

hepsor



Braila iela 23, Rīga

2026. aasta II kvartali ja 6 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:	01.01.2026-30.06.2026
Majandusaasta:	01.01.2026-31.12.2026
Nõukogu:	Henri Laks, Andres Pärloja, Kristjan Mitt
Juhatus:	Martti Krass
Audiitor:	Grant Thornton Baltic OÜ

Sisukord

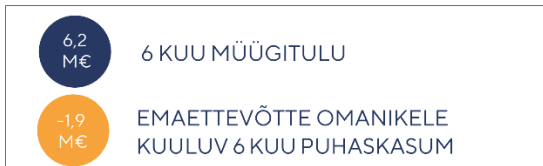
Hepsor kontsern	4
Juhtkonna aruanne	5
Arendusprojektid ehituses ja müügis	8
Arendusprojektide ülevaade	13
Majandustulemused	20
Kontserni struktuur	24
Olulised sündmused	25
Aksia ja aktsionärid	26
Konsolideeritud finantsaruanded	28
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	28
Konsolideeritud koondkasumi 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	34
Lisa 6. Finantsinvesteeringud	35
Lisa 7. Saadud laenud	35
Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad	38
Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised	38
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	40
Lisa 16. Üldhalduskulud	41
Lisa 17. Tööjõukulud	41
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud	41
Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele	42
Lisa 20. Sidus- ja ühisettevõtted	43
Lisa 21. Segmendiaruandlus	44
Lisa 22. Seotud osapooled	46
Lisa 23. Aruandeperioodi järgsed sündmused	47
Lisa 24. Riskijuhtimine	47
Juhatuse kinnitus	49

Hepsor kontsern

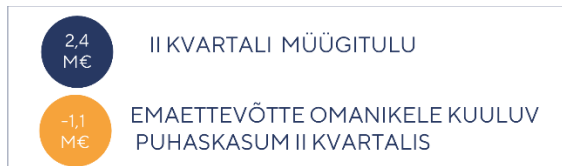
- ✓ Hepsor AS (edaspidi „kontsern“ või „Hepsor“) on Eesti kapitalil põhinev rahvusvaheline kinnisvaraarendusettevõtte, mille peakontor asub Tallinnas ning mille aktsiad on alates 2021. aastast noteeritud Nasdaq Balti põhinimekirjas. Novembris 2025. aastal noteeriti Nasdaq Balti võlakirjade põhinimekirjas 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 29 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 6 KUU AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



2026. AASTA II KVARTALI AUDITEERIMATA MÜÜGITULU JA PUHASKASUM



FINANTSSUHTARVUD JA NÄITAJAD

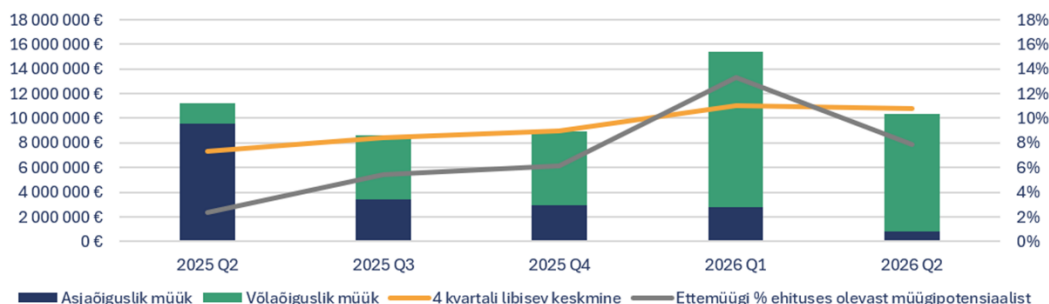
	30.06.2026	30.06.2025
Varad kokku	103 732	76 724
Laenud kokku	58 699	47 747
sh. tütarettevõtete omanike allutatud laenud kokku	13 071	13 770
Omakapital kokku	23 948	20 570
sh. emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	17 896	19 373
Kohandatud omakapital	39 319	38 403
Omakapitali määr (%)	23,1%	26,8%
Kohandatud omakapitali määr (%)	37,9%	45,5%

ARENDUSPROJEKTIDE ÜLEVAADE

ELUKONDLIK	Staatust	Arenduste arv	m²	Kokku kortereid	Potentsiaalne müügitulu kokku	Ettemüüdnud korterid (tk) seisuga 30.06.2026	Ettemüüdnud müügitulu maht seisuga 30.06.2026	Ettemüügi % potentsiaalsest müügitulust
	Valmis	3 arendust	306 m²	5	0,9 M€	0	0,0 M€	0%
	Ehituses	6 arendust	31 615 m²	513	115 M€	172	34,5 M€	30%

ÄRIKONDLIK	Staatust	Arenduste arv	m²	Vakantsus 30.06.26 seisuga	2026 aasta II kv üüritulu	2026 aasta 6 kuu üüritulu kokku	12 kuu üüritulu prognoos sõlmitud üürilepingutelt (01.01.26-31.12.2026)
	Valmis	4 arendust	16 681 m²	13%	0,6 M€	1,1 M€	2,4 M€

ESMAMÜÜGID



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

PIKK VAADE (01.01.2026 VS 30.06.2026)

ARENDUSPROJEKTIDE MÜÜGITULU POTENTSIAAL			
Perioodi alguses	Perioodi käigus	Perioodi lõpus	
479 M€	Projektide muutus +69,2 M€	542 M€	
85%	Realiseerus -6,2 M€	87%	

Seisuga 30.06 on müügitopotentsiaalst 462 M€ elukondlik (85%) ja 79 M€ ärikindlik (15%).

PIPELINE MUUTUS			PIPELINE MUUTUS		
Perioodi alguses	Perioodi käigus	Perioodi lõpus	Perioodi alguses	Perioodi käigus	Perioodi lõpus
28 PROJEKTI	+1 projekti	29 PROJEKTI	196 650 M²	- 1 650 M²	195 000 M²

Lugupeetud aktsionärid, investorid ja lugejad

2026. aasta esimene poolaasta kujunes kontserni arendusprojektide investeerimistsükli ülemineku perioodiks. Aruandeperioodi finantstulemusi mõjutas eelkõige aruandeperioodil müügiks valmis korterite väike loajääk, samal ajal kui kontsern jätkas uute arendusprojektide elluviimist. Esimesel poolaastal sõlmis kontsern 129 kodu esmamüüki koguväärtusega 25,7 miljonit eurot, mis on ligi 40% rohkem kui aasta varem. Seisuga 30.06.2026 oli kontsernil ehituses rekordarv – 513 uut kodu (30.06.2025: 255), mis loob tugeva aluse müügitulu ja kasumlikkuse kasvuks järgmistel perioodidel.

Majandustulemused



Kontserni 2026. aasta esimese poolaasta müügitulu oli 6,2 miljonit eurot (I poolaasta 2025: 22,1 miljonit eurot) ja aruandeaasta teise kvartali müügitulu oli 2,4 miljonit eurot (II kvartal 2025: 13,9 miljonit eurot).

Aruandeaasta kuue kuu puhaskahjum oli 2,2 miljonit eurot (6 kuud 2025: puhaskasum 0,3 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike puhaskahjum oli 1,9 miljonit eurot (6 kuud 2025: 0,2 miljonit eurot).

Elukondlikud arendusprojektid

Aruandeperioodil andsime klientidele üle 23 uut kodu (6 kuud 2025: 102 uut kodu). Seisuga 30.06.2026 oli kontserni valmis korterite laojääk 5 korterit. 2026. aasta kolmanda kvartali lõpus on plaanis lõpetada ehitus ning alustada korterite üleandmist Tallinnas Manufaktuuri 12 arendusprojekti, kus valmib kokku 49 uut kodu, millest 27 kodu on võlaõiguslepinguga müüdud ja neljandas kvartalis valmib Riias aadressil Dzelzavas 74C 103 korteriga elamu, millest 42 on võlaõiguslepingutega müüdud.



2026. aasta esimesel poolaastal sõlmis kontsern võla- ja asjaõiguslepingute alusel 129 kodu esmamüüki koguväärtusega 25,7 miljonit eurot, mis on vastavalt 36% ja 39% enam kui aasta varem (I poolaasta 2025: 95 kodu ja 18,5 miljonit eurot). Teises kvartalis sõlmiti 57 kodu esmamüüki koguväärtusega 10,8 miljonit eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenes müüdud kodude arv 3%, samas kasvas esmamüükide koguväärtus 6% (II kvartal 2025: 59 kodu ja 10,2 miljonit eurot).



Aruandekvartali lõpu seisuga ulatus nelja kvartali keskmine esmamüükide maht 10,8 miljoni euron, kasvades aastaga 48% (30.06.2025: 7,3 miljonit eurot).

Kontsernil on eelmüügis ja müügis 9 projekti, millest 3 on valmis arendusprojektid ja 6 projekti on ehituses.

Seisuga 30.06.2026 on kontsernil ehituses 513 uut kodu (30.06.2025: 255), millest 290 (30.06.2025: 152) korterit Eestis ja 223 (30.06.2025: 103) korterit Lätis.

Ärikinnisvara

Seisuga 30.06.2026 on Hepsori valmis ärikinnisvara portfelist, mis koosneb neljast projektist kogumahuga 16 681 m², üürilepingutega kaetud 87% üüritavast pinnast.

Tulevikuvaade

2026. aastal on kavas alustada kolme uue arendusprojekti ehitust – kahe elamu- ja ühe ärikinnisvaraprojektiga.

- ✓ Rae vallas aadressil Vana-Tartu mnt 49, alustame Veski Keskuse ehitust. Hoonesse on planeeritud 3 551 m² üüritavat pinda, millest 97% on juba üürilepingutega kaetud;
- ✓ Riias aadressil Starta 17, alustame elamuarendusprojekti ehitust, mille käigus valmib mitmes etapis kokku 255 uut kodu;
- ✓ Riias alustame aadressil Braila iela 23 elamuarendusprojekti II etapi ehitust, mille käigus valmib 35 uut kodu.

Oleme alustamas Veidema kvartali arendusprojekti aadressil Ganību dambis 17A, Riias projekti arenduslahenduse muutmist. Esialgse stock-office-tüüpi ärikinnisvara arenduse asemel kavandame kinnistule rajada korterelamud. Muudatuse aluseks on turuolukorra oluline muutumine võrreldes meie algse arendusplaaniga. Näeme täna tugevat nõudluse kasvu elukondlikus segmendis ning kinnistu sobib hästi elukondliku hoonestuse rajamiseks. Samal ajal on ärikinnisvara projektide teostatavust mõjutanud ehitushindade kasv, samas kui rendihinnad on püsinud valdavalt varasemal tasemel ning laenuraha hind on tõusnud. Selle tulemusena on ärikinnisvara arendusprojekti oodatav tootlus vähenenud. Eeltoodust tulenevalt hindasime projekti arenduslahenduse ümber ning liigume edasi elukondliku arenduse elluviimisega.

Lisaks oleme aktiivselt otsimas uusi kinnistuid nii Eestis kui Lätis kuhu rajada elukondlikku kinnisvara. 20. juulil 2026 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. Tehing toetab kontserni eesmärki kasvatada arendusportfelli uute arendusprojektidega. Kontsern plaanib rajada kinnistutele 48 korteriga korterelamu. Arendusprojekti ehituse algus on kavandatud 2027. aasta teise poolaastasse.

Martti Krass

Juhatuse liige

Arendusprojektid ehituses ja müügis

Müügitulu potentsiaal seisuga 30.06.2026:

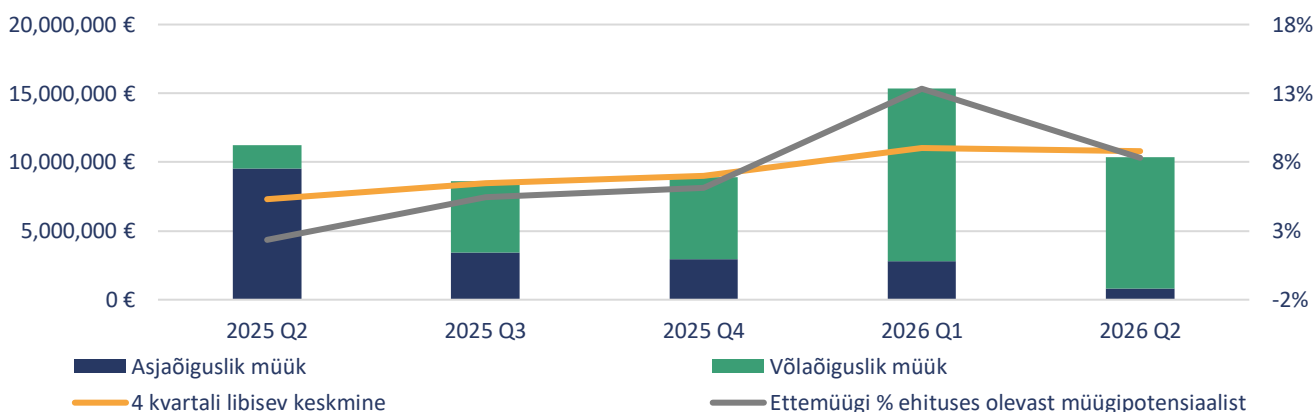
Müügitulu potentsiaaliks 30.06.2026 seisuga oli 542 miljonit eurot, millest 85% moodustab elukondlik kinnisvara ja 15% on ärikinnisvara.



* Kõik müügiandmed on esitatud ilma käibemaksuta

Eelmüügis ja müügis olevad elukondlikud arendusprojektid seisuga 30.06.2026:

Esmamüükidena kajastatakse kvartali jooksul sõlmitud võla- ja asjaõiguslepinguid, millele ei ole eelnenud võlaõiguslepingu sõlmimist. Seisuga 30.06.2026 oli eelmüügis ja müügis kokku 9 projekti, millest 3 olid valminud ning 6 on ehitusjärgus.



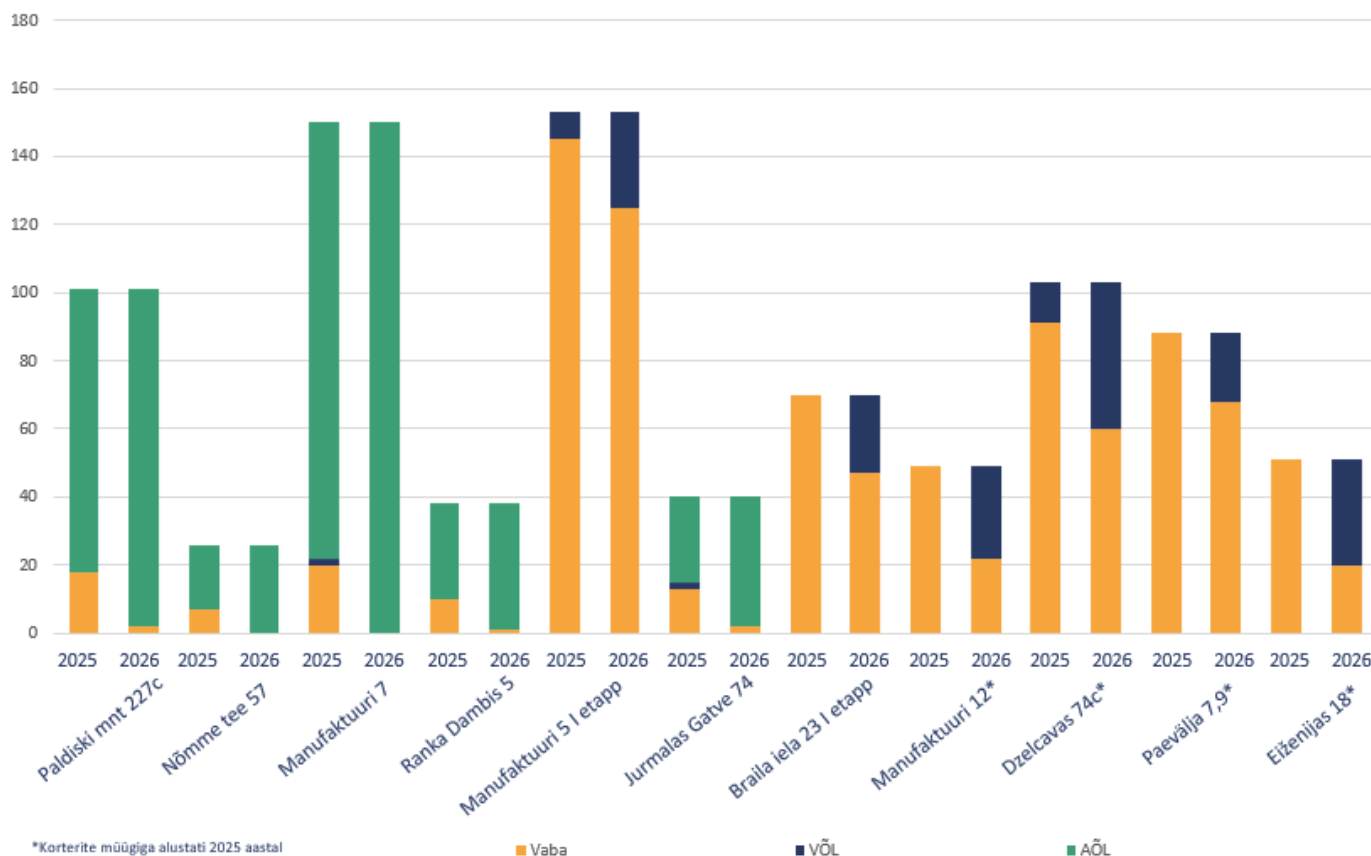
Esmamüükide nelja kvartali libisev keskmine oli 2026 aasta II kvartalis 10,8 miljonit eurot (II kvartal 2025: 7,3 miljonit eurot), mis teeb aastaseks kasvuks 48%.

Konterni eesmärgiks on müüa ehitusega alustatud elukondlikud arendusprojektid keskmiselt 12 kvartali jooksul ehk igas kvartalis 8%. 2026. aasta teises kvartalis müüdi võlaõiguslepingute alusel 8% ehituses olevast arendusporfelliist, aasta varem samal perioodil 2% sellel hetkel ehituses olevast elukondlikust arendusporfelliist.

Müüdud korterite arv seisuga 30.06.2026:

	Korterid kokku	30.06.2026 seisuga müüdud		Müümata
		VÕL	AÕL	
Valmis arendusprojektid	179	0	174	5
Ehituses olevad arendusprojektid	513	172	0	341
Kokku	692	172	174	346

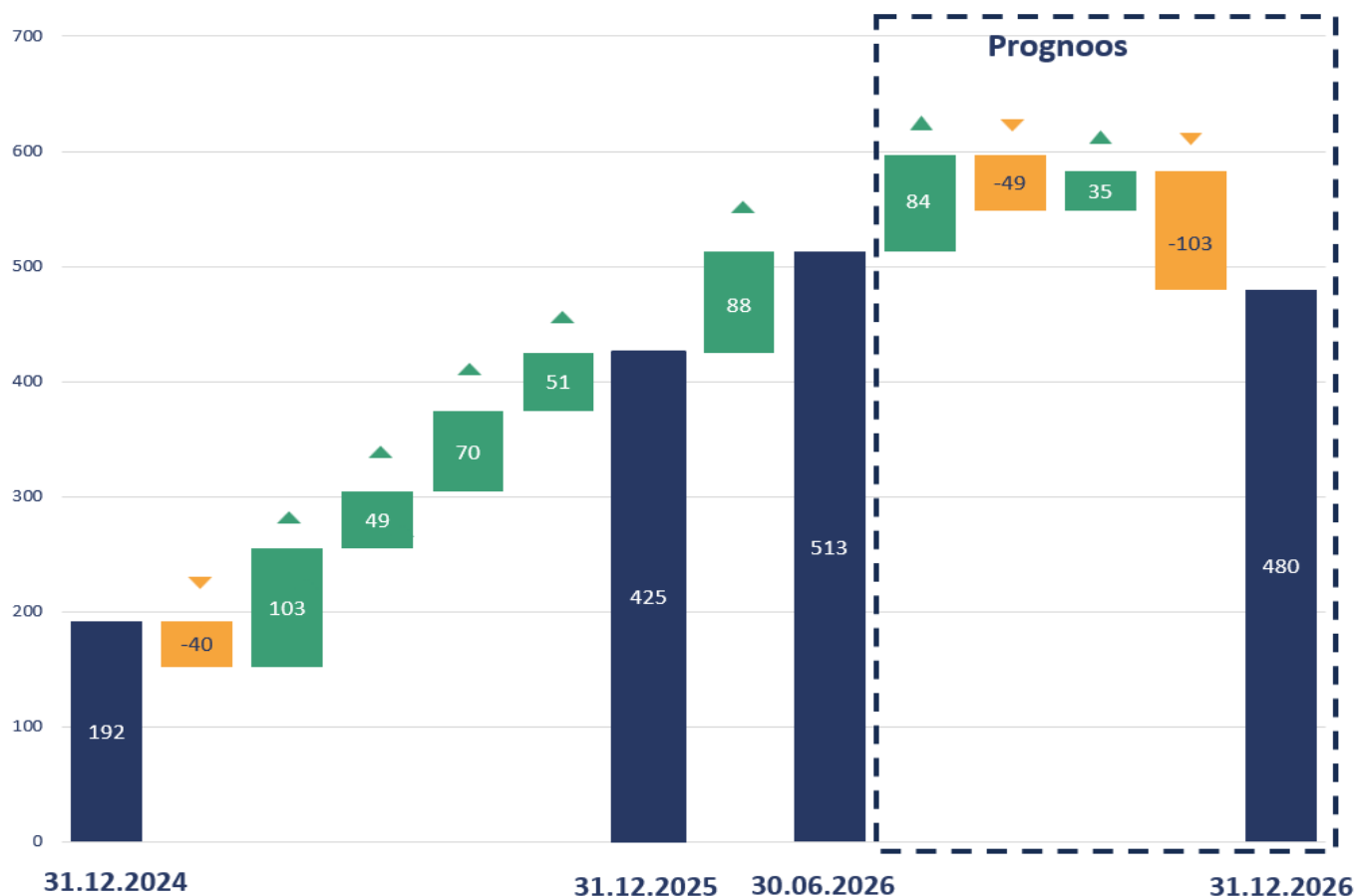
Müüdud korterite arv seisuga 30.06.2026 võrdluses eelmise aasta sama perioodiga:



Ehituses olevad elukondlikud arendusprojektid seisuga 30.06.2026:

2026. aasta teises kvartalis alustas kontsern Paevälja I etapi ehitusega. Seisuga 30.06.2026 oli kontsernil ehituses 513 korterit (30.06.2025: 255 korterit), millest 290 (30.06.2025: 152) korterit Eestis ja 223 (30.06.2025: 103) korterit Lätis.

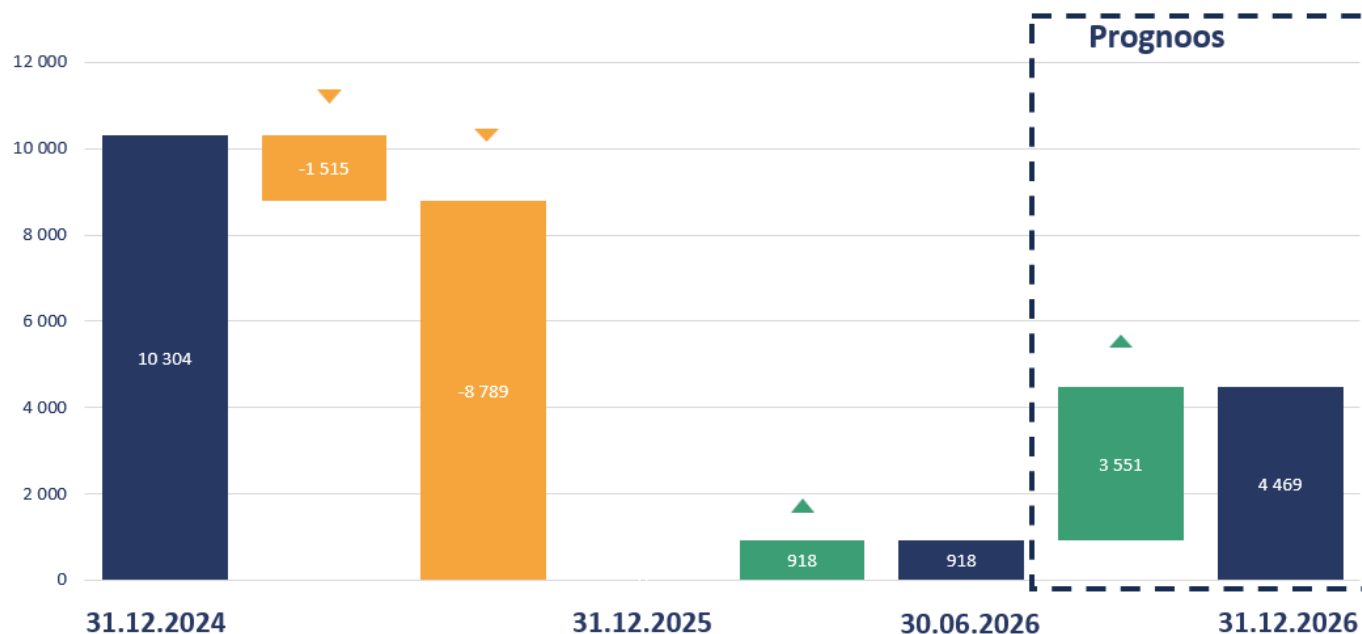
Ehituses olevate korterite arvu muutus seisuga 30. juuni 2026:



	Ehituses	Lõppenud	Ehituses olevate korterite arv
Jurmala Gatve 74, Riia	40		
Manukatuuri 5 I etapp, Tallinn	152		
31.12.2024 Ehituses olevate korterite arv	192		192
Jurmala Gatve 74, Riia		-40	
Dzelzavas 74C, Riia	103		
Manufaktuuri 12, Tallinn	49		
Braila iela 23 I etapp, Riia	70		
Eizenija 18, Riia	51		
31.12.2025 Ehituses olevate korterite arv	273	-40	425
Paevälja 7,9, Tallinn	88		
30.06.2026 Ehituses olevate korterite arv	88		513
Starta 17, Riia	84		
Manufaktuuri 12, Tallinn		-49	
Braila iela 23 II etapp, Riia	35		
Dzelzavas 74C, Riia		-103	
31.12.2026 Prognosis	119	-152	480

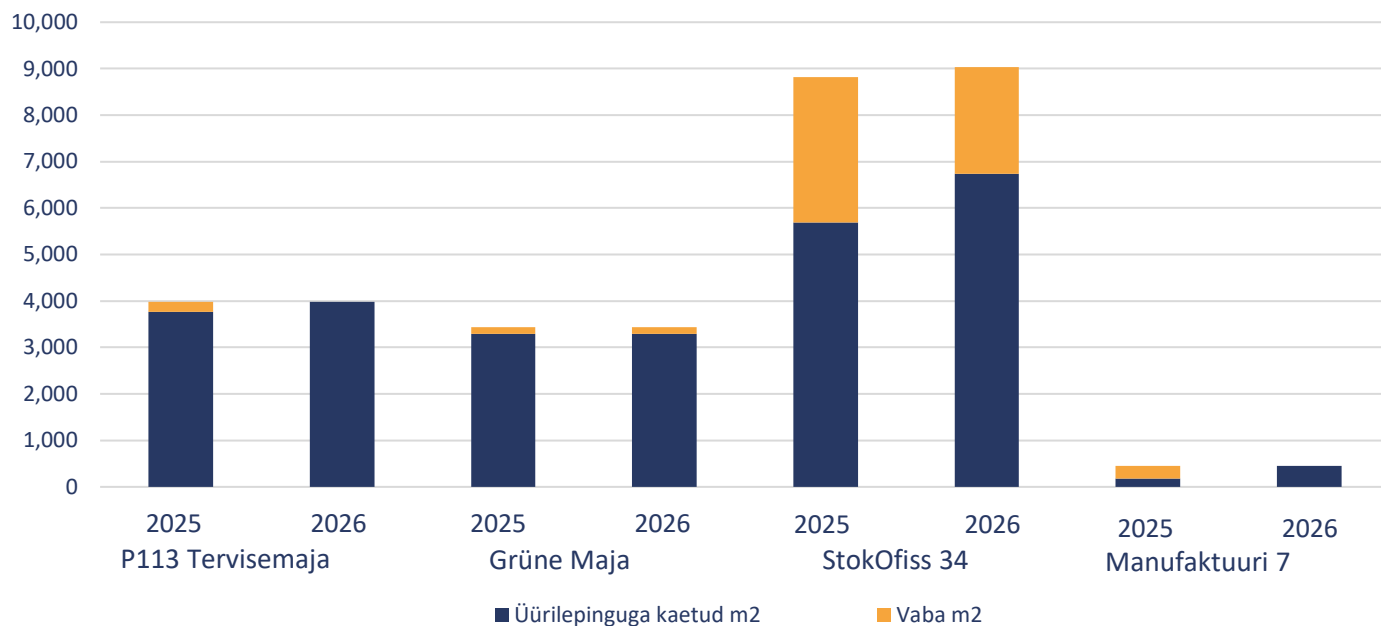
Ehituses oleva ärikinnisvara pindala muutus seisuga 30. juuni 2026:

2026. aasta teises kvartalis alustas kontsern Paevälja I etapi ärikinnisvaraarendusprojekti ehitust.



Arendusprojekt	Ehituses (m2)	Ehitus lõppenud (m2)	Ehituses olev äripind
Manufaktuuri Vabrik I etapp, Tallinn	1 515		
StokOfiss 34, Riia	8 740		
Seisuga 31.12.2024	10 255	0	10 255
Manufaktuuri Vabrik I etapp, Tallinn		-1 515	
StokOfiss 34, Riia		-8 740	
Seisuga 31.12.2025	0	-10 255	0
Paevälja kvartal I etapp, Tallinn	918		
Seisuga 30.06.2026	918	0	918
Veski Keskus, Peetri	3 551		
Proгноос seisuga 31.12.2026	3 551	0	4 469

Manufaktuuri kvartali esimeses etapis äripindasid ei rajata.

Valmis ärikinnisvara täituvus seisuga 30.06.2026 võrreldes eelmise aasta sama perioodiga:

Projekt	Üüritav pind (m²)	Seisuga 30.06.2025 üüritud		01.07.2025-30.06.2026 Sõlmitud üürilepingud m²	Seisuga 30.06.2026 üüritud		
		Üüritud pind m²	Vakantsus %		Üüritud pind kokku m²	Vakantsus m²	Vakantsus %
Valminud projektid	16 681	12 933	22%	1 540	14 474	2 207	13%

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 30.06.2026 on kontsernil erinevates arendusfaasides kokku 29 aktiivset arendusprojekti (30.06.2025: 25 projekti) ja 195 000 ruutmeetrit müüdavat pinda (30.06.2025: 178 200 ruutmeetrit).



3
RIIKI



34
TÖÖS PROJEKTI



449 000
RUUTMEETRIT

VALMIS:		TÖÖS:		PIPELINE:	
Äri	Elukondlik	Äri	Elukondlik	Äri	Elukondlik
16 700	300	900	31 600	49 700	95 700
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²


EESTI



Manufaktuuri Vabrik, Tallinn

20 PROJEKTI – 97 150 m²

VALMIS ARENDUSED:

Äri **7 900 m²**
Elukondlik **150 m²** (2 korterit)
Kokku **8 050 m²**

EHITUSES:

Äri **900 m²**
Elukondlik **19 100 m²** (290 korterit)
Kokku **20 000 m²**

PIPELINE:

Äri **15 700 m²**
Elukondlik **59 800 m²** (907 korterit)
Kokku **75 500 m²**


LÄTI



Ulbrokas 34, Riga

9 PROJEKTI – 97 760 m²

VALMIS ARENDUSED:

Äri **8 800 m²**
Elukondlik **160 m²** (3 korterit)
Kokku **8 960 m²**

EHITUSES:

Äri **0 m²**
Elukondlik **12 500 m²** (224 korterit)
Kokku **12 500 m²**

PIPELINE:

Äri **35 000 m²**
Elukondlik **41 300 m²** (707 korterit)
Kokku **76 300 m²**


KANADA



Weston, Toronto

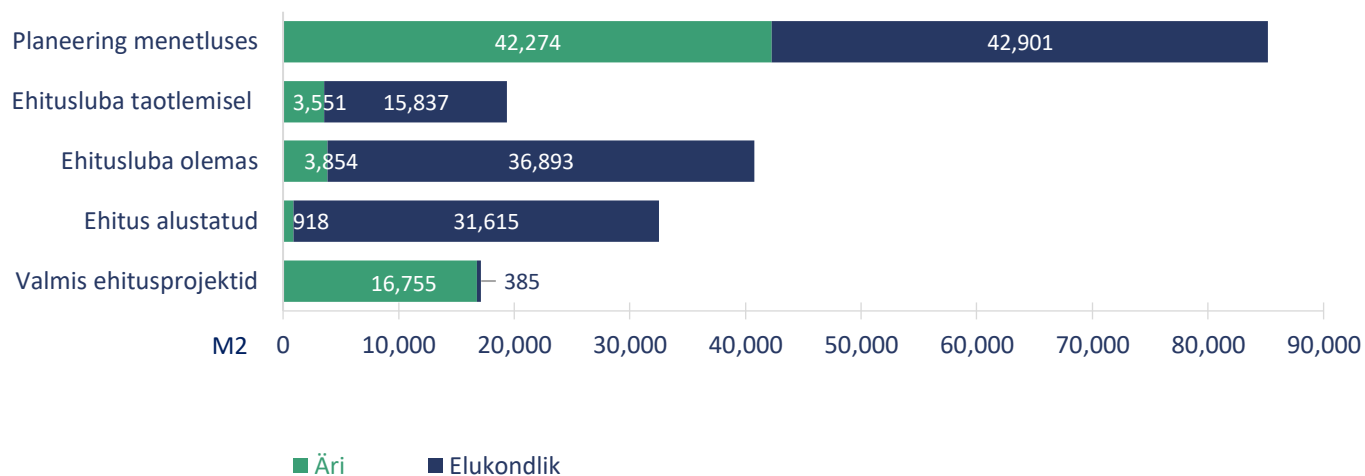
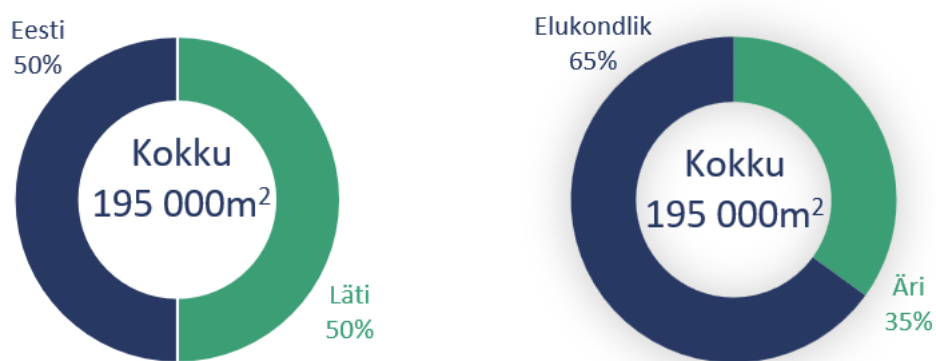
5 MAA ARENDUSPROJEKTI – 254 000 m²

PIPELINE:

3 000 sihtotstarbeliselt ehitatud üürikorteri ehitusõiguste saamise etapp.

PEAMINE INVESTEERIMISSTRATEEGIA

Maa omandamine ehitusõiguse laiendamiseks eesmärgiga maa müüa.

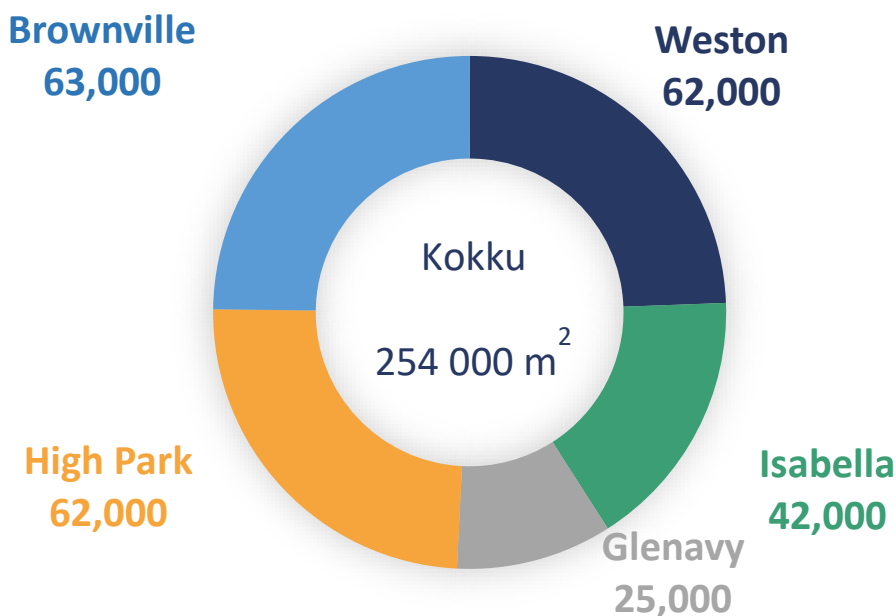
Arendusportfelli jaotus erinevate arendusetappide vahel seisuga 30. juuni 2026 *:**Arendusportfelli jaotus riikide ja ärisegmentide lõikes seisuga 30. juuni 2026 *:**

*Välja arvatud Kanada projektid

Arendusprojektid Kanadas seisuga 30. juuni 2026:

Hepsori Kanada projektid on kajastatud finantsinvesteeringuna. Hepsor on investeerinud Kanada suurimas linnas Torontos viite erinevasse arendusprojekti. Koostöös äripartneritega on omandatud projektide esmaseks eesmärgiks detailplaneeringute koostamine ning seeläbi ehitusõiguse saavutamine kokku ca 3 000 uue rendikorteri rajamiseks.

- ✓ Weston Road projekt - projekti eesmärgik 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. Kavandavate hoonete kogubruto pind on 62 000 m².
- ✓ Isabella arendusprojekt – projekti eesmärk on liita aadressil Isabella Street 164 – 168 asuvad kolm kinnistut ning kavandada moodustatavale kinnistule ligikaudu 42 000 m² ehitusmahuga elukondlik rendikorteritega kõrghoone.
- ✓ Elysium Glenavy projekt – projekti raames omandati Toronto kesklinna Leaside'i piirkonnas aadressil 17–29 Glenavy Avenue seitse kinnistut eesmärgiga arendada sinna tulevikus ligikaudu 25 000 m² ehitusmahuga elukondlik rendikorteritega kõrghoone.
- ✓ 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	Arendusettevõtte	Hepsoni osalus	Projekti staatus	Ühikuid müüa		Müügitulu prognoos (M€)	Planeeritud ehituse algus	Planeeritud projekti lõpp
					Korterid (tükiid)	Ärikondlik (m²)			
Manufaktuuri 7, Tallinn	Manufaktuuri 7	Hepsor Phoenix 2 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	0	466	N/A	I kv 2023	N/A
Paldiski mnt 227, Tallinn	Ojakalda kodud	Hepsor 3 Torni OÜ	100%	Ehituses ja/või müügis	2	0	0,4	III kv 2022	III kv 2026
Alvari 1,1a,5, Tallinn	Alvari 1, 1a,5	Hepsor A1 OÜ	100%	Planeering menetluses	145	777	37,8	N/A	N/A
Manufaktuuri 12, Tallinn	M12	Hepsor Phoenix 4 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	49	0	12,3	III kv 2025	II kv 2027
Võistluse 7, Tallinn	V7	Hepsor V7 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	8	0	2,6	I kv 2027	II kv 2028
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri Vabrik	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehituses ja/või müügis	153	0	48,6	III kv 2023	III kv 2028
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri 5 II etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	18	676	7,7	II kv 2027	IV kv 2029
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri 5 III etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	131	1 945	40,2	III kv 2028	I kv 2033
Manufaktuuri 5, Tallinn	Manufaktuuri 5 IV etapp	Hepsor Phoenix 3 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	1 233	N/A	II kv 2029	I kv 2033
Paevälja 7,9, Tallinn	Paevälja kvartal I etapp	Hepsor SOF OÜ	50%*	Ehitusluba menetluses/olemas	88	918	20,9	II kv 2026	I kv 2028
Narva mnt 150, 150a, Tallinn	Paevälja kvartal II-III etapp	Hepsor SOF OÜ	50%*	Planeering menetluses	209	0	40,6	II kv 2027	II kv 2030
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R residentsid I etapp	H&R Residentsid OÜ	50%	Planeering menetluses	47	0	9,7	N/A	N/A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R residentsid II etapp	H&R Residentsid OÜ	50%	Planeering menetluses	47	0	9,7	N/A	N/A
Meistri 14, Tallinn	Grüne maja	Hepsor M14 OÜ	51%	Valmis, teenib rahavoogu	0	3 474	N/A	II kv 2023	N/A
Vana Tartu mnt 49, Tallinn	Veski Keskus	Hepsor VT49 OÜ	50%	Ehitusluba menetluses/olemas	0	3 551	N/A	III kv 2026	N/A
Pärnu mnt 113, Tallinn	P113 Tervisemaja	Hepsor P113 OÜ	45%*	Valmis, teenib rahavoogu	0	3 985	N/A	IV kv 2022	N/A
Narva mnt 150B, Tallinn	Narva mnt 150b	Hepsor N450 OÜ	100%	Planeering menetluses	0	4 185	N/A	N/A	N/A
Ranka Dambis 5, Riia	Nameja Rezidence	Hepsor RD5 SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	1	0	0,1	III kv 2024	III kv 2026
Jurmala Gatve 74, Riia	Annenhof Mājas	Hepsor JG SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	2	0	0,3	I kv 2025	III kv 2026
Braila iela 23, Riia	Zaļā Jugla	Hepsor Jugla SIA	100%	Ehituses ja/või müügis	105	0	16,8	III kv 2025	III kv 2028
Eiženijas iela 18, Riia	Kirsu Kalna Mijas	Hepsor E18 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	51	0	7,7	IV kv 2025	II kv 2027
Dzelzavas iela 74C, Riia	360° Dzelzavas Residences	Hepsor Dz74c SIA	50%	Ehituses ja/või müügis	103	0	14,4	II kv 2025	II kv 2027
Smaidu, Drelini, Riia	Smaidu park	SIA "Riga Properties 4"	50%	Planeering menetluses	0	74 314	N/A	N/A	N/A
Starta 17, Riia	Starta 17	Hepsor S17 SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	252	0	44,4	III kv 2026	IV kv 2029
Ulbokas 34, Riia	StockOffice U34	Hepsor U34 SIA	59,3%	Valmis, teenib rahavoogu	0	8 813	N/A	II kv 2024	N/A
Ganibu Dambis 17, Riia	Veidama kvartal I etapp	Hepsor Ganibu Dambis SIA	100%	Ehitusluba menetluses/olemas	420	0	60,7	II kv 2027	I kv 2033
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 I etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	80	1 177	19,4	I kv 2029	I kv 2031
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 II etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	80	0	19,4	IV kv 2029	IV kv 2031
Manufaktuuri 3, Tallinn	Manufaktuuri 3 III etapp	Hepsor PHX5 OÜ	50%	Planeering menetluses	150	1 135	48,5	IV kv 2030	IV kv 2033
KOKKU					2 141	106 649	462**		

*Sidus- ja ühisettevõtted

**Seisuga 30.06 on kogu müügipotentsiaal 542 miljonit eurot. Müügipoteentsiaalist 462 miljonit eurot on elukondlik (85%) ja 79 miljonit eurot ärikondlik (15%).

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

Arendusprojektid Tallinnas seisuga 30. juuni 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-III 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
- 12 Paldiski mnt 227c

Valmis objekt, teenib rahavoogu

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

Arendusprojektid Riias seisuga 30. juuni 2026:



Planeering menetluses

1 RP4 Drelini

Ehitusluba menetluses/olemas

2 Ganibu Dambis 17a
3 Starta 17

Ehituses ja/või müügis

4 Jurmalas Gatve 74
5 Ranka Dambis 5
6 Dzelzavas 74C
7 Braila 23
8 Eizenija 18

Valmis objekt, teenib rahavoogu

9 Ulbrokas 34

Projektid Torontos seisuga 30. juuni 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	6 kuud 2026	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2026	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Müügitulu	6 224	22 063	7 422	2 380	13 857	4 814
Brutokasum/-kahjum	416	2 860	377	80	1 843	340
EBITDA	-919	1 462	-751	-606	1 104	-239
Ärikasum/-kahjum	-959	1 410	-856	-626	1 078	-292
Puhaskasum/-kahjum	-2 210	282	-1 526	-1 436	379	-561
Sh emaettevõtte omanikele	-1 916	-196	-1 526	-1 081	24	-647
Koondkasum/-kahjum	-2 074	-438	-1 450	-1 309	-30	-485
Sh emaettevõtte omanikele	-1 906	-537	-1 570	-1 080	-156	-691
Kasum/- kahjum aktsia kohta	-0,49	-0,05	-0,40	-0,28	0,01	-0,17

tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Varad kokku	103 732	91 835	76 724
Sh varud	70 868	58 938	52 318
Kohustised kokku	79 784	64 757	56 154
Sh allutatud tütaretevõtte osanike laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid, mis on klassifitseeritud kohustustena	15 371	16 070	14 267
Intressikandvad laenukohustised kokku	58 699	47 747	43 582
Sh allutatud tütaretevõtte osanike laenud	13 071	13 770	12 567
Omakapital kokku	23 948	27 078	20 570
Sh emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	17 896	20 858	19 373

Suhtarvud

	6 kuud 2026	6 kuud 2025	6 kuud 2024	II kvartal 2026	II kvartal 2025	II kvartal 2024
Brutokasumi marginaal	6,7%	13,0%	5,1%	3,4%	13,3%	6,6%
Ärikasumi marginaal	-15,4%	6,4%	-11,5%	-26,3%	7,8%	-5,7%
EBITDA marginaal	-14,8%	6,6%	-10,1%	-25,5%	8,0%	-4,6%
Puhaskasumi marginaal	-35,5%	1,3%	-20,6%	-60,3%	2,7%	-10,9%
Emaettevõtte omanikele kuuluv	-30,8%	-0,9%	-20,6%	-45,4%	0,2%	-12,6%
Üldkulude suhtarv	21,8%	6,2%	17,2%	28,8%	4,9%	12,6%

	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Omakapitali määr	23,1%	29,5%	26,8%
Kohandatud omakapitali määr	37,9%	47,0%	45,4%
Võlakordaja	56,6%	52,0%	56,8%
Kohandatud võlakordaja	44,0%	37,0%	40,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,9	4,6	3,7
Omakapitali tootlus	-6,5%	4,2%	4,3%
Emaettevõtte omanikele kuuluva omakapitali tootlus	-7,1%	1,9%	-6,7%
Varade tootlus	-1,6%	1,2%	1,0%

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 määra = perioodi lõpu omakapital / varad kokku

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

Võlakordaja = intressikandvad kohustused / varad kokku

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

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

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

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

Müügitulu

Kontserni 2026. aasta esimese poolaasta müügitulu oli 6,2 miljonit eurot (I poolaasta 2025: 22,1 miljonit eurot), millest müügitulu Eestis oli 3,6 miljonit eurot (I poolaasta 2025: 15,9 miljonit eurot) ehk 57,6% (I poolaasta 2025: 72,2%) kogu müügitulust ja Lätis teenis kontsern müügitulu aruandeaasta esimese kuue kuuga 2,6 miljonit eurot (6 kuud 2025: 6,1 miljonit eurot) ehk 42,4% (6 kuud 2025: 27,8%) kogu müügitulust.

Kontserni aruandeaasta teise kvartali müügitulu oli 2,4 miljonit eurot (II kvartal 2025: 13,9 miljonit eurot), millest müügitulu Eestis oli 0,9 miljonit eurot (II kvartal 2025: 10,6 miljonit eurot) ning Lätis 1,4 miljonit eurot (II kvartal 2025: 3,3 miljonit eurot).

2026. aasta esimese kuue kuuga müüs kontsern asjaõiguslepingutega kokku 23 korterit (6 kuud 2025: 102 korterit). Seisuga 30.06.2026 on kontserni valmis korterite jääk - 5 korterit. Lisaks müüdi Riia linnas kinnistu aadressil Saules aleja 2a.

Lisaks korterite müügile teostab kontsern ka projektijuhtimisteenuseid ning teenib üüritulust. Aruandeperioodil teenis kontsern muud müügitulu 1,2 miljonit eurot (I poolaasta 2025: 0,8 miljonit eurot), mis moodustas 19,2% (I poolaasta 2025: 10,8%) kogu kontserni müügitulust.

Kasumlikkus

2026. aasta kontserni kasumlikkust mõjutab negatiivselt asjaõiguslepingutega müüdnud korterite väike arv. Kontserni teise kvartali brutokasum oli 0,1 miljonit eurot ja brutokasumimarginaal oli 3,4% (II kvartal 2025: 1,8 miljonit eurot ja 13,3%) ja kuue kuu brutokasumiks kujunes 0,4 miljonit eurot, brutokasumimarginaal 6,7% (6 kuud 2025: 2,9 miljonit eurot ja 13,0%).

Kontserni 2026. aasta teise kvartali ärikahjum oli 0,6 miljonit eurot ja kuue kuu ärikahjumiks kujunes 1,0 miljonit eurot (II kvartal 2025: ärikasum 1,1 miljonit eurot ja 6 kuud 2025: ärikasum 1,4 miljonit eurot). Aruandeaasta teise kvartali ärikasumi marginaal oli -26,3% (II kvartal 2025: 7,8%) ja kuue kuu ärikasumi marginaal oli -15,4 (6 kuud 2025: 6,4 %).

Kontserni teise kvartali puhaskahjum oli 1,4 miljonit eurot (II kvartal 2025: puhaskasum 0,4 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike kahjumiks kujunes 1,1 miljonit eurot (II kvartal 2025: puhaskasum 0,02 miljonit eurot) ja vähemusosaluse puhaskahjum oli 0,4 miljonit eurot (II kvartal 2025: puhaskasum 0,4 miljonit eurot).

Aruandeaasta kuue kuu puhaskahjum oli 2,2 miljonit eurot (6 kuud 2025: puhaskasum 0,3 miljonit eurot), millest emaettevõtte omanike puhaskahjum oli 1,9 miljonit eurot (6 kuud 2025: 0,2 miljonit eurot).

Puhaskasumimarginaal oli aruandeaasta teises kvartalis -60,3% ja kuue kuuga -35,5% (II kvartal 2025: 2,7% ja 6 kuud 2025: 1,3%). Emaettevõtte omanike kasumimarginaaliks kujunes teises kvartalis -45,4% (II kvartal 2025: 0,2%) ja kuue kuuga -30,8% (6 kuud 2025: -0,9%).

Bilanss

Kontserni bilansimaht on aastaga kasvanud 35,2% olles seisuga 30.06.2026 – 103,7 miljonit eurot (30.06.2025: 76,7 miljonit eurot). Varud moodustasid bilansimahust 68,3% ehk 70,9 miljonit eurot (30.06.2025: 68,2% ehk 52,3 miljonit eurot).

Aastaga on lisaks olemasoleva arendusportfelli investeeringutele varude kasvu mõjutanud ka kolm uut kontserni arendusportfelli lisandunud elamuarendusprojekti: kaks Riias – 103 korteriga projekt aadressil Dzelzavas iela 74C ning 255 korteriga projekt aadressil Starta 17 – ja üks projekt Tallinnas aadressil Manufaktuuri 3.

Varusid on samal perioodil vähendanud kinnistute Narva mnt 150 müük Tallinnas ning Saules aleja 2a Riias. Samuti kinnistute Narva mnt 150b ning Alvari tänav 1, 1a ja 5 ümberklassifitseerimine kinnisvara-investeeringuteks.

Perioodil 01.07.2025–30.06.2026 müüdi asjaõiguslepingute alusel kokku 62 korterit.

Seisuga 30.06.2026 moodustasid raha ja raha ekvivalendid bilansist 2,4% ehk 2,5 miljonit eurot (30.06.2025: 3,9% ehk 3,0 miljonit eurot).

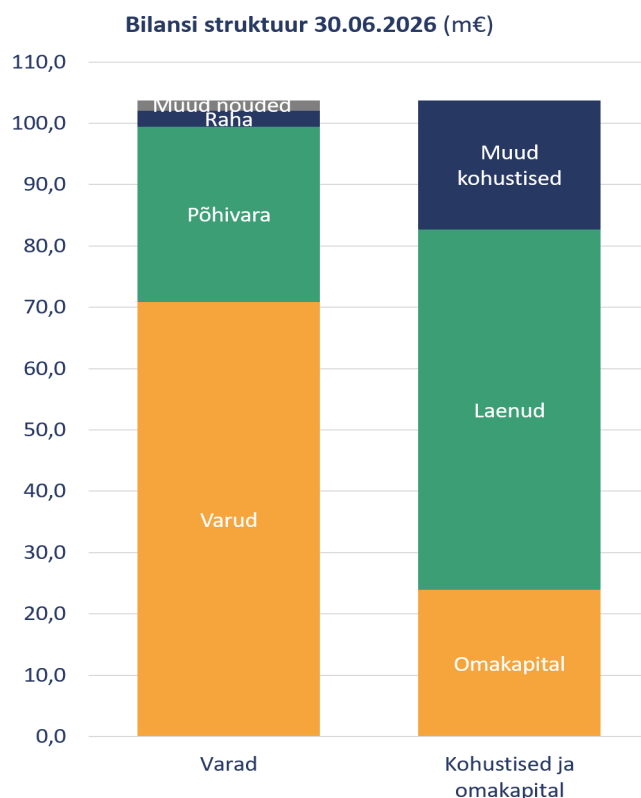
Kontserni laenukohustised olid seisuga 30.06.2026 kokku 58,7 miljonit eurot võrreldes 43,6 miljoni euroga eelmisel aastal samal perioodil ja võlakordaja oli 56,6% (30.06.2025: 56,8%). Tütarettevõtete osanike poolt antud laenud, mis on seotud tütarettevõtte arendusprojekti riskiga olid seisuga 30.06.2026 13,1 miljonit eurot (30.06.2025: 12,6 miljonit eurot). Kohandatud võlakordaja oli 44,0% (30.06.2025: 40,4%).

Kontserni omakapital kasvas aastaga 16,4% ning ulatus 23,9 miljoni euroni. Kontserni omakapitali kasvu suurim mõju on 2025. aasta lõpus vähemusosaluse poolt tehtud mitterahaline sissemakse tütarettevõtte Hepsor PHX5 OÜ vabatahtlikku reservi. Vähemusosaluse omakapital Hepsori konsolideeritud aruandes ulatus aruandeperioodi lõpuks 6,1 miljoni euroni (30.06.2025: 1,2 miljonit eurot). Omakapitalimäär seisuga 30.06.2026 oli 23,1% (30.06.2025: 26,8%). Kohandatud omakapitalimäär kus on tütarettevõtete vähemusosaluse poolt arendusprojekti riski vastu antud laenud ja muud omakapitalilaadsed instrumendid liidetud omakapitali koosseisu oli seisuga 30.06.2026 37,9% (30.06.2025: 45,4%).

Kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital on vähenenud aastaga 7,6%, olles 17,9 miljonit eurot (30.06.2025: 19,4 miljonit eurot). Aruandeaasta omakapitali vähenemine tulenes lisaks aruandeperioodi kahjumile ka aktsionäridele makstud dividendidest summas 1,056 miljonit eurot.

Rahavood

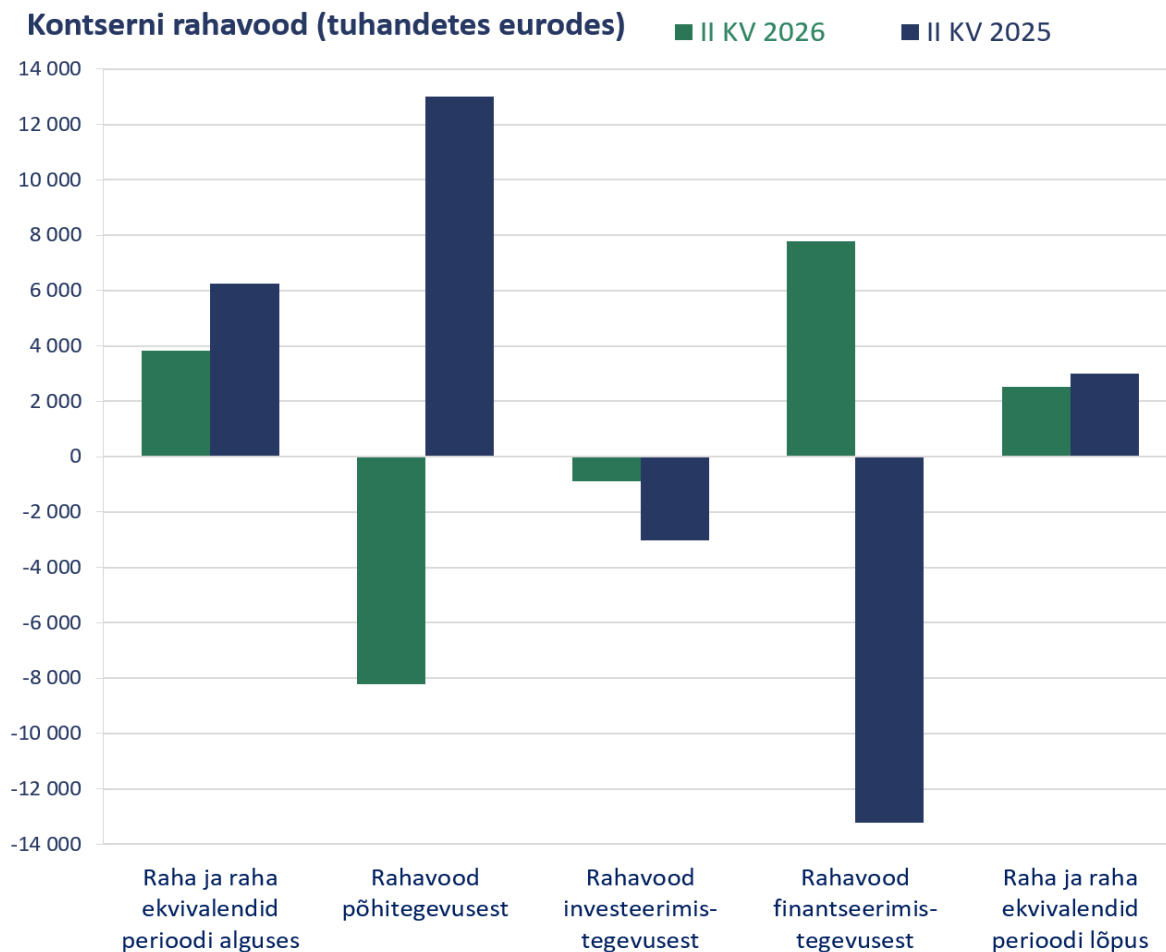
Kontserni raha ja raha ekvivalendid olid 2026. aasta alguses 3,8 miljonit eurot ning aruandeperioodi lõpus 2,5 miljonit eurot. Perioodi negatiivne rahavoog oli 1,3 miljonit eurot (6 kuud 2025: negatiivne 3,2 miljonit eurot).



Põhitegevuse rahavoog oli 2026. aasta esimese kuue kuuga negatiivne 8,2 miljonit eurot (6 kuud 2025: positiivne 13,0 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 10,6 miljonit eurot (6 kuud 2025: positiivne 12,7 miljonit eurot).

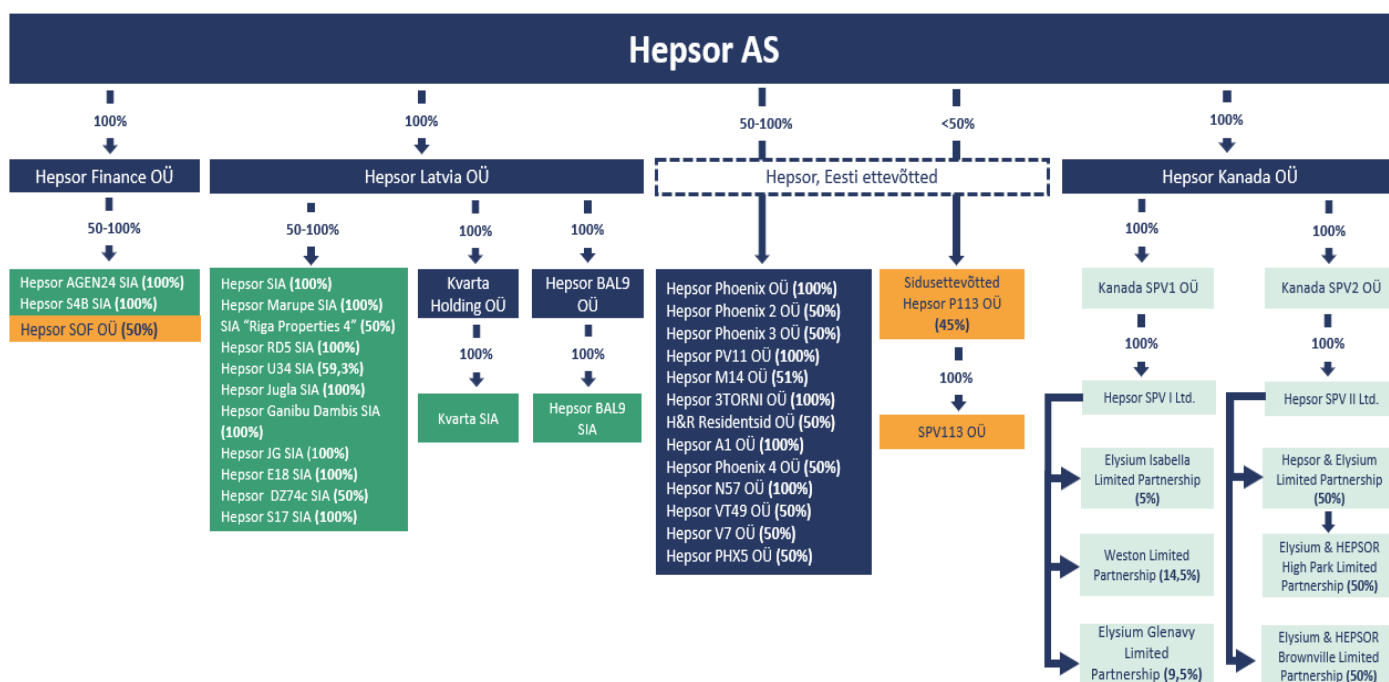
Investeeringustegevuse rahavoog oli negatiivne 0,9 miljonit eurot (6 kuud 2025: negatiivne 3,0 miljonit eurot). 2026. aasta esimesel poolaastal investeeris kontsern Kanada projektidesse 1,0 miljonit eurot (I poolaasta 2025: 1,6 miljonit eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog oli positiivne 7,8 miljonit eurot (6 kuud 2025: negatiivne 13,2 miljonit eurot). Saadud laenude netosumma aruandeperioodil oli 10,9 miljonit eurot (6 kuud 2025: negatiivne 11,1 miljonit eurot). Esimesel poolaastal tasus kontsern intresse 2,0 miljonit eurot (I poolaasta 2025: 2,1 miljonit eurot). 19. juunil 2026 tegi Hepsor AS aktsionäridele dividendimakse summas 0,27 eurot aktsia kohta. Väljamakstud dividendide kogusumma oli 1,056 miljonit eurot.



Kontserni struktuur

Seisuga 30. juuni 2026 koosnes kontsern ematettevõttest, 35 tütarettevõttest ja ühest sidusettevõttest, ühest ühisettevõttest ning ühest sidusettevõtte tütarettevõttest (30. juuni 2025 koosnes kontsern ematettevõttest, 45 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. juuni 2026.
- ✓ 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 ettevõtte on plaanis likvideerida 2026. aastal.

Olulised sündmused

- ✓ 11. veebruaril 2026 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 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 sõlmitud 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.
- ✓ 1. 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. Kontserni eesmärk on rajada kinnistutele 48 korteriga korterelamu. Arendusprojekti ehituse algus on kavandatud 2027. aasta teise poolaastasse.

Aktsia ja aktsionärid

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

Seisuga 30. juuni 2026 oli Hepsor AS-il 8 215 aktsionäri (30.06.2025: 9 004 aktsionäri).

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

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

Aktsionäride struktuur aktsiate arvu järgi seisuga 30. juuni 2026:

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiatest
100 001-...	6	0,07%	3 012 161	76,99%
10 001-100 000	10	0,12%	358 390	9,16%
1001-10 000	55	0,67%	151 034	3,86%
101-1000	717	8,73%	195 362	4,99%
1-100	7 427	90,41%	195 575	5,00%
Kokku	8 215	100,00%	3 912 522	100,00%

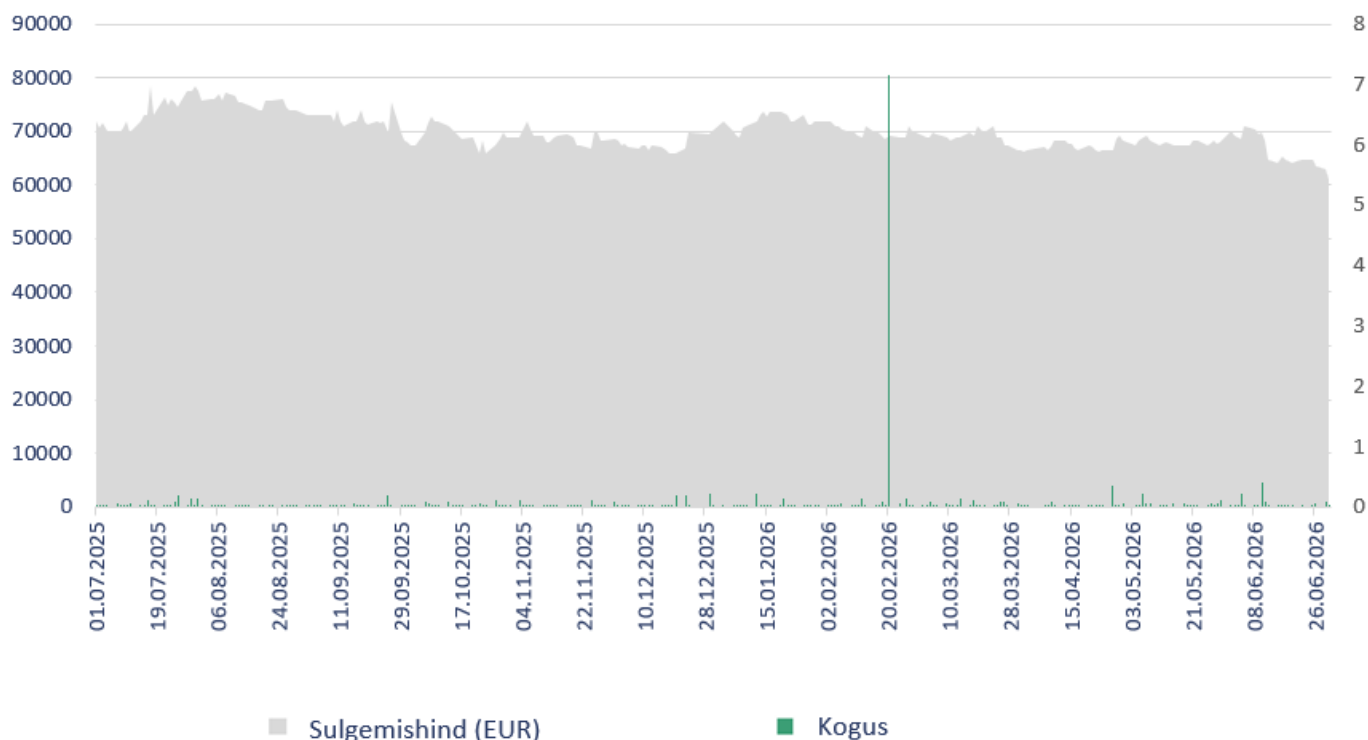
Perioodil 1. juuli 2025 kuni 30. juuni 2026 teostati Hepsori aktsiatega kokku 5 477 tehingut, mille käigus vahetas omanikke 181 797 aktsiat kogusummas 1 124 635 eurot. Perioodi kõrgeim tehinguhind oli 6,96 eurot ning madalaim 5,44 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2026 seisuga 21 miljonit eurot (30.06.2025: 24,4 miljonit eurot) ning kontserni emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital oli 17,9 miljonit eurot (30.06.2025: 19,4 miljonit eurot).

30.06.2026
turuväärtus

21

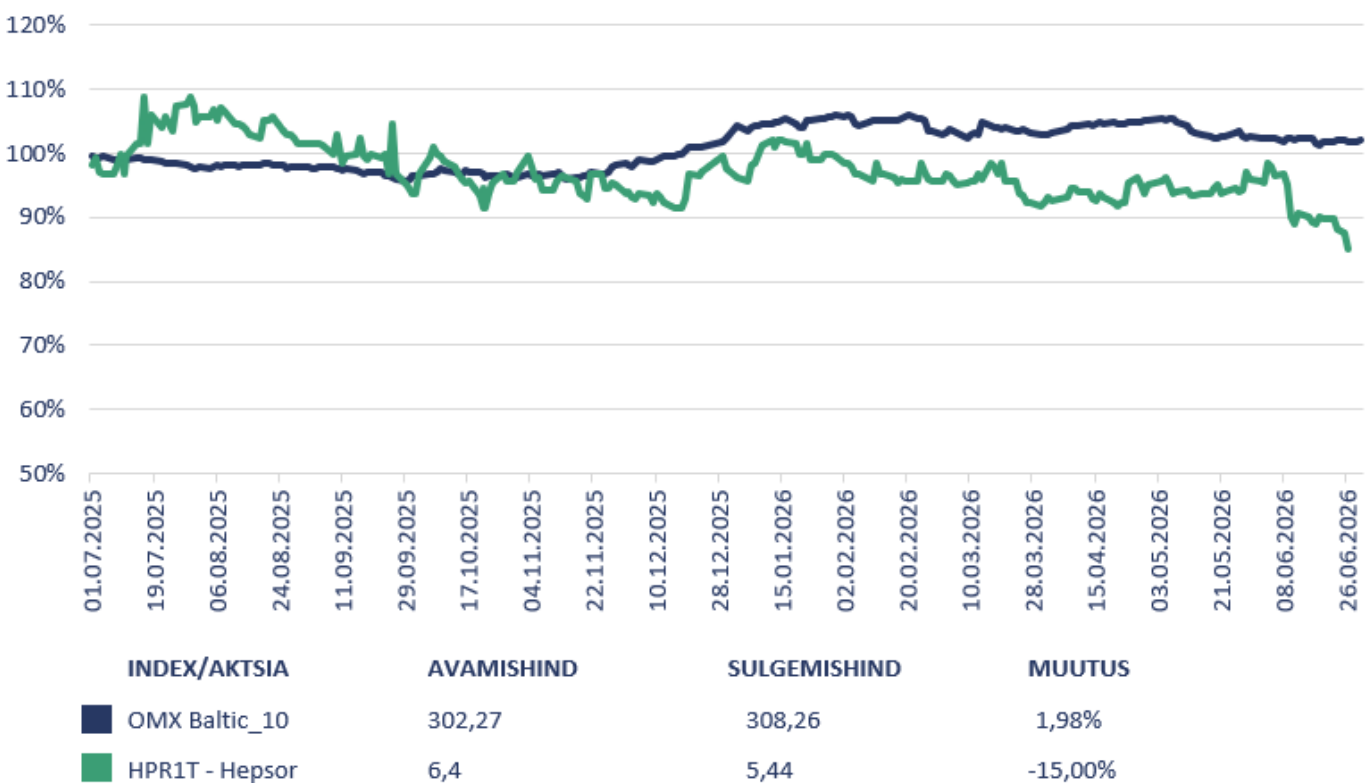
miljonit eurot

Hepsor AS aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 12 kuud (1. juuli 2025 – 30. juuni 2026):



Allikas: Nasdaq Baltic

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



Allikas: Nasdaq Baltic

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Varad				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid		2 519	3 821	3 005
Nõuded ja ettemaksed	3	1 727	1 807	1 028
Lühiajalised laenunõuded	4	0	0	200
Varud	2	70 868	58 938	52 318
Käibevarad kokku		75 114	64 566	56 551
Põhivarad				
Materiaalne põhivara		224	260	299
Immateriaalne põhivara		0	0	1
Kinnisvarainvesteering	5	11 820	11 820	7 980
Finantsinvesteeringud	6	8 858	7 837	7 821
Investeeringud ühisettevõtetesse		26	26	1
Pikaajalised laenunõuded	4	6 521	6 521	3 604
Muud pikaajalised nõuded		1 169	805	467
Põhivarad kokku		28 618	27 269	20 173
Varad kokku	21	103 732	91 835	76 724
Kohustised ja omakapital				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised laenukohustised	7	3 319	5 687	8 551
Lühiajalised rendikohustised		25	50	26
Ettemaksed klientidelt		3 516	1 544	390
Võlad tarnijatele ja muud võlad	8	8 548	6 832	6 122
Lühiajalised kohustised kokku		15 408	14 113	15 089
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised laenukohustised	7	55 380	42 060	35 031
Pikaajalised rendikohustised		112	112	162
Muud pikaajalised kohustised	9	8 884	8 472	5 872
Pikaajalised kohustised kokku		64 376	50 644	41 065
Kohustised kokku	21	79 784	64 757	56 154
Omakapital				
Aksiakapital	11	3 913	3 913	3 855
Ülekurss		8 917	8 917	8 917
Reservkapital		385	385	385
Jaotamata kasum		10 733	13 863	7 413
Omakapital kokku		23 948	27 078	20 570
sh emattevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		17 896	20 858	19 373
sh vähemusosanikele kuuluv omakapital kokku		6 052	6 220	1 197
Kohustised ja omakapital kokku		103 732	91 835	76 724

Konsolideeritud koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Müügitulu	13, 21	6 224	22 063	2 380	13 857
Müüdud kaupade ja teenuste kulu (-)	14	-5 808	-19 203	-2 300	-12 014
Brutokasum		416	2 860	80	1 843
Turustuskulud (-)	15	-496	-448	-219	-169
Üldhalduskulud (-)	16	-861	-918	-466	-506
Muud äritulud		17	82	0	59
Muud ärikulud (-)		-35	-166	-21	-149
Ärikasum/-kahjum	21	-959	1 410	-626	1 078
Finantstulud	18.1	368	157	182	108
Finantskulud (-)	18.2	-1 297	-1 002	-670	-524
Kasum enne tulumaksu		-1 888	565	-1 114	662
Tulumaks		-322	-283	-322	-283
Aruandeperioodi puhaskasum		-2 210	282	-1 436	379
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-1 916	-196	-1 081	24
Vähemusosalusele kuuluv osa puhaskasumis/-kahjumis		-294	478	-355	355
Koondkasum/- kahjum					
Omanikuvahetusega seotud muutused		216	0	216	0
Vähemusosaluse varjatud tuletisinstrumentide väärtuse muutus		-39	-428	-39	-278
Valuutakursi vahed välisettevõtete ümberarvestusel		-41	-292	-50	-131
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		136	-720	127	-409
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa muu koondkasumis/-kahjumis		10	-341	1	-180
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis		126	-379	126	-229
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-2 074	-438	-1 309	-30
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-1 906	-537	-1 080	-156
Vähemusosalusele kuuluv osa koondkasumis/-kahjumis		-168	99	-229	126
Kasum aktsia kohta					
Tava (eurot aktsia kohta)		-0,49	-0,05	-0,28	0,01
Lahustatud (eurot aktsia kohta)		-0,49	-0,05	-0,28	0,01

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemus-osalus	Omakapital kokku
	Aktiivkapital	Ülekurs	Reserv-kapital	Jaotamata kasum		
Saldo 31.12.2024	3 855	8 917	385	7 755	1 098	22 010
2025						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-196	478	282
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	-341	-379	-720
Saldo 30.06.2025	3 855	8 917	385	6 216	1 197	20 570
Saldo 31.12.2025	3 913	8 917	385	7 643	6 220	27 078
2026						
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	-1 916	-294	-2 210
Aruandeperioodi muu koondkasum/-kahjum	0	0	0	10	126	136
Tasutud dividendid	0	0	0	-1 056	0	-1 056
Saldo 30.06.2026	3 913	8 917	385	4 681	6 052	23 948

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	6 kuud 2026	6 kuud 2025
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeaasta ärikasum/-kahjum	21	-959	1 410
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		40	52
Kahjum põhivara mahakandmisest		1	0
Tasutud tulumaks		-158	-41
Muutused käibekapitalis:			
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		78	-265
Varude muutus	19	-10 592	12 658
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus		3 379	-877
Muud muutused		0	75
Rahavood põhitegevusest kokku		-8 211	13 012
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-6	-63
Laekunud materiaalse põhivara müügist		1	1
Tasutud finantsinvesteeringute soetamisel		-1 021	-1 805
Tasutud ühissettevõtte soetamisel		0	-1
Tasutud tütarettevõtte soetamisel		0	-1
Laekunud tütarettevõtte müügist		0	1
Laenu tagasimakse endiselt tütarettevõttelt		138	0
Antud laenud		0	-1 176
Laekunud intressid		4	4
Investeeringustegevusest rahavood kokku		-884	-3 040
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	14 363	7 025
Saadud laenude tagasimaksed	7	-3 440	-18 131
Makstud intressid	19	-2 045	-2 096
Kapitalirendi tagasimaksed		-5	-5
Kasutusrendi tagasimaksed		-20	-21
Makstud dividendid		-1 056	0
Muud laekumised finantseerimistegevusest		0	26
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-4	-14
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		7 793	-13 216
Rahavood kokku		-1 302	-3 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 821	6 249
Raha ja raha ekvivalentide suurenemine/vähene mine		-1 302	-3 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 519	3 005

Konsolideeritud finantsaruannete lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Hepsor AS (edaspidi "kontsern") 2026. aasta teise kvartali ja kuue kuu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne on koostatud vastavalt Euroopa Liidus kinnitatud rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditele ("IFRS (EL)"), IAS 34 Vahefinantsaruandlus. Kontsern on arvestusmeetodeid järjepidevalt rakendanud kõikidel esitatud perioodidel, kui ei ole öeldud teisiti. 2026. aasta teise kvartali aruandes on kasutatud samu arvestusmeetodeid ja -hinnanguid kui 2025. aasta auditeeritud finantsaruandes. Vahearuandes on võrdlusperioodidena esitatud 2025. aasta auditeeritud andmed ja 2025. aasta teise kvartali auditeerimata andmed.

Kontsern ei ole teinud muudatusi oma arvestushinnangutes, mis võivad mõjutada 2026. aasta teise 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 30.06.2026 on kasutusload väljastatud elamuarenduse projektidele aadressidel, Manufaktuuri 7 ja Paldiski mnt 227c Eestis ning Ranka dambis 5 ja Jürmalas gatve 74 Lätis. Lisaks on osaline kasutusluba väljastatud ärikinnisvara arendusprojektile aadressil Ulbrokas 34 Lätis. Müügiks valmis arendusprojektides oli seisuga 30.06.2026 müümata 5 (31.12.2025: 36, 30.06.2025: 89) korterit ja 8 äripinda, millest 3 korterit Riias ning 2 korterit ja 8 äripinda Tallinnas.

Aruandeperioodi rahavoogude aruandes on korrigeeritud varude muutust laenu intresside võrra, mida kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse. Seisuga 30.06.2026 on aruandeperioodi intressikulused varudesse kapitaliseeritud summas 1 338 tuhat eurot (31.12.2025: 1 859 tuhat eurot, 30.06.2025: 835 tuhat eurot). Lisainformatsioon on esitatud lisas 19.

Projekti staatused on jaotatud järgmiselt:

tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
A – planeering menetluses	11 884	11 705	12 544
B – ehitusluba menetluses	3 084	4 155	3 846
C – ehitusluba olemas /ehitust ei ole alustatud	5 010	4 928	5 920
D – ehitust on alustatud /müügiga on alustatud	35 853	19 906	18 532
E – ehitus valmis, müügis	15 037	18 244	11 476
Varud kokku	70 868	58 938	52 318

Kontserni varudes kajastatud arendusprojektid:

tuhandetes eurodes				30.06.2026		31.12.2025		30.06.2025	
Aadress	Arendusettevõte	Asukoht	Segment	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus	Bilansiline väärtus	Projekti staatus
Poleleiolevad arendusprojektid									
Narva mnt 150b, Tallinn	Hepsor N450 OÜ	Eesti	Äri	0	-	0	-	4 654	A
Manufaktuuri 5, Tallinn	Hepsor Phoenix 3 OÜ	Eesti	Elukondlik /Äri	16 357	D	10 776	D	8 194	D
Alvari 1, 1a, 5 Tallinn	Hepsor A1 OÜ	Eesti	Elukondlik /Äri	0	-	0	-	2 202	A
Kadaka tee 197, Tallinn	H&R Residentsid OÜ	Eesti	Elukondlik	1 423	A	1 387	A	1 356	A
Manufaktuuri 12, Tallinn	Hepsor Phoenix 4 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 762	D	2 867	D	1 295	C
Vana-Tartu mnt 49, Tallinn	Hepsor VT49 OÜ	Eesti	Äri	1 162	B	1 295	B	1 247	B
Võistluse 7, Tallinn	Hepsor V7 OÜ	Eesti	Elukondlik	519	B	490	B	460	B
Manufaktuuri 3, Tallinn	Hepsor PHX5 OÜ	Eesti	Elukondlik	5 852	A	5 834	A	0	-
Saules alley 2, Riia	Hepsor SA2 SIA	Läti	Elukondlik	0	-	1 082	B	1 080	B
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	0	-	0	-	10 338	D
Braila 23, Riia	Hepsor Jugla SIA	Läti	Elukondlik	3 693	D	1 681	D	677	B
Ganibu dambis 17a, Riia	Hepsor Ganibu Dambis SIA	Läti	Elukondlik	5 010	C	4 928	C	4 625	C
Smaidu, Dreilini	Riga Properties 4 SIA	Läti	Äri	4 609	A	4 484	A	4 332	A
Eiženijas 18, Riia	Hepsor E18 SIA	Läti	Elukondlik	2 039	D	546	D	382	B
Dzelzavas 74c, Riia	Hepsor Dz74c SIA	Läti	Elukondlik	8 002	D	4 036	D	0	-
Starta 17, Riia	Hepsoer S17 SIA	Läti	Elukondlik	1 403	B	1 288	B	0	-
Poleleiolevad arendusprojektid kokku				55 831		40 694		40 842	
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	9	E	122	E	725	E
Paldiski mnt 227c, Tallinn	Hepsor 3Torni OÜ	Eesti	Elukondlik	388	E	1 884	E	3 440	E
Manufaktuuri 7, Tallinn	Hepsor Phoenix 2 OÜ	Eesti	Elukondlik /Äri	1 327	E	2 380	E	4 098	E
Ranka dambis 5, Riia	Hepsor RD5 SIA	Läti	Elukondlik	64	E	671	E	1 162	E
Jūrmalas gatve 74, Riia	Hepsor JG SIA	Läti	Äri	287	E	578	E	2 035	E
Ulbrokas 34, Riia	Hepsor U34 SIA	Läti	Äri	12 946	E	12 593	E	0	-
Müügiks valmis arendusprojektid kokku				15 037		18 244		11 476	
Varud kokku				70 868		58 938		52 318	

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Nõuded ostjatele	493	1 001	684
Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate nõuded	-16	-13	-13
Nõuded ostjatele kokku	477	988	671
Ettemaksed			
Maksude ettemaks			
Käibemaks	422	320	106
Muud ettemaksed kaupade ja teenuste eest	345	59	106
Ettemaksed kokku	767	379	212
Muud lühiajalised nõuded			
Intressinõuded	0	2	3
Muud lühiajalised nõuded	483	438	142
Muud lühiajalised nõuded kokku	483	440	145
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 727	1 807	1 028

Lisa 4. Antud laenud

tuhandetes eurodes	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (Lisa 22)	Kokku
2026			
Laenujääk seisuga 31.12.2025	0	6 521	6 521
- lühiajaline osa	0	0	0
- pikaajaline osa	0	6 521	6 521
Laenujääk seisuga 30.06.2026			
- lühiajaline osa	0	0	0
- pikaajaline osa	0	6 521	6 521
Lepinguline intressimäär aastas	-	7-12%	
2025			
Laenujääk seisuga 31.12.2024	200	2 428	2 628
Antud laenud	296	880	1 176
Laenujääk seisuga 30.06.2025	496	3 308	3 804
- lühiajaline osa	200	0	200
- pikaajaline osa	296	3 308	3 604
Lepinguline intressimäär aastas	0%	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 keskmise investorite oodatava tootlikkuse sarnaste varade osas. 2025. aasta lõpus kasutati vara hindamiseks tootlikkuse määra 7,7% ning diskontomäära 8,1%. Seisuga 30.06.2026 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, õiglane väärtus määrati sõltumatu eksperdi koostatud hinnangu alusel. Seisuga 30.06.2026 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. Juhtimisteenus 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 on 36 tuhat eurot.

Aastatel 2023–2025 on kontsern investeerinud Kanadas kokku viide ühissettevõttesse. Ühissettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. 2023. aastal investeeris Kontsern Kanadas kahte ühissettevõttesse: Weston Limited Partnership ja Elysium Isabella Limited Partnership. 2024 ja 2025 aastatel on kontsern investeerinud kolme Kanada ühissettevõttesse: Elysium Glenavy Limited Partnership, Brownville Limited Partnership ja EH High Park Limited Partnership. Seisuga 30.06.2026 on finantsinvesteeringute bilansiline väärtus 8 822 (31.12.2025: 7 835, 30.06.2025: 7 645) tuhat eurot.

Lisa 7. Saadud laenud

11. veebruaril 2026 allkirjastasid Hepsor AS-i kontsernissetevõtte 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.

Seisuga 30.06.2026 on arendusprojektide riski vastu saadud 83% (31.12.2025: 79%, 30.06.2025: 86%) kõikidest kontsernile antud laenudest.

tuhandetes eurodes	Pangalaenud	Võlakirjad	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud	Kokku
Seisuga 30.06.2026					
Arendusprojektidesse antud laenud	32 939	0	15 785	133	48 857
Peakontoritele antud laenud	2 000	7 842	0	0	9 842
arendusprojektide finantseerimiseks					
Kokku	34 939	7 842	15 785	133	58 699
Seisuga 31.12.2025					
Arendusprojektidesse antud laenud	21 320	0	16 481	133	37 934
Peakontoritele antud laenud	2 000	7 813	0	0	9 813
arendusprojektide finantseerimiseks					
Kokku	23 320	7 813	16 481	133	47 747
Seisuga 30.06.2025					
Arendusprojektidesse antud laenud	19 863	0	16 635	1 084	37 582
Peakontoritele antud laenud	6 000	0	0	0	6 000
arendusprojektide finantseerimiseks					
Kokku	25 863	0	16 635	1 084	43 582

Seisuga 30.06.2026 on kontsernil laenukohustusi:

tuhandetes eurodes	Pangalaenu	Võlakirjad	Mitteseotud juriidilised isikud	Seotud juriidilised isikud (lisa 22)	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	13 132	0	1 231	0	14 363
Tagastatud laenu	-1 513	0	-1 927	0	-3 440
Efektiivse intressimäära mõju	0	29	0	0	29
Laenujääk seisuga 30.06.2026	34 939	7 842	15 785	133	58 699
- lühiajaline osa	75	0	3 244	0	3 319
- pikaajaline osa	34 864	7 842	12 541	133	55 380
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+4,4-8%; 5,46%	9,5%	0-12%	0-12%	
2025					
Laenujääk seisuga 31.12.2024	33 828	0	19 489	1 371	54 688
Saadud laenu	5 607	0	1 418	0	7 025
Tagastatud laenu	-13 572	0	-4 272	-287	-18 131
Laenujääk seisuga 30.06.2025	25 863	0	16 635	1 084	43 582
- lühiajaline osa	6 137	0	1 463	951	8 551
- pikaajaline osa	19 726	0	15 172	133	35 031
Lepinguline intressimäär aastas	EU6+4,4- 6,5%; 5,46%		0-12%	0-12%	

30. juuni 2026 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenu:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastas	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2, 5)	Kontserni antud garantiid
LHV Pank AS	Eesti	4 449	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek – Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	4 801	2029	7 600	6M Euribor+8%	Hüpoteek – Manufaktuuri 3, 5 ja 12, Tallinn	27 971	3 000
LHV Pank AS	Eesti	971	2029	25 650	6M Euribor+6,5%			
LHV Pank AS	Eesti	3 476	2029	7 000	6M Euribor+5,5%			
Bigbank AS	Läti	1 820	2028	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek – Ganību dambis 17A Riia; kommerts pant	5 010	-
Bigbank AS	Läti	9 000	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Ulbrokas 34, Riia; kommerts pant	12 946	890
Bigbank AS	Läti	5 504	2028	8 600	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek – Dzelzavas 74c, Riia	8 002	430
BluOr Bank AS	Läti	2 015	2030	11 990	6M Euribor+3,4%	Hüpoteek – Braila 23, Riia	3 693	-
BluOr Bank AS	Läti	904	2031	5 250	6M Euribor+3,2%	Hüpoteek – Eiženijas iela 18, Riia; kommerts pant	2 039	-

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

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	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. juuni 2025 seisuga oli kontsernil arendusprojektide ehituseks saadud järgmiste tingimustega pangalaenud:

Laenuandja	Riik	Laenu- jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu- limiit	Intress aastast	Tagatis	Tagatise bilansiline väärtus (lisa 2)	Kontserni antud garantiid
LHV Pank AS	Eesti	4 594	2027	4 900	5,46%	Hüpoteek - Meistri 14, Tallinn	7 980	-
LHV Pank AS	Eesti	1 319	2026	13 900	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Paldiski mnt 227c, Tallinn	3 440	-
LHV Pank AS	Eesti	2 206	2026	5 758	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Manufaktuuri 7, Tallinn	4 098	-
Bigbank AS	Läti	1 876	2025	2 000	6M Euribor+4,5%	Hüpoteek - Ganību dambis 17A Riia; kommertspant	4 625	-
Bigbank AS	Läti	689	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Ranka dambis 5, Riia	1 162	460
Bigbank AS	Läti	1 853	2026	4 000	6M Euribor+5,2%	Hüpoteek - Jūrmalas gatve 74, Riia	2 035	430
Bigbank AS	Läti	7 442	2027	9 000	6M Euribor+4,4%	Hüpoteek - Ulbrokas 34, Riia; kommertspant	10 338	890

Lisa 8. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Võlad tarnijatele	3 778	1 588	481
Maksuvõlad			
Käibemaks	42	274	481
Füüsilise isiku tulumaks	28	42	34
Sotsiaalmaks	49	68	53
Ettevõtte tulumaks	233	69	283
Muud maksud	103	71	58
Maksuvõlad kokku	455	524	909
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	171	156	207
Intressivõlad (lisa 19)	1 021	915	367
Muud viitvõlad	55	628	54
Viitvõlad kokku	1 247	1 699	628
Muud lühiajalised võlad			
Varjatud tuletisinstrumendid (lisa 10)	2 628	2 589	2 503
Muud võlad	440	432	1 601
Muud lühiajalised võlad kokku	3 068	3 021	4 104
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	8 548	6 832	6 122

30.06.2026 seisuga on muude võlgade all kajastatud 382 tuhat eurot (31.12.2025: 382 tuhat eurot, 30.06.2025: 624 tuhat eurot) Manufaktuuri lasteaia kaasrahastamise kohustust, mille vaidlustamiseks on esitatud kaebus halduskohtule, lisa 12.2.

Lisa 9. Muud pikaajalised kohustised

tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Intressivõlad (lisa 19)	3 880	3 468	2 869
Muud pikaajalised kohustised	3 162	3 162	2 597
Tulevaste perioodide tulud	1 842	1 842	406
Muud pikaajalised kohustised kokku	8 884	8 472	5 872

Seisuga 30.06.2026 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) ja 0,6 miljonit eurot arendusprojekti Zajā Jugla finantseerimisse kaasatud finantsinvestoritele.

Lisa 10. Varjatud tuletisinstrumendid

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

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

tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
<i>Elukondlik arendus Gregora iela 2a, Riia</i>	0	0	200
<i>Elukondlik arendus Manufaktuuri 7, Tallinn</i>	2 628	2 589	2 303
Kokku varjatud tuletisinstrumentidest tulenev kohustis	2 628	2 589	2 503

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 30.06.2026 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 30.06.2026 seisuga kohustis tasuda äriplaani realiseerumisel vähemusosanikele 14 661 tuhat eurot (31.12.2025: 13 977 tuhat eurot, 30.06.2025: 5 492 tuhat eurot). Kohustiste summad on hinnangulised ja on arvatud arendusprojektide aruande esitamise ajal kehtivate äriplaanide alusel. Varjatud tuletisinstrumentidest tulenevad tingimuslikud kohustised hinnatakse enne igat aruandluskupäeva. 30. juuni 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 lasteaia kaasrahastamislepingu seaduslikkuse kontrollimiseks. Kaebusega soovitakse kaasrahastamiskohustuse tühiseks 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. Tegemist on keerulise vaidlusega ja kaebuse rahuldamist on hetkel raske hinnata.

Täiendav informatsioon lasteaia kaasrahastamise kohustuse kohta on toodud lisa 8.

Harju Maakohtu menetluses on 2024. aasta novembris esitatud Manufaktuuri 18 seitsme korteriomaniku hagi Hepsor AS tütarettevõtte Hepsor Phoenix OÜ vastu kahju nõudes. Hagi põhineb väitel, et hagejatele 2018-2019 müüdud korteriomanditel on ehituslikud puudused. Hagejad nõuavad neile väidetavalt tekkinud kahju hüvitamist summas 467 tuhat eurot ja sellelt summalt arvatavaid 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

30.06.2026 seisuga on kontsern andnud Tallinna linnale garantii seoses tütarettvõtete 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 pangalaenudele antud garantiide kohta on esitatud lisas 7.

Lisa 13. Müügitulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Kinnisvara müük	5 025	21 216	1 783	13 445
Projektijuhtimisteenused	149	210	59	102
Üüritulu	794	499	400	236
Muu müügitulu	256	138	138	74
Kokku	6 224	22 063	2 380	13 857

Lisainformatsioon müügitulu jaotuse kohta on esitatud lisas 21.

Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Müüdud kinnisvara maksumus	-4 921	-18 228	-1 885	-11 556
Tööjõukulud (lisa 17)	-230	-383	-114	-172
Põhivara kulum	-2	-2	-1	-1
Muud kulud	-655	-590	-300	-285
Kokku	-5 808	-19 203	-2 300	-12 014

Lisa 15. Turustuskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Tööjõukulud (lisa 17)	-238	-113	-126	-53
Põhivara kulum	-4	-16	-2	-4
Muud turustuskulud	-254	-319	-91	-112
Kokku	-496	-448	-219	-169

Lisa 16. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Tööjõukulud (lisa 17)	-536	-581	-281	-312
Põhivara kulum	-34	-34	-17	-18
Sõidu- ja transpordikulud	-26	-36	-15	-26
Ostetud teenusete kulud	-162	-162	-104	-91
Muud üldhalduskulud	-103	-105	-49	-59
Kokku	-861	-918	-466	-506

Lisa 17. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Palgakulud	-766	-826	-397	-410
Sotsiaalkindlustus- ja muud palgaga seotud maksud	-238	-251	-124	-127
Kokku (lisad 14, 15, 16)	-1 004	-1 077	-521	-537

Seisuga 30. juuni 2026 töötas kontsernis koos juhatuse ja nõukogu liikmetega 29 (31.12.2025: 26) inimest, sh Eestis 17 (31.12.2025: 14) ning Lätis 12 (31.12.2025: 12).

Juhatuse ja nõukogu liikmete brutotasud perioodil olid 128 tuhat eurot (2025: 130 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	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Intressitulud	364	131	181	86
Muud finantstulud	4	26	1	22
Kokku	368	157	182	108

18.2 Finantskulud

tuhandetes eurodes	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Intressikulud (lisa 19)	-1 225	-947	-627	-469
Muud finantskulud	-72	-55	-43	-55
Kokku	-1 297	-1 002	-670	-524

2026. aastal on laenude intressikulusid kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse summas 1 338 tuhat eurot (II kvartal 2025: 835 tuhat eurot).

Lisa 19. Lisainformatsioon konsolideeritud rahavoogude aruandele

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025
Varud		
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	1 338	835
Varude soetusmaksumuse muutus (lisa 2)	-11 930	11 823
Varude muutus kokku	10 592	12 658
Makstud intressid		
Intressikulu koondkasumiaruandes (lisa 18)	-1 225	-947
Ümberliigitamine põhitegevuse rahavoogudest finantseerimistegevuse rahavoogudesse (lisa 2)	-1 338	-835
Intressivõlgade vähendamine (-)/ suurendamine (+) (lisad 8, 9)	518	-314
Makstud intressid kokku	-2 045	-868

Lisa 20. Sidus- ja ühisettevõtted

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

	Osaluse- ja hääleõigus (%)		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Hepsor P113 OÜ	45	45	45
Hepsor SOF OÜ	50	50	50

Finantsteave sidus- ja ühisettevõtete kohta:

tuhandetes eurodes	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
	Hepsor P113 OÜ			Hepsor SOF OÜ		
Käibevara						
Raha ja raha ekvivalendid	299	188	317	124	106	54
Nõuded ja ettemaksed	61	54	117	64	18	13
Varud	0	0	0	11 789	10 603	2 863
Käibevara kokku	360	242	434	11 977	10 727	2 930
Põhivara						
Kinnisvarainvesteering	11 270	11 270	10 610	0	0	0
Tütarettevõtte aktsiad ja osad	3	3	3	0	0	0
Nõuded ja ettemaksed	46	46	53	0	0	0
Põhivara kokku	11 319	11 319	10 666	0	0	0
Varad kokku	11 679	11 561	11 100	11 977	10 727	2 930
Lühiajalised kohustised						
Laenukohustised	7 905	6 997	73	0	0	0
Võlad tarnijatele ja muud võlad	43	59	115	793	461	2
Lühiajalised kohustised kokku	7 948	7 056	188	793	461	2
Pikaajalised kohustised						
Laenukohustised	5 957	6 948	13 737	9 626	9 354	2 824
Muud pikaajalised kohustised	1 438	1 230	1 011	1 467	860	91
Pikaajalised kohustised kokku	7 395	8 178	14 748	11 093	10 214	2 915
Kohustised kokku	15 343	15 234	14 936	11 886	10 675	2 917
Omakapital	-3 664	-3 673	-3 836	91	52	13
Kohustised ja omakapital kokku	11 679	11 561	11 100	11 977	10 727	2 930

Seisuga 30.06.2026 on Hepsor AS kontserni ettevõtted andnud sidusettevõttele Hepsor SOF OÜ laenu kokku 3 880 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpuga on Hepsor P113 OÜ kuuluv P113 Tervisemaja 100% ulatuses üürilepingutega kaetud. Seisuga 30.06.2026 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 keskmise investorite 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 21. 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	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Eesti	3 585	15 924	948	10 542
Läti	2 639	6 139	1 432	3 315
Kokku	6 224	22 063	2 380	13 857

Lisainformatsioon müügitulu kohta on esitatud lisas 13.

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

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
6 kuud 2026	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	3 018	2 065	0	371	550	196	24	6 224
sh üüritulu	57	116	0	304	317	0	0	794
Ärikasum/-kahjum	25	-160	-2	296	282	-976	-424	-959
Varad	31 377	21 616	9 288	14 371	17 765	8 752	563	103 732
Kohustised	19 484	14 972	5 630	9 779	13 705	12 770	3 444	79 784

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
6 kuud 2025	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	15 468	5 875	0	356	130	100	134	22 063
sh üüritulu	75	2	0	292	130	0	0	499
Ärikasum/-kahjum	1 953	829	-18	288	35	-1 115	-562	1 410
Varad	24 750	5 879	8 043	12 960	20 179	3 848	1 065	76 724
Kohustised	14 133	3 958	4 018	9 422	13 595	8 467	2 561	56 154

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
II kvartal 2026	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	663	1 148	0	179	272	106	12	2 380
sh üüritulu	27	116	0	152	105	0	0	400
Ärikasum/-kahjum	25	-189	-7	151	121	-507	-220	-626
Varad	31 377	16 562	9 288	14 371	22 819	8 752	563	103 732
Kohustised	19 484	13 072	5 630	9 779	15 605	12 770	3 444	79 784

tuhandetes eurodes	Elukondlik kinnisvara			Ärikinnisvara		Peakontorid		
II kvartal 2025	Eesti	Läti	Kanada	Eesti	Läti	Eesti	Läti	Kokku
Müügitulu	10 304	3 191	0	178	59	60	65	13 857
sh üüritulu	31	-1	0	146	59	0	0	235
Ärikasum/-kahjum	1 409	376	-8	142	3	-530	-314	1 078
Varad	24 750	5 879	8 043	12 960	20 179	3 848	1 065	76 724
Kohustised	14 133	3 958	4 018	9 422	13 595	8 467	2 561	56 154

Lisa 22. 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	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Nõuded			
Antud laenud (lisa 4)			
Sidusettevõtted			
Laenujääk seisuga 01.01	6 521	2 428	2 428
Antud laenud	0	4 144	880
Tegeliku intressimäära mõju	0	-51	0
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	6 521	6 521	3 308
Nõuded ostjatele ja muud nõuded			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	87	14	21
Sidusettevõtted	13	3	0
Intressinõuded			
Sidusettevõtted	1 151	787	435
Võlad			
Saadud ettemaksed			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	89	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	-287
Laenujääk aruandeperioodi lõpus	133	133	1 084
Võlakirjad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	390	390	0
Võlad tarnijatele			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	3 515	300	271
Intressivõlad			
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	18	18	26

Kaupade ja teenuste ost ja müük

tuhandetes eurodes	6 kuud 2026	6 kuud 2025	II kvartal 2026	II kvartal 2025
Kaupade ja teenuste müük				
Sidusettevõtted	162	53	91	37
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	77	36	23	12
Kaupade ja teenuste müük kokku	239	89	114	49
Kaupade ja teenuste ost				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud	14 897	4 149	8 953	2 027
selest ehitusteenus	14 788	3 972	8 906	1 992
Teenitud intressitulu				
Sidusettevõtted	364	126	183	82
Kaasnev intressikulu				
Juhtkond ja neile otseselt või kaudselt kuuluvad äriühingud				
Kogunenud intressid	19	73	10	36
Makstud intressid	19	74	10	37

Lisa 23. Aruandeperioodi järgsed sündmused

Hepsor S17 SIA investoritega lepitati kokku Riias asuva Starta 17 projekti lõplik rahastus- ja tulujaotusstruktuur ning sõlmitud investeerimislepinguga lõpetati varasem optsioonileping. Lepingupooled finantseerivad projekti 4 miljoni euro ulatuses ning projekti rahastus ja kasum jaguneb Hepsori ja partnerite vahel proportsioonis 80/20.

Lisa 24. 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 eesmärgi 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. Kontserni ei saa tagada, et suudab tulevikus müüa projekte hinnaga, mis on sarnane nende arendusprojektide eeldatava turuväärtusega või sellest kõrgem. Kui kontsernil on keeruline müüa projekte äriplaanides eeldatud hindadega, siis võib see avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, finantsseisundile, väljavaadetele ja tulemustele ning strateegia elluviimisele. Tururiski maandamiseks jälgib kontserni juhtkond pidevalt turul toimuvaid muutusi ning turusituatsiooni arendusotsuste tegemisel.

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

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

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

Krediidirisk

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

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

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

Likviidsusrisk

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

Kontsern juhib 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 30.06.2026 ei ole kontsern olulises osas valuutariskidele avatud ja seetõttu ei ole kontsernis kasutatud eraldi instrumente valuutariskide maandamiseks.

Juhatuse kinnitus

Juhatus kinnitab, et 2026. aasta II kvartali ja 6 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, 28. juuli 2026