

Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Rotermanni tn 10, 10111

*Kuupäev digiallkirjas***ARCO VARA AS
AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL**

Aeg:	05. juunil 2025 algusega kell 17:15. Koosolek lõppes kell 18:20.
Asukoht:	Tallinn, Kodulahe paviljon (aadressil Lammi 8).
Kvoorum:	Korralisel üldkoosolekul osalemiseks õigustatud aktsionäride ring määrati seisuga seitse (7) päeva enne üldkoosoleku toimumist, st 28.05.2025 Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga. Arco Vara AS (edaspidi Ühing) aktsiakapital on 7 271 856.90 eurot, mis on jagatud 0,70 eurose nimiväärtusega lihtaktsiateks, millest igaüks annab koosolekul ühe (1) hääle. Ühingul on kokku 10 388 367 aktsiat ning vastavalt aktsiatega esindatud hääli 10 388 367. Käesoleva protokollis lisaks oleva üldkoosoleku osalejate nimekirja kohaselt registreerus üldkoosolekule 25 aktsionäri. Koosolekul oli esindatud kokku 7 750 497 häält, mis on 74.61% kõigist Ühingu hääletest. Seega oli täidetud ÄS § 297 lg-s 1 ja põhikirja punktis 3.8 sätestatud kvoorumi nõue ning üldkoosolek oli otsustusvõimeline.
Koosoleku juhataja:	Kristina Mustonen (isikukood 48606290327). Koosoleku juhatajaks nimetamise osas vastuväiteid ei esitatud.
Koosoleku protokollija:	Darja Bolšakova (isikukood 48801310263). Koosoleku protokollijaks nimetamise osas vastuväiteid ei esitatud.
Üldinfo:	Koosoleku protokollija selgitas koosoleku toimumise ja hääletamise korda ning teatas, et aktsionäride registreerimist ning hääletustulemuste väljaselgitamist korraldab tehniliselt ARS Corporate Services OÜ (registrikood 12391603). Koosoleku protokollija esitas ülevaate koosoleku kokkukutsumisest. Koosoleku kokkukutsumise teade avaldati börsiteatena 12.05.2025 ja ajalehes Postimees 13.05.2025. Seega oli korraline üldkoosolek nõuetekohaselt kokku kutsutud. Koosoleku protokollija andis ülevaate päevakorraga seotud materjalide avaldamise kohta. Järgmised materjalid olid aktsionäridele kättesaadavad alates 12.05.2025 Ühingu asukohas ning Ühingu veebilehe kaudu:

	(a) üldkoosoleku otsuste ettepanekud; ja (b) päevakorras olevate küsimustega seotud dokumendid, sh 2024. aasta majandusaasta aruanne. Ühtlasi andis koosoleku protokollija ülevaate üldkoosoleku reglemendist.
Päevakord:	1. 2024. aasta majandusaasta aruande kinnitamine. 2. Kasumi jaotamine ja dividendi maksmine. 3. Juhatuse tasustamispõhimõtete kinnitamine. 4. Nõukogu volituste pikendamine. 5. Nõukogu töötasu kinnitamine. 6. Põhikirja muutmine. 7. Aktsiakapitali suurendamine.
Päevakorra täiendused:	Koosoleku protokollija teatas, et Ühingule ei laekunud seaduses ettenähtud aja jooksul ettepanekuid täiendavate küsimuste päevakorda võtmiseks. Samuti ei laekunud täiendavaid otsuste eelnõusid. Koosolekul päevakorrale täiendusi ei esitatud ning seega loeti päevakord kinnitatuks.

KOOSOLEK:

Päevakorrapunkt 1: 2024. aasta majandusaasta aruande kinnitamine

Diskussioon:	1.1	Ühingu juhatuse liige Kristina Mustonen andis ülevaate 2024. aasta majandusaastast, nõukogu aruandest ning lähiaastate eesmärkide kohta.												
	1.2	Aktsionärid ei esitanud esimese päevakorrapunkti ega sellega seonduvate dokumentide ja/või selle kohta antud muu info kohta küsimusi.												
Otsus:	Pakuti vastu võtta järgmine otsus: <i>Kinnitada Arco Vara AS-i 2024. aasta majandusaasta aruanne.</i> <u>Hääletamise tulemused:</u> <table> <tr> <td>Poolt:</td><td>7 750 496 häält</td><td>100.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Vastu:</td><td>0 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Erapooletud:</td><td>1 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Ei hääletanud:</td><td>0 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr> </table> Seega võeti vastu otsus ülal osundatud sõnastuses.		Poolt:	7 750 496 häält	100.00% koosolekul esindatud häältest	Vastu:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest	Erapooletud:	1 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest	Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest
Poolt:	7 750 496 häält	100.00% koosolekul esindatud häältest												
Vastu:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												
Erapooletud:	1 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												
Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												

Päevakorrapunkt 2: kasumi jaotamine ja dividendi maksmine

Diskussioon	1.1	Aktsionärid ei esitanud teise päevakorrapunkti ega sellega seonduvate dokumentide ja/või selle kohta antud muu info kohta küsimusi.												
Otsus:	Pakuti vastu võtta järgmine otsus: • <i>katta 31.12.2024 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 624 tuhat eurot jaotamata kasumi arvelt;</i> • <i>maksta dividendi 0,02 eurot aktsia kohta. Dividend makstakse välja 0,02 eurot aktsia kohta makstakse aktsionäridele 12.11.2025 ülekandega aktsionäri pangaarvele. Aktsionäride, kellel on õigus saada vastavat dividendi, nimekiri (record date) fikseeritakse seisuga 05.11.2025.</i> <u>Hääletamise tulemused:</u> <table><tr><td>Poolt:</td><td>7 748 890 häält</td><td>99.98% koosolekul esindatud häältest</td></tr><tr><td>Vastu:</td><td>810 häält</td><td>0.01% koosolekul esindatud häältest</td></tr><tr><td>Erapooletud:</td><td>797 häält</td><td>0.01% koosolekul esindatud häältest</td></tr><tr><td>Ei hääletanud:</td><td>0 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr></table> Seega võeti vastu otsus ülal osundatud sõnastuses.		Poolt:	7 748 890 häält	99.98% koosolekul esindatud häältest	Vastu:	810 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest	Erapooletud:	797 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest	Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest
Poolt:	7 748 890 häält	99.98% koosolekul esindatud häältest												
Vastu:	810 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest												
Erapooletud:	797 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest												
Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												

Päevakorrapunkt 3: juhatuse tasustamispõhimõtete kinnitamine

Diskussioon:	1.1	Aktsionärid ei esitanud kolmanda päevakorrapunkti ega sellega seonduvate dokumentide ja/või selle kohta antud muu info kohta küsimusi.												
Otsus:	Pakuti vastu võtta järgmine otsus: <i>Kinnitada Arco Vara AS-i juhatuse tasustamispõhimõtted vastavalt üldkoosoleku materjalide hulgas olevatele ja aktsionäridele kättesaadavaks tehtud juhatuse tasustamispõhimõtetele.</i> <u>Hääletamise tulemused:</u> <table><tr><td>Poolt:</td><td>7 746 643 häält</td><td>99.95% koosolekul esindatud häältest</td></tr><tr><td>Vastu:</td><td>2 606 häält</td><td>0.03% koosolekul esindatud häältest</td></tr><tr><td>Erapooletud:</td><td>1 248 häält</td><td>0.02% koosolekul esindatud häältest</td></tr><tr><td>Ei hääletanud:</td><td>0 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr></table>		Poolt:	7 746 643 häält	99.95% koosolekul esindatud häältest	Vastu:	2 606 häält	0.03% koosolekul esindatud häältest	Erapooletud:	1 248 häält	0.02% koosolekul esindatud häältest	Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest
Poolt:	7 746 643 häält	99.95% koosolekul esindatud häältest												
Vastu:	2 606 häält	0.03% koosolekul esindatud häältest												
Erapooletud:	1 248 häält	0.02% koosolekul esindatud häältest												
Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												

	Seega võeti vastu otsus ülal osundatud sõnastuses.
--	---

Päevakorrapunkt 4: nõukogu volituste pikendamine

Diskussioon:	1.1	Aktsionärid ei esitanud neljanda päevakorrapunkti ega sellega seonduvate dokumentide ja/või selle kohta antud muu info kohta küsimusi.												
Otsus:	Pakuti vastu võtta järgmine otsus: <i>kinnitada nõukogu liikmete Steven Yaroslav Goreliku, Kert Kesksaiga, Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Tarmo Silda volitused nende volituste lõppemise seisuga kuni käesoleva aktsionäride üldkoosoleku otsuse vastuvõtmiseni;</i> <i>pikendada aktsionäride käesoleva üldkoosoleku otsuse tegemise päevast viie (5) aasta võrra järgmiste isikute ametiaega nõukogu liikmena:</i> <i>(a) Steven Yaroslav Gorelik;</i> <i>(b) Kert Kesksaig;</i> <i>(c) Hillar-Peeter Luutsalu;</i> <i>(d) Allar Niinepuu; ja</i> <i>(e) Tarmo Sild.</i> <u>Hääletamise tulemused:</u> <table> <tr> <td>Poolt:</td><td>7 748 844 häält</td><td>99.98% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Vastu:</td><td>810 häält</td><td>0.01% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Erapooletud:</td><td>843 häält</td><td>0.01% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Ei hääletanud:</td><td>0 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr> </table> Seega võeti vastu otsus ülal osundatud sõnastuses.		Poolt:	7 748 844 häält	99.98% koosolekul esindatud häältest	Vastu:	810 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest	Erapooletud:	843 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest	Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest
Poolt:	7 748 844 häält	99.98% koosolekul esindatud häältest												
Vastu:	810 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest												
Erapooletud:	843 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest												
Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												

Päevakorrapunkt 5: nõukogu töötasu kinnitamine

Diskussioon:	1.1	Aktsionärid ei esitanud viienda päevakorrapunkti ega sellega seonduvate dokumentide ja/või selle kohta antud muu info kohta küsimusi.			
Otsus:	Pakuti vastu võtta järgmine otsus: <i>kinnitada nõukogu esimehe ametikoha tasuks 5000 eurot kuus (neto);</i> <i>kinnitada nõukogu lihtliikmete tasuks 500 eurot (neto) iga nõukogu koosoleku kohta.</i> <u>Hääletamise tulemused:</u> <table> <tr> <td>Poolt:</td><td>7 746 296 häält</td><td>99.95% koosolekul esindatud häältest</td></tr> </table>		Poolt:	7 746 296 häält	99.95% koosolekul esindatud häältest
Poolt:	7 746 296 häält	99.95% koosolekul esindatud häältest			

Vastu:	3 807 häält	0.05% koosolekul esindatud häältest
Erapooletud:	394 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest
Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest
Seega võeti vastu otsus ülal osundatud sõnastuses.		

Päevakorrapunkt 6: põhikirja muutmise

Diskussioon:	1.1	Aktsionärid ei esitanud kuuenda päevakorrapunkti ega sellega seonduvate dokumentide ja/või selle kohta antud muu info kohta küsimusi.												
	1.2	Koosoleku juhataja selgitas, et põhikirja muutmise otsus loetakse vastu võetuks, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältest.												
Otsus:	Pakuti vastu võtta järgmine otsus: <i>muuta Arco Vara AS-i põhikirja punkti 2.1 ja võtta kasutusele järgmine redaktsioon: "Seltsi aktsiakapitali miinimumsuurus on 5 000 000 eurot ja maksimaalsuurus on 20 000 000 eurot."</i> <u>Hääletamise tulemused:</u> <table> <tr> <td>Poolt:</td><td>7 749 686 häält</td><td>99.99% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Vastu:</td><td>0 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Erapooletud:</td><td>811 häält</td><td>0.01% koosolekul esindatud häältest</td></tr> <tr> <td>Ei hääletanud:</td><td>0 häält</td><td>0.00% koosolekul esindatud häältest</td></tr> </table> Seega võeti vastu otsus ülal osundatud sõnastuses.		Poolt:	7 749 686 häält	99.99% koosolekul esindatud häältest	Vastu:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest	Erapooletud:	811 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest	Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest
Poolt:	7 749 686 häält	99.99% koosolekul esindatud häältest												
Vastu:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												
Erapooletud:	811 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest												
Ei hääletanud:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest												

Päevakorrapunkt 7: aktsiakapitali suurendamine

Diskussioon:	1.1	Finantsjuht Darja Bolšakova andis ülevaate Lutheri Kvartali kinnistute omandamisest, mille raames on vajalik korraldada käesolev aktsiakapitali suurendamine. Lutheri kvartali omandamiseks ja arenduseks valmistumiseks on vajalikud lisainvesteeringud. Sellega seoses on Arco Vara AS otsustanud suurendada aktsiakapitali suunatud aktsiaemissiooniga ning kaasata uusi investoreid, Lutheri kvartali kinnistute endisi omanikke Luther Factory OÜ ja Luther Factory Holding OÜ. Arco Vara AS-i enamusaaktsionär Alarmo Kapital OÜ on samuti võtnud kohustuse oma enamusosaluse säilitamiseks emiteeritud aktsiaid märkida.
---------------------	-----	---

	1.2	Koosoleku juhataja selgitas, et aktsiakapitali suurendamise otsus loetakse vastu võetuks, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältest. Aktsionäride eesõiguse võib välistada üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 üldkoosolekul esindatud häältest.
	1.3	Aktsionärid ei esitanud seitsmenda päevakorrapunkti ega sellega seonduvate dokumentide ja/või selle kohta antud muu info kohta küsimusi.
Otsus:	Pakuti vastu võtta järgmine otsus: <i>Suurendada Arco Vara AS-i aktsiakapitali järgmiselt:</i> (a) <i>lasta välja 6 980 000 uut lihtaktsiat nimiväärtusega 0,7 eurot ühe aktsia kohta. Uued lihtaktsiad on samast klassist kõigi teiste Arco Vara AS-i aktsiatega.</i> (b) <i>ühe uue aktsia väljalaskehind on 2,5 eurot, millest nimiväärtus on 0,7 eurot ja ülekurss 1,8 eurot.</i> (c) <i>uus aktsiakapital on 12 157 856,90 eurot.</i> (d) <i>uute aktsiate märkimise eesõigus jaguneb järgmiselt:</i> (i) <i>Alarmo Kapital OÜ (registrikood 11716173): 2 100 000 aktsiat. Alarmo Kapital OÜ tasub uute märgitud aktsiate eest rahalise sissemaksega täies ulatuses, kokku 5 250 000 eurot;</i> (ii) <i>Luther Factory OÜ (registrikood 16151741): 3 309 999 aktsiat. Luther Factory OÜ tasub uute märgitud aktsiate eest täies ulatuses rahalise sissemaksega, kokku 8 274 997,50 eurot;</i> (iii) <i>Luther Factory Holding OÜ (registrikood 14806675): 1 570 001 aktsiat. Luther Factory Holding OÜ tasub uute märgitud aktsiate eest rahalise sissemaksega täies ulatuses, kokku 3 925 002,50 eurot.</i> (e) <i>välistada olemasolevate aktsionäride märkimise eesõigus uute emiteeritud aktsiate osas, et võimaldada punktis (d) loetletud isikutel teha soovitud investering Arco Vara aktsiatesse;</i> (f) <i>juhatusel on õigus pikendada märkimisperioodi või tühistada aktsiad, mida märkimisperioodi jooksul ei märgitud, viieteistkümne (15) päeva jooksul pärast märkimisperioodi lõppu;</i> (g) <i>senistel aktsionäridel ei teki uute aktsiatega seotud õigusi, sh äriseadustiku § 345 lõike 1 alusel märkimise eesõigust;</i> (h) <i>uued aktsiad annavad õiguse saada dividende alates märkimisperioodi lõpust;</i> (i) <i>ettevõtte taotleb kõigi äsja emiteeritud aktsiate võtmist Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas kauplemisele ning aktsionärid volitavad ettevõtte nõukogu ja juhatust tegema kõik vajalikud toimingud ja sõlmima selleks kõik nõutavad lepingud. Uute aktsiate märkimise periood on neliteist (14) päeva alates aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest, kusjuures juhatusel on õigus märkimisperioodi lühendada, kui kõik aktsiad märgitakse enne tähtaega. Aktsiad loetakse märgituks rahalise sissemakse tasumisel AS Arco Vara arveldusarvele EE307700771000592876.</i> <u>Hääletamise tulemused:</u>	

Poolt:	7 104 990 häält	91.67% koosolekul esindatud häältest
Vastu:	0 häält	0.00% koosolekul esindatud häältest
Erapooletud:	859 häält	0.01% koosolekul esindatud häältest
Ei hääletanud:	644 648 häält	8.32% koosolekul esindatud häältest
Seega võeti vastu otsus ülal osundatud sõnastuses.		

Üldkoosolekul kirjalikke eriarvamusi, avaldusi ega ettepanekuid ei esitatud. Muid üldkoosolekul olulist tähtsust omavaid asjaolusid ei esinenud. Käesolevale protokollile on lisatud koosolekul osalenute nimekiri ja osalejate volikirjad.

Koosoleku juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristina Mustonen

Koosoleku protokollija

/allkirjastatud digitaalselt/

Darja Bolšakova