

 ARCOVARA

# Sisukord

1	Sissejuhatus	3
2	Tutvustav teave	4
3	Arco Vara tutvustus ja plaanid	5
4	Aktsiate pakkumine ja kauplemisele võtmine	10
5	Arco Vara äritegevus ja tulevikuvaated	16
6	Arco Vara finantsülevaade	25
7	Aktsionäride õigused	27
8	Ettevõtte tegutsemismudel, peamised turud ja juhtimine	28
9	Riskitegurid	31
10	Eesti maksusüsteem	34

# Sissejuhatus

## ARCO VARA AS-I PAKKUMISDOKUMENT

### Arco Vara AS-i aktsiate avalik pakkumine ning emiteeritud uute aktsiate kauplemisele võtmine Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas

Pakkumisdokumendi on koostanud Arco Vara AS (edaspidi: emitent või Arco Vara), Eestis registreeritud aktsiaselts, registrikood 10261718, seoses uute emiteeritavate aktsiate (edaspidi: pakkumise aktsia) pakkumise ja uute aktsiate kauplemisele võtmisega Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas. Pakkumisdokumenti ei või ilma Arco Vara nõusolekuta kasutada ühelgi teisel eesmärgil.

Emitendi aktsiaid pakutakse avalikult üksnes Eestis, juhindudes Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2017/1129 (edaspidi: prospektimäärus) artikli 3 lõike 2 punktis b ja väärtpaberituruseaduse paragrahvi 15 lõikes 1 sätestatust, mille kohaselt ei pea avalikustama avaliku pakkumise prospekti juhul, kui väärtpaberite avaliku pakkumise koguväärtus on kuni 2 500 000 eurot kõikide lepinguriikide kohta kokku väärtpaberite pakkumise üheaastase ajavahemiku jooksul. Emitendi aktsiaid ei pakuta avalikult üheski teises jurisdiktsioonis. Seetõttu ei ole pakkumisdokument prospektimääruse ja väärtpaberituruseaduse mõistes prospekt, mis tuleks nimetatud õigusaktides sätestatu kohaselt avalikustada väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel.

Pakkumise käigus pakub emitent kuni 1 000 000 (üks miljon) pakkumise aktsiat, mis moodustavad kauplemisele võtmise korral 12-kuulise perioodi jooksul vähem kui 20% nende aktsiate arvust, mis on juba Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas kauplemisele võetud. Seetõttu ja prospektimääruse artikli 1 lõike 5 punkti a järgi ei pea koostama ega avalikustama kauplemisprospekti.

Pakkumine on suunatud jae- ja kutselistele investori-tele Eestis. Pakkumine kutselistele investoritele koosneb pakkumise aktsia pakkumisest kutselistele investoritele prospektimääruse artikli 2 punktis e toodud tähenduses.

**Arco Vara aktsiatesse investeerimisega kaasnevad teatavad riskid. Potentsiaalsed investorid peaksid kogu pakkumisdokumendi läbi lugema. Esmajoones peaksid nad tutvuma peatükiga „Riskitegurid“, kus vaadeldakse asjaolusid, millegatuleks enne Arco Vara aktsiatesse investeerimist arvestada. Pakkumisdokumendi sisu ei ole mõeldud tõlgendamiseks õigus-, finants- ega maksunõuandena. Iga potentiaalne investor peaks pidama nõu oma õigus-, finants- või maksunõustajaga.**

# Tutvustav teave

## Juhatuse kinnitus

Juhatuse parima teadmise ja veendumuse kohaselt, olles rakendanud mõistlikku hoolt selle tagamiseks, vastab pakkumisdokumendis esitatud teave tegelikkusele ning selles ei esine väljajätmissi ega väärinfot, mis võiksid moonutada tegelikku pilti Arco Varast.



Miko-Ove Niinemäe  
Arco Vara AS  
Juhatuse liige

## Kohalduv õigus

Pakkumisdokumendile kohaldub Eesti Vabariigi õigus. Pakkumisega seonduvad võimalikud vaidlused kuuluvad lahendamisele Harju Maakohtus.

## Ligikaudsed arvud

Pakkumisdokumendis avaldatud numbrilised ja kvantitatiivsed väärtused (nt rahalised väärtused, protsendid jne) on esitatud täpsusega, mida Arco Vara peab antud küsimuses piisavaks adekvaatse ja asjakohase teabe esitamiseks. Kvantitatiivsed väärtused on kohati ümardatud lähima mõistliku komakoha või täisarvuni, et hoiduda ülemäärasest detailsusest.

# Arco Vara tutvustus ja plaanid

Arco Vara on rahvusvaheline kinnisvarakontsern (edaspidi: grupp), mille põhiturud on Eesti ja Bulgaaria. Emaettevõtte Arco Vara on loodud 1992. aastal Eestis ja alates 2007. aastast on see olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamise korral müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel arendab grupp ka ärikinnisvara, mille eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Grupil on juba lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu. Lisaks teenib grupp litsentsitulu lepingutest kinnisvarabüroodega, kes osutavad tema kaubamärkide all kinnisvara vahendamise ja hindamise teenuseid Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

## MISSIOON

Arco Vara äritegevusel on kaks peamist sammast: olla koduostjale kõige turvalisem ja kvaliteetsem kinnisvaraarendaja, et iga klient oleks soetatud elukeskkonnas õnnelik, ning pakkuda investorile Balti börsi üht parimat tootlust, pakkudes kvartaalselt dividendipoliitikat ja ettevõtte müügitulu kasvu ligikaudu 20% aastas.

## Koduostja fookus

Arco Vara on loodud, pidades silmas koduostjat, kes hindab hea planeeringuga elukeskkonda. Ettevõtte arendab terviklikke piirkondi ja pakub kodusid,

kuhu peredel on aastaid igal õhtul hea meel tulla. Objektid on detailideni läbi mõeldud ja väikeste ülalpidamiskuludega.

Arco Vara eristub teistest kinnisvaraettevõtetest mitmel moel. Esiteks suhtleb vaid Arco Vara klientidega väga personaalselt ja tahab nende soovidele vastutulla. Teiseks pakub ettevõtte hea planeeringuga kodusid ning elukeskkonnale lisaväärtust loovaid arendusi. Arco Varale on tähtis piirkonna väärtustamine, mitte ehitusmahu maksimeerimine.

## Investori fookus

Arco Vara on mõeldud investorile, kes mõistab kinnisvaraarenduse potentsiaali, sest pakub võimalust investeerida kinnisvarasse ilma seda ise ostmata. Lisaks on Arco Vara seadnud eesmärgiks pakkuda 20% omakapitali tootlust.<sup>1</sup> Võrreldes teiste börsiettevõtetega maksab ainult Arco Vara kvartalidividende, jaotab riske kahele turule ning pakub taskukohase tükihinnaga aktsiaid, mis sobivad ka väikeinvestorile.

## VISIOON

Arendajana peame oluliseks luua piirkondi, millest saavad justkui väikesed eraldi linnaosad. Need on kohad, kus elanikud tunnevad end hellitatuna ümbritsevast keskkonnast – kus liiklus on rahustatud ja lapsed saavad sisehoovis turvaliselt mängida. Sealsed kodud on läbimõeldud planeeringutega, mõistlike ülalpidamiskuludega ja ajatud.

<sup>1</sup> Tegemist ei ole garanteeritud tootlusega ning mineviku tootlus ei garanteeri samaväärset tootlust ka tulevikus. Soovitame potentsiaalsetel investoril kindlasti tutvuda peatükiga "Riskitegurid"

# Kasvuplaanid, edasised arendused ja eesmärgid

Arco Vara asus 2020. aastal juhtima Miko-Ove Niinemäe, kes on seadnud ettevõtte kasvatamiseks mitu uut eesmärki. Plaanis on suurendada nii Eesti kui ka Bulgaaria arendusmahtusid ja siseneda uuele turule.

Sellel aastal on kliendid kätte saanud kodud Kodulahe arenduse III etapis, Kodukalda arenduses Tartus ja Bulgaarias asuvas Iztok Parkside arenduses. Seega on jooksva aasta müügitulu praeguseks enam kui 11 mln eurot. Juba sel aastal soovime jõuda kasumimarginaalini, mis on minimaalselt 10% müügitulust. Sellele tuginedes oleme seadnud eesmärgiks teenida ligikaudu 2 mln eurot kasumit.

2021. aastal plaanime alustada Kodulahe Rannakalda arenduse ehitustöid ja taasalustada Bulgaaria Botanica Lozen projektiga. Lisaks soetasime aasta esimesel poolel kaks kinnistut, mille detailplaneeringud on meil kavas algatada juba sellel aastal.

2022. aastal lõppevad praegu ehituses oleva Kodulahe arenduse IV ja V etapp. Pakkumisdokumendi avaldamise ajaks on kõik sealsed korterid juba omaniku leidnud ja seega on kindlustatud 12 mln eurot müügitulu.

Alates 2022. aastast on Arco Vara peamine eesmärk kasvatada müügitulu 20% aastas.

Eespool mainitud Kodulahe arenduse Rannakalda etapi ja Botanica Lozeni arenduse I etapi planeerime valmis saada 2023. aastal. Nende oodatav müügitulu on vastavalt 29 mln eurot ja 6,5 mln eurot. Seega juba alustatud protsesside lõpulejõudmise korral jõuab Arco Vara üle 30 mln euro suuruse müügituluni ühes aastas.

Aastatel 2024–2027 ootame peamist müügitulu Harku järve äärsest arendusest, kuhu rajame ligikaudu 400 uut kodu. Lisaks sellele plaanime laiendada Kodulahe arendust juba omandatud Soodi 6 kinnistul, kuhu on kavas luua ligikaudu 80 uut kodu. Lisaks soovime pikemaajalise kasvu nimel omandada veel kinnistuid, mis võimendaks müügitulu kasvatamise kiirust veelgi.

## Edasised plaanid ja areng

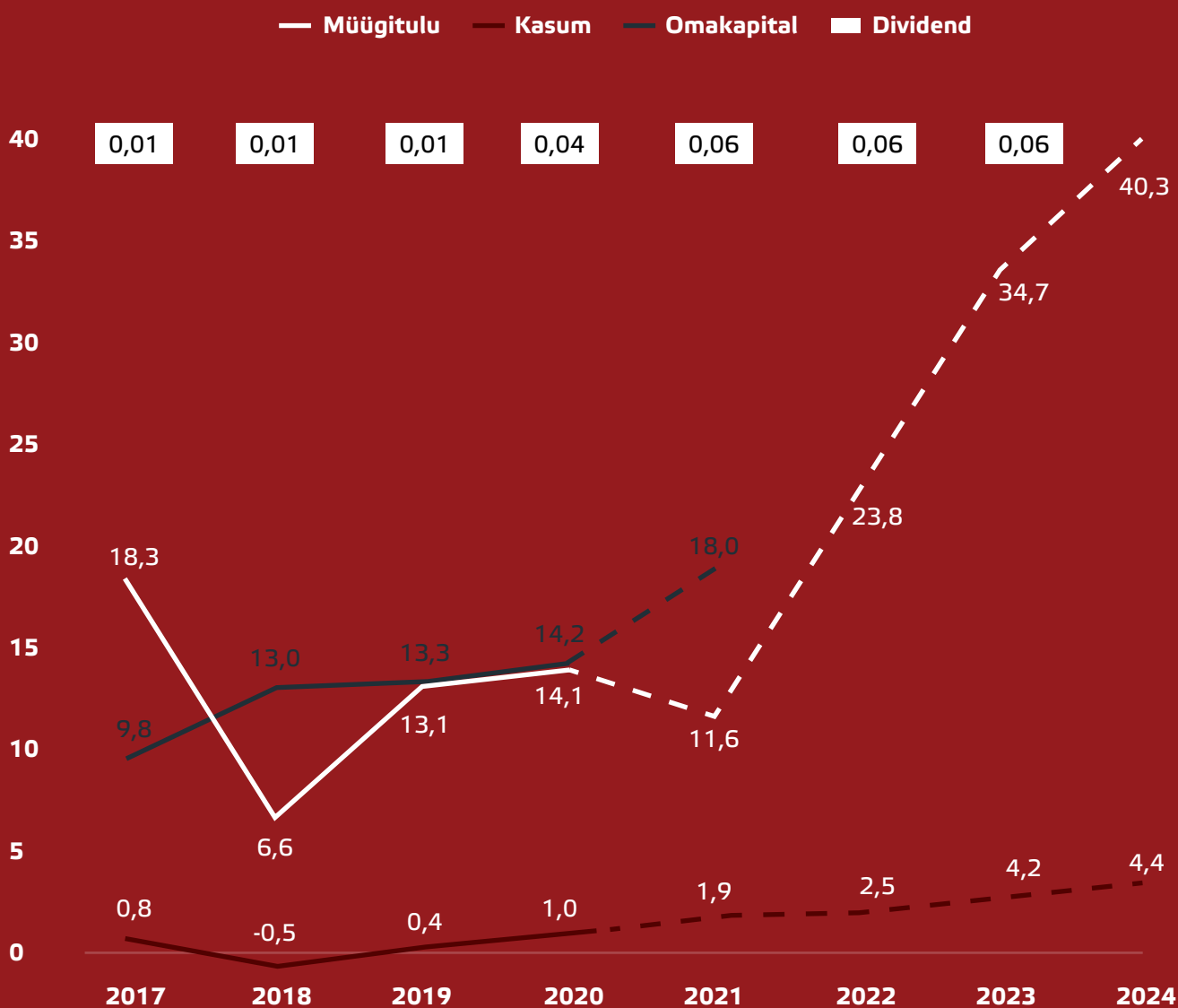
### 2021. aasta eesmärgid

<b>Tulud</b>	12 mln eurot
<b>Puhaskasum</b>	2 mln eurot
<b>Ehituse algus</b>	Kodulahe Rannakalda
<b>Ostud</b>	Uus krunt Tallinnas
<b>Algatused</b>	Paldiski mnt 124b detailplaneeringu algatamine Soodi 6 detailplaneeringu algatamine

### Eesmärgid lähitulevikuks

<b>2022. aastal</b>	Uuele turule laienemise algus Botanica Lozen 1 ja 2 etapi ehituse algus Müügitulu enam kui 15 mln eurot Müügitulu suurendamine 20% igal aastal
<b>2023. aastal</b>	Müügitulu üle 30 mln euro Soodi 6 detailplaneeringu kehtestamine Paldiski mnt 124b detailplaneeringu kehtestamine Botanica Lozen 3 etapi ehituse algus Uuel turul esimese ehituse algus
<b>2024. aastal</b>	Müügitulu üle 35 mln euro Paldiski mnt 124b esimeste kodude valmimine Soodi 6 esimeste kodude valmimine Bulgaarias uue kinnistu omandamine

## Peamised finantsnäitajad (mEUR)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Näitajad kuni 2021. a. 1. kvartalini on ajaloolised, näitajad alates 2021. a. 3. kvartalist on prognoositud.



## Eesmärgid 2022-2025

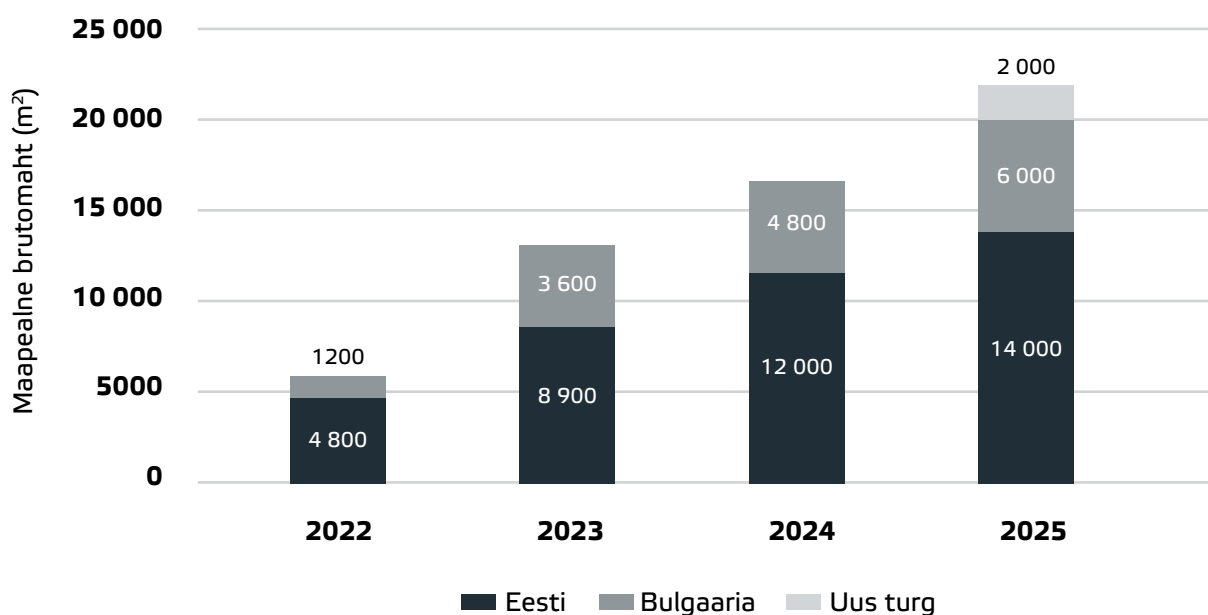
### Investoritele

- » Projektide omakapitali tootlus 20% aastas
- » Müügitulu kasv vähemalt 20% aastas
- » Dividend vähemalt 6 senti aktsia kohta
- » Kolmandale turule sisenemine

### Klientidele

- » Kodud, mida nauditakse aastaid
- » Usaldusväärseim kinnisvaraarendaja
- » Detailideni läbimõeldud planeeringud
- » Silmapaistvad kodukeskkonnad

## Valmivate kodude eesmärk



# Aktsiate pakkumine ja kauplemisele võtmine

## Üldine teave pakkumise kohta

Arco Varal on üks klass aktsiaid ja ka korraldatava avaliku pakkumise raames pakutakse sama klassi aktsiaid. Arvelduse ajal kannavad pakkumise aktsiad ajutist ISIN-koodi EE380A034652, mis muudetakse alaliseks ISIN-koodiks EE3100034653 pärast aktsiakapitali suurendamise kande tegemist äriregistris. Avaliku pakkumise raames emiteeritakse maksimaalselt 1 000 000 aktsiat. Eeldusel, et pakkumise käigus märgivad investorid ära kõik pakkumise aktsiad, on vahetult pärast uute aktsiate emiteerimist

Arco Vara registreeritud aktsiakapitali suurus 7 271 856,90 eurot ja Arco Vara aktsiate koguarv 10 388 367. Aktsiad on vabalt võõrandatavad.

## Pakkumise põhjus ja tulu kasutamine

Aktsiaid pakutakse, soovides realiseerida pakkumisdokumendi 5. peatükis nimetatud projekte oodatud ajaraami jooksul. Peamiselt kasutatakse lisanduvat kapitali Kodulahe Rannakalda projekti omafinantseeringuks ning Harku järve äärse ja Soodi 6 arenduse projekteerimise tarbeks. Lisanduva kapitaliga saame suurendada ettevõtte bilansimahtu, mis aitab kaasa 20% müügitulu kasvule järgneval neljal aastal.

## Aktsiate pakkumise aeg

Aktsiate pakkumise aeg on periood, mille jooksul on pakkumisest osa võtma õigustatud investoritel võimalus esitada märkimiskorraldus pakkumise aktsiate märkimiseks. Pakkumisperiood algab 20. septembril 2021 kell 10.00 ja lõpeb 15. oktoobril 2021 kell 16.00 Eesti kohaliku aja järgi (edaspidi: pakkumisperiood).

Alltoodud ajakavas on esitatud pakkumisega seotud olulisemad kuupäevad.

### **Pakkumisperiood: 20. september 2021 kell 10.00 kuni 15. oktoober 2021 kell 16.00**

**18. oktoober 2021** - Pakkumise tulemuste ja pakkumise aktsiate jaotamise määramine ja teatamine (jaotamise kuupäev)

**20. oktoober 2021 või sellele lähedane kuupäev** - Aktsiate ülekandmine investoritele ja aktsiate eest tasumine (arvelduspäev)

**28. oktoober 2021 või sellele lähedane kuupäev** - Kauplemise algus Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas

## Aktsia hind

Pakkumise aktsia hind on 2,25 eurot, millest 0,70 eurot on aktsia nimiväärtus ja 1,55 eurot ülekurs.

## AKTSIATE MÄRKIMINE JA JAOTUS

Pakkumise aktsiate emissioon on mõeldud eelkõige Eesti jaeinvestoritele. Seejuures jätab Arco Vara endale õiguse lisaks jae- ja kutselistele investoritele Eestis (nagu esitatud alapeatükis „Õigus pakkumises osaleda“) aktsepteerida ja jaotamise käigus arvestada ka teiste Euroopa Liidu liikmesriikide investoritelt tulnud märkimiskorraldusi eeldusel, et investoril on väärtpaberikonto Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemis või märkimiskorraldus on esitatud esindajakonto kaudu.

Arco Vara otsustab pakkumise aktsiate jaotamise oma äranägemise järgi pärast pakkumisperioodi lõpu, hiljemalt 18. oktoobril 2021. Pakkumise aktsiate jaotamisel eelistatakse uusi investoreid, arvestades alltoodud jaotuspõhimõtetega.

Pakkumise aktsiate pakkumine loetakse liigmärgituks, kui Arco Vara saab märkimisperioodi lõpuks märkimisavaldusi rohkem kui 1 000 000 pakkumise aktsia märkimiseks. Sellisel juhul jääb pakkumise aktsiate arv samaks ning Arco Vara otsustab pakkumise aktsiate jaotuse investorite vahel järgmiste põhimõtete alusel:

» Esmajärjekorras jaotatakse igale uuele investorile, kes ei ole Arco Vara aktsionäride nimekirjas 19. septembri 2021 Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga (edaspidi „uued investorid“), tema poolt märgitud aktsiad, kuid mitte rohkem kui 100 aktsiat. Kui sellisel viisil kuuluks uutele investoritele jaotamisele rohkem kui 1 000 000 pakkumise aktsiat, jaotatakse pakkumise aktsiad nende vahel proportsionaalselt vastavalt märgitud aktsiate arvule. 100 aktsiat ületavas osas jaotatakse uutele investoritele aktsiaid vastavalt teise ja kolmanda järjekorra jaotuspõhimõtetele.

» Teises järjekorras jaotatakse pakkumise aktsiad kõigi märkimiskorraldusi esitanud investorite vahel,

vastavalt nende poolt märgitud aktsiatele, kuid mitte rohkem kui 5000 aktsiat. Kui teises järjekorras ei jätku aktsiaid kõigile märkimiskorralduse esitanud investoritele kuni 5000 aktsia jaotamiseks, jaotatakse pakkumise aktsiad teise järjekorra investorite vahel proportsionaalselt arvestades nende poolt märgitud aktsiate arvu kuni 5000 aktsiani ning uute investorite puhul arvestades märgitud aktsiate arvust maha neile esmajärjekorras kirjeldatud viisil juba jaotatud aktsiad.

» Kolmandas järjekorras jaotatakse ülejäänud pakkumise aktsiad proportsionaalselt nende investorite vahel, kes märkisid 5001 või enam pakkumise aktsiat.

Kui märgitakse vähem kui 1 000 000 aktsiat, on Arco Vara juhatusel õigus pikendada märkimisperioodi või tühistada aktsiad, mida ei ole märkimisperioodi jooksul märgitud. Märkimiskorralduse käsitlemine jaotamise käigus ei sõltu ettevõttest, kelle kaudu korraldus esitatakse.

Kui üks investor on esitanud mitu märkimiskorraldust, liidetakse ühe investorid kõik märkimiskorraldused kokku. Pakkumise aktsiad registreeritakse Eesti väärtpaberite registris ning kantakse investorite väärtpaberikontodele eeldatavasti 20. oktoobril 2021 väärtpaberiülekanne-makse-vastu-protseduuri kohaselt samal ajal märkimissumma ülekandmisega investorid kontolt Arco Vara kontole. Arvelduse ajal kannavad pakkumise aktsiad ajutist ISIN-koodi EE380A034652, mis muudetakse alaliseks ISIN-koodiks EE3100034653 eeldatavalt 28. oktoobril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval.

### Õigus pakkumises osaleda

Pakkumises võivad osaleda kõik jae- ja kutselised investorid Eestis. Institutsionaalne pakkumine on mõeldud väärtpaberituruseaduse paragrahvi 6 lõikes

2 sätestatud tähenduses kutselistele investoritele. Jaepakkumine koosneb aktsiate pakkumisest kõikidele füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis.

Märkimiskorralduse esitamiseks peab investoril olema avatud väärtpaberikonto Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemis. Väärtpaberikonto võib olla avatud ükskõik millise Nasdaq CSD kontohalduri vahendusel. Nimekiri Nasdaq CSD kontohalduritest on kättesaadav veebiaadressil <https://nasdaqcsd.com/et/kontohaldurite-nimekiri/>.

Investor võib märkimiskorralduse esitada ka esindajakonto kaudu. Esindajakonto kasutamisel peab investor volitama esindajakonto omanikku avaldama pangale või panga poolt määratud isikule investori isiku, isiku- või registrikoodi ja aadressi. Investor peab tagama, et igasugune märkimiskorralduses sisalduv teave vastab tõele, on täielik ja loetav. Pooliku, vale või loetamatu sisuga märkimiskorralduste või selliste märkimiskorralduste, mis pole täidetud ja esitatud pakkumisperioodi ajal ning mis ei vasta kõikidele käesolevates tingimustes esitatud nõuetele, vastuvõtmisest võidakse keelduda.

Märkimiskorralduse esitamisel investor:

- » kinnitab, et on pakkumisdokumendi läbi lugenud ja sellest aru saanud ning nõustub pakkumisdokumendis kirjeldatud pakkumise tingimustega;
- » kinnitab, et asub Eestis ja/või talle ei kohaldu muu jurisdiktsiooni seadusi, mis keelaksid tal märkimiskorraldust esitada;
- » tunnistab, et märkimiskorralduse esitamine ei anna investorile iseenesest õigust omandada pakkumise aktsiaid ega too kaasa pakkumise aktsiate müügilepingu sõlmimist;
- » aktsepteerib seda, et tema märkimiskorralduses näidatud pakkumise aktsiate arvu käsitletakse

pakkumise aktsiate maksimaalse arvuna (edaspidi: maksimaalne kogus), mida investor soovib omandada, ja et investor võib saada pakkumise aktsiaid vähem (kuid mitte rohkem) kui maksimaalne kogus;

- » kohustub omandama talle jaotatud arvu pakkumise aktsiaid ja maksma nende eest siinsete tingimuste kohaselt kuni maksimaalse koguse eest;
- » kinnitab, et on teadlik aktsiatesse investeerimise riskist, mis võib osutuda suuremaks kui tema teadmised ja kogemused;
- » aktsepteerib ja nõustub sellega, et emitendil on õigus saada Eesti väärtpaberite registri pidajalt (edaspidi: registripidaja) esitatud märkimiskorralduste kohta igapäevast teavet;
- » volitab registripidajat ja emitenti töötleva, edastama ja vahetama teavet investori identiteedi ja vastava investori märkimiskorralduse sisu kohta enne pakkumisperioodi, selle ajal ja pärast seda;
- » annab finantsasutusele, kelle kaudu märkimiskorraldus esitatakse, ja registripidajale vajaduse korral loa parandada märkimiskorralduses sisalduvat teavet, sealhulgas (a) täpsustada tehingu väärtuspäeva; (b) sisestada tehingukorraldusse väärtpaberite hulk, milleks on investorile eraldatud pakkumise aktsiate hulk, ja tehingu kogusumma; (c) parandada või täpsustada ilmselged vead või ebakorrapärasused, mis võivad märkimiskorralduses sisalduda.

Investor, kes tahab märkida pakkumise aktsiaid, peaks võtma ühendust kontohalduriga, kes haldab investori väärtpaberikontot Eesti väärtpaberite registris, ning esitama märkimiskorralduse pakkumise aktsiate ostmiseks esmajoones alltoodud vormis. Investor võib märkimiskorralduse esitamiseks kasutada iga meetodit või vormi, mida tema kontohaldur pakub (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeenindussaal, internetis või muul viisil).

**Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet.**

Väärtpaberikonto omanik: [investori nimi]

Väärtpaberikonto: [investori väärtpaberikonto number]

Kontohaldur: [investori kontohalduri nimi]

Väärtpaber: ARCO VARA AKTSIA täiendav 10

ISIN-kood: EE380A034652

Väärtpaberite arv: [pakkumise aktsiate arv, mida investor soovib märkida]

Hind (ühe pakkumise aktsia kohta): 2,25 eurot

Tehingu summa: [pakkumise aktsiate arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna hinnaga ühe pakkumise aktsia kohta]

Vastaspool: Arco Vara AS

Vastaspole väärtpaberikonto: 99101908627

Vastaspole kontohaldur: AS LHV Pank

Tehingu väärtuspäev: 20. oktoober 2021

Tehingu liik: ost

Arveldusviis: väärtpaberiülekanne makse vastu

### **Märkimiskorralduste esitamine**

Märkimiskorraldusi saab esitada üksnes täisarvu aktsiate kohta. Pakkumise aktsiate märkimiseks peab investoril olema Eesti väärtpaberite registris väärtpaberikonto. Väärtpaberikonto võib avada Eesti väärtpaberite registri iga kontohalduri kaudu. Väärtpaberite registri kontohalduri täielik ja ajakohane tabel on saadaval veebiaadressil <https://nasdaqcsd.com/et/kontohaldurite-nimekiri/>.

Investor, kes tahab märkida pakkumise aktsiaid, peaks võtma ühendust kontohalduriga, kes haldab tema väärtpaberikontot Eesti väärtpaberite registris, ning esitama märkimiskorralduse pakkumise aktsiate märkimiseks. Pakkumisperioodi vältel saab märkimiskorraldusi igal ajal tagasi võtta ja esitada uusi korraldusi. Juhul, kui investor esitab pakkumisperioodi jooksul mitu märkimiskorraldust, koondatakse ühe investori mitu märkimiskorraldust jaotamise eesmärgil üheks korralduseks.

Märkimiskorralduse esitamisega annab investor oma väärtpaberikontoga seotud rahakontot haldavale asutusele loa ja korralduse blokeerida kohe investori rahakontol kogu tehingusumma, kuni aktsiate arveldamiseni või rahaliste vahendite vabastamiseni. Blokeeritav tehingusumma võrdub pakkumishinna ja investori märgitud pspakkumise aktsiate arvu korrutisega. Kui aktsiate eest pole võimalik tasuda, sest investori rahakontol pole piisavalt vahendeid, siis ei võeta vastava rahakontoga seotud väärtpaberikonto kaudu tehtud märkimiskorraldust vastu ja investor kaotab kõik õigused märkimiskorralduses täpsustatud pakkumise aktsiatele.

### **Aktsiate kauplemisele võtmine Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas**

Arco Vara kavatses esitada börsile taotluse kõigi emiteeritavate aktsiate kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi Balti põhinimekirjas. Uute aktsiatega kauplemine algab eeldatavalt 28. oktoobril 2021 või sellele lähedasel kuupäeval.

### **Märkimiskorralduse muutmine ja tagasivõtmine**

Investor võib märkimiskorraldust muuta igal ajal kuni pakkumisperioodi lõpuni. Märkimiskorralduse muutmiseks peab investor võtma ühendust kontohalduriga, kelle kaudu kõnealune märkimiskorraldus esitati. Märkimiskorralduse muutmine jõustub hetkest, mil vastav kontohaldur muudab kõnealuse investori tehingukorraldust. Samuti on investoril õigus märkimiskorraldus igal ajal kuni pakkumisperioodi lõpuni tagasi võtta. Märkimiskorralduse tühistamiseks peab investor võtma ühendust kontohalduriga, kelle kaudu kõnealune märkimiskorraldus esitati. Märkimiskorralduse tagasivõtmine jõustub hetkest, mil kontohaldur võtab tagasi kõnealuse investori tehingukorralduse.

### **Pakkumise tühistamine**

Arco Vara võib igal ajal enne pakkumise lõpuleviimist ilma põhjendusi esitamata osaliselt või täielikult tühistada ja/või muuta pakkumise tingimusi ja kuupäevi. Teave pakkumise tingimuste muutmise kohta tehakse avalikuks Arco Vara veebilehele postitatud teatega ning börsiteatena börsi infosüsteemi kaudu. Poolte õigused ja kohustused, mis on seotud pakkumise tühistatud osaga, loetakse lõppenuks alates vastava teate avalikuks tegemisest.

Arco Vara võib igal ajal pärast pakkumisperioodi algust pakkumisperioodi pikendada, kui Arco Vara arvates on põhjust uskuda, et pakkumise pikendamata jätmine tooks kaasa olukorra, kus märgitakse vähem aktsiaid kui pakkumise korraldamise käigus seatud eesmärk.

Lisaks on Arco Varal õigus igal ajal pärast pakkumisperioodi algust pakkumine tühistada (osaliselt või täielikult) või peatada kuni pakkumise arvelduse lõpuleviimiseni, kui Arco Vara arvates on põhjust uskuda, et pakkumisega jätkamine on raskendatud või ebasoovitav või on muutunud raskendatuks või ebasoovitavaks (sealhulgas juhul, kui pakkumisperioodi käigus märgitakse vähem aktsiaid kui pakkumise korraldamise käigus seatud eesmärk). Eeltoodu ei piira Arco Vara õigust viia pakkumine lõpule ka juhul, kui pakkumise käigus märgitakse oodatust vähem aktsiaid.

### **Rahaliste vahendite tagastamine**

Kui pakkumine või selle osa tühistatakse eelnevas lõigus sätestatu kohaselt, kui investori märkimiskorraldust ei võeta vastu või kui investorile jaotatakse taotletust vähem aktsiaid, siis:

- » vabastatakse investori rahakontol blokeeritud rahalised vahendid või osa nendest (jaotatud aktsiate maksumust ületavas summas) või
- » tagastatakse investorile juba tehtud maksed.

### **Pakkumise piirangud**

Pakkumisdokument on koostatud põhimõttel, et pakkumise aktsiaid pakutakse üksnes Eestis ning neid ei pakuta territooriumitel, mis eeldavad prospekti avaldamist või pakkumisdokumendi registreerimist mistahes ametiasutuse juures.

# Arco Vara äritegevus ja tulevikuvaated

Arco Vara on 1992. aastal asutatud kinnisvaraettevõtte, mis alustas tegevust kinnisvaravahenduse büroona Tallinnas. Aastal 1994 alustas ettevõtte kinnisvara arendamisega Eestis ja see on Arco Vara peamine tegevusala praeguseni.

Arco Vara ja tema gruppi kuuluvate ettevõtete tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ja kinnisvarateenuseid. Grupi aktiivsed turud on Eesti ja Bulgaaria.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamise korral müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel arendab grupp ka ärikinnisvara, mille eesmärk on luua rahavoogu

genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Grupil on juba lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

Gruppi kuulub 13 ettevõtet. Tütarettevõtetest kuus tegelevad elamukinnisvara arendamisega Tallinnas ja Tartus. Bulgaarias on grupil kolm ettevõtet, mille tegevusalaks on elamukinnisvara arendamine, ning kaks ettevõtet, kes rendivad ärikinnisvara ja pakuvad selle haldamise teenust. Lisaks on grupil üks tütarettevõtte, millel on elamukinnistud Lätis.

Grupp teenib litsentsitulu Arco Vara kaubamärgi kasutusõiguse müügist kinnisvara vahendamise büroodele Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

## ARCO VARA AS tütarettevõtted (100%)

Kodulahe Kvartal OÜ	Kodulahe OÜ	Kodulahe II OÜ
Kodukalda OÜ	Kerberon OÜ	Kolde OÜ
Arco Vara Bulgaaria EOOD	Arco Invest EOOD	Iztok Parkside EOOD
Botanica Lozen EOOD	Arco Manastirski EOOD	Marsili II SIA



## KÄIMASOLEVAD PROJEKTID

### KODULAHE

**Kodulahe kvartal | 5 elamuhoonet | 315 korterit ja 7 äripinda | Arenduse kestus 2016—2022**

Kodulahe kvartal on mere ja metsaga ümbritsetud uusarendus, mis asub Merimetsa piirkonnas Stroomi ranna ääres. Siinne keskkond innustab inimesi liikuma: rannaliival jalutama, metsas jooksmas, pargis piknikut pidama või rattaga kergliiklusteedel sõitma.

Arenduse esimesed kolm hoonet on valminud ja korterid müüdud. Praegu ehitatakse 2022. aasta esimeses pooles valmivaid arenduse IV ja V etapi hooneid, ka sealsed korterid on kõik juba omaniku leidnud.

**Kodulahe Rannakalda | 2 elamuhoonet | 108 korterit ja 5 äripinda | Arenduse kestus 2020—2023**

Kodulahe projekti VI etapi (Lammi 8) ehitusluba on oodata juba 2021. aasta III kvartalis ning ka ehituse algus on kavandatud 2021. aastasse. Planeeritakse ehitada äriotstarbeline paviljon, neli teeninduspinda ja 108 korterit, millest paljud on merevaatega. Avaliku müügi algus on kavandatud selle aasta III kvartalisse ja hooned peaksid valmima 2023. aasta lõpus. See arendus on kõige merepoolsem kinnistu Kodulahe kvartalis.

**Kodulahe Soodi 6 | 2 elamuhoonet | Ligikaudu 80 korterit | Arenduse kestus 2021—2024**

Soodi 6 kinnistu asub Kodulahe kvartali külje all. Maatüki detailplaneering soovitakse algatada 2021. aastal. Ehitust ja avalikku müüki on plaan alustada 2023. aastal.



## Kodulahe kvartal

Etapid	Asukoht	Brutoehitus- maht, m <sup>2</sup>	Kodusid	Investeeringu maht (mEUR)	Müügitulu prognoos (mEUR)	Seis
I	Lahepea 7	15 061	125	14	16	Lõpetatud
II	Lahepea 9	7966	68	10	11	Müük ja turundus
III	Soodi 4	6400	50	7	8	Lõpetatud
IV & V	Pagi 3&5	9600	72	10	12	Ehituses
VI	Lammi 8	16 897	108	29	29	Ehitusloa taotlemine
VII	Soodi 6	9500	80	12	14	Detailplaneeringu koostamine



# KODULAHE



## BOTANICA LOZEN RESIDENCES

Botanica Lozen Residences | Ligikaudu 60 eramut | Arenduse kestus 2021–2024

Bulgaariasse Sofia linna vahetusse lähedusse on kavas ehitada kuni 60 keskklassi eramut. Varem olid sinna kavandatud korterelamud, kuid COVID-19 puhangu ajal oluliselt suurenenud eramajade nõudluse tõttu muutus arenduskava. Uusi planeeringuid esitletakse eeldatavasti 2021. aasta detsembris ja ehitusega alustatakse 2022. aasta I pooles.



### Botanica Lozen

Liik	Eramud
Krundi suurus (m <sup>2</sup> )	47 450
Brutoehitusmaht (m <sup>2</sup> )	16 000
Kodusid	60
Arendusfaas	2018 - ...
Investeeringu maht (mEUR)	19
Seis	Projekteerimine



## HARKU JÄRVE

Harku järve | 21 elamuhoonet ja 1 rannahoone | Ligikaudu 400 kodu | Arenduse kestus 2021–2026

Paldiski mnt 124b asuva kinnistu omandas grupp 2021. aasta veebruaris. Praegu valmistatakse ette detailplaneeringut, mis on kavas algatada juba sellel aastal. Juulis korraldatud piirkonna lahenduskonkursi žüriisse kuulusid Arco Vara, Tallinna Linnaplaneerimise Ameti ning Keskkonna- ja Kommunaalameti esindajad. Kuu Arhitektide loodud võidutöö järgi tulevad alale eramud ja korterelamud ning üksikud äripinnad. Lisaks korrastatakse arenduse käigus Harku järve äärne ala ning planeeritakse uut rannapromenaadi uue rannahoonega.

## Harku Järve

<b>Liik</b>	Korterelamud ja äripinnad
<b>Krundi suurus (m<sup>2</sup>)</b>	69 506
<b>Brutoehitusmaht (m<sup>2</sup>)</b>	37 000
<b>Kodusid</b>	400
<b>Arendusfaas</b>	2021-2026
<b>Investeeringu maht (mEUR)</b>	62
<b>Seis</b>	Detailplaneeringu koostamine





## MADRID BLVD ÄRI- JA ELAMUHOONE

**Madrid BLVD | 7500 m<sup>2</sup> üüritavat äripinda | 90 kodu | Arenduse kestus 2007—....**

Arco Vara ehitas aastatel 2007–2010 Sofia kesklinna äri- ja elamuhoone. Kahe maa-aluse ja üheksa maapealse korrusega hoones asuvad parkimismaja, korterid, kaubanduskeskus ja kontorid. Kõik sealsed korterid on müüdud, kuid ligikaudu 7500 m<sup>2</sup> kaubandus- ja kontoripindade üürimisega tegeleb praeguseni grupp ise. Vabu äripindu praegu hoones ei ole.





## REFERENTSID

### KODUKALDA KVARTAL



**Kodukalda | 4 elamuhoonet | 30 kodu | Arenduse kestus 2016–2020**

Supilinna mitmekesise arhitektuuriga loodusrikkasse Emajõe-poolsesse külge valmis 2020. aasta lõpus neljast majast koosnev Kodukalda kvartal. Kompleksi kuulub kaks kolmekorruselist viilkatusega ning kaks kahekorruselist funktsioonilist korterelamut. Kvartalis on 30 korterit, nende seas nii 1–2-toaliseid, mis sobivad ideaalselt üliõpilastele, kui ka 3–4-toaliseid perekortereid, kus on tore koos kasvada ja mälestusi luua.

Lisaks piirkonna üldkasutatavatele terviseradadele ja puhkealadele on Kodukalda kvartalis loodud elanikele grilliala ning pere pisematele mõeldes kaks mänguväljakut. Kõigi nelja hoone vahel on kergliiklusteed ning tagatud on mugav ligipääs nii Emajõe promenaadile kui ka Oa tänavale.



## IZTOK PARKSIDE

Iztok Parkside | 3 elamuhoonet | 67 kodu | Arenduse kestus 2015—2021

Iztok Parkside on Sofia kesklinna lähedusse rajatud elamuarendus, mis on mõeldud keskmise sissetulekuga peredele. Arenduse peamised märksõnad olid uuenduslikud ehitusmaterjalid ja parim kvaliteet kogu Bulgaarias. Sellega eristuti nii linnapildis kui ka müügiprotsessis. Paljudele on teada, et arendus ei kulgenud probleemideta, kuid nüüdseks on need seljatatud ja õnnelikud kliendid on kõik korterid hõivanud.

### Iztok Parkside

<b>Liik</b>	Korterelamud
<b>Krundi suurus (m<sup>2</sup>)</b>	2470
<b>Brutoehitusmaht (m<sup>2</sup>)</b>	6930
<b>Kodusid</b>	67
<b>Arendusfaas</b>	2016-2020
<b>Investeeringu maht (mEUR)</b>	8



IZTOK PARKSIDE

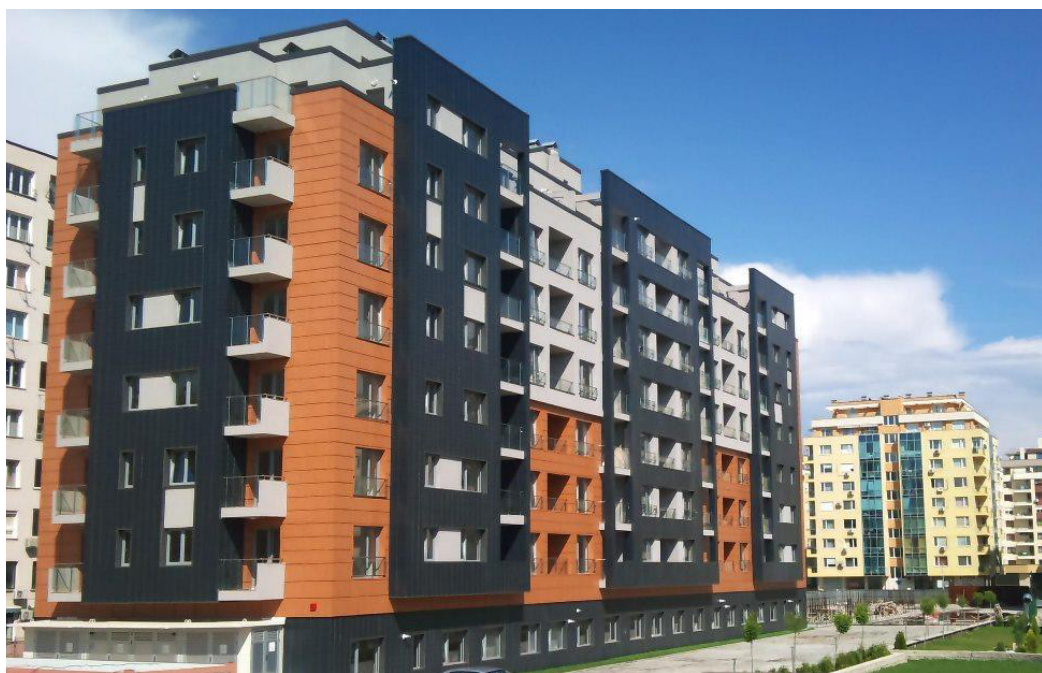




## MANASTIRSKI LIVADI

**Manastirski Livadi | 3 elamuhoonet | 273 kodu ja 27 äripinda | Arenduse kestus 2011–2016**

Bulgaaria seni kõige suurem arendus Arco Vara ajaloos asub Sofia linna lõunaosas. Manastirski Livadi osutus Sofia elanike seas menukaks, sest taskukohase hinnaga oli võimalik kodusid soetada mitme olulise keskuse, restorani ja ka haigla ligidal. Lisaks asub arendus Sofia suure ringtee vahetus läheduses, mis võimaldab peredel mõistliku ajaga jõuda pea kõikjale Sofias.





# Arco Vara finantsülevaade

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

6 kuud  
2021

6 kuud  
2020

Tuhandetes eurodes		
Müügitulu enda kinnisvara müügist	10 136	2 777
Müügitulu teenuste müügist	534	412
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>10 670</b>	<b>3 189</b>

Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	-8 178	-2 541
<b>Brutokasum</b>	<b>2 492</b>	<b>648</b>

Muud äritulud	22	0
Turustuskulud	-65	-57
Üldhalduskulud	-401	-415
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	422	0
Muud ärikulud	-40	-1
<b>Ärikasum</b>	<b>2 430</b>	<b>175</b>

Finantstulud ja -kulud	-207	-224
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksu</b>	<b>2 223</b>	<b>-49</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>2 223</b>	<b>-49</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)</b>	<b>2 223</b>	<b>-49</b>

Kasum (kahjum) enne tulumaksu		
-tava-	0,24	-0,01
-lahustatud	0,24	-0,01

Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)		
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	9 073 781	8 998 367
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpus)	0	390 000
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)	2 223	-49
<b>Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,01</b>
<b>Lahustatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,24</b>	<b>-0,01</b>

**Konsolideeritud finantsseisundi aruanne**
**30.06.2021**
**31.12.2020**

Tuhandetes eurodes		
Raha ja raha ekvivalendid	624	2 200
Nõuded ja ettemaksed	506	1 344
Varud	15 667	14 960
<b>Käibevara kokku</b>	<b>16 797</b>	<b>18 504</b>
Nõuded ja ettemaksed	5	5
Kinnisvarainvesteeringud	9 972	9 564
Materiaalne põhivara	15	22
Immateriaalne põhivara	112	136
<b>Põhivara kokku</b>	<b>10 104</b>	<b>9 727</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>26 901</b>	<b>28 231</b>
Laenukohustused	305	3 482
Võlad ja saadud ettemaksed	2 378	3 308
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>2 683</b>	<b>6 790</b>
Aktsiakapital	6 572	6 299
Registreerimata aktsiakapital	0	273
Ülekurss	2 285	2 285
Kohustuslik reservkapital	2 011	2 011
Jaotamata kasum	5 297	3 356
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>	<b>16 165</b>	<b>14 224</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>16 165</b>	<b>14 224</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>26 901</b>	<b>28 231</b>

# Aktsionäride õigused (aktsiatest tulenevad õigused ja dividendipoliitika)

## Aktsiatest tulenevad õigused

Aktsionäril on õigus:

- » aktsiaid osta, müüa, pantida või muudmoodi käsutada;
- » juhul, kui Arco Vara otsustab kasumit jaotada, saada osa Arco Vara rahavoogudest tingimustel, milles on kokku lepitud aktsionäride üldkoosolekul, ning vastavalt aktsionärile kuuluvate aktsiate arvule;
- » osaleda aktsionäride üldkoosolekul ja seal hääletada vastavalt Arco Vara põhikirjas sätestatud hääle arvule;
- » esitada Arco Vara nõukogu liikmete kandidaate üldkoosolekul hääletamisele;
- » otsustada aktsiakapitali suurendamise ja vähendamise üle;
- » osaleda muude kehtivate seadustega üldkoosoleku pädevusse antud küsimuste otsustamisel.

Arco Vara planeerib taotleda kõikide uute aktsiate kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. Uute aktsiatega kauplemise oodatav alguskuupäev Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas on eeldatavalt 28. oktoober 2021 või sellele lähedane kuupäev.

## Dividendipoliitika

Arco Vara üldkoosolek võttis 2021. aastal vastu otsuse tasuda dividendi minimaalselt 1 sent aktsia kohta igas kvartalis kuni 2023. aasta lõpuni. Täiendav dividendisumma makstakse välja tuginedes eelmise majandusaasta auditeeritud puhaskasumile.

# Ettevõtte tegutsemismudel, peamised turud ja juhtimine

Arco Vara grupi heaks töötab Eestis ja Bulgaarias 12 inimest, kelle ülesanne on luua õnnetutest maadest silmapaistvad elamupiirkonnad ja hallata rahavoo objekte. Arco Vara ei tegele ehituse peatöö- ega alltöövõtuga. Grupi emaettevõtte kontor asub Tallinnas ja ettevõtte Bulgaaria esindus asub Sofias. Arco Varal on täisosalus 12 tütarettevõttes, millel on erinevaid arenduspiirkondi Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

Grupi põhitegevus on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamise korral müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel arendab grupp ka ärikinnisvara, mille eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Grupil on juba lõpetatud ärikinnisvara objekte, millelt teenitakse renditulu. Arco Vara grupp teenib litsentsitulu Arco Vara kaubamärgi kasutusõiguse müümisest kinnisvaravahenduse büroodele Eestis, Lätis ja Bulgaarias.

Arco Vara äritegevusel on kaks peamist eesmärki: luua kodusid, mis ületavad klientide ootusi, ja kasvatada ettevõtte väärtust määral, mis ületab aktsionäride ootusi. Nende eesmärkide täitmiseks soovime müüa enam kui 200 kodu aastas unikaalsetes asukohtades juba kolme aasta jooksul.

## Juhtimisstruktuur

Eesti seaduste kohaselt on Arco Vara juhtimine struktureeritud kahetasandilise süsteemina. Arco Vara tegevuse igapäevase juhtimise eest vastutab juhatus, kellel on seaduse ja põhikirja alusel õigus esindada Arco Vara. Selle pakkumisdokumendi kuupäeva seisuga on Arco Vara juhatus üheliikmeline. Arco Vara nõukogu vastutab ettevõtte äritegevuse strateegilise planeerimise ja juhatuse tegevuse järelevalve eest. Pakkumisdokumendi kuupäeva seisuga on Arco Vara nõukogu viieliikmeline. Arco Vara kõrgeimaks juhtorganiks on aktsionäride üldkoosolek.



### Juhatus

Arco Vara juhatus on üheliikmeline – juhatusse kuulub Miko-Ove Niinemäe, kes on sündinud 1993. aastal. Ta on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli tootearenduse ja tootmistehnika erialal (BSc) ja tootearenduse erialal (MSc). Miko-Ove Niinemäe liitus ettevõttega 2017. aastal, asudes projektiinseneri ametikohale. Aastal 2020 alustas ta tööd Arco Vara tegevjuhi ja juhatuse liikmena. Pakkumisdokumendi avaldamise hetkel omab juhataja 10 222 Arco Vara aktsiat.

### Nõukogu

Pakkumisdokumendi koostamise ajal kuuluvad Arco Vara viieliikmelisse nõukogusse Tarmo Sild, Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luitsalu, Kert Keskspaik ja Steven Yaroslav Gorelik.

#### Tarmo Sild | Nõukogu esimees

Hr Sild oli Arco Vara juhataja aastatel 2012–2020. Enne Arco Varaga liitumist oli ta 1998–2003 vandadvokaat ja juhatuse liige advokaadibüroos HETA; 2003–2012 advokaadibüroo LEXTAL asutaja, vandadvokaat, juhatuse liige ja nõunik; alates 2008. aastast AS luteCredit Europe asutaja ja juhatuse liige. Omab läbi seotud ettevõtete 6 421 819 Arco Vara aktsiat (07.09.2021).

#### Allar Niinepuu | Nõukogu liige

Hr Niinepuu lõpetas 1992. aastal Eesti Merehariduskeskuse laevajuhi erialal. Olles töötanud kaks aastat Eesti Merelaevanduses, asutas hr Niinepuu oma esimese äriühingu AS-i Kavass, mis algul varustas laevu ning hiljem omandas ja opereeris Tallinna selvehalle. Hr Niinepuu on tegutsenud Arco Vara nõukogu liikmena alates 2013. aastast. Omab läbi seotud ettevõtete 6 343 531 Arco Vara aktsiat (07.09.2021).

#### Hillar-Peeter Luitsalu | Nõukogu liige

Hr Luitsalu lõpetas 1994. aastal Tartu Ülikooli õigusteaduskonna. Aastal 1993 liitus ta Arco Varaga ning

sellest ajast alates on ta olnud tegev Arco Vara grupi äriühingute juhtorganites. Aastatel 1999–2004 oli hr Luitsalu Arco Vara juhatuse liige ning alates 2005. aastast on ta olnud Arco Vara nõukogu liige (aastatel 2012–2020 nõukogu esimees). Omab läbi seotud isikute 369 259 Arco Vara aktsiat (07.09.2021).

#### Kert Keskspaik | Nõukogu liige

Hr Keskspaik lõpetas 2007. aastal Tallinna Tehnikaülikooli ärijuhtimise erialal. Hr Keskspaik on OÜ K Vara juhatuse liige ja OÜ A&K Vara asutaja.

Temaga seotud äriühingud on alates aastast 2000 olnud aktiivsed Tallinna börsi investorid. Aastal 2001 asutas hr Keskspaik uisutajate spordiklubi Albe Team, kus ta tegutseb juhatuse liikmena. Ta on võitnud mitu korda Eesti meistri tiitli kiir- ja rulluisutamises. Omab otse või läbi seotud ettevõtete 210 756 Arco Vara aktsiat (07.09.2021).

#### Steven Yaroslav Gorelik | Nõukogu liige

Hr Gorelik on lõpetanud Columbia ülikooli ja Carnegie Melloni ülikooli. Aastal 2005 liitus ta Firebird Private Equity Advisors LLC-ga ning töötab seal praegu portfellihaldurina. Hr Gorelikul on CFA (ingl *Chartered Financial Analyst*) litsents. On fondijuhina seotud ettevõtetega, mis omavad 660 451 Arco Vara aktsiat (07.09.2021).

### Juhatuse deklaratsioon

Arco Vara juhatusetele teadaolevalt ei ole juhatuseliige, nõukogu liikmed ega ükski võtmetöötaja viimase viie aasta vältel saanud kriminaalkorras karistada või mõistetud süüdi pettuse või kelmuse eest. Juhatusetele teadaolevalt ei ole ükski juhatuseliige või nõukogu liige või võtmetöötaja olnud eelmise viie aasta vältel pankroti-, saneerimis- või likvideerimismenetluse algatamise hetkel ühegi juriidilise isiku juhtorgani liige.

Samuti kinnitab Arco Vara juhatus, et Arco Varal pole pooleliolevaid ega juhatusetele teadaolevalt ähvardavaid mistahes kohtu- või vahekohtumenetlusi, millel võib olla või on olnud oluline mõju Arco Vara finantsseisundile või kasumlikkusele. Samuti pole selliseid menetlusi olnud eelmise 12 kuu jooksul. Arco Vara vastu pole esitatud pankrotiavaldusi ega alustatud pankrotimenetlust.

### Aktsionäride tabel

Aktsionäre on ca 3000.

### Aktsionäride üldkoosolek

Aktsionäride üldkoosolek on Arco Vara kõrgeim juhtorgan. Aktsionäridel on õigus osaleda aktsiaseltsi üldjuhtimises aktsionäride üldkoosoleku kaudu, kus nad saavad kasutada oma õiguseid teatud oluliste korporatiivsete küsimuste üle otsustamiseks, näiteks põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine, vahetusvõlakirjade emiteerimine, nõukogu liikmete ja audiitori valimine ja tagasikutsumine, raamatupidamise aastaaruande kinnitamine ja aktsiate jaotamine, äriühingu lõpetamine, ühinemine, jagunemine või ümberkujundamine ning muude seaduses või Arco Vara põhikirjas ette nähtud küsimuste üle otsustamine.

### Aktsioptionsioonide programm puudub

Juhatajal on boonusprogramm seotud ettevõtte turukapitalisatsiooni tõusu, kasumi ning detailplaneeringute ja ehituslubade kehtestamisega. Boonusprogramm ei sisalda aktsioptionsioone.

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	6 338 531	67,5%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	342 428	3,6%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,5%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	183 001	1,9%
Marko Teimann	174 370	1,9%
K VARA OÜ	147 271	1,6%
FIREBIRD FUND L.P.	135 222	1,4%
Rafiko OÜ	133 645	1,4%
Gamma Holding Investment OÜ	84 000	0,9%
Olegs Radcenko	63 167	0,7%
Teised aktsionärid	1 456 227	15,6%
<b>Kokku</b>	<b>9 388 367</b>	<b>100%</b>

Tabel on seisuga 30.06.2021

# Riskitegurid

## PEAMISED GRUPILE VÕI MAJANDUSHARULE OMASED RISKID

### Äririskid

**Konkurentsitihe turg.** Kinnisvaraarenduse turul on tihe konkurents. Sisenemisbarjäärid on suhteliselt madalad. Tihe konkurents võib põhjustada ülepakkumist ja viia hindade langemiseni. Hind on turul määrav tegur, kuigi tarbijad pööravad tähelepanu ka kvaliteedile ja varasematele sooritustele. Siiski on praeguses turusituatsioonis kinnisvara nõudlus suur, mis vähendab hindade langemise riski.

**Piiratud projektide arv.** Kinnisvarainvesteeringud on kapitali- ja ajamahukad ning kogu arendustsükkel kestab tavaliselt mitu aastat. Grupp saab korraga olla seotud vaid piiratud arvu projektidega, mis suurendab riske ja muudab keerukamaks likviidsuse juhtimise.

**Kinnisvaraarenduse tsükliline iseloom ja hindade kõikumine.** Kinnisvaraarendus on oma olemuselt tsükliline ning selle sektori kasumlikkus kõigub ajas. Sektor on tundlik muudatuste suhtes üldises makromajanduslikus keskkonnas ning seda iseloomustab väga paindlik nõudlus. Arendajatele on see probleem, kuna investeerimisotsuseid tehakse aastaid enne tegelikku müüki.

**Sõltuvus tarbijakrediidi kättesaadavusest ja tarbijaelistustest.** Nõudlust grupi arendusprojektide järele mõjutavad tarbijaelistused ja demograafilised näitajad. Enamik müügitehingutest sõltuvad pankadepoolsest rahastamise kättesaadavusest, mis võib aja jooksul muutuda.

**Sõltuvus tütarühingute rahavoogudest.** Grupp ise märkimisväärset tulu ei teeni ja sõltub oma võlakohustuste täitmisel ja kulude katmisel oma tütarühingutelt saadavatest rahavoogudest. Selliseid rahavoogusid

võivad piirata finantseerimislepingud ja juriidilised kaalutlused.

**Sõltuvus ehitusettevõtjatest.** Grupp ei tegele ise ehitustegevusega, vaid sõltub oma projektide projekteerimisel ja ehitamisel kolmandatest isikutest töövõtjatest. Seetõttu mõjutab gruppi ehitushindade muutumine ning grupp võib olla vastutav oma klientide ees, kui töövõtjad ei pea kinni tähtaegadest või kvaliteedinõuetest.

**Sõltuvus võtmetöötajatest.** Grupi edukus sõltub pühendunud ja andekatest võtmetöötajatest ning nende lojaalsusest grupile. Tegutsedes äärmiselt konkureerivas keskkonnas, peavad grupi ühingud pidevalt pingutama, et meelitada enda juurde uusi võimekaid töötajaid ning motiveerida olemasolevaid töötajaid ja juhtkonda.

**Juhtimisrisk.** Grupi juhatuse koosneb ainult ühest liikmest, kelle juhtimisest sõltub kogu grupp. Samas juhiavad mitmeid äriprotsesse teised võtmetöötajad.

**Sesoonsus.** Kinnisvaratehingud, eriti elamukinnisvara sektoris, kalduvad hooajaliselt kõikumama, kusjuures aktiivsus on suurem sügisel ja kevadel. Seega on katsumus, kuidas sobitada projektigraafikud (ja grupi rahavood) kokku sesoone nõudlusega.

**Sõltuvus avalik-õiguslike asutuste diskretsiooniotsustest.** Kinnisvaraarendus sõltub suures ulatuses planeerimis- ja loamenetlustest, mis on teatud ulatuses diskretsiooniotsused. Viivitused või ebasoodsad otsused sellistes menetlustes võivad arendusprojekte pidurdada või peatada või tuua kaasa eelarve ületamise.

**Tsiviilõiguslik vastutus.** Grupp vastutab oma klientide ja koostööpartnerite ees. Kui grupi vastu algatakse kohtuasi tegelike või väidetavate rikkumiste tõttu, võivad sellised menetlused (olenemata lõpptulemusest) kahjustada grupi mainet ja tuua kaasa majandusliku kahju.

**Keskonnastatus.** Kinnisvaraarendajana võib grupp olla vastutav oma kinnistutelt leitava saaste või seaduslike norme ületava reostuse eest. Grupp võib olla saaste eest vastutav isegi siis, kui ta selle tekkimisele kaasa ei aidanud. Lisaks võivad keskkonnaprobleemidega seotud nõuded vähendada nõudlust grupi projektide järele.

## Finantsriskid

**Likviidsusrisk.** Grupi likviidsust on raske juhtida, sest kinnisvaraprojektid on kapitalimahukad ja nende valimine võtab kaua aega. Kui projekt on veel arendusjärgus, tekitab see negatiivseid rahavoogusid. Viivitused või planeerimisvead võivad kaasa tuua tulude laekumise pärast projekti rahastamiseks antud finantseeringu tähtaega.

**Finantseerimisrisk.** Grupp tegutseb kapitalimahukas majandusharus ja tugineb seetõttu välisfinantseeringutele. Olemasolevad rahastamiskokkulepped võivad piirata edasist laenamist ja tõkestada kasvu.

**Intressimäärarisk.** Enamik grupi laenudest on muutuva intressimääraga, eriti need, mis baseeruvad EURIBOR-il. Baasmäärad võivad igal ajal praeguselt ajalooliselt madalaimalt tasemelt kasvada, mis tooks kaasa grupi finantseerimiskulude suurenemise. Grupp ei kasuta tuletisinstrumente intressimäärariski maandamiseks.

**Finantseerimislepingutega seotud riskid.** Grupi poolt sõlmitud finantseerimislepingud sisaldavad sellistele

**Muudatused seadustes ja poliitikas.** Grupp juhindub seadustest, mis reguleerivad planeerimist, lubade andmist ja ehitusprotsesse. Need seadused on keerulised ja võivad Eesti ja Bulgaaria suhteliselt lühikese ajalooga õigussüsteemi tõttu tihti muutuda.

**Maksuregulatsioonid.** Nagu muud seadused, muutuvad grupi sihtturgudel tihti ka maksuseadused (ja nende tõlgendused) ja neid võivad mõjutada lühiajalised poliitilised vajadused.

lepingutele omaseid tingimusi, piiranguid ja vastutust käsitlevaid sätteid, sealhulgas ristvastutuse sätteid. Grupi poolt ühe finantseerimislepingu tingimuste täitmata jätmisel võib olla järelmõju kõigile grupi finantskohustustele.

**Krediidirisk.** Kuigi grupp tavaliselt ei müü kinnisvara krediidiga, võib grupp harvadel juhtudel olla avatud kliendi krediidiriskile kuni summade täieliku tasumiseni. Neid riske on raske hinnata.

**Valuutarisk.** Osa grupi tuludest on Bulgaaria leevides, samal ajal kui aruandevaluuta (ja laenude valuuta) on euro. Kuna leevide kurss on eurosuhtes fikseeritud, eksisteerib vaid teoreetiline risk.

**Grupiseste tehingutega seotud maksuriskid.** Grupi ühingud kauplevad omavahel, mida tavaliselt seostatakse maksuriskidega, nt siirdehindasid puudutavate küsimuste tõttu. Kuigi kantakse hoolt selle eest, et tagada vastavus, esineb alati teatav subjektiivsuse element, mis võib kaasa tuua ebasoodsa maksuotsuse riski.



## Peamised aktsiatele omased riskid

**Pakkumise tühistamine.** Grupp teeb kõik jõupingutused selleks, et pakkumine oleks edukas, kuid ei saa tagada pakkumise edukust ega seda, et investorid saavad nende poolt märgitud pakutavad aktsiad. Lisaks on grupil õigus pakkumine tühistada, isegi kui see on edukas.

**Aktsia hind ja aktsiate piiratud likviidsus.** Kuigi tehakse kõik jõupingutused selleks, et grupi aktsiad võetaks kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil, ei saa grupp seda tagada. Lisaks sellele on Eesti turul piiratud likviidsus ja aktsionäridel ei pruugi olla võimalik oma aktsiaid soovitud hinnaga müüa või neid üldse müüa.

**Osaluse lahjenemine.** Kui grupi aktsiakapitali tulevikus suurendatakse ja emiteeritakse uusi grupi aktsiaid, võib iga grupi aktsionäri osalus lahjeneda. Uued kapitali suurendamised on tõenäolised, eelkõige grupi äritegevuse kapitalimahuka olemuse tõttu.

**Maksuriskid.** Aktsiatega tehtavatele tehingutele või dividendide saamisele kohalduvas maksukorralduses tehtavad negatiivsed muudatused võivad suurendada aktsionäride maksukoormust ja seega avaldada kahjulikku mõju grupi aktsiatesse tehtud investeringu tootlusele.

**Asjakohase turuanalüüsi puudumine.** Puudub kindlus selle kohta, et grupi kohta avaldatakse järjepidevalt (või üldse) asjakohast turuanalüüsi. Negatiivsed või puudulikud kolmandate osapoolte analüüsid avaldavad suure tõenäosusega negatiivset mõju grupi aktsiate turuhinnale ja likviidsusele.

# Eesti maksusüsteem

Selle alajaotuse eesmärk on anda ülevaade Arco Vara ja selle aktsionäride suhtes kohaldatavast maksurežiimist, sealhulgas dividendide ja kapitali kasvutulu maksustamisest, mida kohaldatakse väljamakstud dividendidele ja ettevõtte emiteeritud aktsiatele. Allpool esitatud kokkuvõtte ei ole mingil juhul ammendav ega ole mõeldud kellegi professionaalseks nõustamiseks.

## Ettevõtte tulumaks

Eestis praegu kehtiv ettevõtte tulude maksustamise süsteem erineb tavapärasest mudelist selle poolest, et see viib ettevõtte tulumaksustamise punkti teenimise hetkest jaotamise hetkeni. Seetõttu arvestatakse Eestis ettevõtte tulumaksu ainult jaotatud kasumilt, reinvesteeritud kasum jääb kuni jaotamiseni maksustamata.

Ettevõtte tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamine, nagu dividendid, omakapitali sissemakseid ületavad väljamaksed aktsiakapitali vähendamise ja omaaktsiate tagasivõtmise käigus, kaudsed kasumijaotised, nagu erisoodustused, kingitused, annetused ja vastuvõtukulud, samuti kulud ja maksed, mis ei ole seotud ettevõtte äritegevusega. Kõiki neid kasumijaotisi maksustatakse määraga 20/80, see tähendab 20% jaotise brutosummast (25% kasumijaotise netosummast). Kasumi jaotamise eest tasutav ettevõtte tulumaks tasutakse ainult ettevõtte tasandil, kusjuures ettevõtte vastutab vastava ettevõtte tulumaksu arvutamise, deklareerimise ja tasumise eest.

Jaotatud kasumile kehtestatud ettevõtte tulumaks ei ole kinnipeetav maks rahvusvaheliste topeltmaksustamise vältimise lepingute mõttes, vaid ärikasumilt makstav tulumaks. Seetõttu ei allu ettevõtte tulumaks maksulepingutes dividendidele ette nähtud kinnipeetava tulumaksu reeglitele.

Erandina kohalduvad regulaarsete dividendide ja muude kasumijaotiste kohta ettevõtte tulumaksumäär 14/86 ehk 14% kasumijaotise brutosummast. Regulaarne on selline kasumijaotis või kasumijaotise osa, mis vastab eelmise kolme aasta jooksul jaotatud maksustatud keskmise kasumijaotise summale. Kui regulaarseid kasumijaotisi makstakse juriidilisele isikule, siis täiendavat kinnipeetavat tulumaksu sellisele kasumijaotisele Eestis ei kohaldu. Kui regulaarseid kasumijaotisi makstakse aga füüsilisele isikule (nii residentidele kui ka mitteresidentidele), siis peetakse sellelt kinni veel 7% tulumaksu, mida kohalduv maksuleping võib vähendada.

Aktsiakapitali vähendamise ja aktsiate tagasivõtmise käigus tehtud maksed on ettevõtte tasandil maksustatavad ainult siis, kui sellised maksed ületavad aktsionäride poolt ettevõttesse varem tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Mitteresidentidest osaniku jaoks on omakapitali väljamaksed tulumaksuga maksustatud osa soetusmaksumust ületavas osas, kuid tavaliselt piirab maksuleping sellist maksustamist ja võimaldab Eestil maksu kohaldada ainult olukorras, kus omakapitali välja maksev ühing on Eesti kinnisvaraühing.

## Dividendide maksustamine

Eesti residentidest ettevõtete tehtavad dividendimaksed on Eestis harilikult dividendimaksete saaja tasandil tulumaksust vabastatud, seda olenemata saaja vormist (juriidiline isik või eraisik) ja elu- või asukoolest. Seetõttu dividendidelt üldjuhul tulumaksu kinni ei peeta, selle asemel maksustatakse kõik dividendidena tehtud väljamaksed ettevõtte tasandil ettevõtte tulumaksuga, nagu eespool kirjeldatud. Mitteresidentidest aktsionäridel, kes saavad ettevõttelt dividende,

võib siiski olla kohustus tasuda saadud dividendidelt tulumaksu oma asukohariigi seaduste kohaselt.

Erandina tekib füüsilisest isikust osanikul tulumaksukohustus regulaarsete dividendide ja muude maksustatud kasumijaotiste saamisel. Maksumäär on sellisel juhul 7%, mida kohalduv maksuleping võib mitteresidentist osaniku tasandil vähendada. Tegemist on kinnipeetava tulumaksuga, mistõttu kohustub maksu kinni pidama, deklareerima ja riigile tasuma dividende jaotav ühing.

Eeltoodu kehtib ka olukorras, kus regulaarsed dividendid makstakse erinevate ühingute kaudu edasi ning viimaseks dividendi saajaks on füüsiline isik. Edasimakstavad dividendid on üldjuhul tulumaksust vabastatud. Eelkõige ei maksustata tulumaksu dividendide väljamaksete suhtes, kui dividendide aluseks olev tulu pärineb dividendidest, mille Eesti residentettevõtte on saanud ettevõttelt (välja arvatud *offshore*-ettevõtte), kes on residentist maksumaksja Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis või Šveitsis, eeldusel, et dividendide saamise hetkel oli Eesti ettevõttel tütarettevõttes vähemalt 10% häältest või osadest.

#### **Kasu aktsiate müügist või vahetamisest**

Eesti maksuresidentist üksikisikute poolt aktsiate müümisel või vahetamisel saadud kasu maksustatakse tulumaksu määraga 20%. Kuna residentist juriidiliste isikute kogu tulu, kaasa arvatud kapitali kasvutulu, maksustatakse ainult jaotamise ajal, ei maksustata

residentist juriidiliste isikute teenitud kapitalikasumit selle teenimisel ajal, vaid alles selle arvelt kasumi jaotamisel. Kasuna vara võõrandamisest maksustatakse aktsiate müügihinna ja soetusmaksumuse vahe, millest on maha arvatud aktsiate müügiga seotud ja dokumentaalselt tõendatud kulud.

Aktsiate vahetamisest saadav kasu on vahetuse tulemusena saadud vara turuhinna ja vahetatavate aktsiate soetusmaksumuse vahe, kusjuures aktsionäride kasust võib maha arvata aktsiate müügi või vahetusega otseselt seotud tõendatud kulud.

Eesti residentist eraisikutel ja mitteresidentidel tuleb maksta tulumaksu (määraga 20%) kasult, mis on saadud aktsiakapitali vähendamise või aktsiate tagasivõtmise käigus maksete laekumisest või likvideerimistulude saamisest. Maksustatav kasu arvutatakse saadud makse ja vastava osaluse (mida on vähendatud, lunastatud või likvideeritud) soetusmaksumuse vahelise erinevuse vahel, samas kui osa kasumist, mis on ettevõtte tasandil juba maksustatud, vabastatakse. Mitteresidentide puhul võib maksuleping piirata eeltoodud maksustamist üksnes Eesti kinnisvaraühingu poolt tehtavate väljamaksetega.

 ΑΡΧΟ ΒΛΑΔ

ΑΡΧΟ ΒΛΑΔ