



Notari ametitegevuse raamatu registri nr 1738
Käesoleva dokumendi on koostanud ja tõestanud Tallinnas, kahekümne kaheksandal mail
kahe tuhande kahekümne neljandal (28.05.2024.) aastal

TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPÜÜ,
kelle büroo asub Tallinnas Maakri tn 19,

Hepsor AS
AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Hepsor AS (edaspidi nimetatud **Aktsiaselts**), registrikood 12099216, asukohaga Järvevana tee 7b, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10112, aktsiakapitaliga 3 854 701 eurot. Aktsiaseltsi registriandmed on notari poolt kontrollitud vastavalt maakohtute registriosakondade keskandmebaasi üldkoosoleku tõestamise päeva väljatrükile, milline on käsitletav Notariaadiseaduse § 31 kohaselt registriseisu tõendina.

Hepsor AS korraline üldkoosolek toimus 23.05.2024 Mövenpick hotelli konverentsikeskuses aadressil Lembitu 12, Tallinn. Koosolek algas kell 11:00 ja lõppes kell 12:05.

Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati 30.04.2024 ajalehes Postimees ning 29.04.2024 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 16.05.2024 Nasdaq CSD SE arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga.

Korralisel üldkoosolekul osalema õigustatud aktsionäride nimekirja fikseerimise kuupäeva seisuga on Hepsor AS-il kokku 10 223 aktsionäri, kellele kuulub kokku 3 854 701 aktsiat.

Korraline üldkoosolek oli otsustusvõimeline, kuna seal osales 20 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 3 002 521 häält, st kokku 77,89% Hepsor AS-i aktsiatega esindatud häältest, sealhulgas üks aktsionär, kes kasutas võimalust hääletada enne koosolekut ning kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud 507 000 häält.

Aktsionäride korralise üldkoosoleku on kokku kutsunud Aktsiaseltsi juhatus.

Vastavalt tõestamiseaduse § 36 lg 3 vastutab osalejate nimekirja õigsuse eest koosoleku juhataja.

Üldkoosoleku juhatajaks määrati **Advokaadibüroo Ellex Raidla vandeadvokaat Gerli Kivisoo (isikukood 48203290279).**

Üldkoosoleku protokollijaks määrati **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.

PÄEVAKORD

1. 2023.a majandusaasta aruande kinnitamine
2. Kasumi jaotamine
3. Nõukogu liikmete volituste pikendamine

Korralisel üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- 1. Kinnitada Hepsor AS 2023. aasta majandusaasta aruanne üldkoosolekule esitatud kujul.**

Hääletustulemused:

Poolt: 3 002 443 häält; 99,997402% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 1 häält; 0,00003331% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 77 häält; 0,00256451% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 0 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

- 2. Jaotada 31.12.2023 lõppenud majandusaasta puhaskasum summas 1 185 000 eurot järgmiselt:**

- kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 1 185 000 eurot.

Hääletustulemused:

Poolt: 3 002 135 häält; 99,987144% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 294 häält; 0,00979177% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 92 häält; 0,00306409% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 0 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

- 3. Pikendada seniste nõukogu liikmete Andres Pärloja (isikukood 37705120246), Kristjan Mitt'i (isikukood 38108256014) ja Lauri Meidla (isikukood 38009066011) volitusi kolme aasta võrra aktsionäride üldkoosoleku otsuse vastuvõtmisest.**

Hääletustulemused:

Poolt: 3 002 227 häält; 99,990208% üldkoosolekul osalenud häältest

Vastu: 1 häält; 0,00003331% üldkoosolekul osalenud häältest

Erapooletu: 293 häält; 0,00975847% üldkoosolekul osalenud häältest

Ei hääletanud: 0 häält; 0% üldkoosolekul osalenud häältest

Korralisel üldkoosolekul aktsionäride poolt juhatuse liikmele Henri Laksile esitatud küsimused ja vastused

Küsimus: *Kuidas kommenteerite ettevõtte väärtuse ja omakapitali vahet?*

Vastus: Ettevõtte väärtus 25 miljonit, kolmemiljoniline vahe omakapitaliga on üsna väike, teisalt kui vaatame omakapitali, siis seal kajastub kõik soetusmaksumus – kui ostsime kinnistu, tegime detailplaneeringu ja väärisime seda kinnistut, siis tegelikult bilansis me pole seda ümber hinnanud. Võib olla nii, et kui varad viia turuhinda, siis bilansiline väärtus kõrgem kui väärtus täna börsil, eriti kui vaadata meie portfelle Tallinnas ja Riias, need on ikka suhteliselt atraktiivsete hindadega soetatud. Oleme olnud konservatiivsed, pole maahinna ralliga kaasa läinud.

Küsimus: *Küsin Kanada kohta – Westoni kinnistu arenduses on teie osalus 14,5% ja Isabella kinnistu arenduses 5% – kes on need teised investorid? Aruande järgi toimub seal pigem maa väärtustamise protsess, arenduse võimalus pigem ebatõenäoline, kui palju teil sõnaõigust seal on?*

Vastus: Osalused on väikesed, aga äripartnerid on kohalikul turul pikaajalise kogemusega, pluss üks omanikke on ka pikaajalise kogemusega Baltikumi turult – VPH on teinud arendusprojekte nii Vilniuses, Riias kui ka Tallinnas, näiteks Kurna äripark. Kontakt on usalduslik, oleme teadlikult valinud selle tee, et teeme koos kohaliku kompetentsiga. Läksime võimalust kasutama, Torontos muutis kohalik omavalitsus detailplaneeringute tegemise korda, sest elamispinda on nii vähe.

Küsimus: *Miks on Strelneiku projekt Riias nii kaua aega võtnud?*

Vastus: Täna on jäänud veel viis kodu müümata, saime Covidiga pihta selle projektiga, oli mõeldud Riia südalinna nn investeerimiskorterite projektiks, mida oleks võinud osta investorid. Kuna turg muutus ja investorite huvi vähenes ja müügitempo aeglustus, tegime ise sellest üürimaja, saame üüritud, samal ajal oleme paralleelselt kortereid müünud, usume et selle aasta lõpuks saame müüdnud.

Küsimus: *Pärnu maanteel Grüne Majal refinantseerimise leping, miks mitte mingit võlakirja sinna hoopis peale teha?*

Vastus: Intressikeskkond põhjustas selle, et põhiosa üüritud läks jooksvalt laenude intressi ja põhiosade teenindamiseks. Võlakirjaturgudega nii, et see oleks kallim olnud, me usume, et Euribor mingi hetk tuleb alla ja siis on pangalaenu kapitalikulu soodsam kui võlakiri.

Notari tähelepanekud ja selgitused:

1. Äriseadustiku § 294 lg 1 kohaselt saadab juhatus teate koosoleku kokkukutsumise kohta aktsiaraamatusse kantud aadressil. Kui aktsiaseltsil on üle 50 aktsionäri, ei pea aktsionäridele teateid saatma, kuid üldkoosoleku toimumise teade tuleb avaldada vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehe Äriseadustiku § 294 lg 3 kohaselt peab korralise üldkoosoleku toimumisest ette teatama vähemalt kolm nädalat. Koosoleku kokku kutsumise teade avaldati 29.04.2024.a Nasdaq CSD SE Eesti filiaali vahendusel ja 30.04.2024 ajalehes Postimees. Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise ette teatamise tähtaega on järgitud.
2. Äriseadustiku §291 lg 2 kohaselt kutsub juhatus korralise üldkoosoleku kokku mitte hiljem kui kuue kuu jooksul majandusaasta lõppemisest. Aktsiaseltsi põhikirja kohaselt on Aktsiaseltsi majandusaasta 01.01-31.12. Äriseadustiku § 291 lg 1 kohaselt korraline on üldkoosolek, mille päevakorras on majandusaasta aruande kinnitamine.
3. Äriseadustiku § 293 lg 1 kohaselt, kui üldkoosoleku kutsub kokku juhatus või nõukogu, määrab üldkoosoleku päevakorra nõukogu. Notarile esitati Aktsiaseltsi juhatuse otsus 25. aprillist 2024.a. käesoleva üldkoosoleku päevakorra määramise kohta.
4. Äriseadustiku § 294 lg 5 kohaselt peab iga päevakorrapunkti kohta nõukogu esitama oma ettepaneku, mis tuleb märkida üldkoosoleku kokkukutsumise teatesse. Ettepaneku teatesse märkimata jätmine ei ole üldkoosoleku kokkukutsumise korra oluline rikkumine.

5. Notar on notariaaltoimingus osalejatele selgitanud, et vastavalt Tõestamisseaduse § 36 lg 3 vastutab osalejate nimekirja õigsuse eest koosoleku juhataja, kes on selle kinnituseks notari juuresolekul osalejate nimekirjale alla kirjutanud.
6. Aktsiaseltsi üldkoosolekul aktsionäride / aktsionäride esindajate poolt ei olnud esitatud kirjalikke seisukohti ega vastuväiteid.
7. Äriseadustiku § 299 lg 1 kohaselt on üldkoosoleku otsus vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole üldkoosolekul esindatud häältest, kui seaduse või põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet. Seaduses sätestatud või põhikirjas ettenähtud juhtudel on otsuse vastuvõtmiseks lisaks vajalik seaduses või põhikirjaga ette nähtud ulatuses eri liiki aktsiate omanike nõusolek.
8. AS § 304 lg 1 p 5 kohaselt kantakse aktsiaseltsi üldkoosoleku protokollis koosolekul vastuvõetud otsused koos hääletamistulemustega, muu hulgas aktsiate arv, mille poolt anti hääled, häältega esindatud aktsiate osakaal aktsiakapitalist, häälte koguarv, iga otsuse poolt ja vastu antud häälte arv ning erapooletuks jäänud häälte arv.
9. Äriseadustiku § 318 lg 51 kohaselt kui aktsionäride üldkoosoleku otsus nõukogu liikme valimise või tagasikutsumise kohta on notariaalselt tõestatud, esitab nõukogu nimekirja muudatused juhatuse asemel äriregistrile protokollis tõestanud notar justiitsministri kehtestatud korras, olles eelnevalt kontrollinud äriseadustiku § 319 1. lõikes nimetatud nõusolekuid.
10. Äriseadustiku §298² lg 1 kohaselt võib aktsionär hääletada üldkoosoleku päevakorras olevate punktide kohta koostatud otsuste eelnõusid, edastades oma hääle aktsiaseltsile enne üldkoosolekut vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui põhikirjaga ei ole ette nähtud teisiti, tingimusel, et enne koosolekut hääletamisel on tagatud aktsionäride tuvastamine ning hääletamise turvalisus ja usaldusvärsus.
11. Koosoleku protokoll koos lisadega allkirjastati koosoleku juhataja ja koosoleku protokollija poolt kaugtõestamise teel 28.05.2024.a.

Käesolev Aktsiaseltsi digitaalselt allkirjastatud aktsionäride erakorralise üldkoosoleku protokoll on koostatud ühes (1) eksemplaris, milline säilitatakse notaribüroos, mis on kasutusel õigussuhetes. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Vastavalt notariaalmäärustiku § 23¹ on notariaalaktis osalejal infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu ligipääs käesoleva notariaalakti digitaalsele ära kirjale aadressil www.eesti.ee, samuti Notarite Koja iseteenindusportaali www.notar.ee kaudu.

Käesoleva Aktsiaseltsi aktsionäride erakorralise üldkoosoleku protokollis on digitaalselt kaugtõestamise teel alla kirjutanud üldkoosoleku juhataja **Gerli Kivisoo** (isikukood 48203290279), kelle isiku on notar tuvastanud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel ja protokollija **Meree Punab** (isikukood 48611100031), kelle isiku on notar tuvastanud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel.

Notariaaltoimingus osalejad avaldavad ja kinnitavad, et nad soovivad, et notar edastaks käesoleva erakorralise üldkoosoleku protokollis kinnitatud ära kirja Tartu Maakohtu registriosakonnale.

Tehinguväärtus 3 854 701 : 4 = 963 675.25 eurot.

Notari tasu vastavalt notari tasu seaduse §§ 18, 22, 29 lg 1 p 4 on 319.50 eurot, millele lisandub käibemaks (22%) 70.29 eurot – **kokku 389.79 eurot**.

Vastavalt notari tasu seaduse § 35 lisandub ülalnimetatud tasule ära kirja valmistamise tasu iga A4 formaadis lehekülje eest 0.23 eurot (eelnimetatud summa sisaldab käibemaksu).

Käesolevas protokollis on kakskümmend (20) lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notariaalakti tekst on notariaalaktis osalejatele enne osalejate poolt allkirjutamist notari poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud ning notariaaltoimingus osalejad kinnitavad

käesolevale notariaalaktile alla kirjutades, et notariaalakt, selle tekst ja sisu vastavad notariaaltoimingus osalejate tahtele.

Käesolev notariaalakt on osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud notari juuresolekul ning notariaalaktis osalejad kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud käesolevale lepingule digitaalallkirjad isiklikult.

Gerli Kivisoo:

/allkirjastatud digitaalselt/

Meree Punab:

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Tea Tüürpuu

/allkirjastatud digitaalselt/