

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007.

Börsiettevõtteks lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

Koos majandusaasta aruandega esitab Arco Vara AS ka Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) aruande, milles Ettevõtte juhtkond kinnitab HÜT nõuete järgimist. Osas, milles HÜT nõudeid järgitud ei ole, on see eraldi välja toodud ning selgitatud mittejärgimise põhjuseid.

Majandusaasta aruande koostamisel on järgitud HÜT juhiseid. Käesolev HÜT aruanne on majandusaasta aruande osaks oleva tegevusaruande eraldiseisev peatükk.

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

Üldkoosoleku pädevus, koosolekute kokkukutsumise kord ja otsuste vastuvõtmine on reguleeritud Ettevõtte põhikirjas.

2012. aastal toimus üks korraline ja kolm erakorralist aktsionäride üldkoosolekut.

Korraline üldkoosolek toimus 15.05.2012 kell 9.00 Tallinnas, aadressil Narva mnt 7C, Park Inn by Radisson Central konverentsikeskuses, saalis Studio II. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 20.04.2012. Tehnilistel põhjustel ilmus koosoleku kokkukutsumise teade üleriikliku levikuga ajalehes Postimees üks päev hiljem ehk 21. aprillil. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles.

Nõukogu ettepanekud avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses ja need olid järgmised:

- kinnitada 2011. aasta majandusaasta aruanne;
- suunata 31.12.2011 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 3 381 662 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Üldkoosoleku päevakorras oli 2011. aasta majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, nõukogu liikme valimine ja audiitori valimine.

20.04.2012 oli Arco Vara AS teatanud Tallinna Börsile, et nõukogu liige Aare Tark soovib tagasi astuda ning 15.05.2012 korralisel aktsionäride üldkoosolekul otsustati valida uueks nõukogu liikmeks Aivar Pilv.

Koosolekul osales 12 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 62,79% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis ülevaate 2011. aasta majandusaasta tulemuste kohta ning vastas aktsionäri küsimusele.

Erakorralised üldkoosolekud

Esimene erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 10.02.2012. kell 9.00 Tallinnas, aadressil Paadi 5, Clarion Hotel Euroopa Ida-Euroopa A saalis.

Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 18.01.2012 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel. Teade ilmus üleriikliku levikuga Eesti Päevalehes 19.01.2012. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles.

2 aktsionäri tegid erakorralisele aktsionäride üldkoosolekule ettepanekuid, mis avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses ning need olid järgmised:

- HM Investeeringud OÜ tegi ettepaneku valida Arco Vara AS-i nõukogusse täiendavad liikmed Arvo Nõges ja Stephan David Balkin;
- Baltplast OÜ tegi ettepaneku kutsuda Arco Vara AS-i nõukogust tagasi nõukogu liikmed Aare Tark, Ragnar Meitern ja Kalev Tanner.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Aksionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli kutsuda tagasi Arco Vara AS-i nõukogust Ragnar Meitern, Aare Tark ja Kalev Tanner ning valida Arco Vara AS nõukogu uuteks liikmeteks Toomas Tool, Aivar Pilv ja Stefan David Balkin. Koosolekul osales 10 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 63% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis otsuse eelnõu kohta selgitusi.

Teine erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 30.04.2012 kell 9.00, Tallinnas, aadressil Rävåla puiestee 3, Radisson Blu hotelli konverentsikeskuses. Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 4.04.2012 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel <http://www.arcorealestate.com>. Teade ilmus üleriikliku levikuga Eesti Päevalehes 5.04.2012. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Üks aktsionär tegi erakorralisele aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku, mis avaldati erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise kutses ning see oli järgmine:

- OÜ Toletum tegi ettepaneku valida Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Toomas Tool ja Stephan David Balkin.

Aksionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli tagasi astunud nõukogu liikmete Kalev Tanner ja Ragnar Meiterni asemele uute nõukogu liikmete valimine. Vastavalt aktsionäri OÜ Toletum poolt tehtud ettepanekule otsustati valida uuteks Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Toomas Tool ja Stephan David Balkin.

Koosolekul osales 7 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 71,83% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis otsuse eelnõu kohta selgitusi.

Kolmas erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 30.07.2012 kell 9.00 Tallinnas, aadressil Narva mnt 7c, Radisson Park Inn Central hotelli konverentsikeskuses.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus Tallinna Börsi infosüsteemis 4.07.2012 ja üleriikliku levikuga Eesti Päevalehes 5.07.2012. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda üldkoosoleku materjalidega, kuhu saavad aktsionärid esitada oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink Ettevõtte veebilehele. Enne üldkoosoleku toimumist küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas Rolan Jankelevitš, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige.

Erakorralise üldkoosoleku toimumist nõudis Arco Vara AS-i aktsionär OÜ HM Investeeringud, kellele kuulus 20,04% Arco Vara AS-i aktsiakapitalist, ning esitas järgmise ettepaneku (mis esitaja poolt 27.07.2012 tagasi võeti):

- valida Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Margus Kangro ja Aivar Pihlak. Uute liikmete volitused algavad üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise hetkest.

30.07.2012 toimunud aktsionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli kahe täiendava nõukogu liikme valimine Arco Vara AS-i nõukogusse. Koosolekul võeti vastu otsus valida Arco Vara AS-i nõukogu liikmeteks Rain Lõhmus ja Arvo Nõges, kelle volitused algavad üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise hetkest.

Koosolekul osales 14 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 83,15% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Lembit Tampere, kes andis otsuse eelnõu kohta selgitusi.

2012. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Kõigi korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval vähemalt kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni Ettevõtte veebilehel.

II Juhatus

Arco Vara AS-i juhatuses on alates 4. septembrist 2009 korrara olnud üks liige:

- Lembit Tampere – kuni 22. oktoobrini 2012
- Tarmo Sild – alates 22. oktoobrist 2012

Mõlema juhatuse liikmaga sõlmiti ametisse asumisel ametileping. Mõlema juhatuse liikme leping sõlmiti kolmeaastase tähtajaga. Juhatus liikmed ei kuulunud samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatusse või nõukogusse.

Juhatus liikmega sõlmitud juhatuse liikme lepingus täpsustatakse juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Lembit Tampere lahkumishüvitise suuruseks oli vastavalt tema juhatuse liikme ametilepingule nelja kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjusega. Eelnimetatud

tasu suurus vastavalt Tarmo Sild-iga sõlmitud juhatuse liikme ametilepingule on kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Juhatuse liikmetele ei ole kehtestatud emitendi väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi.

2012. aastal arvestati juhatuse liikmele Lembit Tamperele (perioodil 1.01. - 22.10.2012) töötasusid kogusummas 107 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga) ja juhatuse liikmele Tarmo Sild-ile arvestati (perioodil 22.10. - 31.12.2012) töötasusid kogusummas 17 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga). Preemiaid ega lahkumishüvitisi juhatuse liikmetele 2012. aastal makstud ei ole.

Juhatuse liikmed on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu kontserni:

- Lembit Tampere – OÜ Alasniidu, OÜ Harku Projektijuhtimine, OÜ Overseas (OÜ Overseas juhatuse liikme volitused lõppesid 28.02.2012) ja OÜ Rimmelga Aiand juhatuse liige.
- Tarmo Sild – AS luteCredit Europe, MFV Lootus OÜ, Aia Tänav OÜ, Alarmo Kapital OÜ juhatuse liige

Juhatuse liikme poolt teatud osaluste omamine ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuse liige on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on Ettevõtte töösisekorraeeskirjades kirjas, et ettevõtte juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi.

III Nõukogu

Nõukogu ülesandeks on Ettevõtte tegevuse planeerimine, tegevuse korraldamine ja juhatuse tegevuse kontrollimine. Arco Vara AS nõukogu liikmed valib aktsionäride üldkoosolek.

HÜT kohaselt peavad pooled emitendi nõukogu liikmetest olema sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem.

Ettevõtte nõukogu koosseisus toimus 2012. aastal mitmeid muudatusi. 2012. aasta alguses kuulusid nõukogu koosseisu Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu koosseisu muudeti 2012. aastal kolmel aktsionäride üldkoosolekul, mis toimusid 30. aprillil, 15. mail ja 30. juulil. Alates 30.07.2012 on nõukogu koosseis järgmine - Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Aivar Pilv, Toomas Tool, Stephan Balkin, Rain Lõhmus ja Arvo Nõges. Kogu majandusaasta vältel olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees) ja Hillar-Peeter Luitsalu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 21.01.2008 on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu 2012. aasta jooksul oli 959 eurot kuus (väljamakstav summa) nõukogu liikme kohta. Nimetatud tasu kinnitati 17.12.2009 toimunud üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

2012. aastal toimus kokku kolmteist nõukogu koosolekut. 2012. aastal osalesid nõukogu liikmed:

- Richard Tomingas ja Hillar-Peeter Luitsalu 13 nõukogu koosolekul;
- Rain Lõhmus ja Aivar Pilv 6 nõukogu koosolekul.
- Arvo Nõges, Stephan Balkin ja Toomas Tool 5 nõukogu koosolekul;
- Kalev Tanner ja Aare Tark 3 nõukogu koosolekul.

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhataja ja nõukogu tihedalt koostööd.

Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate ettevõtete (Arco Investeeringute AS, Arco Real Estate AS, Arco Development SIA) nõukogudes.

Juhataja ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning emitendi strateegilise arengu osas vahetatakse pidevalt infot. Juhataja on osalenud kõigil nõukogu koosolekutel. Samuti annab juhatus nõukogule koosolekutel teavet Ettevõtte plaanidest ja eesmärkidest kõrvalekaldumisest ning nende põhjustest.

Nõukogu esimehe ja juhataja vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Kehtestatud on rutiin, mille kohaselt juhataja annab regulaarselt ülevaate Ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtteid.

V Teabe avalikustamine

Alates Tallinna Börsil noteerimisest lähtub Arco Vara AS teabe avalikustamisel Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõuetest, Eesti Vabariigi seadusandlusest ning eesmärgist kohelda kõiki aktsionäre võrdselt.

Arco Vara avalikustab teavet Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning kodulehel www.arcorealestate.com, eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldas oma veebilehel kõik Ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aastaaruanded ja vahearanded, börsiteated, aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, ettevõtte üldine informatsioon jms. Ettevõtte veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või

institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Lisaks on kogu Ettevõtte üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on 19.04.2012 avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender perioodi kohta aprill 2012 kuni aprill 2013.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest nimetatud kokkuleppeid ei ole sõlmitud.

Ettevõtte ei ole korraldanud investoritele ega analüütikutele esitlusi vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva ega ole kunagi avalikustanud kohtumistel analüütikute või investoritega ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Kvartaalsed vahearauanded on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearauandlus” ning on mõeldud lugemiseks koos vahearuandele eelneva majandusaasta konsolideeritud aastaaruandega.

Arco Vara AS-i konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse. Audiitor valitakse kord aastas aktsionäride korralisel üldkoosolekul. 15.05.2012 toimunud üldkoosolekul valiti Ettevõtte audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostab enamik kontserni ettevõtteid järgnevaks majandusaastaks eelarve, mille kinnitab vastava tütarettevõtte nõukogu või üldkoosolek. Kontserni konsolideeritud eelarve kinnitab Arco Vara AS-i nõukogu. Kinnitatud eelarvete jooksvat täitmist jälgib Ettevõttes kontrollid ja vajadusel tellitakse täiendavalt siseauditi teenuseid erialaspetsialistidelt.

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on Ettevõttes loodud finantskontrolleri ametikoht. Finantskontroller osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka konsolideeritud vahearuanete koostamisel. Konsolideeritud aruanded tuginevad ühtsel piiriülesel finantsarvestus- ja raamatupidamistarkvaral, konsolideerimine on suures osas automaatne ja igakuine protsess. Igakuine aruandlus esitatakse vastavate üksuste juhtidele ja konsolideeritud aruandlus grupi juhtkonnale.