

## Äriühingu juhtimine ja vastavus Tallinna Börsi Hea Ühingujuhtimise Tava soovitudele

Arco Vara AS aktsiad noteeriti Tallinna Börsi põhinimekirjas 21. juunil 2007. a. Börsiettevõttena lähtub Arco Vara AS oma tegevuses Eestis kehtivatest õigusaktidest, Tallinna Börsi nõuetest, reeglitest ja juhistest ning ettevõtte põhiväärtustest:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväärsus - 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.

2008. aastal toimus üks korraline ja üks erakorraline ettevõtte aktsionäride üldkoosolek.

Korraline üldkoosolek toimus 13.05.2008. aastal aadressil Tallinn, Tõnismägi 2. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 21.04.2008. aastal ajalehes Eesti Päevaleht ja ettevõtte kodulehel. Teates näidati ära, kus on võimalik tutvuda kõigi üldkoosoleku oluliste andmete ja materjalidega ning kuhu saavad esitada aktsionärid oma küsimused. Aktsionäridele ei avalikustatud: audiitoriga sõlmitavat lepingut, sest lepingu eelsete läbirääkimiste kohaselt ei kuulunud lepingu sisu avalikustamisele; nõukogu liikme kandidaadi andmeid tema osalemise kohta teiste äriühingute nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös. Puudus kõrvaldati 14.05.2008. a kui avaldati uue nõukogu liikme CV koos üldkoosoleku otsustega.

Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Ettevõtte vastas aktsionäride esitatud küsimustele enne üldkoosoleku toimumist ja avaldas küsimused ja vastused, mis olid seotud üldkoosoleku päevakorra punktidega, ettevõtte kodulehel.

Enne üldkoosoleku toimumist ei avaldanud nõukogu ettevõtte kodulehel enda ettepanekuid päevakorras olevate teemade kohta, sest nõukogul ei olnud nende teemade osas ettepanekuid, mis oleksid omanud tähtsust.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamine, audiitori valimine, omaaktsiate omandamise õiguse andmine ning nõukogu liikme tagasikutsumine ja uue nõukogu liikme 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) ja kaks nõukogu liiget (Hillar-Peeter Luutsalu ja Arti Arakas). Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark ja Kalev Tanner) ning audiitor ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes. Nõukogu liikme kandidaat Ragnar Meitern, kes ei ole varem nõukogu liikmeks olnud, ei saanud osaleda üldkoosolekul kuna tema töökoht asub väljaspool Eesti Vabariiki. Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu sidevahendite kaudu.

Erakorraline üldkoosolek toimus 06.11.2008. aastal Tallinnas aadressil Narva mnt 7c. Koosoleku kokkukutsumise teade ilmus 29.10.2008. aastal ajalehes Päevaleht ja ettevõtte kodulehel. Teates näidati ära erakorralise koosoleku kokkukutsumise põhjus ning kokkukutsumise ettepaneku tegija. Teave esitati aktsionäridele nii eesti kui ka inglise keeles. Ettevõtte vastas aktsionäride esitatud küsimustele enne erakorralise üldkoosoleku toimumist ja avaldas küsimused ja vastused, mis olid seotud erakorralise üldkoosoleku päevakorra punktidega, ettevõtte kodulehel.

Koosolekut juhatas Hannes Vallikivi, kes ei ole ettevõtte nõukogu esimees ega juhatuse liige. Koosoleku päevakorras oli ettevõtte 13.05.2008. aasta üldkoosoleku otsuse, millega anti ettevõttele õigus oma aktsiate omandamiseks ning määrati ühe aktsia eest tasutavaks miinimumhinnaks 1/10 aktisa nimiväärtusest, osaline muutmine. 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 Luutsalu). Ülejäänud nõukogu liikmed (Aare Tark, Kalev Tanner ja Ragnar Meitern) ning audiitor ei saanud osaleda töökohustuste tõttu teistes ettevõtetes. Ettevõtte ei pidanud võimalikuks teostada üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu sidevahendite kaudu.

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

## II Juhatus

Arco Vara AS juhatuses on alates 16.10.2008. a ning ka käesoleva aruande koostamise hetkel 3 liiget:

- Lembit Tampere - juhatuse esimees, kes korraldab juhatuse tööd ning ettevõtte juhtimist;
- Heigo Metsoja - juhatuse liige, kes korraldab ettevõtte finantsjuhtimist;
- Veiko Taevere – juhatuse liige, kelle vastutusvaldkonnaks on arendusdivisjoni juhtimine;

Ajavahemikul 01.01.2008 – 05.02.2008 oli juhatuses 5 liiget: Viljar Arakas (juhatuse esimees), Ahto Altjõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Aare Tammemäe (juhatuse liige, finantsjuht), Veiko Pedosk (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

Ajavahemikul 06.02.2008 – 18.02.2008 oli juhatuses 4 liiget: Aare Tammemäe (juhatuse esimees, finantsjuht), Ahto Altjõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Veiko Pedosk (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

Ajavahemikul 18.02.2008 – 28.08.2008 oli juhatuses 4 liiget: Aare Tammemäe (juhatuse esimees, finantsjuht), Ahto Altjõe (juhatuse liige, ehitusdivisjoni juht), Veiko Taevere (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

Ajavahemikul 28.08.2008 – 15.10.2008 oli juhatuses 4 liiget: Lembit Tampere (juhatuse esimees), Heigo Metsoja (juhatuse liige, finantsjuht), Veiko Taevere (juhatuse liige, arendusdivisjoni juht) ja Avo Rõõmussaar (juhatuse liige, teenindusdivisjoni juht).

Kõigi juhatuse liikmetega on sõlmitud ametisse asumisel ametilepingu tema ülesannete täitmiseks. Juhatuse liikmete lepingud on 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.

Juhatuse liikmetega on sõlmitud juhatuse liikme lepingud, milles on täpsustatud juhatuse liikmete õigusi, kohustusi ning vastutust, samuti on reguleeritud põhitasu maksmine. Tasu suurus lepiti kokku arvestades vastava juhatuse liikme tööülesandeid, tegevust, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi. Juhatuse liikmetele makstakse lahkumishüvitust kuue kuu juhatuse liikme põhitasu ulatuses, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi ilma mõjuva põhjuseta

Juhatuse liikme lepingud mis olid sõlmitud Viljar Arakas'ega, Aare Tammemäe, Ahto Altjõe, Veiko Pedosk'i ja Avo Rõõmussaar'ega sisaldasid ka preemia (boonuse) maksmise korda. Juhatuse liikmel oli õigus saada preemiat (boonust), kui ettevõtte konsolideeritud kasum ja käive vastavad kokkulepitud eesmärkidele. Kui konsolideeritud käive või kasum olid suuremad või väiksemad kokkulepitud eesmärkidest, siis kasutati preemia arvutamisel eraldi valemit. Negatiivsete majandustulemuste puhul preemiat ei makstud ja juhatuse liikmelt negatiivset summat sisse ei nõutud. Kirjeldatud süsteem motiveeris isikuid tegutsema ettevõtte parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muudes isikute huvides. Juhul, kui juhatuse liige kutsuti tagasi ilma mõjuva põhjuseta, oli juhatuse liikmel õigus saada vastava aasta eest preemiat proportsionaalses osas vastava aasta ametisoleku päevade arvule, võttes aluseks vastava aasta eelmise kvartali kinnitatud majandustulemused.

2008. aasta maksti juhatuse liikmetele välja töötasud kogusummas 14 311 872 EEK, millest juhatuse liikme tasud moodustasid 2 049 707 EEK, makstud preemiad (boonus) 9 164 992 EEK ja koondamishüvitised 3 097 173 EEK.

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

- Ahto Altjõe – OÜ Infotrade juhatuse liige;
- Veiko Pedosk – Kvaliteks OÜ juhatuse liige ja ainsosanik;
- Avo Rõõmussaar – Strateg Consulting OÜ juhatuse liige ja osanik, Energiameets OÜ ainsosanik ja juhatuse liige;
- Viljar Arakas – Eesti Omanike Keskliidu juhatuse liige ja OÜ Miemma Holding ainsosanik ja juhatuse liige;
- Lembit Tampere – CHB Kindlustusmaakler OÜ, OÜ Alasniidu, OÜ Overseas, OÜ ECE Maja ja OÜ Harku Projektijuhtimine juhatuse liige ning OÜ Remmelga Aiand ainsosanik ja juhatuse liige;
- Aare Tammemäe – OÜ Brandeis Grupp ainsosanik ja juhatuse liige;

Juhatuse liikmete poolt teatud osaluste ja juhtimisorganites osalemine ei ole konkurentsikeelu rikkumine. Juhatuse liikmed on lepinguga võtnud ka kohustuse konkurentsikeeldu mitte rikkuda. Lisaks on ettevõtte töösisekorraeskirjades 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.

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

Ettevõtte nõukogu on 5-liikmeline. Majandusaasta algusest kuni 16.05.2008. aastani olid nõukogu liikmeteks Richard Tomingas (nõukogu esimees), Hillar-Peeter Luitsalu, Arti Arakas, Aare Tark ja Kalev Tanner. 16.05.2008. aastal toimunud ettevõtte korralisel üldkoosolekul kutsuti tagasi nõukogu liige Arti Arakas ja uueks nõukogu liikmeks valiti Ragnar Meitern.

Alates 16.05.2008. aastast on ettevõtte sõltumatuteks nõukogu liikmeteks HÜT definitsiooni kohaselt Kalev Tanner ja Ragnar Meitern. Nõukogu liikmeid Hillar-Peeter Luitsalu 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. Samuti ei ole Aare Tark HÜT definitsiooni kohaselt sõltumatu, kuna osutab läbi tema kontrolli all oleva Advokaadibüroo Tark&Co juriidilisi teenuseid Arco Vara AS-le.

Seega on ettevõttel 2 sõltumatud ja 3 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 koosseis tagab efektiivse juhtimise ning on parim ettevõttele ja aktsionäridele.

Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe.

Alates 1997. aastast oli nõukogu esimees Arti Arakas, kes esitas nõukogu koosolekule 12.12.2007. aastal nõukogu esimehe kohalt tagasi astumise avalduse. Nõukogu rahaldas selle ning alates 21.01.2008. aastast on nõukogu esimees Richard Tomingas.

Nõukogu liikmete tasu on kinnitatud üldkoosoleku otsusega 31.05.2007. aastal, milline summa nõukogu liikme kohta on 7 500 EEK kuus (ei sisalda sotsiaalmaksu). Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ning nõukogu esimehele ei maksta eritasu. Lahkunud nõukogu liikmele ei maksta lahkumishüvitist.

Arti Arakas, Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas, kes osalevad aktiivselt ka emitendi poolt kontrollitavate äriühingute nõukogude töödes, kasutusse on antud sõidua autod, arvutid ja mobiiltelefonid, milliste kulud kannab üldkoosoleku otsuse alusel emitent.

Nõukogu poolt ei ole komiteesid moodustatud.

2008. aastal toimus kokku 10 nõukogu koosolekut. Kõik 2008. aastal emitendi nõukogus olevad liikmed osalesid rohkem kui pooltel nõukogu koosolekutest, mis toimusid nende liikmeksõleku ajal.

Enne nõukogu liikme Ragnar Meiterni valimist nõukogu liikmeks tuvastati, et tal puudub huvide konflikt emitendiga. Samuti ei ole teistel nõukogu liikmetel tekkinud 2008. aasta jooksul huvide konflikti.

### IV Juhatuse ja nõukogu koostöö

Lähtudes emitendi põhikirjast ning väljakujunenud töökorraldusest teevad juhatuse ja nõukogu tihedalt koostööd. Nõukogu liikmed Hillar-Peeter Luitsalu ja Richard Tomingas on aktiivselt tegevad ka emitendi kontrolli all olevate kõigi kolme tegevussuuna emaettevõtete (Arco Ehitus OÜ, Arco Investeeringute AS ja Arco Real Estat AS) nõukogudes.

Juhatus ja nõukogu peavad ettevõtte strateegiat puudutavates küsimustes ühiseid koosolekuid ning pidevalt vahetatakse infot emitendi strateegilise arengu osas. Samuti annab juhatuse nõukogule koosolekul 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.

25.08.2008. aastal kutsus nõukogu tagasi juhatuse esimehe Aare Tammemäe ja juhatuse liikme Ahto Altjõe. Juhatuse esimehe ja juhatuse liikme tagasikutsumist peeti vajalikuks ettevõtte töö senisest paremaks korraldamiseks, juhtimiseefektiivsuse tagamiseks ning tegevuste restruktureerimiseks. Uueks juhatuse esimeheks kinnitati Lembit Tampere ja juhatuse liikmeks Heigo Metsoja. 18.09.2008. aastal rahuldas nõukogu juhatuse liikme Avo Rõõmussaar'e avalduse ning kutsus juhatuse liikme omal soovil tagasi.

## 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](http://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 on ühel juhul korraldanud investorile esitluse vahetult enne finantsaruandluse avaldamise kuupäeva, kuid kohtumistel analüütikute või investoritega ei avalikustata kunagi ettevõtte siseinfot või veel avaldamata finantsandmeid.

## VI Finantsaruandlus ja auditeerimine

Arco Vara AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS).

Nõukogu koosolekul, kus arutati auditeerimise tulemusi osales audiitor. Audiitor edastas oma raporti ning tulemuste arutelu juures ei viibinud juhatuse liikmed. Vastavat nõukogu koosolekut ei protokollitud.

Ettevõtte korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates avaldati andmed audiitori kandidaadi kohta. Audiitor on auditeerinud ettevõtte majandusaastat ka eelnevatel aastatel ja kuna nõukogul ei olnud välja tuua midagi negatiivset audiitori tegevusele, siis ei pidanud nõukogu ka vajalikuks eraldi üldkoosolekul teha ettekanne audiitori tegevuse osas.

Arco Vara AS ei avalikusta audiitorile makstud tasu suurust, kuna selle mitteavaldamine ei mõjuta emitendi arvates audiitori poolt teostatud auditeerimise järeldusotsuse usaldusväärsust.