

Hepsor AS

Registrikood: 12099216

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

KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Hepsor AS-i korraline üldkoosolek toimus 20.05.2026 hotelli Mövenpick Hotel Tallinn konverentsikeskuses aadressil Lembitu tn 12, Tallinn. Koosolek algas kell 11:00 ja lõppes kell 12:06.

Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati 29.04.2026 ajalehes Postimees ning 27.04.2026 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 13.05.2026 Nasdaq CSD SE arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Korralisel üldkoosolekul osalema õigustatud aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäeva seisuga on Hepsor AS-il kokku 8302 aktsionäri, kellele kuulub kokku 3 912 522 aktsiat.

Korraline üldkoosolek oli otsustusvõimeline, kuna seal osales 22 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 3 079 463 häält, st kokku 78,71% Hepsor AS-i aktsiatega esindatud häälest, sealhulgas kolm aktsionäri, kes kasutasid võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 1 026 161 häält.

Koosoleku juhatajana tegutses Advokaadibüroo Ellex Raidla vandeadvokaat Gerli Kivisoo (isikukood 48203290279), koosoleku protokollijana Advokaadibüroo Ellex Raidla jurist Karoline Poska (isikukood 60106090276).

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. 2025.a majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamine
3. Tehingu heakskiitmine
4. Audiitori valimine

Korralisel üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

1. 2025.a majandusaasta aruande kinnitamine

Otsus: Kinnitada Hepsor AS-i 2025. aasta majandusaasta aruanne üldkoosolekule esitatud kujul.

Hääletustulemused:

Poolt: 3 079 310 häält; 99,99% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 2 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 1 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 150 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

2. Kasumi jaotamine

Otsus: Eelmiste perioodide jaotamata kasum 7 257 tuhat eurot. 2025. aasta majandusaasta puhaskasum on 399 tuhat eurot. Seega on jaotuskõlblik kasum kokku 7 656 tuhat eurot. Jaotada kasum alljärgnevalt:

- i. maksta dividendi 0,27 eurot aktsia kohta ehk jaotada kasum summas 1 056 tuhat eurot dividendidena aktsionäridele;
- ii. jaotamata kasumi jääk summas 6 600 tuhat eurot jätta jaotamata.

Dividendiõiguslike aktsionäride nimekiri fikseeritakse 12.06.2026 (*record date*) Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on aktsiatega seotud õiguste muutumise päev (*ex-date*) 11.06.2026. Dividend makstakse aktsionäridele 19.06.2026 ülekandega aktsionäri pangakontole.

Hääletustulemused:

Poolt: 3 079 307 häält; 99,99% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 5 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 1 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 150 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

3. Tehingu heakskiitmine

18.12.2025 sõlmisid HEPSOR PHX5 OÜ, Hepsor AS ja AS Phoenix Land, HEPSOR PHX5 OÜ osanike lepingu, mille põhitingimused on järgmised:

- i. Hepsor AS ja AS Phoenix Land asutasid ühisettevõtte HEPSOR PHX5 OÜ, milles kummalegi poolele kuulub 50%-line osalus;
- ii. HEPSOR PHX5 OÜ majandustegevuse sisuks on renoveerida ja arendada kinnistul aadressiga Tallinn, Manufaktuuri tn 3 (registriosa 4370501) kolmes etapis kolm hoonet, milles oleks kokku kuni ca 43 133 brutoruutmeetrit ligikaudu 28 487 m² eluruumina kasutatavat korteriomandit ja ligikaudu 3 026 m² äripindasid koos sinna juurde kuuluvaga;
- iii. AS Phoenix Land andis HEPSOR PHX5 OÜ-le üle kinnistu aadressiga Tallinn, Manufaktuuri tn 3 (registriosa 4370501), mille väärtuseks on 5 808 510 eurot ning mis anti üle omakapitali sissemaksena vabatahtlikku reservi;
- iv. Hepsor AS teeb omakapitali sissemaks vabatahtlikku reservi rahas üleantud kinnistu väärtusele vastavas väärtuses või tasaarvestab Hepsor AS projektijuhtimistasuga või rahastades projektiga seotud kulusid;
- v. HEPSOR PHX5 OÜ konsolideeritakse Hepsor AS konsolideerimisgruppi;

vi. Osanike leping sisaldab tavapäraseid osanike õiguste kaitsesätteid.

Otsus: Kiita heaks 18.12.2025 sõlmitud HEPSOR PHX5 OÜ, Hepsor AS-i ja AS-i Phoenix Land vahel sõlmitud HEPSOR PHX5 OÜ osanike lepingust tulenevate tehingute tegemine.

Hääletustulemused:

Poolt: 3 079 310 häält; 99,99% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 2 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 1 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 150 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

4. Audiitori valimine

Otsus: Valida Hepsor AS-i audiitoriks Grant Thornton Baltic OÜ (registrikood 10384467) 2026. aasta ja 2027. aasta majandusaasta aruannete auditeerimiseks ning määrata audiitori tasustamise kord vastavalt audiitoriga sõlmitavale lepingule ja anda Hepsor AS juhatusele õigus vastava lepingu sõlmimiseks.

Hääletustulemused:

Poolt: 3 079 172 häält; 99,99% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 2 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 139 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 150 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Korralisel üldkoosolekul aktsionäride poolt juhatuse liikmele Martti Krassile esitatud küsimused ja vastused:

Küsimus: Eesti turg tõenäoliselt ei kasva ja nn „kuldajastu“ on möödas, aga kuidas näete Läti turgu? Kui palju on soovi investeerida ning kas Hepsoril on isikud Lätis kohapeal olemas potentsiaalsete investoritega suhtlemiseks? Mis eristab teid teistest Lätis tegutsevatest arendajatest (nt Invego jt)?

Vastus: Läti turg pakub kindlasti märkimisväärseid võimalusi. Laienesime Lätti 2017. aastal, oodates turu kiiret kasvu. Tollal ei otnud Läti ostjad veel ehitusjärgus kortereid – usaldus arendajate vastu oli madal. Läti arendussektor taastus 2008. aasta finantskriisist aeglaselt, mistõttu on kohalike arendajate arv jäänud tagasihoidlikuks. See ettevaatlikkus on pidurdanud ka tarbijate suuri investeerimisotsuseid. Täna domineerivad Läti uusarenduste turul väliskapitaliga ettevõtted – aktiivseid arendajaid on kokku 4–5, kellest vaid üks on kohalik. Oluline muutus on see, et arendajad on oma lubadused täitnud ning ostjate usaldus on taastunud, võimaldades nüüd müüa ka ehitusjärgus projekte. Tavakorteri ruutmeetrihind Lätis algab täna ca 2 500 eurost – ehitushinnad Eestis ja Lätis on võrreldavad. Meie fookuses on kesk- ja kõrgkeskklassi segment, kus kliendibaas on küll piiratum, kuid me teame, kuidas seda sihtrühma leida – ostjaid, kes hindavad lisandväärtust ja on valmis selle eest maksma.

Küsimus: milline on Hepsori vaade nn *stock-office* turule?

Vastus: Ärikinnisvara osakaal meie portfellis on praegu suurem kui strateegiliselt soovime. Ärikinnisvara arendamisel on oluline ka selle edukas turustamine – praeguses turuolukorras on tehingute aktiivsus madal, kuna müüjate hinnaootused ja ostjate maksevalmidus ei kattu. Seetõttu ei plaani Hepsor ärikinnisvara segmendis olulist kasvu. Eestis ei ole meil ühtegi *stock-office* projekti kavas. Lätis on olukord teistsugune – seal on nõudlus tugev ja turg toimib hästi, mistõttu plaanime seal selliseid projekte arendada. Eestis alustame Veski keskuse ärihoone ehitust, mis on juba rendilepingutega kaetud – see on atraktiivne toode kindlate üürnikega. Spekulatiivset *stock-office* toodet ilma eelnevate rendilepinguteta me praegu Eestis ei arenda.

Küsimus: Kui ulatuslikult rakendab Hepsor tehisintellekti oma tütarettevõtete töös? Kas Läti üksustes on AI kasutus erinev? Kas tehisintellekt võiks tõsta kasumlikkust?

Vastus: Kasutame erinevaid AI-tööriistu (sh Claude ja ChatGPT) vastavalt konkreetsele ülesandele. Meie lähenemine tehisintellektile on tasakaalukas: meil on oma süsteemiarhitekt ja AI-koolitaja ning meie töötajad peavad olema AI kasutamises pädevad. Tehisintellekt on sisuliselt järgmine samm automatiseerimises – AI suudab paljusid ülesandeid täita tõhusamalt kui varasemad lahendused. Samas ei näe me AI-d iseseisva otsustajana – otsustusõiguse andmine tehisintellektile on küsitav ja pole selge, kas see kunagi realiseerub. Meie hinnangul ei mõjuta AI oluliselt meie tööjõuvajadust, sest vajame inimesi, kes võtavad vastutust ja teevad otsuseid. Hepsori organisatsioon koosneb peamiselt otsuseid tegevatest töötajatest, mistõttu ei eelda me, et AI vähendaks oluliselt meie tegevuskulusid.

Küsimus: Kas Läti ja Kanada üksustes on AI kasutuses erinevusi?

Vastus: Läti üksustes on olukord sarnane Eestiga – kasutame samu suhtlusplatvorme ja struktuuri. Kanada puhul on erisus see, et meie kohalikud partnerid on AI kasutuselevõtul eriti aktiivsed.

/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Kivisoo

Korralise üldkoosoleku juhataja

Karoline Poska

Korralise üldkoosoleku protokollija

Protokolli lisad:

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