

ARCO VARA AS
KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Koostatud Tallinnas 12. mail 2011.

Arco Vara AS (registrikood: 10261718; aadress: Jõe 2B, 10151 Tallinn) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 12. mail 2011. aastal algusega kell 9.00 Sokos Hotel Viru konverentsikeskuses asukohaga Viru väljak 4, Tallinn.

Koosolek loeti avatuks kell 9.10 ja lõppes kell 11.00.

Arco Vara AS aktsiakapital on 47 417 070 krooni, mis on jagatud 10-kroonise nimiväärtusega lihtaktsiaks, millest igaüks annab koosolekul ühe hääle. 04.05.2011 kella 23:59 seisuga oli Arco Vara AS-i aktsionäre kokku 2017, aktsiatega määratud hääli oli kokku 4 741 707.

Käesoleva protokollis lisaks oleva üldkoosolekul osalejate nimekirja kohaselt registreerus üldkoosolekule 14 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 3 405 408 häält, mis moodustab kokku 71,82% kõigist häälest. Seega oli koosolekul kohal üle poole aktsiatega esindatud häälest ja koosolek oli otsusevõimeline.

Koosoleku juhatajaks valiti Hannes Vallikivi (isikukood 37402190227) ning protokollijaks valiti Mihkel Kolk (isikukood 38002180210).

Koosoleku juhataja andis ülevaate päevakorraga seotud materjalide avaldamise kohta. Järgmised materjalid olid aktsionäridele kättesaadavad alates 20.04.2011 Arco Vara AS asukohas ning Arco Vara AS kodulehel eesti ja inglise keeles: (i) üldkoosoleku otsuste ettepanekud, (ii) 2010. a majandusaasta aruanne, (iii) audiitori järeldusotsus, (iv) nõukogu aruanne majandusaasta aruande kohta ja (v) põhikirja uus redaktsioon. Enne üldkoosolekut esitatud küsimused päevakorras olevate teemade kohta olid avaldatud Arco Vara AS kodulehel üldkoosoleku kutse järel. Teade päevakorra täiendamise kohta avaldati 04.05.2011 börsi infosüsteemis ja ajalehes Eesti Päevaleht. Vastavad otsuste ettepanekud ja juhatuse seisukohad täienduse osas avaldati samal päeval Arco Vara AS kodulehel.

Koosoleku juhataja andis samuti ülevaate koosoleku reglemendist. Aktsionäri Baltplast OÜ esindajal oli küsimus, miks väljapakutud reglemendi kohaselt ei või küsimusi esitada suuliselt. Koosoleku juhataja selgitas, et kirjalik küsimuste esitamine on esitaja huvides, kuna aitab kaasa küsimuse täpsele formuleerimisele ja vastuse ettevalmistamisele, aga võimaldatakse ka suuliselt küsimuste esitamine. Muid vastuväiteid ega küsimusi koosoleku läbiviimise reglemendi kohta ei olnud.

Koosoleku päevakorras oli:

1. 2010. a majandusaasta aruande kinnitamine;
2. kasumi jaotamise otsustamine;
3. audiitori valimine;
4. põhikirja muutmine;
5. erikontrolli korraldamise otsustamine;
6. Baltplast OÜ teabenõude õiguspärasuse üle otsustamine ja juhatuse kohustamine teabe andmiseks (juhul, kui üldkoosolek otsustab mitte korraldada erikontrolli).

Koosolekul päevakorrale täiendusi ei esitatud ning seega loeti päevakord kinnitatuks.

Päevakorrapunkt 1: 2010. a majandusaasta aruande kinnitamine

Otsuseprojekt: Kinnitada Arco Vara AS-i 2010.a. majandusaasta aruanne.

Küsimused ja vastused:

Aktsionär: Palun selgitada ja kommenteerida majandustulemusi ning tulevikuväljavaateid.

- Lembit Tampere: 2010.a. majandustulemused viitavad Arco Vara AS hinnangul kriisijärgsele tegevuse stabiliseerumisele ja üldise majanduskeskkonna paranemisele. Arco Vara AS majandustulemuste kohta tulevikuprognose ei avalda.
- Aktsionär: Kuidas Arco Vara AS juhatus ja nõukogu on kavandanud tegevust lühiajaliste kohustuste täitmiseks ja milliseid toiminguid on teostatud likviidsusriski juhtimiseks?
- Lembit Tampere: Arco Vara AS keskmine kohustuste pikkus on ajalooliselt olnud lühike ja äritegevus kõrge refinantseerimise riskiga. Tulenevalt Arco Vara AS grupi tegevusvaldkonnast jätkub selline trend tõenäoliselt ka tulevikus. Arco Vara AS hinnangul on kohustuste täitmiseks kaks võimalust – kohustused refinantseerida või vara realiseerida. Kui ei ole võimalik laene vajalikus mahus refinantseerida, siis hoitakse avatuna võimalust vara müüa ja tasuda kohustused vara müügist saadud vahendite arvel. Varasid hinnatakse konservatiivselt turuväärtuses, mis võimaldab realistliku ülevaate varade väärtusest ja võimalusest katta varade müügist lühiajalisi kohustusi.
- Aktsionär: Palun andke ülevaade Arco Vara eelmise aasta olulisematest tegevustest ja nende edukusest.
- Lembit Tampere: Kõige parema ja detailsema ülevaate Arco Vara grupi 2010. A olulisematest tegevustest annab majandusaasta aruanne. Eelmise aasta olulisemate tegevustena võib nimetada uute objektide ehitamise alustamist (nt Kolde arendusprojekti 100 uue korteri ehitamine), Bulgaarias Sofias asuva Arco Vara suurima üksikprojekti, Madridi arendusprojektiprojekti ehituse lõpetamist. Teenindusdivisjoni tegevus suudeti kasumlikuks muuta. Samuti vormistati käesoleva aasta alguses tehinguks aastaid menetletud Tivoli arendusprojekt, mis on tänaseks saanud rahastuspartneri ja tehakse ettevalmistusi ehitamisega alustamiseks. Tivoli tehing võimaldas likvideerida lühiajalisi kohustusi.
- Aktsionär: Mis hinnaga Tivoli projekt müüdi ja kuidas see mõjutas Arco Vara AS kasumit?
- Lembit Tampere: Tivoli projekt müüdi käesoleval aastal. Asjakohases börsiteates on avaldatud ka tehingu hind ja majanduslik mõju Arco Varale. Kuna projekt müüdi bilansilisele väärtusele lähedase hinnaga, siis tehing ei omanud olulist mõju bilansile. Ka Tivoli projekt oli bilansis alla hinnatud.
- Aktsionär: Arco Vara strateegia on olnud väljuda kaasinvestoriga ühisprojektidest. Sellega seonduvalt on ka tehtud mitmeid tehinguid. Tivoli tehinguga mindi vastuollu eelnimetatud strateegiaga ja Tivoli projekti kaasati kaasinvestor. Kuidas selgitate?
- Lembit Tampere: Arco Vara on väljunud ühisprojektidest (ühisettevõtetest), kus on puudunud omanikevahelisi suhteid reguleerivad kokkulepped (nt TOPi müük) ja pole õnnestunud saavutada kokkuleppeid Arco Varale aktsepteeritavatel tingimustel projekti arendamiseks. Tivoli projekti puhul on täpselt reglementeeritud omanikevahelised suhted, sealhulgas vaidluste lahendamine. See on olulisim erinevus mitmetest teistest ühisprojektidest ja seda põhimõtet peaks ka edaspidi järgima. Kapitalimahukas äri sektoris nagu seda on kinnisvaraarendus, on tavapärane ühisgevuse vormi kasutamine, kuid sellisel juhul peavad

olemas olema omanike vahelised kokkulepped. Ilma selliste kokkulepeteta ei ole ühistegevuse vorm praktiline.

Aktsionär: Vastavalt majandusaasta aruandele võõrandas Arco Vara grupp oma 50% osaluse Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-s. Tehingu kahjum oli 2,2 miljonit krooni. Tehingu maksumus võib osutada väiksemaks ja kahjum suureneka, kui realiseerub kõnealuse äriühinguga seonduv maksurisk. Kas maksuriski realiseerumine on selge, milline on selle tulem või millal võiks need asjaolud selgeks saada? Millist majanduslikku põhjendust kõnealuse selgelt kahjumliku tehingu puhul nähakse? Kas negatiivse lahendi korral võib tehingu kahjum suureneka 3 miljoni krooni võrra?

Lembit Tampere: Arco Vara Saare Kinnistud OÜ-l on maksuvaidlus, mis meile teadaolevalt ei ole tänaseks lõppenud ning selle lõppemise aega on raske prognoosida. Ka kõnealuses projektis puudus omanikevaheline kokkulepe ning ühise edasise tegevuse osas ei olnud võimalik kokkuleppele jõuda. Toonane hinnang oli, et ummikuse ettevõttega jätkamine ei ole otstarbekas ja kokkulepe oli Arco Vara hinnangul adekvaatne.

Aktsionär: Arco Vara AS-l on tütarühing Alasniidu LA OÜ. Arco Vara AS juhataja Lembit Tampere omab osalust OÜ-s Alasniidu. Kas kõnealused ühingud on omavahel seotud?

Lembit Tampere: Alasniidu LA OÜ on Harku valda lasteaeda rajav ettevõte. Maatükk selleks on ostetud Alasniidu OÜ-lt. Tegemist oli seotud isikute vahelise tehinguga, vastav otsus oli kooskõlastatud Arco Vara AS nõukogu poolt. Lembit Tamperel ei olnud soovi maatükist ja rendilepingust loobuda, kuid tal endal puudus suutlikkus projekti arendada. Selleks tegi ta vastavasisulise ettepaneku Arco Varale. Käesolevaks hetkeks on projekt valmis ja see loodetakse lähitulevikus realiseerida.

Aktsionär: Arco Vara AS nõukogu liikmetele on 2009. a-l makstud tasusid summas 0,6 miljonit krooni ning 2010 vastavalt 1,5 miljonit krooni. Millega on põhjendatud nõukogu liikmetele makstavate tasude suurenemine 900 000 krooni võrra?

Lembit Tampere: Arco Vara AS nõukogu liikmete tasude suuruse otsustas üldkoosolek detsembris 2009. Üldkoosoleku otsuse alusel suurendati nõukogu liikme tasusid 15 000 kroonini (neto) kuus. Suurem osa nõukogu liikmete tasude suurenemisest on seotud sõltumatutele nõukogu liikmetele makstavate tasudega, kes igapäevaselt ei ole Arco Vara AS tegevusega seotud. Samas kriisi ajal langes nendele suurem koormus. Sama teed on läinud muuhulgas ka näiteks Merko Ehitus.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut otsustada Arco Vara AS-i 2010. a majandusaasta aruande kinnitamine vastavalt otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	2 076 895	häält	60,99% kvoorumist
Vastu:	431 353	häält	12,67% kvoorumist
Erapooletud:	897 160	häält	26,35% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	00,00% kvoorumist

Otsustati: Kinnitada Arco Vara AS-i 2010. a majandusaasta aruanne.

Päevakorrapunkt 2: Kasumi jaotamise otsustamine

Otsuseprojekt: 31.12.2010. a lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 4 591 000 krooni (293 418 eurot) suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Küsimused ja vastused:

Aksionär: Kui palju on jaotamata kasumit?

Lembit Tampere: Vastavalt majandusaasta aruandele on seisuga 31.12.2010 Arco Vara AS jaotamata kasum 356,5 miljonit krooni (22,8 miljonit eurot).

Hääletamine: Hääletati ettepanekut otsustada kasumi jaotamine vastavalt otsuseprojektile

Hääletamise tulemused:

Poolt:	2 974 344	häält	87,34% kvoorumist
Vastu:	0	häält	00,00% kvoorumist
Erapooletud:	431 064	häält	12,66% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	00,00% kvoorumist

Otsustati: 31.12.2010. a lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 4 591 000 krooni (293 418 eurot) suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.

Päevakorrapunkt 3: Audiitori valimine

Otsuseprojekt: Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks vandeaudiitor Eero Kaup ning maksta audiitorile tasu aktsiaseltsi 2011. a majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt aktsiaseltsi ja KPMG Baltics OÜ vahel sõlmitavale lepingule.

Küsimused ja vastused:

Aksionär: Kas eelmisel aastal auditeeris Eero Kaup Arco Vara AS majandusaasta aruannet esimest korda?

Lembit Tampere: Jah. Igal aastal audiitori vahetamine ei ole otstarbekas, kuigi igal aastal küsitakse hinnapakumised leidmaks soodsaim teenuse pakkuja. Seda tehti ka käesoleval aastal. Audiitorid on palunud hinnakokkuleppe konfidentsiaalsust.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut valida audiitor vastavalt otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	2 974 289	häält	87,34% kvoorumist
Vastu:	0	häält	00,00% kvoorumist
Erapooletud:	431 119	häält	12,66% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	00,00% kvoorumist

Otsustati: Valida üheks aastaks (kuni järgmise aktsionäride korralise koosolekuni) üks audiitor ja nimetada selleks vandeaudiitor Eero Kaup ning maksta audiitorile tasu aktsiaseltsi 2011. a majandusaasta majandustegevuse auditeerimise eest vastavalt aktsiaseltsi ja KPMG Baltics OÜ vahel sõlmitavale lepingule.



Päevakorrapunkt 4: Põhikirja muutmine

Otsuseprojekt:

1. Muuta põhikirja punkte 2.1 ja 2.3 järgmiselt:
„2.1 Seltsi aktsiakapitali miinimumsuurus on 2 500 000 eurot ja maksimaalsuurus on 10 000 000 eurot.“ ning
„2.3. Seltsil on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti iga aktsia, millest igaüks annab Seltsi aktsionärile 1 (ühe) hääle. Aktsiate kohta aktsiatähte välja ei anta. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Seltsi lõpetamisel Seltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.“
2. Ümardada Arco Vara AS olemasolevate aktsiate nimiväärtus 0,7 euroni ehk lähima võimaliku suuruseni ning sellest tulenevalt suurendada Arco Vara AS aktsiakapitali fondiemissiooni teel jaotamata kasumi arvel 288 631,79 euro võrra nii, et aktsiakapitali uus suurus on 3 319 194,90 eurot. Aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamise tulemi ümardamisel ei ole õiguslikku tähendust. Fondiemissiooni aluseks on aktsionäride üldkoosoleku poolt heakskiidetud Arco Vara AS 2010. a majandusaasta aruanne. Fondiemissioonis osalema õigustatud aktsionäride nimekiri fikseeritakse 23.05.2011. a kell 23.59. Aktsiate nimiväärtus suureneb kande tegemisega äriregistris, mis leiab aset eeldatavalt enne 01.06.2011.a.

Küsimused ja vastused:

Aktsionäridel küsimusi ei olnud.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut muuta põhikirja ja korraldada fondiemissioon vastavalt otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	3 405 407	häält	100,00% kvoorumist
Vastu:	0	häält	00,00% kvoorumist
Erapooletud:	1	häält	00,00% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	00,00% kvoorumist

Otsustati:

1. Muuta põhikirja punkte 2.1 ja 2.3 järgmiselt:
„2.1 Seltsi aktsiakapitali miinimumsuurus on 2 500 000 eurot ja maksimaalsuurus on 10 000 000 eurot.“ ning
„2.3. Seltsil on ühte liiki nimelised aktsiad nimiväärtusega 70 senti iga aktsia, millest igaüks annab Seltsi aktsionärile 1 (ühe) hääle. Aktsiate kohta aktsiatähte välja ei anta. Aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja Seltsi lõpetamisel Seltsi allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.“
2. Ümardada Arco Vara AS olemasolevate aktsiate nimiväärtus 0,7 euroni ehk lähima võimaliku suuruseni ning sellest tulenevalt suurendada Arco Vara AS aktsiakapitali fondiemissiooni teel jaotamata kasumi arvel 288 631,79 euro võrra nii, et aktsiakapitali uus suurus on 3 319 194,90 eurot. Aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamise tulemi ümardamisel ei ole õiguslikku tähendust. Fondiemissiooni aluseks on aktsionäride üldkoosoleku poolt heakskiidetud Arco Vara AS 2010. a majandusaasta aruanne. Fondiemissioonis osalema õigustatud aktsionäride nimekiri fikseeritakse 23.05.2011. a kell 23.59. Aktsiate nimiväärtus suureneb kande tegemisega äriregistris, mis leiab aset eeldatavalt enne 01.06.2011. a.

Päevakorrapunktid 5: Erikontrolli korraldamise otsustamine

Koosoleku juhataja selgitas, et 27.04.2011 esitas Baltplast OÜ, kelle aktsiatega on esindatud üle 10% Arco Vara aktsiakapitalist, nõudmise täiendada üldkoosoleku päevakorda ja otsustada Arco Vara AS-s erikontroll. Oma kirjalikus taotluses loetleb aktsionär viimase 3 aasta jooksul tehtud 12 osaluste müügitehingut ja põhjendab erikontrolli vajadust sellega, et „osaluste müüki on börsiteadetes selgitatud väga pealiskaudselt ning teatud osaluste ostjad ning täpsemad müügitingimused [on] jäetud avalikustamata“ ning lisab et need „börsiteadetes avalikustatud andmed kutsuvad esile kahtluse osaluste müügi majanduslikus otstarbekuses lähtuvalt Arco Vara aktsionäride huvidest“. Aktsionär on esitanud pika loetelu küsimustest, mida erikontrolli läbiviija peaks uurima, pakkunud erikontrolli läbiviija kandidaadi ning tasustamise tingimused. Koosoleku juhataja tutvustas Baltplast OÜ poolt erikontrollile suunatud küsimusi.

Arco Vara juhatus avaldas Baltplast OÜ ettepaneku ning oma seisukoha erikontrolli suhtes 04.05.2011, toetades sisuliselt erikontrolli läbiviimist ja muutmata erikontrolli läbiviimise mahtu (s.t ei muutnud küsimusi), kuid pani ette alternatiivsed erikontrolli läbiviijate kandidaadid ning tasustamise tingimused.

Koosoleku juhataja andis sõna Baltplast OÜ esindajale tehtud päevakorrapunkti ettepaneku kommenteerimiseks.

Baltplast OÜ esindaja selgitas ettepaneku tegemist. Baltplast OÜ hinnangul Arco Vara AS börsiteaded ei sisalda piisava põhjalikkusega teavet erikontrollile suunataivate tehingute kohta ning seda ei ole saadud ka üldkoosolekutel ega Arco Vara AS juhtidelt teabenõude esitamisega. Baltplast OÜ esindaja hinnangul ei selgu börsiteadetest konkreetsete tehingute tegemise asjaolud ega kaalutus ning hinnangut nende mõju kohta aktsionäridele. Nimetatud erikontrolli läbiviija kandidaadi määramisel lähtuti heast tavast määrata läbiviijaks sõltumatu audiitor. Baltplast OÜ esindaja hinnangul ei saa erikontrolli teostada sama audiitor, kes on eelnevalt auditeerinud Arco Vara AS-i.

Koosoleku juhataja andis sõna Arco Vara AS juhatajale Arco Vara AS juhatuse poolt esitatud seisukoha kommenteerimiseks, samuti audiitorbüroo Ernst & Young Baltics AS esindajatele.

Arco Vara AS juhataja selgitas, et Baltplast OÜ poolt esitatud küsimustes spekulatsioonide hajutamiseks on erikontrolli parim variant nendele vastamiseks. Konkreetseid otsuseid tuleb vaadata nende vastuvõtmise ajas (s.o majanduslanguse tingimustes). Arco Vara AS juhatus peab asjakohaseks, et erikontrolli viib läbi üks neljast suurest rahvusvahelisest audiitorbüroost, sest levinud tava kohaselt börsiettevõtteid ka auditeerivad mainitud rahvusvaheliselt tunnustatud audiitorbürood. Arco Vara AS juhatus on saanud pakkumise erikontrolli teostamiseks audiitorbüroolt Ernst & Young Baltics AS, kelle esindajad kinnitasid, et nad on eelnevalt teostanud huvide konflikti kontrolli ning neil ei esine huvide konflikti erikontrolli teostamiseks. Arco Vara AS juhatus märkis, et Baltplast OÜ poolt erikontrolli teostajaks välja pakutud audiitorbüroo on samuti seos Arco Vara AS-ga, kuna selle juhiks on endine Arco Vara AS finantsjuht.

Koosolekul viibinud erikontrolli läbiviijate kandidaadid Ivar Kiigemägi ja Taavi Saat Ernst & Young Baltics AS-st selgitasid audiitorbüroo tööpõhimõtteid audiitoritegevuse ja muu tegevuse, sh erikontrolli teostamise lahushoidmisel ning kinnitasid, et neil puudub huvide konflikt erikontrolli teostamiseks.

Baltplast OÜ esindaja teatas, et juhul, kui soovitakse erikontrolli läbiviimist ühe neljast rahvusvahelisest audiitorbüroost poolt, on neil olemas kirjalik nõusolek erikontrolli läbiviijaks olemise kohta ka Monika Peetsonilt AS-st Deloitte Audit Eesti. Pärast koosoleku juhataja viidet äriseadustiku § 293¹ lg-le 4 ja diskussiooni nimetatud sätte sisu üle teatas Baltplast OÜ esindaja, et jääb esialgse otsuse ettepaneku juurde.

Baltplast otsuseprojekt päevakorrapunkti 5 osas:

Korraldada Arco Vara AS-is osaluste müügitehingute suhtes erikontroll alljärgnevalt:

1. Nimetada erikontrolli läbiviijaks (erikontrolöriks) vandeaudiitor Urmas Võimre, BDO Eesti AS, Uus-Sadama 2110120 TALLINN, Tel +372 627 5500, Fax +372 627 5501, adm@bdo.ee;

2. Teha erikontrolörile ülesandeks osaluste müügitehingute tegemise asjaolude uurimine eraldi iga müügitehingu lõikes ning esitada erikontrolörile järgmised küsimused iga müügitehingu kohta (v.a juhul, kui küsimus ise on piiritletud konkreetse tehinguga):
 - 2.1. Kellele müüs Arco Vara osalused S.C.L-Base Project S.R.L-S (Rumeenia), Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, Floriston Grupp OÜ-s, Arco Ärikeskuse OÜ-s ja Saare Kinnistute OÜ-s ja Wilson Kinnisvara OÜ?
 - 2.2. 21. oktoobril 2009. a avalikustati börsiteade, mille kohaselt Arco Vara müüs oma osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, Floriston Grupp OÜ-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s Marcel Vichmanni ja Olav Miiliga seotud äriühingutele. Kellele täpsemalt viimati nimetatud osalused müüdi?
 - 2.3. Kui suur oli UAB IKAS Projekt (Leedu) ja S.C.L-Base Project S.R.L (Rumeenia) osade müügihind?
 - 2.4. Millistel põhjustel osalused tütarettvõtetes võõrandati?
 - 2.5. Kas osaluste müük oli Arco Varale ja/või aktsionäridele kasulikum võrreldes osaluste müümata jätmisega?
 - 2.6. Kas Arco Vara pakkus osalusi müügiks ka teistele potentsiaalsetele ostjatele ja millised olid konkureerivaid pakkumised? Millistel kaalutlustel valiti konkreetsed ostjad?
 - 2.7. Kas osaluste võõrandamistehingute tingimused on käesolevaks ajaks täielikult täidetud? Kui võõrandamistehingute tingimused ei ole täidetud:
 - 2.7.1. milliseid nõudeid on Arco Varal osaluste ostjate vastu?
 - 2.7.2. milliseid meetmeid on Arco Vara võtnud tarvitusele nõuete rahuldamiseks või tagamiseks?
 - 2.8. Kas osaluste müük oli kavandatud Arco Vara majandusaasta tegevusplaanis, eelarves vms? Kui jah, siis milline juhtimisorgan on eelarve vms dokumendi koostöölaskanud või heaks kiitnud?
 - 2.9. Kas ja millal on osaluste müük heaks kiidetud nõukogu poolt?
 - 2.10. Millega põhjendati nõukogule osaluste müügi ettepanekut ja majanduslikku otstarbekust?
 - 2.11. Kas ja milliseid eriarvamusi esitasid nõukogu liikmed osaluste võõrandamise suhtes?
 - 2.12. Kes Arco Vara juhtorganite liikmetest osales osaluste väärtuse määramises ja müügiläbirääkimistes?
 - 2.13. Mis aja seisuga osaluste hinna määramine toimus?
 - 2.14. Mis hindamismeetodeid kasutati osaluste väärtuse hindamisel ja kelle poolt see läbi on viidud?
 - 2.15. Kui suur oli osaluste väärtus kasutatud hindamismeetodite lõikes?
 - 2.16. Kas osaluste müümisel kehtis ostueesõigus? Kui jah, kas teised osanikud või aktsionärid kasutasid ostueesõigust?
 - 2.17. Kas osaluste tagasiost Arco Vara poolt on lepingutes ette nähtud?
 - 2.18. Kas Arco Vara juhatuse võib kinnitada, et tehingutega ei kahjustatud võlausaldajate huve?
 - 2.19. Kas tehingu tegemiseks oli vajalik krediitiasutuse vm isiku eelnev nõusolek ja kas tehingud on vastava isikuga koostöölaskanud?
3. Arco Vara AS-i börsiteadetest nähtuvalt on suurimaks osaluse müügitehinguks 21. Oktoobril 2009. a avalikustatud tehing, mille raames müüs Arco Vara osalused (1) Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, (2) Floriston Grupp OÜ-s ja (3) Arco Ärikeskuse OÜ-s (edaspidi kõik 3 ühingut koos **ühisettevõtjad**) avalikustamata äriühingutele kokku 172 MEEK (11 MEUR) eest, millest 55 MEEK (3,5 MEUR) on ühisettevõtjate aktsiate ja osade (edaspidi **osalused**) müügi eest tasutav summa ja 117 MEEK (7,5 MEUR) eest anti üle nõudeid ühisettevõtjate vastu.
Eeltoodu alusel ja lisaks käesoleva erikontrolliküsimustiku punktis 2 esitatud küsimustele teha erikontrolörile ülesandeks vastata alljärgnevale küsimustele eelnimetatud 3 ühisettevõtja osade ja aktsiate müügitehingu kohta:
 - 3.1. Kes tegi juhatusele ettepaneku konkreetse osaluste müügiks ja millised olid selle aluseks olevad kaalutlused?
 - 3.2. Millistel põhjustel osalused kolmes kõnealus ühisettevõtjas võõrandati 2009. aastal?
 - 3.3. Millistel kaalutlustel osalus Floriston Grupp OÜ-s suuruses 12,5% jäeti müümata?
 - 3.4. Miks Floristoni 37,5 % osaluse müügihinna oli 5 500 000 krooni kui Arco Vara prospekti ja Arco Vara 26. mai 2010. a börsiteate kohaselt hinnati Floriston Grupp OÜ konsolideeritud jaotamata kasumi 12% suuruse osa väärtuseks 37 943 987 krooni. Floriston Grupp OÜ 2009. Majandusaastaaruande kohaselt oli Floristonil 31. detsember 2009. a seisuga jaotamata kasum 151 489 722 krooni, omakapital 151533 722 krooni ja maksimaalsed netodividendid 119 676 880 krooni, millest 37,7% moodustas 44 878 830 krooni. Palun selgitada kõnesoleva tehingu hinna kujundamise põhimõtteid Arco Vara poolt.

- 3.5. Millest on tingitud ja kuidas kujuneb 21. oktoobri 2010. a börsiteates nimetatud osaluste müügist tekkiv kogu kahjum summas 150 MEEK (9,6 MEUR)?
- 3.6. Kuidas 21. oktoobri 2010. a börsiteates nimetatud kogukahjum summas 150 MEEK (9,6 MEUR) jaotub müüdavate osaluste lõikes? Milline on iga tehingu tulemus eraldivõetuna Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i aktsiate, Floriston Grupp OÜ osa ja Arco Ärikeskuse OÜ osa müügist?
- 3.7. Millised nõuded on koos osaluste müügiga loovutatud ja mis kaalutlustel on seda müügitehingutes vajalikuks peetud?
- 3.8. Kas ja kuidas on tagatud Arco Varale loovutatud nõuete täitmine?
- 3.9. Kas nõuete omandamine Arco Vara poolt ühisettevõtjate vastu parandab Arvo Vara likviidsuspositsiooni ning kas nõude omandamine aitab saada rahalisi vahendeid uute elamuehitusprojektide rahastamiseks Tallinnas?
- 3.10. Kas ja milliseid elamuehitusprojekte rahastas Arco Vara Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i, Floriston Grupp OÜ ja Arco Ärikeskuse OÜ aktsiate/osade müügist saadud rahast?
- 3.11. Kas 21. oktoobri 2010. a börsiteates tähdeldatud elamuehitusprojektid Arco Vara seisukohalt on kasumlikumad, võrreldes ühisettevõtjate Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i, Floriston Grupp OÜ ja/või Arco Ärikeskuse OÜ projektidega?
- 3.12. Kas vastab tõele ja on põhjendatud 21. oktoobri 2010. a börsiteates sisalduv väide, et järgneva 10 aasta jooksul võib Arco Vara saada täiendavat tulu nende kinnistute ehitusõiguse realiseerimisel, mis kuuluvad Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-ile, Floriston Grupp OÜ-le või Arco Ärikeskuse OÜ-le?
- 3.12.1. Milles seisneb Arco Vara täiendav tulu ühisettevõtjatele kuuluvate kinnistute ehitusõiguse realiseerimise korral?
- 3.12.2. Kui suures ulatuses võib Arco Vara saada täiendavat tulu nimetatud ühisettevõtjatele kuuluvate kinnistute ehitusõiguse realiseerimisest?
- 3.12.3. Kas Arco Vara poolt ühisettevõtjate väidetavast ehitusõiguse realiseerimisest saadav (täiendav) tulu on suurem võrreldes tuluga, mida Arco Vara oleks teeninud olukorras kui Arco Vara poleks osalust ühisettevõtjates võõrandanud?
- 3.13. Milline oli ühisettevõtjate osade ja aktsiate väärtuse dünaamika osaluste müügile eelnenud kolme aasta jooksul?
- 3.14. Kui suur oli Floriston Grupp OÜ jaotamata kasum osaluste hindamise hetkel?
- 3.15. Kas osaluste suhtes kehtis / kehtib aktsionäride või osanike leping?
4. Teha juhatusele ülesandeks erikontrolli läbiviimise lepingu sõlmimine Arco Vara AS-i ja erikontrolõri või vastava audiitorühingu vahel järgmistel tingimustel:
- 4.1. erikontrolli aruande ettevalmistamise tähtaeg 3 kuud;
- 4.2. erikontrolli läbiviimise tasu maksimumsuurus 20 000 eurot.
5. Iga igal aktsionäril on õigus tutvuda erikontrolli aruandega ja teha sellest ära kirju Arco Vara Asi arvel.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut otsustada erikontrolli korraldamine vastavalt Baltplast OÜ otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	1 328 695	häält	39,02% kvorumist
Vastu:	2 076 674	häält	60,98% kvorumist
Erapooletud:	39	häält	00,00% kvorumist
Ei hääletanud:	0	häält	00,00% kvorumist

Otsustati: Mitte korraldada erikontrolli vastavalt Baltplast OÜ otsuseprojektile.

Arco Vara AS juhatuse otsuseprojekt päevakorrapunkti 5 osas:

Korraldada Arco Vara AS-is osaluste müügitehingute suhtes erikontroll alljärgnevalt:

1. Nimetada erikontrolli läbiviijateks (erikontrolõrideks) Ernst&Young Baticos AS, Rävåla pst 4, Tallinn 10143, tel + 372 611 4610, fax +372 611 4611, e-post tallinn@ey.ee.com juhtivkonsultant ja siseauditi ja riskivaldkonna juht Taavi Saat ning Ernst & Young'i vastutav partner ja juhatuse liige vandeaudiitor Ivar Kiigemägi;

2. Teha erikontrolörile ülesandeks osaluste müügitehingute tegemise asjaolude uurimine eraldi iga müügitehingu lõikes ning esitada erikontrolörile järgmised küsimused iga müügitehingu kohta (v.a juhul, kui küsimus ise on piiritletud konkreetse tehinguga):
 - 2.1. Kellele müüs Arco Vara osalused S.C.L-Base Project S.R.L-S (Rumeenia), Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, Floriston Grupp OÜ-s, Arco Ärikeskuse OÜ-s ja Saare Kinnistute OÜ-s ja Wilson Kinnisvara OÜ?
 - 2.2. 21. oktoobril 2009. a avalikustati börsiteade, mille kohaselt Arco Vara müüs oma osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, Floriston Grupp OÜ-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s Marcel Vichmanni ja Olav Miiliga seotud äriühingutele. Kellele täpsemalt viimati nimetatud osalused müüdi?
 - 2.3. Kui suur oli UAB IKAS Projekt (Leedu) ja S.C.L-Base Project S.R.L (Rumeenia) osade müügihind?
 - 2.4. Millistel põhjustel osalused tütaretevõtetes võõrandati?
 - 2.5. Kas osaluste müük oli Arco Varale ja/või aktsionäridele kasulikum võrreldes osaluste müümata jätmisega?
 - 2.6. Kas Arco Vara pakkus osalusi müügiks ka teistele potentsiaalsetele ostjatele ja millised olid konkureerivaid pakkumised? Millistel kaalutlustel valiti konkreetsed ostjad?
 - 2.7. Kas osaluste võõrandamistingimuste tingimused on käesolevaks ajaks täielikult täidetud? Kui võõrandamistingimuste tingimused ei ole täidetud:
 - 2.7.1. milliseid nõudeid on Arco Varal osaluste ostjate vastu?
 - 2.7.2. milliseid meetmeid on Arco Vara võtnud tarvitusele nõuete rahuldamiseks või tagamiseks?
 - 2.8. Kas osaluste müük oli kavandatud Arco Vara majandusaasta tegevusplaanis, eelarves vms? Kui jah, siis milline juhtimisorgan on eelarve vms dokumendi koostöölasknud või heaks kiitnud?
 - 2.9. Kas ja millal on osaluste müük heaks kiidetud nõukogu poolt?
 - 2.10. Millega põhjendati nõukogule osaluste müügi ettepanekut ja majanduslikku otstarbekust?
 - 2.11. Kas ja milliseid eriarvamusi esitasid nõukogu liikmed osaluste võõrandamise suhtes?
 - 2.12. Kes Arco Vara juhtorganite liikmetest osales osaluste väärtuse määramises ja müügiläbirääkimistes?
 - 2.13. Mis aja seisuga osaluste hinna määramine toimus?
 - 2.14. Mis hindamismeetodeid kasutati osaluste väärtuse hindamisel ja kelle poolt see läbi on viidud?
 - 2.15. Kui suur oli osaluste väärtus kasutatud hindamismeetodite lõikes?
 - 2.16. Kas osaluste müümisel kehtis ostueesõigus? Kui jah, kas teised osanikud või aktsionärid kasutasid ostueesõigust?
 - 2.17. Kas osaluste tagasiost Arco Vara poolt on lepingutes ette nähtud?
 - 2.18. Kas Arco Vara juhatus võib kinnitada, et tehingutega ei kahjustatud võlausaldajate huve?
 - 2.19. Kas tehingu tegemiseks oli vajalik krediitiasutuse vm isiku eelnev nõusolek ja kas tehingud on vastava isikuga koostöölaskatud?
3. Arco Vara AS-i börsiteadetest nähtuvalt on suurimaks osaluse müügitehinguks 21. Oktoobril 2009. a avalikustatud tehing, mille raames müüs Arco Vara osalused (1) Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, (2) Floriston Grupp OÜ-s ja (3) Arco Ärikeskuse OÜ-s (edaspidi kõik 3 ühingut koos **ühisettevõtjad**) avalikustamata äriühingutele kokku 172 MEEK (11 MEUR) eest, millest 55 MEEK (3,5 MEUR) on ühisettevõtjate aktsiate ja osade (edaspidi **osalused**) müügi eest tasutav summa ja 117 MEEK (7,5 MEUR) eest anti üle nõudeid ühisettevõtjate vastu.
Eeltoodu alusel ja lisaks käesoleva erikontrolliküsimustiku punktis 2 esitatud küsimustele teha erikontrolörile ülesandeks vastata alljärgnevale küsimustele eelnimetatud 3 ühisettevõtja osade ja aktsiate müügitehingu kohta:
 - 3.1. Kes tegi juhatusel ettepaneku konkreetse osaluste müügiks ja millised olid selle aluseks olevad kaalutlused?
 - 3.2. Millistel põhjustel osalused kolmes kõnealus ühisettevõtjas võõrandati 2009. aastal?
 - 3.3. Millistel kaalutlustel osalus Floriston Grupp OÜ-s suuruses 12,5% jäeti müümata?
 - 3.4. Miks Floristoni 37,5 % osaluse müügihinnaks oli 5 500 000 krooni kui Arco Vara prospekti ja Arco Vara 26. mai 2010. a börsiteate kohaselt hinnati Floriston Grupp OÜ konsolideeritud jaotamata kasumi 12% suuruse osa väärtuseks 37 943 987 krooni. Floriston Grupp OÜ 2009. Majandusaastaaruande kohaselt oli Floristonil 31. detsember 2009. a seisuga jaotamata kasum 151 489 722 krooni, omakapital 151533 722 krooni ja maksimaalsed netodividendid 119 676 880 krooni, millest 37,7% moodustas 44 878 830 krooni. Palun selgitada kõnesoleva tehingu hinna kujundamise põhimõtteid Arco Vara poolt.

- 3.5. Millest on tingitud ja kuidas kujuneb 21. oktoobri 2010. a börsiteates nimetatud osaluste müügist tekkiv kogu kahjum summas 150 MEEK (9,6 MEUR)?
- 3.6. Kuidas 21. oktoobri 2010. a börsiteates nimetatud kogukahjum summas 150 MEEK (9,6 MEUR) jaotub müüdavate osaluste lõikes? Milline on iga tehingu tulemus eraldivõetuna Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i aktsiate, Floriston Grupp OÜ osa ja Arco Ärikeskuse OÜ osa müügist?
- 3.7. Millised nõuded on koos osaluste müügiga loovutatud ja mis kaalutlustel on seda müügitehingutes vajalikuks peetud?
- 3.8. Kas ja kuidas on tagatud Arco Varale loovutatud nõuete täitmine?
- 3.9. Kas nõuete omandamine Arco Vara poolt ühissettevõtjate vastu parandab Arvo Vara likviidsuspositsiooni ning kas nõude omandamine aitab saada rahalisi vahendeid uute elamuehitusprojektide rahastamiseks Tallinnas?
- 3.10. Kas ja milliseid elamuehitusprojekte rahastab Arco Vara Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i, Floriston Grupp OÜ ja Arco Ärikeskuse OÜ aktsiate/osade müügist saadud rahast?
- 3.11. Kas 21. oktoobri 2010. a börsiteates täheldatud elamuehitusprojektid Arco Vara seisukohalt on kasumlikumad, võrreldes ühissettevõtjate Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i, Floriston Grupp OÜ ja/või Arco Ärikeskuse OÜ projektidega?
- 3.12. Kas vastab tõele ja on põhjendatud 21. oktoobri 2010. a börsiteates sisalduv väide, et järgneva 10 aasta jooksul võib Arco Vara saada täiendavat tulu nende kinnistute ehitusõiguse realiseerimisel, mis kuuluvad Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-ile, Floriston Grupp OÜ-le või Arco Ärikeskuse OÜ-le?
 - 3.12.1. Milles seisneb Arco Vara täiendav tulu ühissettevõtjatele kuuluvate kinnistute ehitusõiguse realiseerimise korral?
 - 3.12.2. Kui suures ulatuses võib Arco Vara saada täiendavat tulu nimetatud ühissettevõtjatele kuuluvate kinnistute ehitusõiguse realiseerimisest?
 - 3.12.3. Kas Arco Vara poolt ühissettevõtjate väidetavast ehitusõiguse realiseerimisest saadav (täiendav) tulu on suurem võrreldes tuluga, mida Arco Vara oleks teeninud olukorras kui Arco Vara poleks osalust ühissettevõtjates võõrandanud?
- 3.13. Milline oli ühissettevõtjate osade ja aktsiate väärtuse dünaamika osaluste müügile eelnenud kolme aasta jooksul?
- 3.14. Kui suur oli Floriston Grupp OÜ jaotamata kasum osaluste hindamise hetkel?
- 3.15. Kas osaluste suhtes kehtis / kehtib aktsionäride või osanike leping?
4. Teha juhatusele ülesandeks erikontrolli läbiviimise lepingu sõlmimine Arco Vara AS-i ja erikontrolõri või vastava audiitorühingu vahel järgmistel tingimustel:
 - 4.1. erikontrolli aruande ettevalmistamise tähtaeg 3 kuud;
 - 4.2. erikontrolli läbiviimise tasu maksimumsuurus 18 000 eurot.
5. Iga igal aktsionäril on õigus tutvuda erikontrolli aruandega ja teha sellest ära kirju Arco Vara AS-i arvel. Erikontrolli aruandes ei või sisalduda teavet, mis kahjustab Arco Vara AS õigusi või ärihuve.

Hääletamine: Hääletati ettepanekut otsustada erikontrolli korraldamine vastavalt Arco Vara AS juhatuse otsuseprojektile.

Hääletamise tulemused:

Poolt:	2 076 857	häält	60,99% kvoorumist
Vastu:	897 437	häält	26,35% kvoorumist
Erapooletud:	431 114	häält	12,66% kvoorumist
Ei hääletanud:	0	häält	00,00% kvoorumist

Otsustati:

Korraldada Arco Vara AS-is osaluste müügitehingute suhtes erikontroll alljärgnevalt:

1. Nimetada erikontrolli läbiviijateks (erikontrolõrideks) vandeaudiitor Ernst & Young Batics AS, Rävåla pst 4, Tallinn 10143, tel + 372 611 4610, fax +372 611 4611, e-post tallinn@ey.ee.com juhtivkonsultant ja siseauditi ja riskivaldkonna juht Taavi Saat ning Ernst & Young'i vastutav partner ja juhatuse liige vandeaudiitor Ivar Kiigemägi;

2. Teha erikontrolörile ülesandeks osaluste müügitehingute tegemise asjaolude uurimine eraldi iga müügitehingu lõikes ning esitada erikontrolörile järgmised küsimused iga müügitehingu kohta (v.a juhul, kui küsimus ise on piiritletud konkreetse tehinguga):
 - 2.1. Kellele müüs Arco Vara osalused S.C.L-Base Project S.R.L-S (Rumeenia), Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, Floriston Grupp OÜ-s, Arco Ärikeskuse OÜ-s ja Saare Kinnistute OÜ-s ja Wilson Kinnisvara OÜ?
 - 2.2. 21. oktoobril 2009. a avalikustati börsiteade, mille kohaselt Arco Vara müüs oma osalused Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, Floriston Grupp OÜ-s ja Arco Ärikeskuse OÜ-s Marcel Vichmanni ja Olav Miiliga seotud äriühingutele. Kellele täpsemalt viimati nimetatud osalused müüdi?
 - 2.3. Kui suur oli UAB IKAS Projekt (Leedu) ja S.C.L-Base Project S.R.L (Rumeenia) osade müügihind?
 - 2.4. Millistel põhjustel osalused tütarettevõtetes võõrandati?
 - 2.5. Kas osaluste müük oli Arco Varale ja/või aktsionäridele kasulikum võrreldes osaluste müümata jätmisega?
 - 2.6. Kas Arco Vara pakkus osalusi müügiks ka teistele potentsiaalsetele ostjatele ja millised olid konkureerivaid pakkumised? Millistel kaalutlustel valiti konkreetsed ostjad?
 - 2.7. Kas osaluste võõrandamistingimuste tingimused on käesolevaks ajaks täielikult täidetud? Kui võõrandamistingimuste tingimused ei ole täidetud:
 - 2.7.1. milliseid nõudeid on Arco Varal osaluste ostjate vastu?
 - 2.7.2. milliseid meetmeid on Arco Vara võtnud tarvitusele nõuete rahuldamiseks või tagamiseks?
 - 2.8. Kas osaluste müük oli kavandatud Arco Vara majandusaasta tegevusplaanis, eelarves vms? Kui jah, siis milline juhtimisorgan on eelarve vms dokumendi kooskõlastanud või heaks kiitnud?
 - 2.9. Kas ja millal on osaluste müük heaks kiidetud nõukogu poolt?
 - 2.10. Millega põhjendati nõukogule osaluste müügi ettepanekut ja majanduslikku otstarbekust?
 - 2.11. Kas ja milliseid eriarvamusi esitasid nõukogu liikmed osaluste võõrandamise suhtes?
 - 2.12. Kes Arco Vara juhtorganite liikmetest osales osaluste väärtuse määramises ja müügiläbirääkimistes?
 - 2.13. Mis aja seisuga osaluste hinna määramine toimus?
 - 2.14. Mis hindamismeetodeid kasutati osaluste väärtuse hindamisel ja kelle poolt see läbi on viidud?
 - 2.15. Kui suur oli osaluste väärtus kasutatud hindamismeetodite lõikes?
 - 2.16. Kas osaluste müümisel kehtis ostueesõigus? Kui jah, kas teised osanikud või aktsionärid kasutasid ostueesõigust?
 - 2.17. Kas osaluste tagasiost Arco Vara poolt on lepingutes ette nähtud?
 - 2.18. Kas Arco Vara juhatus võib kinnitada, et tehingutega ei kahjustatud võlausaldajate huve?
 - 2.19. Kas tehingu tegemiseks oli vajalik krediitiasutuse vm isiku eelnev nõusolek ja kas tehingud on vastava isikuga kooskõlastatud?
3. Arco Vara AS-i börsiteadetest nähtuvalt on suurimaks osaluse müügitehinguks 21. Oktoobril 2009. a avalikustatud tehing, mille raames müüs Arco Vara osalused (1) Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-is, (2) Floriston Grupp OÜ-s ja (3) Arco Ärikeskuse OÜ-s (edaspidi kõik 3 ühikut koos ühisettevõtjad) avalikustamata äriühingutele kokku 172 MEEK (11 MEUR) eest, millest 55 MEEK (3,5 MEUR) on ühisettevõtjate aktsiate ja osade (edaspidi osalused) müügi eest tasutav summa ja 117 MEEK (7,5 MEUR) eest anti üle nõudeid ühisettevõtjate vastu. Eeltoodu alusel ja lisaks käesoleva erikontrolliküsimustiku punktis 2 esitatud küsimustele teha erikontrolörile ülesandeks vastata alljärgnevale küsimustele eelnimetatud 3 ühisettevõtja osade ja aktsiate müügitehingu kohta:
 - 3.1. Kes tegi juhatusele ettepaneku konkreetse osaluste müügiks ja millised olid selle aluseks olevad kaalutlused?
 - 3.2. Millistel põhjustel osalused kolmes kõnealus ühisettevõtjas võõrandati 2009. aastal?
 - 3.3. Millistel kaalutlustel osalus Floriston Grupp OÜ-s suuruses 12,5% jäeti müümata?
 - 3.4. Miks Floristoni 37,5 % osaluse müügihinna oli 5 500 000 krooni kui Arco Vara prospekti ja Arco Vara 26. mai 2010. a börsiteade kohaselt hinnati Floriston Grupp OÜ konsolideeritud jaotamata kasumi 12% suuruse osa väärtuseks 37 943 987 krooni. Floriston Grupp OÜ 2009.

Majandusaastaaruande kohaselt oli Floristonil 31. detsember 2009. a seisuga jaotamata kasum 151 489 722 krooni, omakapital 151533 722 krooni ja maksimaalsed netodividendid 119 676 880 krooni, millest 37,7% moodustas 44 878 830 krooni. Palun selgitada kõnesoleva tehingu hinna kujundamise põhimõtteid Arco Vara poolt.

- 3.5. Millest on tingitud ja kuidas kujuneb 21. oktoobri 2010. a börsiteates nimetatud osaluste müügist tekkiv kogu kahjum summas 150 MEEK (9,6 MEUR)?
- 3.6. Kuidas 21. oktoobri 2010. a börsiteates nimetatud kogukahjum summas 150 MEEK (9,6 MEUR) jaotub müüdavate osaluste lõikes? Milline on iga tehingu tulemus eraldivoetuna Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i aktsiate, Floriston Grupp OÜ osa ja Arco Ärikeskuse OÜ osa müügist?
- 3.7. Millised nõuded on koos osaluste müügiga loovutatud ja mis kaalutlustel on seda müügitehingutes vajalikuks peetud?
- 3.8. Kas ja kuidas on tagatud Arco Varale loovutatud nõuete täitmine?
- 3.9. Kas nõuete omandamine Arco Vara poolt ühissettevõtjate vastu parandab Arco Vara likviidsuspositsiooni ning kas nõude omandamine aitab saada rahalisi vahendeid uute elamuehitusprojektide rahastamiseks Tallinnas?
- 3.10. Kas ja milliseid elamuehitusprojekte rahastas Arco Vara Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i, Floriston Grupp OÜ ja Arco Ärikeskuse OÜ aktsiate/osade müügist saadud rahast?
- 3.11. Kas 21. oktoobri 2010. a börsiteates täheldatud elamuehitusprojektid Arco Vara seisukohalt on kasumlikumad, võrreldes ühissettevõtjate Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-i, Floriston Grupp OÜ ja/või Arco Ärikeskuse OÜ projektidega?
- 3.12. Kas vastab tõele ja on põhjendatud 21. oktoobri 2010. a börsiteates sisalduv väide, et järgneva 10 aasta jooksul võib Arco Vara saada täiendavat tulu nende kinnistute ehitusõiguse realiseerimisel, mis kuuluvad Tallinna Olümpiapurjespordikeskuse AS-ile, Floriston Grupp OÜ-le või Arco Ärikeskuse OÜ-le?
 - 3.12.1. Milles seisneb Arco Vara täiendav tulu ühissettevõtjatele kuuluvate kinnistute ehitusõiguse realiseerimise korral?
 - 3.12.2. Kui suures ulatuses võib Arco Vara saada täiendavat tulu nimetatud ühissettevõtjatele kuuluvate kinnistute ehitusõiguse realiseerimisest?
 - 3.12.3. Kas Arco Vara poolt ühissettevõtjate väidetavast ehitusõiguse realiseerimisest saadav (täiendav) tulu on suurem võrreldes tuluga, mida Arco Vara oleks teeninud olukorras kui Arco Vara poleks osalust ühissettevõtjates võõrandanud?
- 3.13. Milline oli ühissettevõtjate osade ja aktsiate väärtuse dünaamika osaluste müügile eelnenud kolme aasta jooksul?
- 3.14. Kui suur oli Floriston Grupp OÜ jaotamata kasum osaluste hindamise hetkel?
- 3.15. Kas osaluste suhtes kehtis / kehtib aktsionäride või osanike leping?
 4. Teha juhatusele ülesandeks erikontrolli läbiviimise lepingu sõlmimine Arco Vara AS-i ja erikontrolöri või vastava audiitorühingu vahel järgmistel tingimustel:
 - 4.1. erikontrolli aruande ettevalmistamise tähtaeg 3 kuud;
 - 4.2. erikontrolli läbiviimise tasu maksimumsuurus 18 000 eurot.
 5. Iga igal aktsionäril on õigus tutvuda erikontrolli aruandega ja teha sellest ära kirju Arco Vara AS-i arvel. Erikontrolli aruandes ei või sisalduda teavet, mis kahjustab Arco Vara AS õigusi või ärihuve.


Päevakorrapunkt 6: Baltplast OÜ teabenõude õiguspärasuse üle otsustamine ja juhatuse kohustamine teabe andmiseks (juhul, kui üldkoosolek otsustab mitte korraldada erikontrolli)

Kuna kõnealune päevakorrapunkt oli tingimuslik üldkoosoleku poolt päevakorrapunktis 5 tehtavast otsusest mitte korraldada erikontrolli ning arvestades, et üldkoosolek otsustas päevakorrapunkti 5 raames erikontrolli teostamise aktsionäri Baltplast OÜ poolt ettepanud mahus, siis päevakorrapunktis 6 osas arutelu ja hääletamist ei toimunud.

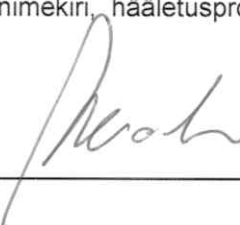
Hääletamise viis läbi Eesti Väärtpaberite Keskregistri esindaja. Hääletamine toimus aktsionäridele aktsionäride nimekirja kandmisel väljastatud hääletamissedelite alusel. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Koosolekul kirjalikke ettepanekuid ega eriarvamusi ei esitatud.

Käesolevale protokollile on lisatud koosolekul osalejate nimekiri, hääletusprotokollid ja esindajate volikirjad.



Juhataja



Protokollija