

ARCO VARA AS

VÕLAKIRJADE AVALIKU PAKKUMISE, NOTEERIMISE JA KAUPLEMISELE VÕTMISE PROSPEKT

KOKKUVÕTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolev kokkuvõte („**Kokkuvõte**“) on lühiülevaade teabest, mis on esitatud Arco Vara AS („**Emitent**“) kuni 150 000 tagamata võlakirja nimiväärtusega 100 eurot võlakirja kohta („**Võlakirjad**“) avalikku pakkumist („**Pakkumine**“) ning Nasdaq Tallinna börsi („**Börs**“) Balti Võlakirjade põhinimekirjas noteerimist ja kauplemisele võtmist käsitlevas prospektis, mis kannab kuupäeva 08.09.2025 („**Prospekt**“).

Kokkuvõttes esitatud andmed on esitatud Emitendi poolt Prospekti kinnitamise seisuga, juhul kui ei ole märgitud teisiti. Kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning investori otsus Võlakirjadesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil tervikuna. Tsiviilõiguslik vastutus Kokkuvõtte, sh selle tõlgete, pinnalt eraldiseisvalt tekib selle koostanud isikute suhtes üksnes juhul, kui Kokkuvõte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega või kui see ei anna koos Prospekti muude osadega olulist informatsiooni, mis on vajalik Võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemiseks. Võlakirjadesse investeerimine hõlmab endas riske ning investor võib kaotada kogu või osa investeeritud kapitalist. Investor peab arvestama, et kui ta soovib esitada seoses Prospektis sisalduva teabega nõude kohtusse, võib ta olla kohustatud kandma Prospekti tõlkimise kulud.

Väärtpaberite nimetus ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN-kood). Väärtpaberi nimi eesti keeles on EUR 8.80 ARCO VARA VÕLAKIRI 25-2028, ISIN-kood EE0000002244.

Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh tema juriidilise isiku tunnus (LEI). Emitendi ärinimi on Arco Vara AS; registreeritud Eesti; äriregistrikood 10261718; LEI-kood 097900BHCB0000066171; aadress: Harju maakond, Tallinn, Rotermanni tn 10, 10111; telefon: + 372 6144630; e-post: info@arcovara.com.

Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed, prospekti kinnitamise kuupäev. Prospekti on 08.09.2025 kinnitanud Eesti Finantsinspektsioon numbriga 4.3-4.9/2989. Finantsinspektsiooni kontaktandmed on järgmised: aadress: Sakala 4, 15030, Tallinn, Eesti; telefon: +372 668 0500; e-post: info@fi.ee.

Põhiteave emitendi kohta

“Kes on väärtpaberite emitent?”

Üldinfo. Emitendi ärinimi on Arco Vara AS (Eesti äriregistri registrikood 10261718; LEI-kood 097900BHCB0000066171). Emitent asutati Eesti Vabariigi seaduse alusel aktsiaseltsina ning on asutatud tähtajatult.

Põhitegevusala. Vastavalt Emitendi aruandele finantsperioodi kohta, mis lõppes 31.12.2024, on Emitendi põhitegevusalaks „Peakontorite tegevus“ (EMTAK 70101). Emitent on kontserni emaettevõtte, mis koondab ja konsolideerib Arco Vara AS kogu kontserni äritegevuse ning omab strateegilist juhtrolli grupi suunamisel ja arendamisel. Arco Vara AS-i ülesannete hulka kuuluvad kontserni arendusprojektide omafinantseeringu tagamine, juhtimis- ja tugiteenuste pakkumine ning kapitali kaasamine, sealhulgas ka võlakirjade emissiooni kaudu. Kõik kinnisvaraarenduse projektid toimuvad kontserni tütar- või sidusettevõtetes, mis on sageli spetsiaalselt projekti jaoks loodud (SPV-d).

Kontsern. Emitendi kontserni kuuluvad järgmised konsolideeritud 100% tütarettevõtjad („**Kontsern**“): Eestis registreeritud tütarettevõtjad - Arco Tarc OÜ; Kodulahe Kvartal OÜ; Kerberon OÜ; Arcojärve OÜ; Kodukalda OÜ; Arco L Torn OÜ; Grupi Halduse OÜ; Arco Spordi OÜ; Arco L Torn II OÜ; Arco L Factory OÜ; ja Bulgaarias registreeritud tütarettevõtjad - Arco Invest EOOD; Arco Manastirski EOOD; Arco Riverside EOOD; Iztok Parkside EOOD; Botanica Lozen EOOD; Arco Vara Bulgaria EOOD.

Suuremad aktsionärid. Prospekti kuupäeva seisuga kuulub järgmistele aktsionäridele otseselt enam kui 5% kõigist Emitendi aktsiatest (Aktsiad):

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse suurus	Aktsionäri otseselt või kaudselt kontrolliv isik
OÜ Alarmo Kapital	8,685,031	50,005%	Tarmo Sild ja Allar Niinepuu
Luther Factory OÜ	3,309,999	19,058%	Andres Urb ja Heiti Riisberg
Luther Factory Holding OÜ	1,570,001	9,039%	Andres Urb ja Heiti Riisberg

Juhatus ei ole Prospekti kuupäeva seisuga teadlik ühestki otseselt või kaudselt Emitendi kontrollivast isikust ega mis tahes kokkulepetest või asjaoludest, mis võivad hilisemal ajal põhjustada muudatuse Emitendi kontrollimises.

Juhtorganid. Emitendi juhtorganiteks on juhatus ja nõukogu ning kõrgeimaks juhtimisorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendi juhatus üheliikmeline: Kristina Mustonen (alates 15.07.2024, volitatud kuni 15.07.2027) ja nõukogu viieliikmeline: Kert Keskaik (nõukogu esimees), Tarmo Sild, Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu ja Steven Yaroslav Gorelik.

Audiitor Auditeeritud Finantsaruande 31.12.2024 lõppenud majandusaasta kohta auditeeris KPMG Baltics OÜ (aadress: Ahtri 4, 10151 Tallinn, Eesti; Eesti Audiitorkogu liige). 09.05.2024 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati KPMG Baltics OÜ kolmeks aastaks Kontserni audiitoriks.

“Milline on emitendi puudutav põhiline finantsteave?”

Prospektile on viitelisena lisatud Kontserni konsolideeritud auditeeritud finantsaruanne majandusaastat kohta, mis lõppes 31.12.2024 („**Auditeeritud Finantsaruanne**“) ning lühendatud konsolideeritud vahearuaruande perioodi kohta, mis lõppes 30.06.2025 („**Auditeerimata Vahearuaruanne**“). Auditeeritud Finantsaruanne on koostatud lähtudes IFRS-st, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Auditeerimata vahearuanade koostamisel on lähtutud standardi IAS 34 "Vahearuanndlus" nõuetest lühendatud vahearuanade kohta. Alltoodud teave on esitatud vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) nr 2019/979 II lisale kujul, mis on Emitendi Võlakirjade tarbeks kõige asjakohasem.

Tabel 1. Konsolideeritud kasumiaruanne (tuhandetes eurodes)

	12 kuud 2024 (auditeeritud)	12 kuud 2023 (auditeeritud)	6 kuud 2025 (kuni 30.06.2025) (auditeerimata)	6 kuud 2024 (kuni 30.06.2024) (auditeerimata)
Tegevuskasum/- kahjum	68	3 940	-43	-687

Tabel 2. Konsolideeritud bilanss (tuhandetes eurodes)

	31.12.2024 (auditeeritud)	31.12.2023 (auditeeritud)	6 kuud 2025 (auditeerimata)
Netofinantsvõlg	13 495	8 608	33 261
Lühiajalise võlgnevuse kattakordaja	7,55	4,66	10,17

* Netofinantsvõlg = lühiajalised intressikandvad võlakohustused + pikaajalised intressikandvad kohustused - raha ja raha ekvivalendid

Lühiajalise võlgnevuse kattakordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Tabel 3. Konsolideeritud rahavoogude aruanne (tuhandetes eurodes)

	12 kuud 2024 (auditeeritud)	12 kuud 2023 (auditeeritud)	6 kuud 2025 (kuni 30.06.2025) (auditeerimata)	6 kuud 2024 (kuni 30.06.2024) (auditeerimata)
Netorahavood põhitegevusest	-6 589	-11 672	-33 722	-6 103
Netorahavood finantseerimistegevusest	9 119	1 115	38 049	6 136
Netorahavood investeerimistegevusest	-2 282	8 891	-12	0

Auditiaruandes esinevate märkuste kirjeldus:

Auditiitori märkus Arco Vara AS konsolideeritud ja auditeeritud majandusaasta aruandes 2024. majandusaasta kohta: „Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes on seisuga 31. detsember 2024 varude koosseisus kajastatud müügiks arendatavaid kinnisvaraobjekte summas 29 170 tuhat eurot, millest ühel kinnisvaraobjektile summas 2 207 tuhat eurot esineb tunnuseid, et selle neto realiseerimisväärtus võib olla oluliselt madalam selle raamatupidamislikust väärtusest. Juhtkond on seda objekti alla hinnanud 35 tuhande euro võrra võrdsustades raamatupidamisliku väärtuse ligikaudu korterite müügihinnaga. Tuvastasime varude neto realiseerimisväärtuse hindamise protseduuride käigus, et kinnisvaraobjekti summas 2 207 tuhat eurot pole suudetud pikalt müüa, kuid me ei suutnud hankida piisavalt andmeid, et hinnata, kas ja millises summas võib selle objekti neto realiseerimisväärtus olla madalam selle raamatupidamislikust väärtusest ning kas ja millises summas oleks pidanud kajastama kulu väärtuse langusest. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ja millisel määral on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne väärkajastatud, sealhulgas, kas ja mis summas tuleks korrigeerida aruandeaasta kahjumit ning varude raamatupidamislikku väärtust seisuga 31. detsember 2024. Antud asjaolude võimalikud mõjud eksisteerisid ka seisuga 31. detsember 2023 ning sellest tulenevalt võivad nimetatud asjaolud mõjutada ka jaotamata kasumit ja algsaldosid seisuga 31. detsember 2023“.

”Millised on emitendiga seotud konkreetsed põhiriskid?”

Likviidsusrisk. Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk grupi suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti.

Kapitalimahukusega seotud rahastuse risk. Arendusprojekte rahastatakse kombinatsioonis: omakapital, pangalaenu ja võlakirjad. Kui kapitali ei õnnestu kaasata vajalikus mahus või tingimustel, võib see takistada arenduse alustamist või mõjutada olemasolevaid projekte negatiivselt.

Intressirisk. Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada Kontserni tegevuse tulemuslikkust. Seisuga 30.06.2025 on grupil intressikandvaid kohustusi summas 34 414 tuhat eurot, millest 235 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul.

Arendusprojektide müügirisk. Kontserni ärimudel põhineb arendusprojektide edukal müügil. Nõudlus elukondliku- ja ärikinnisvara järele sõltub turutingimustest, sh majanduskeskkonna arengust, intressimääradest, ostujõust ja konkurentsiolukorrast. Tallinna ja Sofia kinnisvaraarenduse turud, kus Kontsern tegutseb, on kõrge konkurentsitasemega. Arvestades madalaid sisenemisbarjääre sektoris, võib turule siseneda uusi arendajaid, mis suurendab pakkumist. Kui korterite või äripindade müük viibib või ebaõnnestub, võib see vähendada projektide oodatud tulusust ja põhjustada rahavoogude vähenemist. Pikemaajaline müügirisk võib kaasa tuua vajaduse müüa kinnisvara planeeritud madalama hinnaga või kajastada arendusvarade allahindlust, mis avaldaks negatiivset mõju Kontserni finantstulemustele ja -seisundile.

Arendusprojektide tsüklikuline iseloom. Kontsernil on korraga töös piiratud arv projekte, mistõttu üksikute projektide ebaõnnestumisel on suur mõju kogu kontserni rahavoogudele. Arendustsükkel

kestab mitu aastat ning on allutatud makromajanduslikele muutustele, nagu intressimäärade tase, inflatsioon, laenuraha kättesaadavus, ehitushindade muutused, maksetõhusus ja ostjate kindlustunne. Tsükliliste riskide realiseerumine võib mõjutada nii tulude laekumist kui ka varade väärtust ja Kontserni võimekust teenindada võlakohustusi.

Ehituslikud riskid ja alltöövõtjate sõltuvus. Kontserni ettevõtte Arco Tarc OÜ viib suure osa ehitustöid ise läbi, kuid tugineb suures osas alltöövõtjatele. Kõrged kvaliteedinõuded, tähtaegadest kinnipidamine ja alltöövõtjate maksevõime on ettevõttele kriitilise tähtsusega, mis toob kaasa mitmeid olulisi riske, mis võivad mõjutada Kontserni äritegevust, rahavoogusid ja kasumlikkust.

Projekteerimise ja planeerimise viivitused. Detailplaneeringute ja ehituslubade menetlused võivad olla pikaajalised, ettearvamatud ja mõjutatud poliitilistest suundumustest, kuna sõltuvad omavalitsuste kaalutusotsustest. Viivitused või ebasoodsad otsused võivad arendusperioodi pikendada või sundida projektist loobuma.

Arendustegevusega kaasnevad keskkonnariskid. Kinnisvaraarendus on tundlik keskkonnaalastele piirangutele, regulatsioonidele ja võimalikule pinnasereostusele. Ehitustegevuse ettevalmistamise või elluviimise käigus võib selguda, et arendataval kinnistul esineb keskkonnaprobleeme (nt pinnase- või põhjavee reostus, jäätmete esinemine, kaitsealused loodusväärtused), mille lahendamine eeldab täiendavaid tegevusi, uuringuid ja saneerimist, mis võivad suurenda kulusid ja pikendada arendusperioodi.

Tsiviilõigusliku vastutuse risk. Ehitus- ja arendustegevusega kaasneb lepinguline vastutus. Vaidlused või nõuded klientide ja partneritega, sh garantiijuhtumid, võivad tekitada majanduslikku kahju ja maineprobleeme, isegi kui lõpplahendus on ettevõttele soodne.

Põhiteave väärtpaperite kohta

“Mis on väärtpaperite põhitunnused?”

Võlakirjad on tagamata ja allutamata võlakirjad nimiväärtusega 100 eurot ühe Võlakirja kohta. Võlakirjad on registreeritud ISIN koodiga EE0000002244 registrikande vormis Eesti väärtpaperite registris. Võlakirjad on nomineeritud eurodes. Käesoleva Prospekti alusel on Emitendil õigus emiteerida maksimaalselt kuni 150 000 Võlakirja.

Võlakirjadest tulenevad õigused on sätestatud Võlakirjade tingimustes („**Võlakirjatingimused**“). Võlakirjaomanike peamised Võlakirjadest ja Võlakirjatingimustest tulenevad õigused on õigus Võlakirjade lunastamisele ja õigus intressile.

Intress ja tootlus. Võlakirjade aastane intressimäär on 8,8% ning seda arvutatakse alates Võlakirjade emiteerimise kuupäevast (kaasa arvatud) kuni korralise või ennetähtaegse lunastustähtajani (välja arvatud). Intressimaksete sagedus on kvartaalne.

Lunastustähtaeg. Võlakirjade lunastustähtaeg on 24.09.2028. Vastavalt Võlakirjatingimustele on Emitendil õigus lunastada Võlakirjad alates hetkest kui lunastamistähtajani on jäänud kaksteist kuud, tervikuna või osaliselt ennetähtaegselt, teavitades võlakirjaomanikke sellest vähemalt 30 kalendripäeva ette.

Nõudeõiguse järk ja allutatus. Võlakirjad esindavad Emitendi tagamata ja allutamata võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjadest tulenevad kohustused on vähemalt samal järjekohal Emitendi kõigi teiste allutamata ja tagamata võlakohustustega.

Võõrandatavus. Võlakirjad on vabalt võõrandatavad. Võlakirjade avalikule pakkumisele kohalduvad seadusest tulenevad nõuded, muuhulgas teatud juhtudel prospekti koostamise ja avalikustamise nõue. Iga Võlakirju võõrandav võlakirjaomanik vastutab seadusest tulenevate nõuete täitmise eest ise.

“Kus väärtpaperitega kaubeldakse?”

Emitent kavatses esitada taotluse kõikide Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna Börsi Balti võlakirjanimekirjas. Võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise

eeldatav kuupäev on 25.09.2025. Kuigi Emitent teeb kõik jõupingutused tagamaks, et Võlakirjad noteeritaks ja kauplemisele võetaks, ei saa Emitent seda tagada.

“Mis on väärtpaberitele omased põhiriskid?”

Emitent võib Pakkumise tühistada ning puudub kindlus, et kõik Võlakirjad investorite poolt märgitakse. Kuigi Emitent teeb kõik jõupingutused selleks, et Pakkumine oleks edukas, ei saa Emitent tagada Pakkumise edukust ega seda, et investorid saavad nende poolt märgitud Pakkumise Võlakirjad.

Krediidirisk. Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb krediidirisk, mis tähendab, et Emitent võib jätta Võlakirjadest tulenevad kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt täitmata.

Ennetähtaegse lunastamise risk. Vastavalt Võlakirjatingimustele võidakse Võlakirjad Emitendi algatusel lunastada ennetähtaegselt. Sel juhul võib Võlakirjadesse tehtud investeringu tootlus olla algselt eeldatust madalam.

Võlakirjadele ei teki aktiivset kauplemisturгу. Börsi võrdlemisi väike turukapitalisatsioon ja madal likviidsus võivad negatiivselt mõjutada Võlakirjade investorite võimalusi Võlakirju Börsil võõrandada või suurendada Võlakirjade hinna volatiilsust, sealhulgas võib ühe tehingu mõju turusituatsioonile olla märkimisväärne.

Võlakirjade hind võib kõikuda. Võlakirjade hind võib Börsil kõikuda Kontserniga seotud sündmuste ja riskide realiseerumise tõttu, aga ka Kontsernist sõltumatute sündmuste tõttu, näiteks majanduslikud või poliitilised sündmused, üldine finantsmajanduslik keskkond, sh intressimäära tasemete või valuutakursside muutused, keskpankade poliitika muudatused, samuti teiste sarnaste väärtpaberite või Võlakirjade nõudluse või pakkumise muutused.

Põhiteave väärtpaberite avaliku pakkumise ja reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

„Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?“

Pakkumise käigus pakub Emitent kuni 100 000 Võlakirja. Emitendil on õigus suurendada Pakkumise käigus pakutavate Võlakirjade arvu kuni 50 000 Võlakirja võrra 150 000 Võlakirjani. Pakkumise mahtu võidakse ka vähendada, muuhulgas märkimata jäänud Võlakirjade ulatuses.

Õigus osaleda Pakkumises. Võlakirju pakutakse avalikult kõikidele jaeinvestoritele Eestis. Avalik pakkumine toimub ainult Eestis ning üheski teises jurisdiktsioonis avalikku pakkumist ei toimu. Emitent võib pakkuda Võlakirju ka mitteavalikult kutselistele investoritele.

Pakkumishind. Võlakirju pakutakse hinnaga 100 eurot ühe Võlakirja kohta.

Pakkumise indikatiivne ajakava

Pakkumisperioodi algus	10.09.2025 kell 10.00 (Eesti aja järgi)
Pakkumisperioodi lõpp	19.09.2025 kell 16.00 (Eesti aja järgi)
Pakkumise tulemuste avalikustamine	hiljemalt 22.09.2025
Pakkumise arveldus	24.09.2025 või sellele lähedane kuupäev
Võlakirjade esimene kauplemispäev Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas	25.09.2025 või sellele lähedane kuupäev

Pakkumises osalemine. Pakkumises osalemiseks peab investor esitama korralduse Pakkumise Võlakirjade märkimiseks („**Märkimiskorraldus**“) Pakkumisperioodi jooksul.

Märkimiskorralduse esitamine. Võlakirjade märkimiseks peab Eesti investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemis. Märkimiskorraldus tuleb esitada alltoodud vormis, kontohaldurile vastuvõetaval viisil ning kooskõlas Prospekti tingimustega:

Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi

Väärtpaber:	EUR 8.80 ARCO VARA VÖLAKIRI 25-2028
Võlakirja ISIN kood:	EE0000002244
Võlakirjade arv:	Pakkumise Võlakirjade arv, mida investor soovib märkida
Pakkumishind (ühe Võlakirja kohta):	100 eurot
Tehingu summa:	Pakkumise Võlakirjade arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga
Tehingu vastaspool:	Arco Vara AS
Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:	99113562556
Tehingu vastaspoole kontohaldur:	LHV
Tehingu väärtuspäev:	24.09.2025
Arvelduse liik:	„väärtpaberiülekanne makse vastu“

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks alates hetkest, kui Nasdaq CSD saab kätte nõuetekohaselt täidetud tehingukorralduse vastava Eesti investori kontohaldurilt. Emitent jätab endale õiguse tagasi lükata mis tahes Märkimiskorraldused, mis on mittetäielikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mida ei ole täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi jooksul kooskõlas kõigi Prospektis toodud tingimustega.

Tasumine. Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor Nasdaq CSD kontohaldurit, kes haldab investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot, koheselt blokeerima investori arvelduskontol tehingu kogusumma kuni arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega. Blokeeritav summa on võrdne summaga, mis saadakse Pakkumishinna korrutamisel Võlakirjade arvuga, mida investor soovib omandada. Lisanduda võivad teenustasud, mis kuuluvad tasumisele investori poolt. Investor võib Märkimiskorralduse esitada ainult juhul, kui vastava Nasdaq CSD juures avatud väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol on piisavalt rahalisi vahendeid kogu Märkimiskorralduses toodud tehinguväärtuse katmiseks.

Jaotamine ja arveldamine. Emitent otsustab Võlakirjade jaotuse kaalutusõiguse alusel pärast Pakkumisperioodi lõppu. Pakkumise Võlakirjade jaotamisel lähtub Emitent järgmistest põhimõtetest: (i) samade asjaolude juures koheldakse kõiki investoreid võrdselt, kuid tulenevalt investorite arvust ja huvist Pakkumise vastu võib Emitent kehtestada ühele investorile jaotatavate Võlakirjade arvu miinimum- ja/või maksimummäära; (ii) Emitendil on õigus kasutada erinevaid jaotuspõhimõtteid investorite gruppides, mis on koostatud vastavalt Märkimiskorralduse suurusel; (iii) Emitendil on õigus eelistada Eesti jaeinvestoreid; (iv) Emitendil on Pakkumise mahu ülemärkimise korral õigus eelistada investoreid, kes olid EVR-is registreeritud andmete kohaselt Emitendi aktsiate ja/või võlakirjade omanikud Nasdaq CSD 09.09.2025 arvelduspäeva lõpu seisuga.

Pakkumise Võlakirjade jaotuse tulemused tehakse avalikuks läbi Börsi infosüsteemi ja Emitendi veebilehel (<https://www.arcovara.com/kauplemisinfo/>) 22.09.2025 või sellele lähedasel kuupäeval.

Investoritele eraldatud Võlakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele 24.09.2025 või sellele lähedasel kuupäeval „väärtpaberiülekanne makse vastu“ meetodil samaaegselt nende Võlakirjade eest tehtava makse ülekandmisega.

Pakkumise tühistamine. Emitendil on õigus Pakkumine tervikuna või osaliselt tühistada või edasi lükata igal ajal enne jaotuse tulemuste avaldamist, kusjuures osalise tühistamise korral väheneb vastavas osas Pakkumise maht. Pakkumise tühistamisest antakse teada Börsi infosüsteemi vahendusel ning Emitendi veebilehe (<https://www.arcovara.com/kauplemisinfo/>) vahendusel.

Raha tagastamine. Kui Pakkumine tühistatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega tervikuna või osaliselt, kui investori Märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui jaotus erineb investori poolt märgitud Võlakirjade arvust, vabastab investori kontohaldur investori arvelduskontol blokeeritud raha tervikuna või osaliselt (summas, mis ületab investori poolt omandatud Võlakirjade eest tehtud

makset). Olenemata raha tagastamise põhjusest, ei vastuta Emitent vastava summa vabastamise eest ja intressi maksmise eest vabastatud summalt aja eest, mil see oli blokeeritud.

„Miks see prospekt koostatakse?“

Pakkumisest saadava tulu kasutamine. Pakkumise peamine eesmärk on Arco Vara AS kontserni arendustegevuse rahastamine ning ettevõtte pikaajalise kasvu toetamine. Võlakirjade emissioonist saadavat puhastulu kasutatakse eelkõige alljärgnevateks eesmärkideks: (i) olemasolevate võlakohustuste refinantseerimine ligikaudu 3 miljoni euro ulatuses; ja (ii) ülejäänud osa kasutamine üldistel äritegevuslikel eesmärkidel, sealhulgas käibekapitali tagamiseks ning investeeringuteks Lutheri kvartali arendusse. Rahaliste vahendite täpse kasutuse määrab kindlaks Emitendi juhatus, lähtudes valitsevatest äritingimustest ja kontserni strateegilistest prioriteetidest, eesmärgiga tagada kapitali tõhus ja sihipärane rakendamine. Pakkumise hinnanguline netotulu (pärast ligikaudu 200 000 euro suuruseid pakkumisega seotud kulusid) on Emitendi jaoks umbes 9,8 miljonit eurot baasmahus pakkumise (10 miljonit eurot) korral ning umbes 14,8 miljonit eurot suurendatud mahu (15 miljonit eurot) korral.

Emissiooni tagamise korraldus. Pakkumisele ei kohaldu ühtegi siduva kohustusega märkimislepingut.

Olulised huvide konfliktid. Emitendi juhtorganite liikmetele kuuluvad osalused Emitendis ja/või on neile väljastatud aktsiaoptioone ning seega on Aktsiaid ja/või optioone omavad juhtkonna liikmed huvitatud Emitendi edasisest käekäigust ja edust, sh. Pakkumise õnnestumisest. Emitendi juhatusele teadaolevalt puuduvad Pakkumisega seotud isikutel muud isiklikud huvid, mis võiksid Pakkumist mõjutada. Juhatusele teadaolevalt ei esine ka muid Pakkumisega seotud huvide konflikte.