

Hepsor AS

Registrikood: 12099216

Address: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Järvevana tee 7b, 10112

KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Hepsor AS korraline üldkoosolek toimus 25.05.2023 L'Embitu Hotelli konverentsikeskuses aadressil Lembitu 12, Tallinn. Koosolek algas kell 11:00 ja lõppes kell 12:21.

Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati 03.05.2023 ajalehes Postimees ning 02.05.2023 börsiteatena Nasdaq Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu. Seega on korraline üldkoosolek nõuetekohaselt kokku kutsutud.

Korralisel üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määrati seisuga 7 (seitse) päeva enne üldkoosoleku toimumist, s.o 18.05.2023 Nasdaq CSD SE arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Korralisel üldkoosolekul osalema õigustatud aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäeva seisuga on Hepsor AS-il kokku 11 440 aktsionäri, kellele kuulub kokku 3 854 701 aktsiat.

Korraline üldkoosolek oli otsustusvõimeline, kuna seal osales 27 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 3 039 656 häält, st kokku 78,86% Hepsor AS-i aktsiatega esindatud häälest, sealhulgas 4 aktsionäri, kes kasutasid võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 1747 häält.

Koosoleku juhatajana tegutses Advokaadibüroo Ellex Raidla vandeadvokaat Gerli Kivisoo (isikukood 48203290279), koosoleku protokollijana Advokaadibüroo Ellex Raidla vandeadvokaat Mere Punab (isikukood 48611100031).

Hääletamist korraldas ARS Corporate Services OÜ, mille esindaja Hannele Pook tutvustas aktsionäridele hääletamise korda.

Koosoleku juhataja Gerli Kivisoo tutvustas koosoleku reglementi:

- (i) Pärast iga päevakorrapunkti tutvustamist on aktsionäridel õigus küsimusteks; küsimuste küsimiseks tuleb sellest käega märku anda; küsimuse esitajal tuleb ennast tutvustada ning juhul, kui tegemist on esindajaga, tutvustada ka esindatavat;
- (ii) Küsimuste ammendumisel liigutakse edasi hääletamise juurde;
- (iii) Enne järgmise päevakorrapunkti juurde liikumist oodatakse ära eelmise päevakorrapunkti hääletustulemused;
- (iv) Pärast päevakorra ammendumist on aktsionäridel õigus sõnavõttudeks pikkusega kuni 3 minutit.

Korralise üldkoosoleku päevakord oli järgmine:

1. 2022.a majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamine

Korralisel üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- 1. Kinnitada Hepsor AS 2022.a majandusaasta aruanne.**

Hääletustulemused:

Poolt: 3 039 653 häält; 99,999901% üldkoosolekul osalenud häälest

Vastu: 1 häält; 0,0000329% üldkoosolekul osalenud häälest

Erapooletu: 1 häält; 0,0000329% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 1 häält; 0,0000329% üldkoosolekul osalenud häältest

2. Jaotada 31.12.2022 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 1 396 tuhat eurot järgnevalt:

- kanda kohustusliku reservkapitali arvele 385 tuhat eurot;
- kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 1 011 tuhat eurot.

Hääletustulemused:

Poolt: 3 039 561 häält; 99,996875% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 1 häält; 0,0000329% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 93 häält; 0,00305956% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 1 häält; 0,0000329% üldkoosolekul osalenud häältest

Korralisel üldkoosolekul aktsionäride poolt esitatud küsimused ja vastused

1) Mis need tootlused on Kanadas võrreldes Eestiga?

Andres Pärloja: Sõltub, millist segmenti vaadata, aga kindlasti tuleb arvestada sellega, et Kanadas on tulumaks, seega kui projekti tootlusi vaadata siis pealtnäha kõrgemad mõnevõrra kui Eestis, aga kui tulumaksu arvestada, siis vahe väheneb.

2) Kas väikeinvestori oletus, et kaks viimast müüki (Lasnamäe ja StockOffice), et need ei olnud hädamüügid, vaid pigem teadlikud sammud, on õige?

Henri Laks: Ei ole olnud hädamüügid. Jäime rahule. Tooma tn kinnistute müügi osas selgitan, et meie põhimõtteks on, et me ei osta selleks, et müüa, vaid selleks, et arendada. Kuid kuna antud juhul oli pakkumine sedavõrd atraktiivne, otsustasime, et võime seekord arendamise etapi vahele jätta ja meid rahuldab kinnistu müük.

Andres Pärloja: Lätis olid meil kõige pikemad läbirääkimised, ei olnud hädamüük. Meile meeldiks ehitada ja arendada, aga peame raha ka teenima. Selleks, et selles segmendis väga hea marginaaliga toodet arendada, oleksime pidanud veel 3 aastat selle maaga tegelema. Oli igal juhul mõistlikum see müüa.

3) Kas saate ka tootlusprotsendi ka välja öelda nende kinnistute müügist?

Henri Laks: Meie jaoks parema tootlusega, oleks olnud ka hea tehing enne Covidit, täpset tootlust öelda ei saa.

4) Kas Hepsor toodab ka rahavooliselt tulu?

Andres Pärloja: Tuleb arvestada sellega, et kui kinnisvaraettevõtte on aktiivses faasis, siis rahavoog on alati nulli juures – kohe kui raha tekib, siis investeerid. Proovime teha nii, et raha kontol ei seisa. See on see viis, kuidas oleme seni ettevõtet juhtinud.

5) Kulutase on sel aastal kolme-nelja miljoni poole, kas suudate nii palju toota?

Henri Laks: Suudame. Valminud ärikinnisvara projektid on sada protsenti üürnikega kaetud, sealt tuleb üüritul ja kui igakuine laen on makstud, siis on ka laenukattekoraja hea.

Kristjan Mitt: Oleme kasvav ettevõtte, üldkulud veidi suuremad seetõttu. Lätis oleme viis aastat arendanud, nüüd oli esimene aasta, kus tulu teenisime. Sama lugu Kanadaga. Meil on alati mõtteid palju rohkem – näiteks Tooma kinnistud ei olnud müügis, aga tuli atraktiivne pakkumine ja meil oli häid mõtteid, mida selle rahaga teha. Igal juhul jälgime hoolikalt oma kulubaasi, kuid kasvamise faasis me ei ole üdini efektiivsed.

- 6) Kuidas mõjutab kinnisvarasektorit sõja lõpp – kas toob kaas odavamad või kallimad ehitushinnad (nii materjali kui tööjõukulude osas)?

Andres Pärloja: Kindlasti lööb see ehitushinnad üles.

Kristjan Mitt: Ehitushinna poolelt CO2 ja ESG raames liigub kogu tootmisvaldkond rohelisuse poole, sealt poolelt iga aasta keeratakse uusi nõuded peale, materjali sisend hakkab muutuma oluliselt kiiremini kui viimased kolm aastat. Omalt poolt oleme proovinud arengutest eespool käia – juba oma projektides proovime neid valikud ette teha. Kõik see mõjutab sisendit väga palju.

Henri Laks: Toon sellise näite, et Manufaktuuri hoone on rekonstrueeritav hoone, siis energianõuet ei ole, aga ikkagi teeme A-energiaklassi hoone, teeme tulevikku vaatavalt.

- 7) Palju maade all raha seisab?

Henri Laks: Maad on meil bilansis soetusmaksumuses, turuväärtuses me ei hakka ütlema, mis see koefitsent oleks. Kinnistuid ei ole kunagi üles hinnatud. Aga kui projektid on valmis, siis võtame õiglasesse väärtusesse.

- 8) Kas on selliseid arendusi, kus hind sõltub ehitusõigusest?

Andres Pärloja: Arendusmaa käive on väga madal – eelmises tsüklis pangad neid finantseerisid, aga seda enam Eestis ei ole. Riias on valikut rohkem, siis on ka arendaja ja müüja jaoks parem, seal saab maa kolm kuni viis korda odavamalt. Oleme Riia turul tugev mängija, riske oleme võtnud võõra raha abil, et miski meid jalust maha lööks ja see on meile ka tugeva aluse andnud, oleme väga rahul oma Riia kontoriga. Kanada puhul me ei julge sinna üksinda arendusi tegema minna, sest need turud tuleb enne selgeks õppida. Lätis valmib ligi 200 uut kodu, turg on need hästi vastu võtnud. Eestis on meil täna kaks rahavooga projekti: Grüne maja ja Pärnu mnt projekt.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Kivisoo

Meree Punab

Korralise üldkoosoleku juhataja

Korralise üldkoosoleku protokollija

Protokolli lisad:

- 1) Korralisel üldkoosolekul osalenud aktsionäride nimekiri
- 2) Hääletussedelid
- 3) Volikiri