljonit eurot).

Aruandeaasta üheksa kuu puhaskahjum oli 3,2 miljonit eurot (9 kuud 2025: puhaskasum 1,5 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike puhaskahjum oli 2,9 miljonit eurot (9 kuud 2025: puhaskasum 0,9 miljonit eurot).

Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta kolmandas kvartalis -72,0% ja üheksa kuuga -42,0% (III kvartal 2025: 14,1% ja 9 kuud 2025: 4,9%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes kolmandas kvartalis -71,6% (III kvartal 2025: 12,8%) ja üheksa kuuga -38,0% (9 kuud 2025: 3,0%).

Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 43,7%, olles seisuga 30.09.2026 – 116,0 miljonit eurot (30.09.2025: 80,7 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 66,1% ehk 76,6 miljonit eurot (30.09.2025: 66,9% ehk 54,0 miljonit eurot).

Aastaga on lisaks olemasoleva arendusportfelli investeeringutele varude kasvu mõjutanud ka kontserni arendusportfelli lisandunud elamuarendusprojekt Tallinnas aadressil Manufaktuuri 3.

Varusid on samal perioodil vähendanud kinnistu müük aadressil Saules aleja 2a Riias ning tütaretevõtte SIA „Riga Properties 4“ väljumine kontsernist. Samuti kinnistute Narva mnt 150b ning Alvari tänav 1, 1a ja 5 ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks ja perioodil 01.10.2025–30.09.2026 müüdi asjaõiguslepingute alusel kokku 49 korterit.

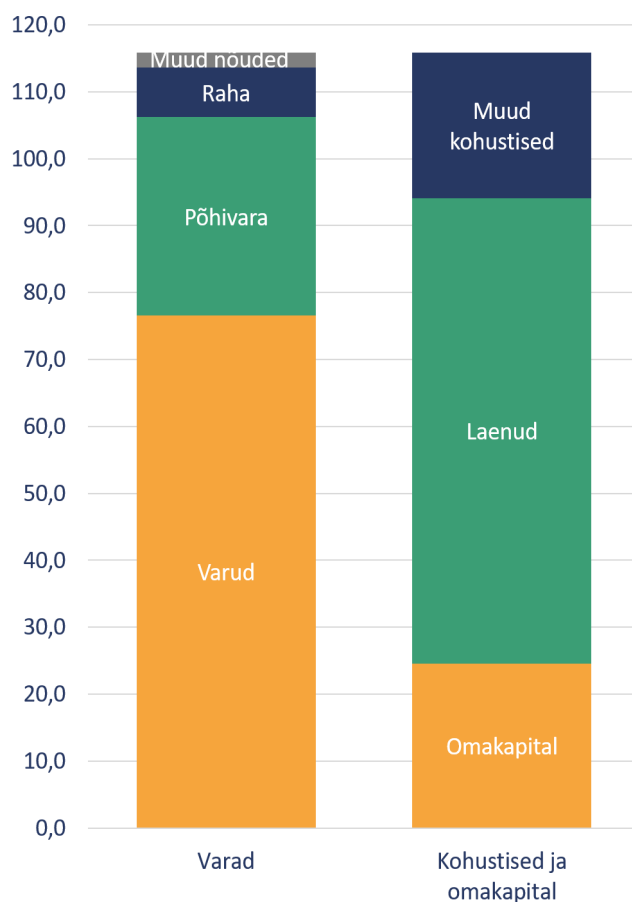
Seisuga 30.09.2026 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 6,3% ehk 7,4 miljonit eurot (30.09.2025: 2,3% ehk 1,9 miljonit eurot).

Kontserni laenukohustised olid seisuga 30.09.2026 kokku 69,5 miljonit eurot võrreldes 44,9 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil ja võlakordaja oli 60,0% (30.09.2025: 55,7%). Tütaretevõtete osanike poolt antud laenud, mis on seotud tütaretevõtte arendusprojekti riskiga, olid seisuga 30.09.2026 10,4 miljonit eurot (30.09.2025: 14,2 miljonit eurot). Kohandatud võlakordaja oli 51,0% (30.09.2025: 38,0%). 2026. aasta kolmandas kvartalis konverteeriti Hepsor Phoenix 3 OÜ osanike otsuse alusel osanike antud laenud koos kogunenud intressidega summas 2,0 miljonit eurot ettevõtte omakapitali koosseisu kuuluvasse vabatahtlikku reservi, et tugevdada projektiettevõtte kapitalstruktuuri. Sellest 1,1 miljonit eurot moodustas laenude põhiosa ja 0,9 miljonit eurot kogunenud intressid.

Kontserni omakapital kasvas aastaga 13,7% ning ulatus 24,6 miljoni euroni. Kontserni omakapitali kasvu suurim mõju on 2025. aasta lõpus vähemusosaluse poolt tehtud mitterahaline sissemakse tütaretevõtte Hepsor PHX5 OÜ vabatahtlikku reservi summas 5,8 miljonit eurot. Vähemusosaluse omakapital Hepsori konsolideeritud aruandes ulatus aruandeperioodi lõpuks 7,6 miljoni euroni (30.09.2025: 0,3 miljonit eurot). Omakapitalimäär seisuga 30.09.2026 oli 21,2% (30.09.2025: 26,8%). Kohandatud omakapitalimäär, kus on tütaretevõtete vähemusosaluse poolt arendusprojekti riski vastu antud laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid liidetud omakapitali koosseisu, oli seisuga 30.09.2026 32,9% (30.09.2025: 46,6%).

Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on vähenenud aastaga 20,3%, olles 17,0 miljonit eurot (30.09.2025: 21,3 miljonit eurot). Aruandeaasta omakapitali vähenemine tulenes lisaks aruandeperioodi kahjumile ka aktsionäridele makstud dividendidest summas 1,056 miljonit eurot.

Bilansi struktuur 30.09.2026 (m€)



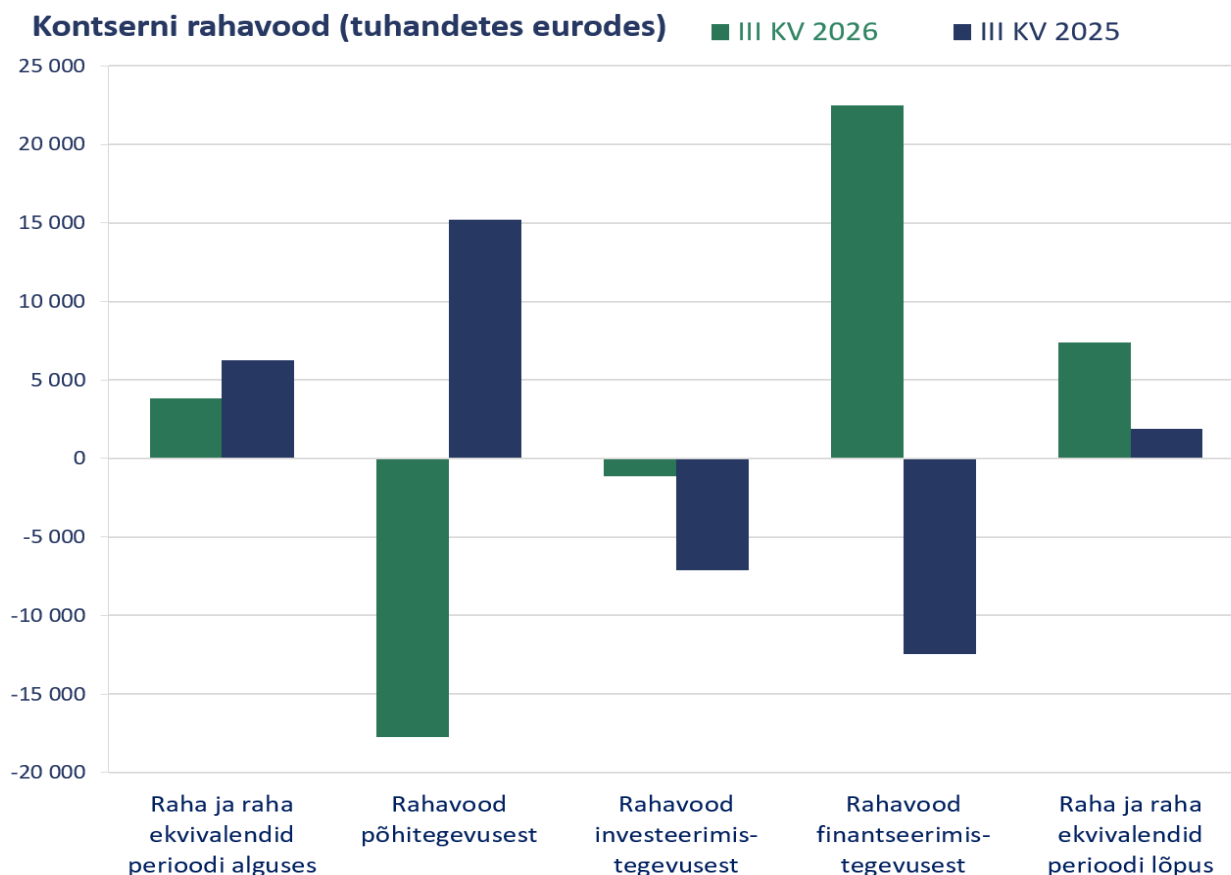
Rahavood

Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2026. aasta alguses 3,8 miljonit eurot ning aruandeperioodi lõpus 7,4 miljonit eurot. Perioodi positiivne rahavoog oli 3,6 miljonit eurot (9 kuud 2025: negatiivne 4,4 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavoog oli 2026. aasta esimese üheksa kuuga negatiivne 17,7 miljonit eurot (9 kuud 2025: positiivne 15,2 miljonit eurot). Põhitegevuse rahavooge mõjutab enim varude muutus, mis tuleneb arendusprojektidesse tehtud investeeringutest ning korterite ja kinnistute müügist. Varude muutuse tõttu oli 2026. aasta põhitegevuse rahavoog negatiivne 15,4 miljonit eurot (9 kuud 2025: positiivne 11,5 miljonit eurot). Lisaks oli põhitegevuse rahavoogudele negatiivne mõju aruandeperioodil SIA „Riga Properties 4“ kontsernist väljumise summas 4,8 miljonit eurot.

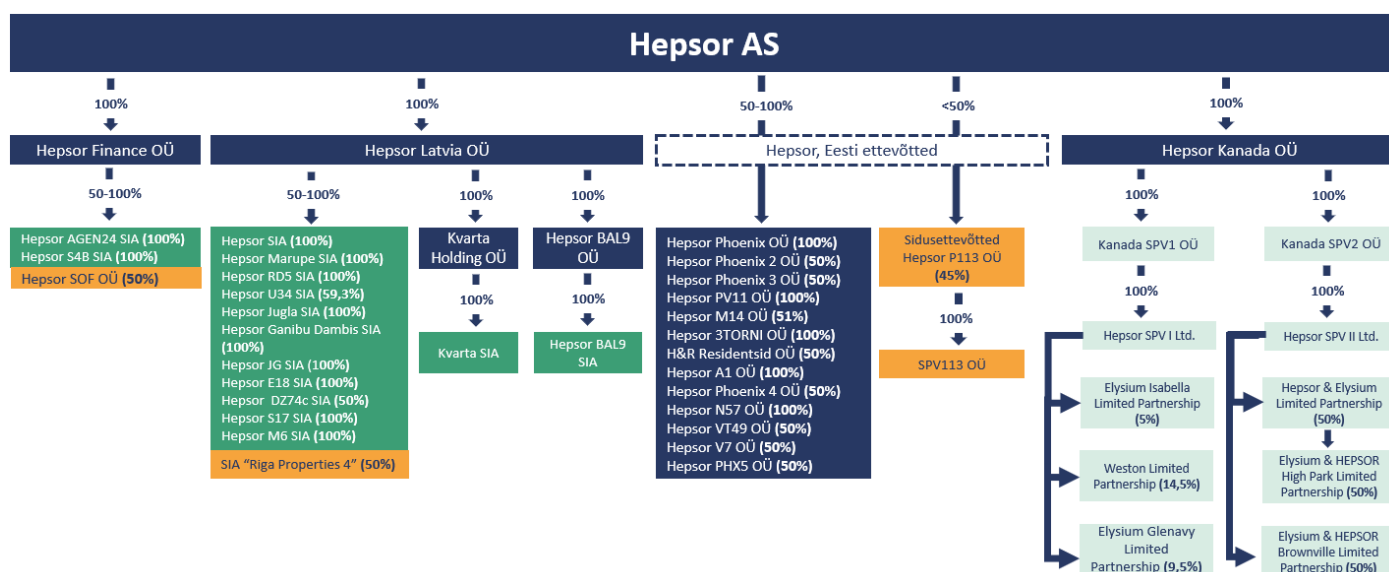
Investeeringustegevuse rahavoog oli negatiivne 1,2 miljonit eurot (9 kuud 2025: negatiivne 7,3 miljonit eurot). 2026. aasta esimesel üheksal kuul investeeris kontsern Kanada projektidesse 1,2 miljonit eurot (9 kuud 2025: 1,7 miljonit eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 22,4 miljonit eurot (9 kuud 2025: negatiivne 12,5 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma aruandeperioodil oli 21,8 miljonit eurot (9 kuud 2025: negatiivne 8,5 miljonit eurot). Aruandeaasta esimese üheksa kuuga tasus kontsern intresse 3,3 miljonit eurot (9 kuud 2025: 2,9 miljonit eurot). 19. juunil 2026 tegi Hepsor AS aktsionäridele dividendimakse summas 0,27 eurot aktsia kohta. Väljamakstud dividendide kogusumma oli 1,056 miljonit eurot. Septembris 2026. aastal kaasas kontsern avaliku võlakirjaemissiooni käigus 5,0 miljonit eurot. Emissiooniga seotud kulud moodustasid 0,1 miljonit eurot, mida kajastatakse finantskohustuse korrigeerimisena ja jaotatakse intressikuluna võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Netorahavoog võlakirjade emiteerimisest oli 4,9 miljonit eurot.



Kontserni struktuur

Seisuga 30. september 2026 koosnes kontsern emaettevõttest, 37 tütarettevõttest ja kahest sidusettevõttest, ühest ühisettevõttest ning selle sidusettevõtte tütarettevõttest (30. septembril 2025 koosnes kontsern emaettevõttest, 46 tütarettevõttest ja 1 sidusettevõttest ning tema tütarettevõttest). Kanada projekte: Weston Limited Partnership, Elysium Isabella Limited Partnership, Elysium Glenavy Limited Partnership, Hepsor & Elysium Limited partnership, Elysium & Hepsor High Park Limited Partnership ning Elysium & Hepsor Brownville Limited Partnership kajastatakse kui finantsinvesteeringut.



Muudatused struktuuris

- ✓ 2026. aasta teises kvartalis ühendati Hepsor Finance OÜ-ga üheksa Hepsor AS-i 100% 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. Ühinemise eesmärk oli lihtsustada kontserni struktuuri. Ühinemisel puudus mõju kontserni konsolideeritud finantsaruandele. Ühinemine kanti äriregistrisse 12. juunil 2026.
- ✓ Juunis likvideeriti Hepsor Finance OÜ tütarettevõtte Hepsor BAL7 SIA, mille äritegevus oli lõppenud. Likvideerimine kanti äriregistrisse 01.06.2026.
- ✓ 2026. aasta aprillis müüs Hepsor SA2 SIA talle kuulunud kinnistu, millega ettevõtte arendustegevus lõppes. Alates 18.06.2026 ei konsolideerita ettevõtet enam kontserni konsolideeritud finantsaruandes ning kolmandas kvartalis alustati Hepsor SA2 SIA likvideerimisprotsessiga.
- ✓ 25. septembril 2026 asutati Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor M6 SIA.

- ✓ SIA „Riga Properties 4“ osanikud allkirjastasid osanike lepingu muudatuse, mille kohaselt lõpetatakse ettevõttele kuuluvate kinnistute arendustegevus ning kinnistud pannakse müüki. Seoses sellega lõpetati ka Hepsor SIA ja SIA „Riga Properties 4“ vaheline projektijuhtimisteenuse osutamine. Osanike lepingu muudatuse tulemusena kaotas Hepsori kontsern kontrolli SIA „Riga Properties 4“ üle ning alates 30. septembrist 2026 kajastatakse ettevõtet kontserni sidusettevõttena. Hepsori kontserni osalus ettevõttes ei muutunud.

Olulised sündmused

- ✓ 11. veebruaril 2026. aastal allkirjastasid Hepsor E18 SIA ja BluOr Bank AS laenulepingu summas 5,25 miljonit eurot. Viieaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Ķiršu Kalna Mājas elamuarendusprojekti ehitust ning taristu rajamist aadressil Eiženijas iela 18, Dzirciems, Riia.
- ✓ 20. mail 2026. aastal toimus Hepsor AS aktsionäride korraline üldkoosolek. Üldkoosolek kinnitas 2025. aasta majandusaasta aruande ja otsustas kasumi jaotamise järgmiselt: maksta dividendi 0,27 eurot aktsia kohta kogusummas 1 056 tuhat eurot ning jätta ülejäänud jaotamata kasum summas 6 600 tuhat eurot jaotamata. Samuti kiitis üldkoosolek heaks HEPsor PHX5 OÜ, Hepsor AS-i ja AS-i Phoenix Land vahel sõlmitud HEPsor PHX5 OÜ osanike lepingust tulenevate tehingute tegemise ning valis Hepsor AS-i 2026. ja 2027. aasta majandusaasta aruannete audiitoriks Grant Thornton Baltic OÜ.
- ✓ Juunis 2026. aastal sõlmisid Hepsor AS-i ja EfTEN Special Opportunities Fundi ühisettevõtte Hepsor SOF OÜ ning ehitusettevõtte Mitt & Perlebach OÜ ehituslepingu Tallinnas Paevälja kvartalis aadressidel Paevälja 7 ja Paevälja 9 asuvate korterelamute ehitamiseks.
- ✓ 01. juulil 2026. aastal allkirjastasid Hepsor SOF OÜ ja Coop Pank AS laenulepingu summas 12,7 miljonit eurot, et finantseerida Lasnamäel Paevälja kvartalis kolme uue eluhoone ehitust.
- ✓ 20. juulil 2026. aastal sõlmisid Hepsor SIA ja SIA „AF 2“ (registrikood 40203600778) kinnistute aadressidel Meža iela 6-1, Meža iela 6-2, Meža iela 6-3 ja Meža iela 6-4 ostu-müügi eellepingu, kinnistute maksumus kokku on 790 000 eurot (käibemaksu ei lisandunud). Kontserni eesmärk on rajada kinnistutele 48 korteriga korterelamu. Arendusprojekti ehituse algus on kavandatud 2027. aasta teise poolaastasse. Kinnistute arendamiseks asutati 100%-line tütarettevõtte Hepsor M6 SIA. Hepsor M6 SIA sai kinnistute omanikuks 21. oktoobril 2026. aastal.
- ✓ 4. septembril lõppes Hepsor AS võlakirjade avalik pakkumine. Selle käigus võttis osa 974 investorit, kes märkisid võlakirju kokku 7,1 miljoni euro eest, sellest 5,8 miljonit eurot ehk 82% Eestis, 0,9 miljonit eurot ehk 13% Lätis ja 0,3 miljonit ehk 5% Leedus. Teise seeria Pakkumise baasmaht summas 3 miljonit eurot märgiti 2,4-kordselt üle. Hepsor kasutas õigust suurendada Pakkumise mahtu 2 000 võlakirja võrra, mille tulemusena suurenes Pakkumise kogumaht 5 miljoni euron.

Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 30. september 2026 oli Hepsor AS-il 8 059 aktsionäri (30.09.2025: 8 814 aktsionäri).

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

Aktsionär	Positsioon	Aktsiate arv	Osalus %
Martti Krass	Juhatuse liige	60 000	1,53%
Henri Laks	Nõukogu esimees	498 000	12,73%
Andres Pärloja	Nõukogu liige	997 500	25,50%
Kristjan Mitt	Nõukogu liige	997 500	25,50%
Kokku	-	2 553 000	65,25%

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. september 2026:

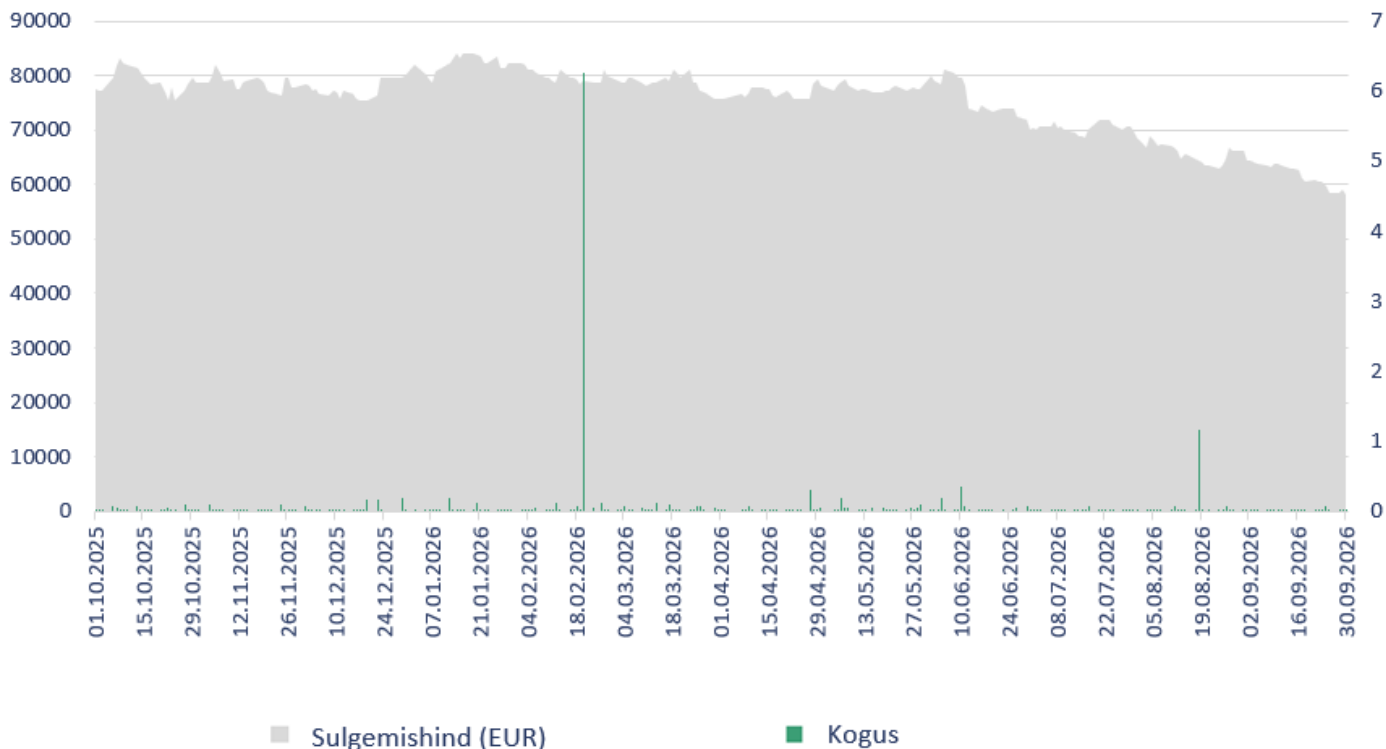
Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	6	0,07%	3 012 161	76,99%
10 001-100 000	9	0,11%	360 130	9,20%
1001-10 000	54	0,67%	154 318	3,94%
101-1000	714	8,86%	194 770	4,98%
1-100	7 276	90,28%	191 143	4,89%
Kokku	8 059	100,00%	3 912 522	100,00%

Perioodil 1. oktoober 2025 kuni 30. september 2026 teostati Hepsori aktsiatega kokku 5 600 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 189 285 aktsiat kogusummas 1 126 397 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 6,54 eurot ning madalaim 4,52 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.09.2026 seisuga 17,4 miljonit eurot (30.09.2025: 23,8 miljonit eurot) ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital oli 17,0 miljonit eurot (30.09.2025: 21,3 miljonit eurot).

30.09.2026
turuväärtus

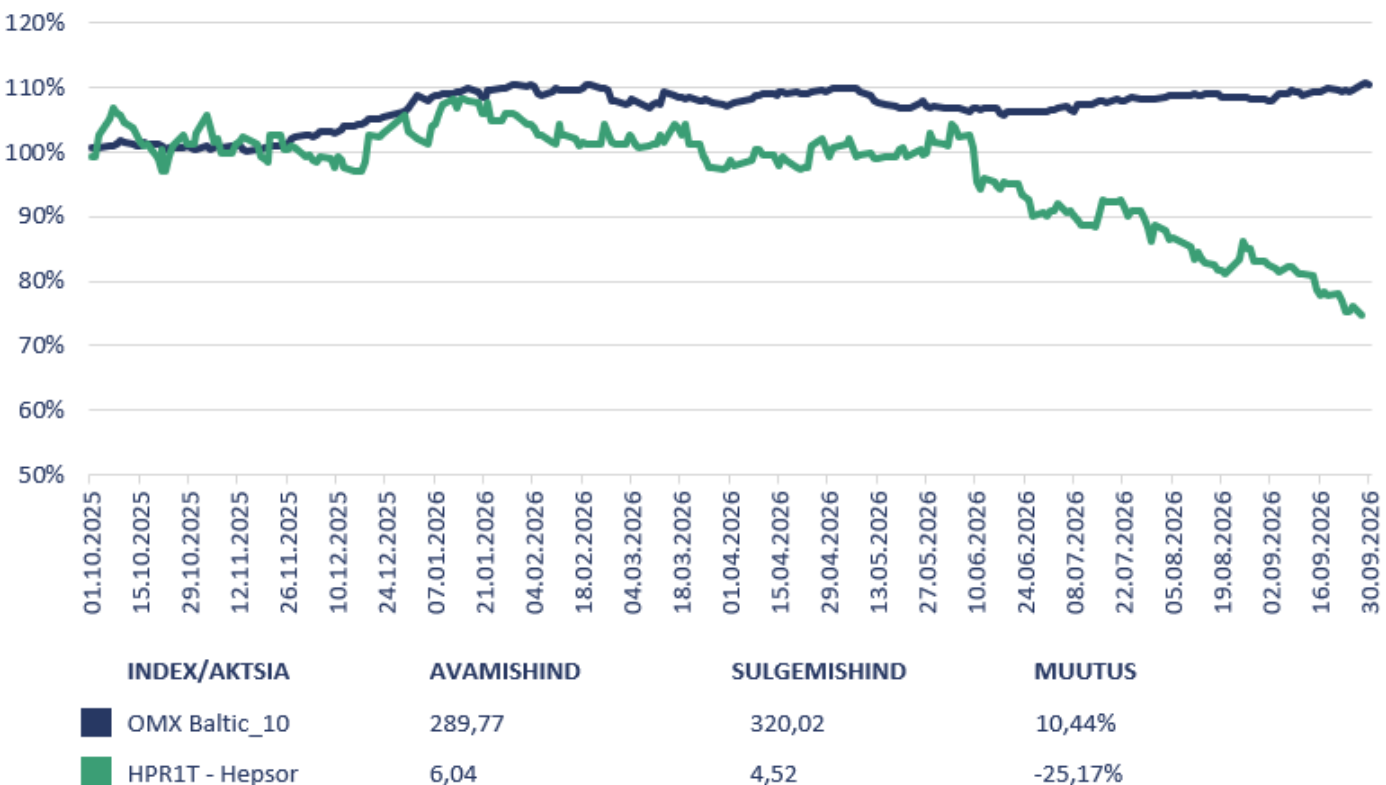
17,4
miljonit eurot

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahehemik ja kogus, 12 kuud (1. oktoober 2025 – 30. september 2026):



Allikas: Nasdaq Baltic

Hepsor AS aktsia hinna muutumine võrreldes OMX Tallinn võrdlusindeksiga 12 kuud (1. oktoober 2025 – 30. september 2026):



Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		7 410	3 821	1 867
Lühiajalised finantsinvesteeringud		50	0	0
Nõuded ja ettemaksed	3	1 879	1 807	1 796
Lühiajalised laenunõuded	4	425	0	0
Varud	2	76 628	58 938	53 994
Käibevarad kokku		86 392	64 566	57 657
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		208	260	274
Immateriaalne põhivara		0	0	1
Kinnisvarainvesteering	5	11 820	11 820	7 980
Finantsinvesteeringud	6	9 078	7 837	7 550
Investeeringud ühisettevõtetesse		451	26	1
Pikaajalised laenunõuded	4	6 651	6 521	6 572
Muud pikaajalised nõuded		1 351	805	631
Põhivarad kokku		29 559	27 269	23 009
Varad kokku	22	115 951	91 835	80 666
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	7	1 617	5 687	8 192
Lühiajalised rendikohustised		12	50	13
Ettemaksed klientidelt		4 530	1 544	1 211
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	7 973	6 832	5 255
Lühiajalised kohustised kokku		14 132	14 113	14 671
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	7	67 917	42 060	36 720
Pikaajalised rendikohustised		112	112	162
Muud pikaajalised kohustised	9	9 213	8 472	7 500
Pikaajalised kohustised kokku		77 242	50 644	44 382
Kohustised kokku	22	91 374	64 757	59 053
Omakapital				
Aktsiakapital	11	3 913	3 913	3 913
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	385	385
Jaotamata kasum		11 362	13 863	8 398
Omakapital kokku		24 577	27 078	21 613
sh emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		16 999	20 858	21 323
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		7 578	6 220	290
Kohustised ja omakapital kokku		115 951	91 835	80 666

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Müügitulu	13, 22	7 568	30 888	1 344	8 825
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	14	-6 766	-25 946	-958	-6 743
Brutokasum		802	4 942	386	2 082
Turustuskulud (-)	15	-799	-676	-303	-228
Üldhalduskulud (-)	16	-1 420	-1 356	-559	-438
Muud äritulud		44	314	27	232
Muud ärikulud (-)		-50	-211	-15	-45
Äri kasum/-kahjum	22	-1 423	3 013	-464	1 603
Finantstulud	18.1	616	322	248	165
Finantskulud (-)	18.2	-2 048	-1 527	-751	-525
Kasum enne tulumaksu		-2 855	1 808	-967	1 243
Tulumaks		-323	-283	-1	0
Aruandeperioodi puhaskasum		-3 178	1 525	-968	1 243
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-2 878	937	-962	1 133
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-300	588	-6	110
Koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused		-137	-81	-353	-81
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-98	-534	-59	-106
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-12	-375	29	-83
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		-247	-990	-383	-270
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		75	418	65	759
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		-322	-1 408	-448	-1 029
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-3 425	535	-1 351	973
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-2 803	1 355	-897	1 892
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-622	-820	-454	-919
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,74	0,24	-0,25	0,29
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,74	0,24	-0,25	0,29

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755	1 098	22 010
2025						
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
Aktsiate emiteerimine	58	0	0	0	0	58
Saldo 30.09.2025	3 913	8 917	385	8 108	290	21 613
Saldo 31.12.2025	3 913	8 917	385	7 643	6 220	27 078
2026						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-2 878	-300	-3 178
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	75	-322	-247
Vabatahtlik reservkapital	0	0	0	0	1 980	1 980
Tasutud dividendid	0	0	0	-1 056	0	-1 056
Saldo 30.09.2026	3 913	8 917	385	3 784	7 578	24 577

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	9 kuud 2026	9 kuud 2025
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	22	-1 423	3 013
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		61	79
Kahjum põhivara mahakandmisest		-1	0
Muud korrigeerimised	21	-4 813	0
Tasutud tulumaks		-389	-324
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-37	-1 038
Varude muutus	19	-15 448	11 484
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		4 305	1 869
Muud muutused		27	126
Rahavood põhitegevusest kokku		-17 716	15 209
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-10	-64
Laekunud materiaalse põhivara müügist		1	1
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		-1 241	-1 675
Tasutud ühissetevõtte soetamisel		0	-1
Laekunud ühissetevõtte müügist		0	1
Tasutud tütarettevõtte soetamisel		0	-1 421
Laekunud tütarettevõtte müügist		0	0
Tütarettevõtte kontsernist väljumise mõju		138	0
Tütarettevõtte kontsernist väljumisel väljunud raha		-49	0
Antud laenud		0	-4 144
Laekunud intressid		6	5
Investeerimistegevusest rahavood kokku		-1 155	-7 298
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	25 833	14 356
Saadud laenude tagasimaksed	7	-3 993	-22 896
Võlakirjade emissioon (neto)	7	4 912	0
Makstud intressid	19	-3 254	-2 878
Kapitalirendi tagasimaksed		-8	-7
Kasutusrendi tagasimaksed		-30	-32
Makstud dividendid		-1 056	-1 002
Muud laekumised finantseerimistegevusest		101	11
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-45	-14
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		22 460	-12 462
Rahavood kokku		3 589	-4 551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 821	6 249
Tütarettevõtte omandamisel saadud raha		0	169
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine/(-)vähenemine		3 589	-4 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 410	1 867

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi „kontsern“) 2026. 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. 2026. aasta kolmanda kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2025. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2025. aasta auditeeritud andmed ja 2025. aasta kolmanda kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2026. aasta kolmanda kvartali konsolideeritud auditeerimata aruannet.

2026. 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 30.09.2026 on kasutusload väljastatud elamuarenduse projektidele aadressidel, Manufaktuuri 7 Eestis ning Ranka dambis 5 Lätis. Lisaks on osaline kasutusluba väljastatud ärikinnisvara arendusprojektile aadressil Ulbrokas 34 Lätis. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.09.2026 müümata 1 korter ja 8 äripinda (31.12.2025: 36, 30.09.2025: 58), millest 1 korter Riias ning 8 äripinda Tallinnas.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.09.2026 on aruandeperioodi intressikulud varudesse kapitaliseeritud summas 2 226 tuhat eurot (31.12.2025: 1 859 tuhat eurot, 30.09.2025: 1 337 tuhat eurot). Lisainformatsioon on esitatud lisas 19.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
A – planeering menetluses	7 287	11 705	10 470
B – ehitusluba menetluses	3 280	4 155	3 277
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	5 058	4 928	4 895
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	46 593	19 906	14 337
E – ehitus valmis, müügis	14 410	18 244	21 015
Varud kokku	76 628	58 938	53 994

Kontserni varudes kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.09.2026		31.12.2025		30.09.2025	
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Pooleliolevad arendusprojektid									
Narva mnt 150b, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Äri	0	-	0	-	1 229	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik /Äri	19 452	D	10 776	D	9 257	D
Alvari 1, 1a, 5 Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik /Äri	0	-	0	-	2 209	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 445	A	1 387	A	1 374	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	8 008	D	2 867	D	1 791	D
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 209	B	1 295	B	1 285	B
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	538	B	490	B	473	B
Manufaktuuri 3, Tallinn	Hepsor PHX5 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 842	A	5 834	A	0	-
Saules aleja 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	1 082	B	1 081	B
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	5 664	D	1 681	D	742	D
Ganibu dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Elukondlik	5 058	C	4 928	C	4 895	C
Smaidu, Drellini	SIA „Riga Properties 4“	Läti	Äri	0	-	4 484	A	4 401	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	3 375	D	546	D	438	B
Dzelzavas 74c, Riia	Hepsor Dz74c SIA	Läti	Elukondlik	10 094	D	4 036	D	2 547	D
Starta 17, Riia	Hepsor S17 SIA	Läti	Elukondlik	1 533	B	1 288	B	1 257	A
Pooleliolevad arendusprojektid kokku				62 218		40 694		32 979	
Müügiks valmis arendusprojektid									
Manufaktuuri 22, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor Phoenix OÜ	Eesti	Elukondlik	16	E	16	E	16	E
Nõmme tee 57, Tallinn (parkimiskohad)	Hepsor N57 OÜ	Eesti	Elukondlik	4	E	122	E	122	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	0	-	1 884	E	2 864	E
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik /Äri	1 322	E	2 380	E	3 741	E
Ranka dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	64	E	671	E	671	E
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Elukondlik	0	-	578	E	1 237	E
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	13 004	E	12 593	E	12 364	E
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				14 410		18 244		21 015	
Varud kokku				76 628		58 938		53 994	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Nõuded ostjatele	507	1 001	1 355
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-16	-13	-13
Nõuded ostjatele kokku	491	988	1 342
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	491	320	249
Muud maksud	0	0	7
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	385	59	135
Ettemaksed kokku	876	379	391
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	89	0	0
Muud lühiajalised nõuded	423	440	63
Muud lühiajalised nõuded kokku	512	440	63
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 879	1 807	1 796

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 23)	Kokku
2026			
Laenujääk seisuga 31.12.2025	0	6 521	6 521
- lühiajaline osa	0	0	0
- pikaajaline osa	0	6 521	6 521
Kontserniettevõtte sidusettevõtteks muutumisest tulenev ümberklassifitseerimine	0	555	555
Laenujääk seisuga 30.09.2026	0	7 076	7 076
- lühiajaline osa	0	425	425
- pikaajaline osa	0	6 651	6 651
Lepinguline intressimäär aastas	-	7-12%	
2025			
Laenujääk seisuga 31.12.2024	200	2 428	2 628
- 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
Laenujääk seisuga 30.09.2025	0	6 572	6 572
- lühiajaline osa	0	0	0
- pikaajaline osa	0	6 572	6 572
Lepinguline intressimäär aastas	0-12%	7-12%	

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 investorite keskmise oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas. 2025. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% ning diskontomäära 8,1%. Seisuga 30.09.2026 on vara õiglaseks väärtuseks 8,0 miljonit eurot.

2025. aastal liigitati Tallinnas aadressidel Alvari 1, 1a ja 5 ning Narva mnt 150b asuvad kinnistud varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kontsern ei kavanda nimetatud kinnistutel arendustegevust ning neid hoitakse eesmärgiga teenida tulu vara väärtuse kasvust. Elamumaa sihtotstarbega Alvari tänava kinnistute õiglase väärtuse määramiseks lähtus kontsern aruandeperioodil läheduses toimunud sarnaste kinnistute tehinguhindadest. Narva mnt 150b kinnistu, mille sihtotstarve on ärimaa, õiglase väärtus määrati sõltumatu eksperdi koostatud hinnangu alusel. Seisuga 30.09.2026 on kinnistute õiglaseks väärtuseks 3,8 miljonit eurot.

Lisa 6. Finantsinvesteeringud

26.06.2026 väljus kontsern Tatari 6A arendusprojektist. Kontsern omas Tatari 6A Arenduse OÜ-s 80% osalust juhtimisprotsessi kvaliteedi tagamiseks. Kontsernil ei olnud projektis kasumiosalust. Juhtimisteenuse osutamine on väljumisega lõpetatud.

Teises kvartalis müüs Hepsor SA2 SIA talle kuulunud kinnistu, millega ettevõtte arendustegevus lõppes. Alates 18. juunist 2026 kajastatakse Hepsor SA2 SIA-t seetõttu finantsinvesteeringuna, finantsinvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 30.09.2026 on 36 tuhat eurot. Alates 4. augustist 2026 on Hepsor SA2 SIA likvideerimisel.

Aastatel 2023–2025 on kontsern investeerinud Kanadas kokku viide ühisettevõttesse. Ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. 2023. aastal investeeris kontsern Kanadas kahte ühisettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024. ja 2025. aastal on kontsern investeerinud kolme Kanada ühisettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership, Brownville Limited Partnership ja EH High Park Limited Partnership. Seisuga 30.09.2026 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 9 042 (31.12.2025: 7 835, 30.09.2025: 7 548) tuhat eurot.

Lisa 7. Saadud laenud

11. veebruaril 2026 allkirjastasid Hepsor AS-i kontsernisettevõtte Hepsor E18 SIA ja BluOr Bank AS laenulepingu summas 5,25 miljonit eurot. Viieaastase tähtajaga laenu eesmärk on finantseerida Ķiršu Kalna Mājas elamuarendusprojekti ehitust ning taristu rajamist aadressil Eiženijas iela 18, Dzirciems, Riia.

6. augustil allkirjastati kontsernisettevõtte Hepsor U34 SIA ja Bigbank AS vahel laenuleping summas 10 miljonit eurot. Viieaastase tähtajaga laenuga refinantseeriti täies ulatuses Bigbank AS-iga varem sõlmitud laenulepingust tulenevad kohustused.

Seisuga 30.09.2026 on arendusprojektide riski vastu saadud 79% (31.12.2025: 79%, 30.09.2025: 85%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Võlakirjad	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 30.09.2026					
Arendusprojektidesse antud laenu	43 668	0	10 964	133	54 765
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	2 000	12 769	0	0	14 769
Kokku	45 668	12 769	10 964	133	69 534
Seisuga 31.12.2025					
Arendusprojektidesse antud laenu	21 320	0	16 481	133	37 934
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	2 000	7 813	0	0	9 813
Kokku	23 320	7 813	16 481	133	47 747
Seisuga 30.09.2025					
Arendusprojektidesse antud laenu	21 079	0	16 950	133	38 162
Peakontoritele antud laenu arendusprojektide finantseerimiseks	6 750	0	0	0	6 750
Kokku	27 829	0	16 950	133	44 912

Seisuga 30.09.2026 on kontsernil laenukohustusi:

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Võlakirjad	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 23)	Kokku
2026					
Laenujääk seisuga 31.12.2025	23 320	7 813	16 481	133	47 747
- lühiajaline osa	1 558	0	4 129	0	5 687
- pikaajaline osa	21 762	7 813	12 352	133	42 060
Saadud laenu	23 912	4 912	1 921	0	30 745
Tagastatud laenu	-1 564	0	-2 429	0	-3 993
Tütarettevõtte kontsernist väljumise mõju	0	0	-3 094	0	-3 094
Laenu ümberklassifitseerimine muudeks pikaajalisteks kohustisteks	0	0	-800	0	-800
Laenu konverteerimine vabatahtlikku reservi	0	0	-1 132	0	-1 132
Efektiivse intressimäära mõju	0	44	17	0	61
Laenujääk seisuga 30.09.2026	45 668	12 769	10 964	133	69 534
- lühiajaline osa	38	0	1 579	0	1 617
- pikaajaline osa	45 630	12 769	9 385	133	67 917
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+3,25%-8%; 5,46%	9,5%	0-18%	0-12%	
2025					
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	0	19 489	1 371	54 688
- lühiajaline osa	17 753	0	4 345	1 238	23 336
- pikaajaline osa	16 075	0	15 144	133	31 352
Saadud laenu	9 764	0	4 592	0	14 356
Tagastatud laenu	-15 763	0	-5 895	-1 238	-22 896
Tütarettevõtte soetamisel laenu elimineerimine	0	0	-1 226	0	-1 226
Efektiivse intressimäära mõju	0	0	-10	0	-10
Laenujääk seisuga 30.09.2025	27 829	0	16 950	133	44 912
- lühiajaline osa	4 857	0	3 335	0	8 192
- pikaajaline osa	22 972	0	13 615	133	36 720
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+3,25%-8%; 5,46%		0-18%	0-12%	

30. september 2026 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5)	Kontserni antud garantiid
LHV Pank AS	Eesti	4 412	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek – Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	5 611	2029	7 600	6M Euribor+8%	Hüpoteek – Manufaktuuri 3, 5 ja 12, Tallinn	33 302	3 000
LHV Pank AS	Eesti	2 917	2029	25 650	6M Euribor+6,5%			
LHV Pank AS	Eesti	5 243	2029	7 000	6M Euribor+5,5%			
Bigbank AS	Läti	1 805	2028	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Ganību dambis 17A Riia	5 058	-
Bigbank AS	Läti	10 000	2027	10 000	6M Euribor+3,5%	Hüpoteek – Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	13 004	890
Bigbank AS	Läti	7 424	2028	8 600	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Dzelzavas 74c, Riia	10 094	430
BluOr Bank AS	Läti	4 114	2030	11 990	6M Euribor+3,4%	Hüpoteek – Braila 23, Riia; kommertspant	5 664	-
BluOr Bank AS	Läti	2 141	2031	5 250	6M Euribor+3,2%	Hüpoteek – Eiženijas iela 18, Riia; kommertspant	3 375	-

31. detsember 2025 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5)	Kontserni antud garantiid
LHV Pank AS	Eesti	4 523	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek – Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	940	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Paldiski mnt 227c, Tallinn	1 884	-
LHV Pank AS	Eesti	166	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Manufaktuuri 7, Tallinn	2 380	-
LHV Pank AS	Eesti	1 549	2029	7 600	6M Euribor+8%	Hüpoteek – Manufaktuuri 3, 5 ja 12 Tallinn	19 477	3 000
LHV Pank AS	Eesti	0	2029	25 650	6M Euribor+6,5%			
LHV Pank AS	Eesti	870	2029	7 000	6M Euribor+5,5%			
Bigbank AS	Läti	1 850	2028	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 928	-
Bigbank AS	Läti	168	2026	3 259	6M Euribor+4,9%	Hüpoteek – Ranka dambis 5, Riia	671	460
Bigbank AS	Läti	136	2028	4 000	6M Euribor+4,6%	Hüpoteek – Jūrmalas gatve 74, Riia	578	430
Bigbank AS	Läti	8 838	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	12 593	890
Bigbank AS	Läti	1 853	2028	8 600	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Dzelzavas 74c, Riia	4 036	430
BluOr Bank AS	Läti	429	2030	11 990	6M Euribor+3,4%	Hüpoteek – Braila 23, Riia	1 681	-

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

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	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; kommertspant	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; kommertspant	12 364	890
Bigbank AS	Läti	903	2028	8 600	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Dzelzavas 74c, Riia	2 547	430

Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Võlad tarnijatele	3 759	1 588	1 115
Maksuvõlad			
Käibemaks	92	274	350
Füüsilise isiku tulumaks	24	42	26
Sotsiaalmaks	49	68	41
Ettevõtte tulumaks	3	69	0
Muud maksud	42	71	170
Maksuvõlad kokku	210	524	587
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	171	156	167
Intressivõlad (lisa 19)	704	915	388
Muud viitvõlad	63	628	162
Viitvõlad kokku	938	1 699	717
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 10)	2 687	2 588	2 409
Muud võlad	379	433	427
Muud lühiajalised võlad kokku	3 066	3 021	2 836
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	7 973	6 832	5 255

30.09.2026 seisuga on muude võlgade all kajastatud 362 tuhat eurot (31.12.2025: 362 tuhat eurot, 30.09.2025: 362 tuhat eurot) Manufaktuuri lasteaia kaasrahastamise kohustust, mille vaidlustamiseks on esitatud kaebus halduskohtule, lisa 12.2.

Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Intressivõlad (lisa 19)	3 389	3 468	3 061
Muud pikaajalised kohustised	3 982	3 162	2 597
Tulevaste perioodide tulud	1 842	1 842	1 842
Muud pikaajalised kohustised kokku	9 213	8 472	7 500

Seisuga 30.09.2026 on muude pikaajaliste kohustiste all kajastatud võlg arendusprojekti StokOfiss 34 finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele kokku summas 1,7 miljonit eurot (31.12.2025: 1,7 miljonit eurot) ning 0,6 miljonit eurot Zaļā Jugla (31.12.2025: 0,6 miljonit eurot) ja 0,8 miljonit eurot Starta 17 arendusprojektide finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele.

Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumentid

Varjatud tuletisinstrumentidena 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	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
<i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>	2 687	2 588	2 409
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tulenev kohustis	2 687	2 588	2 409

Lisa 11. Omakapital

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 30.09.2026 on Hepsor AS-i aktsiakapital 3 913 tuhat eurot. Hepsor AS-il on 3 912 522 aktsiat nimiväärtusega 1 euro.

Lisa 12. Tingimuslikud varad ja kohustised

12.1 Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised

Vastavalt osanike lepingutele kontserni ja tütarettevõtete vähemusosanike vahel on kontsernil 30.09.2026 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosaniikele 15 960 tuhat eurot (31.12.2025: 13 977 tuhat eurot, 30.09.2025: 4 958 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. september 2026 seisuga jääb aruandes kajastatud tingimuslike kohustiste realiseerimise aeg vahemikku 2026-2033.

12.2 Kohtuvaidlus

Hepsor AS tütarettevõtted Hepsor Phoenix 2 OÜ, Hepsor Phoenix 3 OÜ ja Hepsor PHX5 OÜ on esitanud koos AS-iga PHOENIX LAND ühise kaebuse halduskohtule Tallinna linnaga 28.04.2022 sõlmitud Manufaktuuri lasteaiaga kaasrahastamislepingu seaduslikkuse kontrollimiseks. Kaebuses taotletakse kaasrahastamiskohustuse tühistamiseks tunnistamist ja juba makstud summade tagastamist. Vaidlustatud kohustuse suurus on 1 049 tuhat eurot. Kaebuse esitamisel on lähtutud sellest, et Riigikohus on 2025. aastal teinud mitu kaasrahastamist puudutavat otsust ja kehtestanud printsiibid, millele kaasrahastus peab vastama. Kaebajad

leiavad, et vaidlustatud kaasrahastamisleping ei ole kooskõlas Riigikohtu kehtestatud printsiipidega. Tegemist on õiguslikult keerulise vaidlusega ja kaebuse rahuldamist on hetkel raske hinnata.

Täiendav informatsioon lasteaia kaasrahastamise kohustuse kohta on toodud lisas 8.

Harju Maakohtu menetluses on 2024. aasta novembris esitatud Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniagi 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. Kohtumenetluses lahendatakse vaheotsusega kõigepealt küsimus, kas ostjate nõuded on aegunud. Hepsor Phoenix OÜ juhtkond ei pea esitatud hagi põhjendatuks ning seni esitatud asjaolude põhjal hindab nõude rahuldamist ebatõenäoliseks.

12.3 Kontserni antud garantiid

- ✓ 30.09.2026 seisuga on kontsern andnud Tallinna linnale garantii seoses tütarettevõtete lasteaia kaasrahastamise kohustuste täitmise tagamiseks summas 1 294 tuhat eurot.
- ✓ Kontsernil on kohustus klientide ees teostada garantiitöid garantiiperioodil. Kontsern tellib arendatud kinnisvaraprojektide garantiiaegse teeninduse lepingulistelt ehitusteenuste partneritelt. Lähtuvalt ehituslepingutest ja varasemast kogemusest, ei ole kontsern moodustanud ehitustööde garantiieraldist.

Täiendav informatsioon pangalaenuudele antud garantiide kohta on esitatud lisas 7.

Lisa 13. Müügitulu

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Kinnisvara müük	5 746	29 514	721	8 298
Projektijuhtimisteenused	229	383	80	173
Üüritulu	1 251	777	457	278
Muu müügitulu	342	214	86	76
Kokku	7 568	30 888	1 344	8 825

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 22.

Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Müüdud kinnisvara maksumus	-5 516	-24 610	-595	-6 382
Tööjõukulud (lisa 17)	-370	-552	-140	-169
Põhivara kulum	-4	-3	-2	-1
Muud kulud	-876	-781	-221	-191
Kokku	-6 766	-25 946	-958	-6 743

Lisa 15. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Tööjõukulud (lisa 17)	-386	-169	-148	-56
Põhivara kulum	-6	-24	-2	-8
Muud turustuskulud	-407	-483	-153	-164
Kokku	-799	-676	-303	-228

Lisa 16. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Tööjõukulud (lisa 17)	-877	-848	-341	-267
Põhivara kulum	-51	-52	-17	-18
Sõidu- ja transpordikulud	-49	-54	-23	-18
Ostetud teenusete kulud	-241	-243	-79	-81
Muud üldhalduskulud	-202	-159	-99	-54
Kokku	-1 420	-1 356	-559	-438

Lisa 17. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Palgakulud	-1 243	-1 195	-477	-369
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-390	-374	-152	-123
Kokku (lisad 14, 15, 16)	-1 633	-1 569	-629	-492

Seisuga 30. september 2026 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 30 (31.12.2025: 26) inimest, sh Eestis 18 (31.12.2025: 14) ning Lätis 12 (31.12.2025: 12).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 393 tuhat eurot (2025: 383 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 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Intressitulud	533	291	169	160
Muud finantstulud	83	31	79	5
Kokku	616	322	248	165

18.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Intressikulud (lisa 19)	-1 927	-1 452	-702	-505
Muud finantskulud	-121	-75	-49	-20
Kokku	-2 048	-1 527	-751	-525

2026. aastal on laenude intressikuludid kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 2 226 tuhat eurot (9 kuud 2025: 1 337 tuhat eurot).

Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	2 226	1 337
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	-17 690	10 147
Efektiivse intressimäära mõju	16	0
Varude muutus kokku	15 448	11 484
Laekunud intressid		
Intressitulu koondkasumiaruandes (lisa 18)	533	291
Intressinõuete vähenemine (-)/ suurenemine (+)	-630	-286
Kontserniettevõtte sidusettevõtteks muutmise tulenev intressinõuete suurenemine	103	0
Laekunud intressid kokku	6	5
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 18)	-1 927	-1 452
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-2 242	-1 337
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 8, 9)	-290	-101
Intresside konverteerimine vabatahtlikku reservi	848	12
Kontserniettevõtte sidusettevõtteks muutmise tulenev intressikohustuste vähenemine	341	0
Efektiivse intressimäära mõju	16	0
Makstud intressid kokku	-3 254	-2 878

Lisa 20. Tütarettevõtted

12. juunil 2026 kanti äriregistrisse Hepsor AS-i 100%-liste tütarettevõtete 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 ühinemine Hepsor Finance OÜ-ga.

1. juunil 2026 likvideeriti kontserni 100%-lise osalusega tütarettevõtte Hepsor Bal7 SIA, mille äritegevus oli lõppenud.

Alates 18. juunist 2026 ei konsolideerita Hepsor SA2 SIA-d enam kontserni finantsaruannetes ning seda kajastatakse finantsinvesteeringuna.

25. septembril 2026 asutas Hepsor AS tütarettevõtte Lätis Hepsor M6 SIA.

Alates 30. septembrist 2026 ei konsolideerita SIA „Riga Properties 4“ enam kontserni finantsaruannetes ning seda kajastatakse sidusettevõttena.

Muudatused kontserni struktuuris 2026. 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 põhitegevusest	Rahavoog investeerimistegevusest
Hepsor BAL7 SIA	8	0	0	0
Hepsor SA2 SIA	43	164	0	138
SIA „Riga Properties 4“	36	-389	-4 813	-49
Kokku	87	-224	-4 813	89

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
Kokku	793	-874	-1 421

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

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 ühisettevõttena.

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

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

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

Lisa 21. Sidus- ja ühisettevõtted

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

	Osaluse- ja hääleõigus (%)		
	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor SOF OÜ	50	50	50
SIA „Riga Properties 4“	50	-	-

Finantsteave sidus- ja ühisettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025	30.09.2026
	Hepsor P113 OÜ			Hepsor SOF OÜ			SIA „Riga Properties 4“
Käibevara							
Raha ja raha ekvivalendid	395	188	330	426	106	211	49
Nõuded ja ettemaksed	54	54	122	18	63	48	3
Varud	0	0	0	13 711	10 603	9 792	4 892
Käibevara kokku	449	242	452	14 155	10 772	10 051	4 944
Põhivara							
Kinnisvarainvesteering	11 270	11 270	10 610	0	0	0	0
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	3	3	0	0	0	0
Nõuded ja ettemaksed	46	46	53	0	0	0	0
Põhivara kokku	11 319	11 319	10 666	0	0	0	0
Varad kokku	11 768	11 561	11 118	14 155	10 772	10 051	4 944
Lühiajalised kohustised							
Laenukohustised	7 865	6 997	34	0	0	0	889
Võlad tarnijatele ja muud võlad	53	59	168	1 710	506	25	237
Lühiajalised kohustised kokku	7 918	7 056	202	1 710	506	25	1 126
Pikaajalised kohustised							
Laenukohustised	5 957	6 948	14 970	10 597	9 354	9 436	2 760
Muud pikaajalised kohustised	1 552	1 230	137	1 760	860	556	261
Pikaajalised kohustised kokku	7 509	8 178	15 107	12 357	10 214	9 992	3 021
Kohustised kokku	15 427	15 234	15 309	14 067	10 720	10 017	4 147
Omakapital	-3 659	-3 673	-4 191	88	52	34	797
Kohustised ja omakapital kokku	11 768	11 561	11 118	14 155	10 772	10 051	4 944

SIA „Riga Properties 4“ osanikud allkirjastasid osanike lepingu muudatuse, mille kohaselt lõpetatakse ettevõttele kuuluvate kinnistute arendustegevus ning kinnistud pannakse müüki. Seoses sellega lõpetati ka Hepsor SIA ja SIA „Riga Properties 4“ vaheline projektijuhtimisteenuse osutamine. Osanike lepingu muudatuse tulemusena kaotas Hepsori kontsern kontrolli SIA „Riga

Properties 4“ üle ning alates 30. septembrist 2026 kajastatakse ettevõtet kontserni sidusettevõttena. Hepsori kontserni osalus ettevõttes ei muutunud.

Seisuga 30.09.2026 on Hepsor AS kontserni ettevõtted andnud sidusettevõttele Hepsor SOF OÜ laenu kokku 3 880 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpuga on Hepsor P113 OÜ-le kuuluv P113 Tervisemaja 100% ulatuses üürilepingutega kaetud. Seisuga 30.09.2026 on Hepsor AS andnud sidusettevõttele Hepsor P113 OÜ laenu 2 748 tuhat eurot. P113 Tervisemaja on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna. Hoone õiglaseks väärtuseks on 11,2 (31.12.2025: 11,2) miljonit eurot. Hindamine on teostatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu aluseks on olemasolevad rahavood või turu keskmistel põhinevad rahavood, tootlikkuse määr ning sobiv diskontomäär, mis võtab arvesse investorite keskmise oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas, arvestades kinnistu asukohta, tehnilist seisukorda, üürnike riskitasemeid jms. 2025. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% (31.12.2024: 7,7%) ning diskontomäära 8,7% (31.12.2024: 8,75%).

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 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Eesti	4 258	22 876	673	6 952
Läti	3 310	8 012	671	1 873
Kokku	7 568	30 888	1 344	8 825

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 2026	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	3 455	2 388	0	548	868	255	54	7 568
sh üüritulu	96	174	0	455	526	0	0	1 251
Ärikasum/-kahjum	-56	-121	-5	440	627	-1 653	-655	-1 423
Varad	35 873	27 075	9 350	15 035	13 620	13 191	1 807	115 951
Kohustised	23 081	20 558	5 849	9 944	11 079	17 508	3 355	91 374

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		
III kvartal 2026	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	437	323	0	177	318	59	30	1 344
sh üüritulu	39	58	0	151	209	0	0	457
Ärikasum/-kahjum	-81	39	-3	144	345	-677	-231	-464
Varad	35 873	27 075	9 350	15 035	13 620	13 191	1 807	115 951
Kohustised	23 081	20 558	5 849	9 944	11 079	17 508	3 355	91 374

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

Lisa 23. Seotud osapooled

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

Saldod ja tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	30.09.2026	31.12.2025	30.09.2025
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	6 521	2 428	2 428
Antud laenud	555	4 144	4 144
Tegeliku intressimäära mõju	0	-51	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	7 076	6 521	6 572
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	17	14	14
Sidusettevõtted	16	3	1
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	1 421	787	598
Võlad			
Saadud ettemaksed			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	92	3	3
Saadud laenud (lisa 7)			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud			
Laenujääk seisuga 01.01	133	1 371	1 371
Tagasimaksed	0	-1 238	-1 238
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	133	133	133
Võlakirjad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	390	390	0
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3 443	300	740
Intressivõlad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	18	18	14

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	9 kuud 2026	9 kuud 2025	III kvartal 2026	III kvartal 2025
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	205	104	43	51
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	119	40	42	4
Kaupade ja teenuste müük kokku	324	144	85	55
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	24 780	7 434	9 883	3 285
<i>sellest ehitusteenus</i>	24 622	7 266	9 834	3 294
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted	531	289	167	163
Kaasnev intressikulu				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Kogunenud intressid	28	80	9	7
Makstud intressid	28	93	9	19

Lisa 24. Aruandeperioodi järgsed sündmused

- ✓ 21. oktoobril 2026. aastal registreeriti kontserni tütarettevõtte Hepsor M6 SIA nimele omandiõigus Lätis asuvatele kinnistutele aadressil Meža iela 6, Riia. Kinnistud osteti 790 000 euro eest (käibemaksu ei lisandunud) ja neile on kavas rajada 48 korteriga korterelamu.

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 eesmärged 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 kohandada.

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. Kontsern 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 mõjutab 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 kredidivõimeliste 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 likviidsusriski, jälgides pidevalt prognoositavaid ja tegelikke rahavoogusid ning sobitades finantsvarade ja -kohustuste tähtaegu. Likviidsusriski 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 kontsernisiseseid tehinguid eurodes. Äritegevuse kasv Kanadas toob kaasa kontserni avatuse valuutariskidele. Seisuga 30.09.2026 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2026. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise vahearuandest, annab õige ja õiglase ülevaate kontserni tegevusest, finantsseisundist ja majandustulemustest ning kirjeldab kontserni peamisi riske ja ebaselgusi.

Martti Krass

Juhatuse liige

Tallinn, 27. oktoober 2026