

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. 06. 2007. a.

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 või selgitab käesolevas osas mittejärgmise põhjuseid.

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

I Üldkoosolek

Ettevõtte kõrgemaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.

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

2009. aastal toimus üks korraline ja kaks erakorralist ettevõtte aktsionäride üldkoosolekut.

Korraline üldkoosolek toimus 22.05.2009. a aadressil Tallinn, Viru väljak 3, kuid kuna üldkoosolekul oli kohal alla poole aktsiatega esindatud häälest, ei olnud üldkoosolek otsustusvõimeline ja juhatus kutsus kokku uue sama päevakorraga üldkoosoleku. Uus korraline üldkoosolek toimus 04.06.2009. a aadressil Tallinn, Narva mnt 7C. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 23.05.2009. a ajalehes Postimees ja ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Aktsionäridele ei avalikustatud audiitoriga sõlmitavat lepingut, sest lepingu eelsete läbirääkimiste kohaselt ei kuulunud lepingu sisu avalikustamisele. Samas kuna audiitoriks valiti tagasi audiitorühing Ernst & Young Baltic AS, pikendati juba varem kehtinud audiitorlepingut.

Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist kirjalikke küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Enne üldkoosoleku toimumist ei avaldanud nõukogu ettevõtte veebilehel eraldi enda ettepanekuid päevakorras olevate teemade kohta, kuna nõukogul ei olnud nende teemade osas täiendavaid ettepanekuid, mis oleksid omanud tähtsust vaid need avaldati üldkoosoleku kokkukutsumise kutses.

Koosolekut juhatas vandeadvokaat Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine, audiitori valimine. Kasumi jaotamist arutati üldkoosolekul eraldiseisva teemana ja selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas), üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luitsalu) ja audiitorühingust Ernst & Young Baltic AS vannutatud audiitor Hanno Lindpere. Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes.

Esimene erakorraline üldkoosolek toimus 27.08.2009. a Tallinnas aadressil Narva mnt 7c. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 19.08.2009. a ajalehes Postimees ja ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus, kokkukutsumise ettepaneku tegija, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid 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 kirjalikke küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas Rainer Osanik, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli ettevõtte põhikirja muutmine selliselt, et ettevõtte juhatuses saaks olla üks kuni viis liiget varasema kolme kuni viie liikme asemel. Erakorraline üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas) ja üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luitsalu). Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ning audiitor koosolekul ei osalenud.

Teine erakorraline üldkoosolek toimus 17.12.2009. a Tallinnas aadressil Narva mnt 7C. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 19.11.2009. a ajalehes Postimees ja ettevõtte veebilehel. Teates näidati ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus, kokkukutsumise ettepaneku tegija, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega, kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused ning koosoleku päevakorras nimetatud teemasid puudutava teabe ja dokumentide otselink ettevõtte veebilehele. Teavet esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Enne üldkoosoleku toimumist kirjalikke küsimusi päevakorrapunktide kohta ei esitatud.

Koosolekut juhatas vandeadvokaat Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli ettevõtte nõukogu liikmete volituste pikendamine, nõukogu liikmete tasustamine, põhikirja muutmine ja aktsiakapitali vähendamine. Erakorraline üldkoosolek viidi läbi eesti keeles ja koosoleku juhataja tagas koosoleku sujuva

läbiviimise. Koosolekul osalesid ettevõtte kõik juhatuse liikmed, nõukogu esimees (Richard Tomingas), üks nõukogu liige (Hillar-Peeter Luutsalu) ja notar Merle Saar-Johanson. Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ning audiitor koosolekul ei osalenud.

Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosolekute jälgimist ja nendest osavõttu sidevahendite kaudu, sest selle kasutamiseks puuduvad usaldusväärsed lahendused aktsionäride identifitseerimiseks ning osalevate aktsionäride privaatsuse tagamiseks.

Korralise ja erakorraliste üldkoosolekute päevakorrapunktidega seotud teavet, samuti enne koosoleku toimumist aktsionäride poolt esitatud küsimusi ja neile antud vastuseid, hoitakse üleval kuni järgmise üldkoosoleku toimumise teabe avalikustamiseni ettevõtte veebilehel

II Juhatus

Arco Vara AS juhatuses on alates 04.09.2009 ja käesoleval hetkel 1 liige:

- Lembit Tampere - juhataja, kes korraldab ettevõtte juhtimist.

Ajavahemikul 16.10.2008 – 03.09.2009 oli juhatuses 3 liiget: Lembit Tampere (juhatuse esimees), Heigo Metsoja (juhatuse liige, finantsjuht) ja Veiko Taevere (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht).

Juhatus muutmine üheliikmeliseks peeti vajalikuks ettevõtte töö senisest paremaks korraldamiseks, juhtimisefektiivsuse tagamiseks ning tegevuste restruktureerimiseks. Vastavad muudatused kiitiks heaks aktsionäride erakorraline üldkoosolek 27.08.2009. aastal, millal otsustati ettevõtte põhikirja asjaomane muutmine.

Kõigi juhatuse liikmetega on(oli) sõlmitud ametisse asumisel ametilepingu tema ülesannete täitmiseks. Juhatus liikmete lepingud on(olid) sõlmitud kolmeaastasteks tähtaegadeks. Ükski juhatuse liige ei ole samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatuse liige, teise emitendi nõukogu esimees ega ettevõttega samasse kontserni kuuluva emitendi nõukogu esimees.

Juhatus liikmega on sõlmitud juhatuse liikme leping, milles on täpsustatud juhatuse liikme õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatus liikmele makstakse lahkumishüvitust nelja kuu juhatuse liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta

2009. aastal Heigo Metsoja ja Veiko Taeverega ning Lembit Tamperega kehtinud juhatuse liikme ametilepingud ei sisaldanud preemia (boonuse) maksmise korda ning muud sellist korda ei ole ettevõtte nõukogu kinnitanud.

2009. aasta maksti juhatuse liikmetele välja töötasud kogusummas 1,9 mln krooni (0,1 mln eurot). Preemiaid (boonuseid) ega lahkumishüvitiisi ei makstud.

Juhatus liikmed on teavitanud ettevõtet endi osalustest teistes äriühingutes või juhtimisorganites, mis ei kuulu Kontserni:

- Lembit Tampere – OÜ Alasniidu, OÜ Overseas ja OÜ Harku Projektijuhtimine juhatuse liige ning OÜ Remmelga Aiand ainoosanik ja juhatuse liige;

Juhatus liikmete poolt teatud osaluste ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatus liikmed 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 põhjendamatu soodustusi.

Juhatus liikmed ei ole teinud enda, enda lähedase ega endaga seotud isikuga olulisi tehinguid ega teinud otsuseid lähtudes enda isiklikest huvidest.

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 olema pooled emitendi nõukogu liikmetest sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla 1 liige vähem.

Ettevõtte nõukogu on 5-liikmeline. Kogu majandusaasta olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees), Hillar-Peeter Luutsalu, Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern.

Alates 16.05.2008. aastast on ettevõtte sõltumatuteks nõukogu liikmeteks HÜT definitsiooni kohaselt Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu liikmeid Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas't ei saa lugeda sõltumatuteks liikmeteks, kuna nad on eelneva kolme aasta jooksul olnud emitendi gruppi kuuluvate mitmete äriühingute juhtorganite liikmed ja omavad ärilisi suhteid läbi neile kuuluvate äriühingute OÜ HM Investeeringud ja OÜ Toletum.

Seega on ettevõttel 3 sõltumatud ja 2 sõltuvat nõukogu liiget ning täidetud on HÜT nõue, mille kohaselt võib nõukogu liikmete paaritu arvu korral olla sõltumatuid liikmeid 1 liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. Selline nõukogu koosneb tagab efektiivse juhtimise ning on parim ettevõttele ja aktsionäridele.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 21.01.2008 ja käesoleval hetkel on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu oli alates 31.05.2007. aastast kuni 17.12.2009 aastani nõukogu liikme kohta 7500 EEK kuus (bruto). 17.12.2009. aasta üldkoosoleku otsusega kinnitati nõukogu liikmete uueks tasuks 15 000 krooni (ehk 959 eurot) kuus (neto). Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas, kes osalevad aktiivselt ka emitendi poolt kontrollitavate äriühingute nõukogude töödes, kasutusse on antud sõiduautod, arvutid ja mobiiltelefonid, millised kulud kannab üldkoosoleku otsuse alusel emitent.

Nõukogu poolt ei ole komiteesid moodustatud.

2009. aastal toimus kokku 8 nõukogu koosolekut. Enamus 2009. aastal emitendi nõukogus olevad liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutest, mis toimusid nende liikmeksoleku ajal. Vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel osales nõukogu liige Ragnar Meitern, kes ei saanud osaleda koosolekutel välismaal viibimise tõttu.

Ühelgi nõukogu liikmel ei ole tekkinud 2009. aasta jooksul huvide konflikti emitendiga.

IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

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

Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luutsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate kõigi kolme tegevussuuna emaettevõtete (Arco Ehitus OÜ, Arco Investeeringute AS ja Arco Real Estate AS) nõukogudes ning lisaks on Richard Tomingas Arco Development SIA nõukogu liige.

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

Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe vahel toimuvad vastavalt vajadusele info vahetamise koosolekud. Info vahetamise osas järgitakse nõukogu poolt kinnitatud siseteabe hoidmise, avaldamise ja Arco Vara AS aktsiatega tehingute tegemise sisereegleid.

18.08.2009. tegi nõukogu otsuse kutsuda tagasi juhatuse liikmed Heigo Metsoja ja Veiko Taevere alates üldkoosoleku poolt põhikirja muudatuse kinnitamisest. Juhatuse muutmine üheliikmeliseks peeti vajalikuks ettevõtte töö senisest paremaks korraldamiseks, juhtimiseefektiivsuse tagamiseks ning tegevuste restruktureerimiseks.

V Teabe avalikustamine

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

Arco Vara AS veebileht asub aadressil www.arcorealestate.com ja aktsionäridele suunatud info lihtsalt leitavas alajaotuses <http://www.arcorealestate.com/en/investor-info/general> nii eesti kui inglise keeles. Emitent avaldas oma veebilehel kõik emitendiga seotud faktid ja hinnangud, millest on teavitatud finantsanalüütikuid või teisi isikuid. Emitendi veebilehel on avalikustatud ka analüütikutega kohtumised, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad ning emitendi üldised strateegiasuunad. Emitent ei koostanud majandusaasta alguses nn finantskalendrit, sest kõik avalikustamisele kuuluvad teabed avaldas emitent vastavalt õigusnormides kehtestatud tähtaegadel.

Ettevõtte veebilehel (www.arcorealestate.com) on aktsionäridele kättesaadavad: aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta; üldkoosoleku toimumise kuupäevad, kohad, päevakorrad ja muud üldkoosolekutega seotud andmed; põhikirj; juhatuse ja nõukogu koosneis; andmed audiitori kohta; majandusaasta- ja vahearuanded. Ettevõtte veebilehel ei ole kajastatud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist, sest nimetatud kokkuleppeid ei ole sõlmitud. Nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad on varasemalt olnud aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel, kuid käesoleval hetkel neid avaldatud ei ole, sest nimetatud strateegiadokument on uuendamisel.

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

VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutusele võetud.

Raamatupidamisearuandeid on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuse täitmiseks.

Ettevõtte avalikustab korra igal aastal auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul auditeerimata vahearuanded, mis kõik on aktsionäridele kättesaadavad ettevõtte veebilehel.

Nõukogu koosolekul, kus arutati auditeerimise tulemusi osales audiitor. Audiitor edastas oma raporti ning tulemuste arutelu juures ei viibinud juhatuse liikmed. Vastava nõukogu koosolek protokolliti.

Ettevõtte korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldati audiitori kandidaat, kuid ei avaldatud tema kohta andmeid ja asjaolu, et audiitorina jätkab sama audiitориühing. Alates 2009. aastast esindab audiitorite meeskonda vannutatud audiitor Ivar Kiigemägi. Kuna audiitor on auditeerinud ettevõtte majandusaastat ka eelnevatel aastatel ja nõukogul ei olnud välja tuua midagi negatiivset audiitori tegevusele, siis ei pidanud nõukogu vajalikuks teha üldkoosolekul eraldi ettekannet audiitori tegevuse osas.

Audiitoriga sõlmitud lepingu eelnõu esitati juhatuse poolt enne lepingu allkirjastamist nõukogule kinnitamiseks. Nimetatud lepingus lepiti kokku eelkõige audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Audiitorile makstud tasu suurust ettevõtte ei avalikustanud, kuna selle mitteavaldamine ei mõjuta emitendi arvates audiitori poolt teostatud auditeerimise järeldusotsuse usaldusväärsust.

Ettevõtte riskide paremaks hindamiseks ja juhtimiseks koostavad kontserni olulisimad ettevõtted järgnevas majandusaastaks eelarve, mille kinnitab vastava tütaretevõtte nõukogu või üldkoosolek. Ettevõtte enda ja konsolideeritud eelarve kinnitab nõukogu. Kinnitatud eelarvete järgimiseks on ettevõttes finantskontroller ja vajadusel tellitakse täiendavalt siseauditi teenuseid eriala spetsialistidelt.

Ettevõtte kogu sise – ja välisauditeerimise kulud oli 2009. aastal 1,7 mln krooni (0,1 mln eurot). 2008 aastal vastavalt 2,3 mln krooni (0,2 mln eurot).