

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS-i aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. Börsiettevõttena lähtub Arco Vara AS (edaspidi ka „Ettevõtte“) oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest.

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.

2013. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline aktsionäride üldkoosolek. Korralise üldkoosoleku puhul oli tegemist äriseadustiku § 297 lg 2 alusel kokku kutsutud korduskoosolekuga, sest 18.06.2013 kokku kutsutud korraline üldkoosolek ei olnud äriseadustiku § 297 lg-s 1 sätestatud kvooruminõude mittetäitmise tõttu otsustusvõimeline.

#### Korraline üldkoosolek

Korraline aktsionäride üldkoosolek toimus 1.07.2013 kell 11.00 Tallinnas, aadressil Paadi 5, Hotell Euroopa Lääne-Euroopa saalis.

Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus börsi infosüsteemis ning Ettevõtte veebilehel 18.06.2013. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 21.06.2013. 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. Üldkoosoleku päevakorras oli:

- 2012. aasta majandusaasta aruande kinnitamine;
- vahetusvõlakirjade emiteerimine (seoses juhataja ametilepingust tuleneva optsiooniga);
- Arco Vara AS nõukogu tasustamise uued põhimõtted;
- audiitori valimine.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmised otsused:

- Kinnitada Arco Vara AS-i 2012. aasta majandusaasta aruanne ning suunata 31.12.2012 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 18 034 755 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.
- Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot vastavalt otsusele lisatud vahetusvõlakirja tingimustele.
- Maksta nõukogu liikmetele tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine panna sõltuvusse nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Mitte hüvitada nõukogu liikmete reisi- ja elamiskulusid.
- Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks AS PricewaterhouseCoopers. Maksta audiitoritele tasu Ettevõtte 2013. aasta majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt Ettevõtte ja AS PricewaterhouseCoopers vahel sõlmitavale lepingule.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole Ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosolekul osales 18 aktsionäri, kelle häältega oli esindatud 77,09% kõigist häältest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osales ka Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kes andis ülevaate 2012. aasta majandusaasta tulemuste kohta.

#### Erakorraline üldkoosolek

Erakorraline aktsionäride üldkoosolek toimus 5.08.2013. kell 11.03 Tallinnas, aadressil Paadi 5, Hotell Euroopa Lääne-Euroopa saalis.

Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati 10.07.2013 Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu ning Arco Vara koduleheküljel. Teade ilmus üleriikliku levikuga ajalehes Postimees 11.07.2013. 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.

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

- valida Arco Vara AS nõukogu liikmeks Allar Niinepuu. Uue nõukogu liikme volitused algavad üldkoosoleku otsuse vastuvõtmise hetkest.

Üldkoosolekul võeti vastu järgmine otsus:

- valida nõukogu uueks liikmeks Allar Niinepuu.

Koosolekut juhatas Arco Vara AS-i juhatuse liige Tarmo Sild. Koosolekul osales 18 aktsionäri, kelle hääletega oli esindatud 50,22% kõigist hääletest. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise.

2013. aastal toimunud üldkoosolekute otsused, protokollid ja materjalid avaldati Ettevõtte veebilehel. Korralise ja erakorralise üldkoosoleku päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosolekute 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 korraga olnud üks liige. Alates 22. oktoobrist 2012 on Arco Vara AS-i tegevjuht (ja ainuke juhatuse liige) Tarmo Sild.

Juhatuses liikmeks sõlmiti ametisse asumisel ametileping tähtajaga 3 aastat. Juhatuses liige ei kuulunud samaaegselt ühegi teise börsiettevõtte juhatusse ega nõukogusse.

Juhatuses liikmeks 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. Tarmo Sild'i lahkumishüvitise suurus on vastavalt tema juhatuse liikme ametilepingule kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta. Juhatuses liikmele on kehtestatud emitendi väärtpaberitega seotud preemiasüsteem, millega seoses otsustasid aktsionärid 01.07.2013 toimunud korralisel üldkoosolekul suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali tingimuslikult, lastes välja ühe vahetusvõlakirja nimiväärtusega 1 000 eurot.

2013. aastal arvestati juhatuse liikmele Tarmo Sild (perioodil 01.01.2013 - 31.12.2013) töötasusid kogusummas 88 tuhat eurot (koos sotsiaalmaksuga). Preemiaid (va juhatuse liikme preemiasüsteemi raames emitereitud vahetusvõlakiri) ega lahkumishüvitisi juhatuse liikmele 2013. aastal ei makstud.

Juhatuses liige on teavitanud ettevõtet enda osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu kontserni:

- Tarmo Sild – AS luteCredit Europe, MFV Lootus OÜ, Aia Tänav OÜ, Alarmo Kapital OÜ ja OÜ Catsus juhatuse liige.

Juhatuses liikme poolt teatud osaluste omamine ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuses 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 2013. aastal mitu muudatust. 2013. aasta alguses kuulusid nõukogu koosseisu Richard Tomingas, Hillar-Peeter Luitsalu, Aivar Pilv, Toomas Tool, Stephan David Balkin, Rain Lõhmus ja Arvo Nõges. 10.06.2013 esitas nõukogu liige Richard Tomingas nõukogu liikme kohalt tagasiastumise avalduse. 5.08.2013 toimunud erakorralisel aktsionäride üldkoosolekul valiti uueks nõukogu liikmeks Allar Niinepuu. Alates 05.08.2013 on nõukogu koosseis järgmine - Hillar-Peeter Luitsalu, Aivar Pilv, Toomas Tool, Stephan David Balkin, Rain Lõhmus, Arvo Nõges ja Allar Niinepuu.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. Alates 21.01.2008 kuni 10.06.2013 oli nõukogu esimees Richard Tomingas. 10.06.2013 toimunud nõukogu koosolekul valisid nõukogu liikmed uueks nõukogu esimeheks Hillar-Peeter Luitsalu.

Nõukogu liikmete tasu kuni 30.06.2013 oli 959 eurot kuus (netosumma) nõukogu liikme kohta. Nimetatud tasu kinnitati 17.12.2009 toimunud üldkoosoleku otsusega. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ega lahkumishüvitisi ning nõukogu esimehele tasu ei erine teiste nõukogu liikmete tasudest. 1.07.2013 toimunud üldkoosolekul muudeti senist nõukogu liikmete tasustamise korda ning otsustati, et edaspidi makstakse nõukogu liikmetele tasu osaletud koosoleku kohta 500 eurot (netosumma), kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine otsustati panna sõltuvusse nõukogu koosolekute protokollide allkirjastamisest. Lisaks otsustati, et edaspidi ei hüvitata nõukogu liikmete reisi- ja elamiskulusid.

2013. aastal toimus kokku 12 nõukogu koosolekut. 2013. aastal osalesid nõukogu liikmed koosolekutel järgmiselt:

- Arvo Nõges 12 nõukogu koosolekul;
- Hillar-Peeter Luutsalu 10 nõukogu koosolekul;
- Richard Tomingas 8 nõukogu koosolekul (2013. aastal toimus tema ametiajal 8 koosolekut);
- Rain Lõhmus ja Aivar Pilv 8 nõukogu koosolekul;
- Toomas Tool 4 nõukogu koosolekul;
- Stephan David Balkin 2 nõukogu koosolekul;
- Allar Niinepuu 1 nõukogu koosolekul (2013. aastal toimus tema ametiajal 2 koosolekut).

#### **IV Juhatuse ja nõukogu koostöö**

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

Nõukogu liikmed ei osale igapäevase Ettevõtte juhtimises, aga juhataja hoiab nõukogu jooksvalt kursis oluliste asjaoludega, mis puudutavad Ettevõtte tegevuse planeerimist ja äritegevust. Lisaks on nõukogul igal ajal võimalus pöörduda juhataja poole täiendavate küsimuste ja/või infopäringutega. Informatsiooni vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS-i aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid, samuti juhatuse ja nõukogu lahususe põhimõtteid. Välja on kujunenud tava, et nõukogu koosolekutel annab juhataja nõukogu liikmetele ülevaate Ettevõtet puudutavatest olulistest küsimustest ja arengutest.

#### **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](http://www.arcorealestate.com) eesti ning inglise keeles. Aktsionäridele suunatud info on kodulehel alajaotises „Investorile“. Ettevõtte avaldab oma veebilehel kõik Ettevõttega seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Muuhulgas on avaldatud aktsionäride üldkoosolekuga seonduv informatsioon, Ettevõtte üldine informatsioon jms. Kogu Ettevõtet üldisemalt ning detailsemalt puudutav informatsioon on veebilehel jaotatud erinevatesse rubriikidesse. Edastatav informatsioon on loogiliselt struktureeritud ja kergesti leitav.

Ettevõtte veebilehel on avaldatud eesti ja inglise keeles finantskalender kuni aprillini 2014.

Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäride vahelisi 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. 01.07.2013 toimunud korralisel üldkoosolekul valiti Ettevõtte 2013. aasta majandusaasta audiitoriks AS PricewaterhouseCoopers.

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

Kvaliteetse finantsaruandluse tagamiseks ja finantsaruandlust puudutavate riskide vähendamiseks on Ettevõttes loodud finantsjuhi ametikoht. Finantsjuht osaleb aktiivselt nii konsolideeritud aastaaruande kui ka konsolideeritud vahearuanne 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.