

ARCO VARA AS

VÖLAKIRJADE AVALIKU PAKKUMISE, NOTEERIMISE JA KAUPLEMISELE VÕTMISE PROSPEKT

SISSEJUHATUS

Käesolev võlakirjade avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekt („**Prospekt**“) on koostatud ja avaldatud Arco Vara AS (registreeritud Eesti äriregistris registrikoodi 10261718 all, aadress Harju maakond, Tallinn, Rotermanni tn 10, 10111, Eesti; „**Emitent**“) poolt võlakirjade avalikuks pakkumiseks ning noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna Börsi („**Börs**“) Balti võlakirjanimekirjas.

Prospekt on koostatud lihtsustatud prospektina kooskõlas Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Määruse (EL) 2017/1129, 14. juuni 2017, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ („**Prospektimäärus**“) artikliga 14. Prospekti koostamisel on järgitud nõudeid, mis on sätestatud Prospektimääruses ning Euroopa Komisjoni 14. märtsi 2019. aasta delegeeritud määruses (EL) 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004 („**Delegeeritud Määrus**“), eelkõige selle 8. ja 16. lisas.

Käesoleva Prospekti alusel kavatses Emitent pakkuda ja emiteerida kuni 10 000 000 euro väärtuses võlakirju (võimalusega suurendada Pakkumise mahtu 5 000 000 euro võrra 15 000 000 euron). Seega on Emitendil käesoleva Prospekti alusel võimalik pakkuda kuni 100 000 (võimalusega suurendada pakutavate võlakirjade mahtu 50 000 võlakirja võrra 150 000 võlakirjani) tagamata, allutamata võlakirja nimiväärtusega 100 eurot ühe võlakirja kohta, aastase intressimääraga 8,8%, lunastustähtajaga 24.09.2028 („**Võlakirjad**“). Emitent võib Võlakirjatingimustes sätestatud alustel lunastada Võlakirjad ennetähtaegselt.

Emitent pakub Võlakirju avalikult Eestis jaeinvestoritele käesolevas Prospektis kajastatud tingimustel („**Pakkumine**“). Võlakirjade avalik pakkumine toimub üksnes Eestis ning Võlakirju ei pakuta avalikult üheski teises jurisdiktsioonis. Emitent võib pakkuda Võlakirju ka kutselistele investoritele.

Prospekti eesmärk on anda teavet Emitendi, Võlakirjade ja Pakkumise kohta. Võlakirjadega kaasnevad õigused ja Võlakirjadele kohaldatavad tingimused on sätestatud Emitendi võlakirjade tingimustes (Lisa 1 - „**Võlakirjatingimused**“), mis on kinnitatud 05.09.2025.

Käesoleva Prospekti kuupäev on 08.09.2025 ning see on kinnitatud Finantsinspektsiooni juhatuse 08.09.2025 otsusega numbriga 4.3-4.9/2989.

Võlakirjade pakkumisperiood algab **10.09.2025 kell 10:00** ning lõppeb **19.09.2025 kell 16:00** („**Pakkumisperiood**“) kooskõlas käesolevas Prospektis kajastatud tingimustega.

Emitent kavatses esitada Börsile noteerimistaotluse Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Börsi Balti võlakirjanimekirjas. Eelduslikult algab Võlakirjadega kauplemine Börsi võlakirjanimekirjas 25.09.2025 või sellele lähedasel kuupäeval, pärast Pakkumise arveldust vastavalt Prospektis kirjeldatud Pakkumise tingimustele.

Emitent jätab endale õiguse Pakkumine tühistada või muuta Pakkumise tingimusi vastavalt Prospektis kirjeldatud tingimustele.

Võlakirjadesse investeerimine on seotud riskidega ning ei pruugi kõikidele investoritele sobida. Igaüks, kes kaalub Võlakirjadesse investeerimist, peab oma sõltumatu hinnangu alusel ning vajadusel professionaalset nõustamist kasutades ise otsustama, kas tema finantsasjaolusid ja eesmärges arvestades on Võlakirjadesse investeerimine talle sobiv.

Prospektis on võetud eesmärgiks anda õiglane ja täielik ülevaate Emitendiga, Emitendi ja selle tütarettevõtjate („**Kontsern**“) tegevusega ning Võlakirjadega seotud olulistest riskidest, kuid Võlakirjadesse tehtud investeeringute väärtust võivad negatiivselt mõjutada asjaolud, mis ei ole Prospekti kuupäeva seisuga teada või mida pole Prospektis kajastatud. Iga Võlakirjadesse investeerimise otsus peab põhinema Prospektil tervikuna. Seetõttu soovitame teil Prospektiga põhjalikult tutvuda. Prospekti sisu ei või käsitada õigus-, finants- või maksualaste nõuannetena. Iga potentsiaalne investor peaks selliste nõuannete saamiseks pöörduma enda õigus-, finants- või maksunõustaja poole.

Prospekt ei ole mõeldud pakkumise või soovitusena ega ole osa pakkumisest või soovitusel müüa või levitada Võlakirju ega pakutavate Võlakirjade omandamise üleskutse ühelegi isikule üheski jurisdiktsioonis, kus selline pakkumine või üleskutse on ebaseaduslik. Võlakirjad ei ole registreeritud ja neid ei registreerita ühegi muu riigi kui Eesti Vabariigis kohaldatavate õigusaktide alusel ning neid ei tohi otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, edastada ega üle anda üheski muus jurisdiktsioonis peale Eesti. Muu hulgas ei või Võlakirju Ameerika Ühendriikides otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, võõrandada ega üle anda.

Võlakirju ei või otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, edastada ega üle anda Venemaa või Valgevene residentidele ega Venemaal või Valgevenes elavatele füüsilistele isikutele ega Venemaal või Valgevenes asutatud juriidilistele isikutele, organisatsioonidele või asutustele ning, olenemata residentsusest, ühelegi isikule, kellele Võlakirjade otsene või kaudne pakkumine, müümine, edastamine või üleandmine on piiratud või keelatud mõne rahvusvahelise organisatsiooni või riigi (sealhulgas Euroopa Liidu, Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni või Ameerika Ühendriikide) kehtestatud rahvusvahelise sanktsiooni, rahvusvaheliste tehingupiirangute või muude sarnaste meetmetega.

Käesolev Prospekt on kehtiv kuni Võlakirjadega Börsi Balti võlakirjanimekirjas kauplemise alguseni. Emitent on kohustatud Prospekti täiendama lisadega, kui ilmneb uusi olulisi asjaolusid, olulisi vigu või olulisi ebatäpsusi, kuid vastav kohustus ei kohaldu pärast Prospekti kehtivusaja lõppu.

Käesoleva Prospekti kuupäev on 08.09.2025

Sisukord

1.	SISSEJUHATAV INFORMATSIOON	5
1.1.	Kohalduv õigus.....	5
1.2.	Vastutavad isikud	5
1.3.	Teabe esitamine	5
1.4.	Kättesaadavad dokumendid.....	7
1.5.	Viidetena lisatud teave	7
1.6.	Tulevikku suunatud informatsioon.....	7
1.7.	Prospekti kasutamine	8
1.8.	Prospekti kinnitamine	8
1.9.	Prospekti kättesaadavus	8
2.	KOKKUVÕTE	9
3.	RISKITEGURID	16
3.1.	Sissejuhatus	16
3.2.	Kontserni äritegevusega seotud riskid	16
3.3.	Kontserni tegevusalaga seotud riskid	18
3.4.	Õiguslikud ja regulatiivsed riskid	20
3.5.	Poliitilised, majanduslikud ja geograafilised riskid	20
3.6.	Võlakirjade, pakkumise ja noteerimisega seotud riskid	20
4.	TEAVE EMITENDI KOHTA.....	22
4.1.	Üldine teave Emitendi kohta	22
4.2.	Juhtorganid.....	22
4.3.	Juhtorganite liikmete võimalikud huvide konfliktid	22
4.4.	Emitendi suurimad aktsionärid	23
4.5.	Äritegevuse ülevaade.....	23
4.6.	Teave suundumuste kohta ja Kontserni finantstulemuste ja väljavaadete muutused.....	25
5.	FINANTSTEAVE.....	26
5.1.	Ajalooline finantsinfo ja raamatupidamisstandardid.....	26
5.2.	Auditeerimine	26
5.3.	Oluline muutus Emitendi finantsseisundis	27
5.4.	Kohtu- ja vahekohtumenetlused.....	27
5.5.	Olulised lepingud.....	27
6.	KOHUSTUSLIK AVALIKUSTAMINE	29
7.	VÕLAKIRJADE TINGIMUSED	31
8.	PAKKUMISE TINGIMUSED	34

8.1.	Pakkumine.....	34
8.2.	Kauplemine ja kauplemisele võtmine.....	34
8.3.	Pakkumisel osalemise õigus.....	34
8.4.	Pakkumisperiood.....	35
8.5.	Märkimiskorralduste esitamine.....	35
8.6.	Pakkumishind.....	37
8.7.	Pakkumise Võlakirjade eest tasumine.....	37
8.8.	Pakkumise Võlakirjade jaotus.....	38
8.9.	Pakkumise Võlakirjade arveldus.....	38
8.10.	Pakkumise mahu suurendamine.....	38
8.11.	Pakkumise mahu vähendamine, pakkumise edasilükkamine või tühistamine.....	39
8.12.	Pakkumisega seonduvad kokkulepped.....	39
8.13.	Raha tagastamine.....	39
8.14.	Pakkumise eesmärk ja tulu kasutamine.....	39
9.	MAKSUD.....	41
10.	MÕISTED.....	43

1. SISSEJUHATAV INFORMATSIOON

1.1. Kohalduv õigus

Käesolev Prospekt on koostatud kooskõlas Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 14. juuni 2017 määrusega 2017/1129/EL, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistati kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ („**Prospektimäärus**“) ning kooskõlas Euroopa Parlamendi ja Komisjoni 14. märtsi 2019 määrusega nr 2019/980, millega täiendatakse Prospektimäärust seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004 („**Delegeeritud Määrus**“).

Arvestades, et Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendi aktsiad võetud kauplemisele reguleeritud turul (Nasdaq Tallinna börsil) järjest kauem, kui 18 kuud, on käesolev Prospekt Prospektimääruse artikli 14 lõike 1 punkt (b) ja Delegeeritud Määruse artiklite 9 ja 15 kohaselt koostatud lihtsustatud prospektina kooskõlas Delegeeritud Määruse Lisaga 8 (Mittekapitaliväärtpaberite teiseste emissioonide registreerimisdokument) ja Lisaga 16 (Väärtpaberikirjeldus ja eturu mittekapitaliväärtpaberite puhul).

Prospektile kohaldatakse Eesti õigust. Kõik Pakkumisega seonduvad vaidlused lahendatakse Eestis Harju Maakohtus, välja arvatud juhul, kui õigusnormidega, millest ei või poolte kokkuleppel kõrvale kalduda, on ette nähtud mõne muu kohtu ainupädevus. Kui investor soovib esitada kohtusse Prospektiga seonduva nõude, võib ta kooskõlas vastava riigi õigusaktidega olla kohustatud kandma Prospekti tõlkimise kulud.

Enne käesoleva Prospekti lugemist palun tutvuge järgneva olulise sissejuhatava informatsiooniga.

1.2. Vastutavad isikud

Prospektis avaldatud informatsiooni eest vastutab Emitent, kes vastutab Prospektis esitatud informatsiooni õigsuse ja täpsuse eest Prospekti kinnitamise kuupäeva seisuga.

Prospektis sisalduv teave on Emitendi juhataja parima teadmise kohaselt esitatud vastavuses faktidega ning Prospektist ei ole välja jäetud teavet, mis võib tõenäoliselt Prospekti sisu oluliselt mõjutada.

[allkirjastatud digitaalselt]

Juhatause liige Kristina Mustonen

Vaatamata ülaltoodule ei vastuta Emitent Prospekti kokkuvõtte eest, välja arvatud juhul, kui kokkuvõttes esitatud informatsioon on koos Prospektiga loetuna eksitav või ebatäpne või kui see ei sisalda koos Prospektiga loetuna olulist informatsiooni, mis on vajalik Völakirjadesse investeerimise otsuse tegemiseks.

Emitent ei vastuta Pakkumise ega Emitendi või tema tegevusega seotud teabe eest, mida seoses Pakkumisega või muul viisil levitavad või avaldavad kolmandad isikud.

1.3. Teabe esitamine

Völakirjatingimused ja Prospekt

Völakirjad emiteeritakse ühe seeriana ning Völakirjade lõplikud ja täielikud tingimused on toodud Prospekti Lisas 1. Prospekti tuleks lugeda ja tõlgendada koos kõigi selle lisadega ja viitelisena lisatud muude dokumentidega.

Arvude ümardamine

Prospektis esitatud arvud ja kogused (nt rahasummad, protsendid jm) on esitatud täpsusega, mis Emitendi hinnangul tagab konkreetse teema kohta piisavalt selge ja asjakohase teabe. Kohati on kogused ümardatud lähima mõistliku kümnendkoha või täisarvuni, et vältida ülemäära üsikasjalikkust. Ümardamisest võib tuleneda, et mõnede protsentides esitatud väärtuste kokkuliitmisel ei pruugi tulemuseks olla täpselt 100%. Emitendi Finantsaruanded sisaldavad täpseid andmeid.

Valuutat

Prospektis esitatud finantsandmed on toodud eurodes, euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus valuutas. Kui tütarettevõtete arvestusvaluuta on erinev Emitendi arvestusvaluutast, siis on tütarettevõtete välisvaluutas koostatud aruannete (Bulgaarias) konsolideerimiseks ümberarvestamisel kasutatud nende valuutade keskkursse euro suhtes, mistõttu olulisi valuutakursi erinevusi ümberarvestamisest ei teki. Bulgaaria on oma valuuta sidunud euroga.

Teabe kuupäev

Prospekt on koostatud Prospekti kuupäeval kehtinud teabe alusel. Kui pole sõnaselgelt märgitud teisiti, on kogu Prospektis esitatud teave (sealhulgas Emitendi konsolideeritud finantsandmed, tema tegevusega seonduv teave ning teave turgude kohta, kus ta tegutseb) esitatud nimetatud kuupäeva seisuga. Kui teave on esitatud Prospekti kuupäevast erineva kuupäeva seisuga, on vastav kuupäev eraldi ära märgitud.

Kolmandate isikute teave ja turuteave

Prospekti mõnedes osades võib olla kasutatud kolmandatelt isikutelt saadud teavet. Selline teave on täpselt taasesitatud ja sedavõrd kui Emitent on teadlik ja võimeline nimetatud kolmandate isikute avaldatud teabe põhjal kindlaks tegema, ei ole välja jätud ühtki fakti, mille väljajätmine muudaks taasesitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Kui on kasutatud kolmandatelt isikutelt saadud teavet, on Prospektis sellise teabe juures ära märgitud vastav allikas. Osa teavet turgude kohta, kus Emitent ja tema tütarettevõtjad tegutsevad, põhineb Emitendi juhatuse parimal hinnangul. Emitendi ja tema tütarettevõtjate ärivaldkonna ja jurisdiktsioonide kohta, kus nad tegutsevad, ei ole usaldusväärset turuteavet alati saadaval või saadaolev teave on mittetäielik. Investoritel tuleks arvesse võtta, et Emitent ei ole kolmandate isikute avaldatud teavet kontrollinud ning ehkki on tehtud mõistlikud jõupingutused, et anda asjaomastele turusituatsioonidele ja asjaomase valdkonna andmetele võimalikult täpsed hinnangud, ei pruugi see teave olla lõplik ega täielik. Seetõttu ei garanteeri Emitent nimetatud andmete, hinnangute ega muu kolmandatelt isikutelt saadud teabe täpsust. Investorid peaksid asjaomaste turgudega seotud teavet ka ise uurima või kasutama selleks kutselist nõustajat.

Informatsiooni uuendamine

Emitent ajakohastab Prospektis sisalduvat teavet üksnes niivõrd ja sellise sageduse ning ulatusega, nagu on kohalduvate õigusaktidega ette nähtud või nagu Emitendi juhtkond vajalikuks ja sobivaks peab. Emitent ei ole kohustatud ajakohastama ega muutma Prospektis sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi.

Mõisted

Prospektis kasutatakse suure algustähega mõisteid Peatükis 10 „Mõisted“ määratletud tähendustes, välja arvatud juhtudel, kus kontekstist tuleneb ilmselgelt teisiti, kusjuures ainsus hõlmab ka mitmust ja vastupidi. Osa mõisteid võivad olla määratletud ka Prospekti muudes osades.

Hüperlingid veebilehtedele

Prospekt sisaldab viiteid veebilehtedele, sealhulgas Emitendi veebilehele. Kogu veebilehtedel olev teave ei ole Prospekti osa ning seda ei ole Finantsinspektsioon kontrollinud ega kinnitanud. See ei kehti Prospekti viitelisena lisatud teabele osutavate hüperlinkide kohta.

1.4. Kättesaadavad dokumendid

Lisaks Prospektile on Emitendi veebilehel <https://arcovara.com/pohikiri/> kättesaadav ajakohastatud põhikiri ning veebilehel <https://arcovara.com/kauplemisinfo/#finantsaruanded/> on Kontserni finantsandmed. Kogu Emitendi veebilehel või mis tahes muul veebilehel esitatud teave, mis ei ole lisatud viitena käesolevasse Prospekti, ei ole osa Prospektist.

1.5. Viidetena lisatud teave

Järgmised dokumendid on Prospektile lisatud viidetena:

- Emitendi auditeerimata lühendatud konsolideeritud vahearuanne 30. juunil 2025 lõppenud 2025. aasta teise kvartali kohta ("**Auditeerimata Vahearuanne**"; kättesaadav aadressil: https://arcovara.com/wp-content/uploads/2025/04/arcovara_aruanne-2025-q2-est.pdf);
- Emitendi konsolideeritud ja auditeeritud majandusaasta aruanne 2024. majandusaasta kohta ja audiitori aruanne 2024. majandusaasta aruande kohta ("**Auditeeritud Finantsaruanne**"; kättesaadav aadressil: https://arcovara.com/wp-content/uploads/2024/10/arcovara_annual-report-2024-est-pdf.pdf);

Eelnevates punktides nimetatud dokumendid on saadaval ka Emitendi veebilehel aadressil <https://arcovara.com/kauplemisinfo/#finantsaruanded>, jaotises „Finantsaruanded“.

Emitendi Finantsaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud. Auditeerimata vahearuannete koostamisel on lähtutud standardi IAS 34 "Vahearuandlus" nõuetest lühendatud vahearuannete kohta.

Auditeeritud Finantsaruannet 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta auditeeris KPMG Baltics OÜ (aadress: Ahtri 4, 10151 Tallinn, Eesti). KPMG Baltics OÜ on Eesti Audiitorkogu liige. 09.05.2024 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati KPMG Baltics OÜ kolmeks aastaks Kontserni audiitoriks.

Emitendi majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril ning summad on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Emitendi Finantsaruannete ametlik keel on eesti keel. Vastuolu korral ingliskeelse või muukeelse versiooniga tuleb lähtuda eestikeelsest versioonist.

1.6. Tulevikku suunatud informatsioon

Prospekt sisaldab tulevikku suunatud avaldusi (eeskätt Jaotistes 3, „Riskitegurid“ ja 8, „Pakkumise eesmärk ja tulu kasutamine“). Selliste tulevikku suunatud avalduste aluseks on praegused tulevikusündmustega seotud ootused ja prognoosid, mis omakorda põhinevad Emitendi juhtkonna parimal hinnangul ja eeldustel ning praegu kättesaadaval teabel.

Kõikide Prospektis sisalduvate tulevikku suunatud väidetega on seotud riskid, ebakindlus ja eeldused seoses Kontserni tulevase tegevuse, makromajandusliku keskkonna ja muude sarnaste teguritega. Nagu kõik prognoosid või ennustused, on need oma olemuselt ebakindlad ja sõltuvad asjaolude muutumisest ning Emitendil ei ole ja ta sõnasegelt ei võta endale mistahes kohustust Prospektis sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi selliste muudatuste, uue teabe või edasiste sündmuste tõttu või muul põhjusel ajakohastada või muuta. Kõigi tulevikku suunatud avalduste kehtivust ja täpsust mõjutab asjaolu, et Kontsern tegutseb väga tiheda konkurentsiga ärivaldkonnas. Seda ärivaldkonda mõjutavad konkurentsi areng, majanduslikud, strateegilised, poliitilised ja sotsiaalsed tingimused, tarbijate nõudlus ja maksevõime ning muud tegurid. Kontserni tegelikud

tulemused võivad selliste tegurite muutumise tõttu oluliselt erineda juhtkonna ootustest. Kontserni toiminguid, äritegevust või finantstulemusi võivad kahjulikult mõjutada ka muud tegurid ja riskid (riske, mida peetakse käesoleval kuupäeval tuvastatavateks ja oluliseks, on käsitletud Jaotises 3, „Riskitegurid“).

1.7. Prospekti kasutamine

Käesolev Prospekt on koostatud üksnes Völakirjade Pakkumise ja Völakirjade Nasdaq Tallinna börsil noteerimise ja kauplemisele võtmise eesmärgil. Völakirjade avalikku pakkumist ei toimu üheski jurisdiktsioonis peale Eesti ning sellest tulenevalt võib Prospekti levitamine teistes riikides olla õigusaktidega piiratud või keelatud. Prospekti ei tohi kasutada mingil muul eesmärgil, kui Pakkumisel osalemise või Völakirjadesse investeerimise otsuse tegemiseks. Prospekti ei ole lubatud kopeerida, reprodutseerida (välja arvatud eraviisiliseks ja mitteäriliseks kasutamiseks) ega levitada ilma Emitendi sõnaselge kirjaliku loata.

1.8. Prospekti kinnitamine

Prospekt on kinnitatud Finantsinspektsiooni juhatuse poolt 08.09.2025 otsusega numbriga 4.3-4.9/2989. Prospekti kinnitamine Finantsinspektsiooni poolt kinnitab üksnes seda, et Prospekt vastab Prospektimääruse poolt esitatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele ning Prospekti kinnitamist ei saa käsitleda Emitendi või Völakirjade heakskiitmisena. Investorid peaksid iseseisvalt hindama Völakirjadesse investeerimise sobivust.

1.9. Prospekti kättesaadavus

Prospekt on elektroonilises vormis kättesaadav Finantsinspektsiooni veebilehel (<http://www.fi.ee>) ning Börsi veebilehel (<https://www.nasdaqbaltic.com/>).

Samuti on Prospekti kehtivusaja jooksul võimalik Emitendi veebilehel (<https://arcovara.com/kauplemisinfo>) tutvuda järgmiste dokumentidega:

- (i) Prospekt;
- (ii) Emitendi põhikiri;
- (iii) Emitendi finantsaruanded;
- (iv) Völakirjatingimused.

Huvitatud isikutel on võimalik Emitendi veebilehelt ülnimetatud dokumendid tasuta alla laadida või paluda Emitendilt endale dokumentide elektrooniliste koopiade saatmist. Prospekti ei saadeta jurisdiktsioonidesse, kus ei toimu Völakirjade avalikku pakkumist (st väljapoole Eestit).

2. KOKKUVÕTE

<p>Sissejuhatus ja hoiatused</p> <p>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“).</p> <p>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.</p> <p><u>Väärtpaberite nimetus ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN-kood).</u> Väärtpaberi nimi eesti keeles on EUR 8.80 ARCO VARA VÕLAKIRI 25-2028, ISIN-kood EE0000002244.</p> <p><u>Emitendi nimi ja kontaktandmed, sh tema juriidilise isiku tunnus (LEI).</u> Emitendi ärinimi on Arco Vara AS; registreeritud Eestis; äriregistrikood 10261718; LEI-kood 097900BHCB0000066171; aadress: Harju maakond, Tallinn, Rotermanni tn 10, 10111; telefon: + 372 6144630; e-post: info@arcovara.com.</p> <p><u>Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed, prospekti kinnitamise kuupäev.</u> Prospekti on 08.09.2025 kinnitanud Eesti Finantsinspeksioon numbriga 4.3-4.9/2989. Finantsinspeksiooni kontaktandmed on järgmised: aadress: Sakala 4, 15030, Tallinn, Eestis; telefon: +372 668 0500; e-post: info@fi.ee.</p>
<p>Põhiteave emitendi kohta</p> <p>“Kes on väärtpaberite emitent?”</p> <p><u>Üldinfo.</u> Emitendi ärinimi on Arco Vara AS (Eesti äriregistri registrikood 10261718; LEI-kood 097900BHCB0000066171). Emitent asutati Eesti Vabariigi seaduse alusel aktsiaseltsina ning on asutatud tähtajatult.</p> <p><u>Põhitegevusala.</u> 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).</p> <p><u>Kontsern.</u> Emitendi kontserni kuuluvad järgmised konsolideeritud 100% tütaretevõtjad („Kontsern“): Eestis registreeritud tütaretevõtjad - 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 tütaretevõtjad - Arco Invest EOOD; Arco Manastirski EOOD; Arco Riverside EOOD; Iztok Parkside EOOD; Botanica Lozen EOOD; Arco Vara Bulgaria EOOD.</p> <p><u>Suuremad aktsionärid.</u> Prospekti kuupäeva seisuga kuulub järgmistele aktsionäridele otseselt enam kui 5% kõigist Emitendi aktsiastest (Aktsiad):</p>

Aksionär	Aktsiate arv	Osaluse suurus	Aksionäri 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 vahearuanne perioodi kohta, mis lõppes 30.06.2025 (“**Auditeerimata Vahearuanne**“). Auditeeritud Finantsaruanne on koostatud lähtudes IFRS-st, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Auditeerimata vahearuanne koostamisel on lähtutud standardi IAS 34 "Vahearuanne" nõuetest lühendatud vahearuanne 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 kattekoradaja	7,55	4,66	10,17

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

Lühiajalise võlgnevuse kattekoradaja = 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 rendatavaid 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, intressimäärade, 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 tsükliline iseloom. Kontsernil on korraga töös piiratud arv projekte, mistõttu üksikute projektide ebaõnnestumisel on suur mõju kogu kontserni rahavoogudele. Arendusüksikud kestavad mitu aastat ning on allutatud makromajanduslikele muutustele, nagu intressimäärade tase, inflatsioon, laenu raha kättesaadavus, ehitushindade muutused, maksutõusud 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 väärtpaberite kohta

“Mis on väärtpaberite põhitunnused?”

Võlakirjad on tagamata ja allutamata võlakirjad nimiväärtusega 100 eurot ühe Võlakirja kohta. Võlakirjad on registreeritud ISIN koodiga EE0000002244 registrikande vormis Eesti väärtpaberite 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 väärtpaberitega 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 VÕLAKIRI 25-2028
Võlakirja ISIN kood:	EE0000002244
Võlakirjade arv:	Pakkumise Võlakirjade arv, mida investor soovib märkida

Pakkumishind (ühe Völakirja kohta):	100 eurot
Tehingu summa:	Pakkumise Völakirjade 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 esitamiselega 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 Völakirjade 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 Völakirjade jaotuse kaalutusõiguse alusel pärast Pakkumisperioodi lõppu. Pakkumise Völakirjade 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 Völakirjade 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 völakirjade omanikud Nasdaq CSD 09.09.2025 arvelduspäeva lõpu seisuga.

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

Investoritele eraldatud Völakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele 24.09.2025 või sellele lähedasel kuupäeval „väärtpaberiülekanne makse vastu“ meetodil samaaegselt nende Völakirjade 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 Völakirjade arvust, vabastab investori kontohaldur investori arvelduskontol blokeeritud raha tervikuna või osaliselt (summas, mis ületab investori poolt omandatud Völakirjade 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. Juhatusel teadaolevalt ei esine ka muid Pakkumisega seotud huvide konflikte.

3. RISKITEGURID

3.1. Sissejuhatus

Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad mitmesugused riskid. Iga potentsiaalne Võlakirjadesse investeeriv investor peaks põhjalikult kaaluma kogu käesolevas Prospektis sisalduvat informatsiooni, sealhulgas allpool kirjeldatud riskitegureid. Kõik allpool kirjeldatud riskitegurid või täiendavad riskid, millest Juhtkond praegu teadlik ei ole või mida ei pea märkimisväärseks, võivad Kontserni äritegevust, finantsseisundit või väljavaateid oluliselt kahjustada ning sellest tulenevalt kahandada Võlakirjade väärtust või Emitendi võimet Võlakirjad lunastada. Selle tagajärjel võivad investorid oma investeeringute väärtuse osaliselt või täielikult kaotada.

Emitendi juhatus on seisukohal, et allpool kirjeldatud riskitegurite näol on tegemist peamiste riskidega, mis Võlakirjadesse investeerimisega paratamatult kaasnevad. Riskitegurid on esitatud kategooriatena ja kui riskitegurit saab liigitada mitmesse kategooriasse, esineb see vaid üks kord ja selle riskiteguri jaoks kõige asjakohasemas kategoorias. Kategooria kõige olulisem riskitegur on esitatud vastava kategooria all esimesena, ent samasse kategooriasse kuuluvaid teisi riskitegureid ei järjestata olulisuse või esinemise tõenäosuse järjekorras.

Käesolev Prospekt ei kujuta endast investeerimisalast nõuannet ega soovitusi Võlakirju omandada ega ole sellisena mõeldud. Iga potentsiaalne Võlakirjadesse investeeriv investor peab otsustama oma sõltumatu läbivaatamise ja analüüsi põhjal, kasutades sellist kutselist nõustamist, mida peab vajalikuks ja asjakohaseks, kas Võlakirjadesse investeerimine vastab tema finantsvajadustele ja investeerimiseesmärkidele ja riskiisule ning kas selline investeerimine on kooskõlas asjaomase investori suhtes kehtivate võimalike eeskirjade, nõuete ja piirangutega, nagu investeerimispõhimõtted ja -suunised, õigusaktid ning asjakohaste asutuste määrused ja eeskirjad jne.

3.2. Kontserni äritegevusega seotud riskid

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Kontsern ei suuda säilitada piisavat sularaha- ja muude likviidsete finantsvarade reservi, mida tal oleks võimalik kasutada oma maksekohustuste täitmiseks kohustuste tähtaegade saabumisel. Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsetest finantsseisundi muutustest, mis vähendavad Kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Samuti seisneb likviidsusrisk Kontserni suutmatuses realiseerida vara turuhinnaga ja kiiresti. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- kinnisvara arendustegevuse maht ja tempo;
- finantseerimisstruktuur.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist ning see toimub nii Eestis kui väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes peamiselt läbi Kontsernisisesest laenamist emaettevõttelt. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

Kuigi Kontsern jälgib oma likviidsuspositsiooni ja järgib protseduure likviidsusriski juhtimiseks, võib Kontserni likviidsuspositsiooni vähenemine avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äritegevusele ja finantsseisundile.

Kapitalimahukusega seotud rahastuse risk

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

Enamus Kontserni omakapitalist, mida koos teiste vahenditega kasutatakse arendusprojektide rahastamiseks, on paigutatud elukondliku kinnisvara arendustegevusse. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosidel, siis on Kontserni põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub või on oodatust erinev.

Intressirisk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada Kontserni tegevuse tulemuslikkust. Kontsern on avatud intressiriskile:

- ujuva intressimääraga laenude kasutamisel;
- kohustuse refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel;
- uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Kõik Kontserni laenulepingud on sõlmitud eurodes ja suurem osa laenukohustusi on seotud 6 kuu euriboriga. Seega on Kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Seisuga 30.06.2025 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 34 414 tuhat eurot, millest 235 tuhat eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Kontserni intressikandvad kohustused on 2025. aasta 6 kuuga suurenenud 18 081 tuhande euro võrra - tõusu tõi kaasa Lutheri kvartali soetamisega seotud laenude ülevõtmine. Kontserni raha saldo 30.06.2025 seisuga on 1 388 tuhat eurot (31.12.2024 seisuga 1 720 tuhat eurot).

2025. aasta II kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 509 tuhat eurot intresse (2024. aasta II kvartalis 318 tuhat eurot). Makstud intress osaliselt kapitaliseeriti, osaliselt kajastati kulus. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2025 seisuga 9,07%, see näitaja on kasvanud 0,3 protsendipunkti võrra võrreldes 2024. aasta lõpuga. Laenukohustuste keskmise intressimäära kasvu põhjuseks on kallimad Lutheri kvartali ülevõetud laenud.

Arendusprojektide müügirisk

Kontserni ärimudel põhineb arendusprojektide edukal müügil. Nõudlus elukondliku kinnisvara järele sõltub turutingimustest, sh majanduskeskkonna arengust, intressimääradest, tarbijate 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 planeeritust

madalama hinnaga või kajastada arendusvarade allahindlust, mis avaldaks negatiivset mõju Kontserni finantstulemustele ja -seisundile.

Valuutarisk

Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt Kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga eurohoiustel või arveldusarvetel.

Kinnitused finantseerimislepingutes

Arco Vara AS on sõlminud finantseerimislepingud järgmiste pankadega: AS LHV Pank, COOP Pank AS ja BigBank AS. Lisaks on võimalik, et Kontserni ettevõtted sõlmivad edaspidi veel finantseerimislepinguid (laen, liising, arvelduskrediit, faktooring). Kontsernis kehtivad finantseerimislepingud, ning ka tulevikus sõlmitavad lepingud, võivad sisaldada tavapäraseid finantseerimistingimusi, nagu näiteks Kontserni teatud tegevuste (nt täiendav laenamine, dividendide maksmine, olulisemad muudatused kontsernistruktuuris või põhitegevuses) eelnev kooskõlastamine finantseerimisasutusega.

Kui Kontsern ei järgi finantseerimislepingus esitatud kinnitusi ja muid kohustusi, võivad sellised kohustused (koos intressidega) muutuda ennetähtaegselt tagasimakstavateks. Lisaks võib mis tahes kohustuste täitmatajätmine ühe või mitme kontserni finantseerimislepingu alusel tuua kaasa teisest finantseerimislepingust tulenevate kohustuste sissenõutavaks muutumise (*cross-default*). Sellest tulenevalt võib see avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äritegevusele ja finantsseisundile.

3.3. Kontserni tegevusalaga seotud riskid

Arendusprojektide tsükliline iseloom

Kontsernil on korraga töös piiratud arv projekte, mistõttu üksikute projektide ebaõnnestumisel on suur mõju kogu Kontserni rahavoogudele. Arendusüksikel kestab mitu aastat ning tulu tekib alles arenduse lõppfaasis. Info Emitendi aktiivsete projektide ja nende staadiumite kohta 30.06.2025 seisuga on toodud Emitendi auditeerimata konsolideeritud vahearuanandes 30. juunil 2025 lõppenud 2025. aasta teise kvartali kohta: https://arcovara.com/wp-content/uploads/2025/04/arcovara_aruanne-2025-q2-est.pdf lk 7 ja 8).

Kontserni ärimudel on tugevalt mõjutatud kinnisvaraturu tsüklilisusest. Kogu sektor on allutatud makromajanduslikele muutustele, nagu intressimäärade tase, inflatsioon, laenu raha kättesaadavus, ehitushindade muutused ja ostjate kindlustunne. Tsüklilisuse tõttu võib turul esineda perioode, kus:

- Kinnisvara ostjate nõudlus väheneb, näiteks kõrgete intressimäärade või majanduse jahtumise tõttu. Kinnisvaraturg on tugevalt mõjutatud makromajanduslikest tsüklitest ja elanikkonna ostujõust. Eesti majanduskeskkonna jahenemine, käibemaksu ja tulumaksu tõusud ning kõrge intressimäärad on vähendanud elanike finantsvõimekust, mille tulemusel on uue eluaseme soetamine muutunud raskemaks. See võib mõjutada projektide müügitempot ja tulude laekumist.
- Finantseerimistingimused karmistuvad, mis võib raskendada uute projektide finantseerimist või tõsta finantseerimiskulusid.
- Ehitushinnad muutuvad, mistõttu võib projektide eelarveline tasuvus muutuda ebastabiilseks. Näiteks võivad ehitusmaterjalide hinnatõus või tööjõupuudus suurendada arendusprotsessi riske ja lõpptoodangu hindu.

- Projektide müügiperioodid võivad madala nõudluse tõttu pikale venida, mis mõjutab ettevõtte rahavoogude prognoositavust ning võib põhjustada vajadust lisaegade või hinnasoodustuste järele.

Arvestades, et Kontsern keskendub suhteliselt väikesele hulgale paralleelselt teostatavatele projektidele, võib ühe või mitme projekti müügiviivituste mõju olla ettevõttele proportsionaalselt suurem. Tsükliliste riskide realiseerumine võib mõjutada nii tulude laekumist kui ka varade väärtust ja Kontserni võimekust teenindada võlakohustusi.

Ehituskulude ja materjalide hindade volatiilsus

Ehitushinnad ja tegevuskulud on tugevalt mõjutatud inflatsioonist. Kiire inflatsioon võib vähendada projekti reaalset kasumlikkust. Ehitushindade tõus (eriti tööjõu ja materjalide osas) võib vähendada projektide kasumlikkust või teha need üldse mitte tasuvaks, kui hindu ei ole võimalik klientidele edasi kanda.

Ehituslikud riskid ja alltöövõtjate sõltuvus

Arco Vara arendusprojektide elluviimine sõltub paljuski koostööpartneritest – projekteerijatest, töövõtjatest ja teenusepakkujatest. Kui mõni nendest osapooltest satub makseraskustesse või tekivad probleemid lepingu täitmisel või rikub lepingut, võib see kaasa tuua viivitusi, lisakulusid või juriidilisi vaidlusi, mis ohustavad projekti tähtaegset valmimist.

Emitendi tütarettevõtja Arco Tarc OÜ viib suure osa ehitustöid ise läbi, kuid tugineb 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. Alltöövõtjatega seotud riskid hõlmavad järgmist:

- Ehitusgraafikutest kõrvalekaldumine: alltöövõtjate võimetus tähtaegadest kinni pidada võib põhjustada arendusprojektide hilinemist, mis omakorda viib müügitulu edasilükkumiseni ning võib mõjutada rahavoo ajastust ja võlakohustuste teenindamist.
- Kvaliteediprobleemid: kui alltöövõtjad ei suuda tagada kokkulepitud kvaliteeti, võib see tekitada täiendavaid kulusid garantiitöödeks või isegi juriidilisi vaidlusi ostjatega, kahjustades Arco Vara mainet ja usaldusväarsust.
- Alltöövõtjate maksevõimetus: juhul kui alltöövõtja satub makseraskustesse või läheb pankrotti, võib see katkestada tööd objektil, põhjustada kulude suurenemist (uue partneri leidmine, lepingulised vaidlused) ning viia projektide edasilükkumiseni või kulude eelarve ületamiseni.
- Piiratud valik professionaalseid ehituspartnereid: teatud turuolukordades võib olla keeruline leida sobivaid kvaliteetseid alltöövõtjaid konkurentsivõimelise hinnaga, mis võib mõjutada arendustegevuse ulatust ja kasumlikkust.

Arvestades, et Arco Vara viib korraga ellu piiratud hulga projekte, ei pruugi iga üksiku arendusprojekti ehituslikud riskid omada eraldiseisvalt olulist mõju kogu Kontserni majandustulemustele ja rahavoogudele. Samas võib ehitusriskide realiseerumine, näiteks eelarve ületamine, tähtaegade nihkumine või müügitulu hilinemine, mõjutada rahavoo ajastust ja teatud juhtudel ka Kontserni võimet täita oma kohustusi.

Pangafinantseerimise kättesaadavus ja selle tingimuste mõju

Kuna enamik kinnisvaratehinguid toimub panga laenurahaga, mõjutab rahastuse kättesaadavus ja laenuraha intressimäärade tase otseselt arenduste müüki. Laenuraha intresside tõusuga kaasneb klientide laenukõlblikkuse vähenemine ja projektide finantseerimiskulude kasv.

3.4. Õiguslikud ja regulatiivsed riskid

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.

Projekteerimise ja planeerimise viivitused

Detailplaneeringute ja ehituslubade menetlused võivad olla pikaajalised, ettearvamatud ja mõjutatud poliitilistest suundumustest. Samuti detailplaneeringute ja ehituslubade saamine sõltub omavalitsuste kaalutusotsustest. Viivitused või ebasoodsad otsused võivad arendusperioodi pikendada või sundida projektist loobuma. Näiteks lükkus Kodulahe järgmise etapi (Soodi 6) ehituse algus ehitusloa menetluse tõttu edasi, mis mõjutas projekti ajakava ning tulevasi tulusid.

3.5. Poliitilised, majanduslikud ja geograafilised riskid

Arendustegevusega kaasnevad keskkonnariskid

Kinnisvaraarendus on olemuslikult 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. Sellised asjaolud võivad põhjustada:

- Täiendavaid kulusid, mis ei olnud projekti alguses eelarves ette nähtud;
- Arendusprojektide viivitusi, kuna keskkonnaalaste probleemide lahendamine või regulatiivsete nõuete täitmine võib pikendada planeerimis- või ehitusprotsessi;
- Ehituslubade väljastamise viibimist või piiranguid ehitustegevusele, kui keskkonnatingimusi ei ole võimalik täita nõutud kujul;
- Mõju projekti kasumlikkusele ja potentsiaalselt ka Kontserni bilansile või rahavoogudele.

Ettevõtte rakendab küll keskkonnariskide maandamiseks vajalikke eelkontrolle ja auditeid, kuid kõiki keskkonnariske ei pruugi olla võimalik eelnevalt tuvastada. Seetõttu on tegemist sisuliselt olulise riskiga, mis võib mõjutada üksikute projektide kasumlikkust ning äärmuslikel juhtudel ka Kontserni finantsseisundit laiemalt.

Venemaa-Ukraina sõjaga seotud riskid.

23. veebruaril 2022 tungisid Venemaa väed Ukrainasse. Käesoleval hetkel ei ole kindel, millal sõda lõppeb. Ameerika Ühendriigid, Euroopa Liit, Ühendkuningriik, Jaapan, Austraalia ja mitmed teised riigid on rakendanud Venemaa vastu olulisi majandussanktsioone, mis eeldatavasti viivad muutusteni majandus- või regulatiivses poliitikas. Kuigi on raske prognoosida, milline on üldine ja täielik mõju, mida seni väljakuulutatud sanktsioonid ja kontrollid võivad Kontsernile avaldada, võivad need ja mis tahes edasised meetmed, mida mis tahes (kesk)valitsused võtavad, samuti mis tahes meetmed, mida Venemaa või teiste riikide valitsused võtavad vastuseks, negatiivselt mõjutada makromajanduslikku olukorda, põhjustada piirkondlikku ebastabiilsust, suurendada Kontserni ja selle klientide kulusid ning pärssida inimeste huvi Kontserni tegevuspiirkonnas kinnisvara soetamisel. Eeltoodu võib avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äritegevusele, majandustulemustele ja finantsseisundile.

3.6. Völakirjade, pakkumise ja noteerimisega seotud riskid

Krediidirisk

Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb krediidirisk, mis tähendab, et Emitent võib jätta Võlakirjadest tulenevad kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt täitmata. Emitendi võime täita Võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja teha võlakirjaomanikele Võlakirjadest tulenevaid makseid sõltub Emitendi ja Kontserni finantsseisundist ja majandustulemustest, mida mõjutavad ka muud Prospektis kirjeldatud riskid.

Pakkumise tühistamise risk

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. Emitendil on õigus Pakkumine tühistada kuni jaotuse otsustamiseni. Pakkumise võib tühistada ka Pakkumise käigus märkimata jäänud osas.

Ennetähtaegse lunastamise risk.

Vastavalt Võlakirjatingimustele võidakse Võlakirjad Emitendi algatusel lunastada ennetähtaegselt. Sel juhul võib Võlakirjadesse tehtud investeeringu tootlus olla algselt eeldatust madalam.

Võlakirjadele ei teki aktiivset kauplemisturgu.

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. Madal aktiivsus võib põhjustada suure erinevuse ostu ja müügitehingu vahel ehk millist hinda võlakirjade eest küsitakse ja millise hinnaga võlakirjad müüakse. Samuti ei ole Emitendi Võlakirjadega varasemalt avalikult kaubeldud ning seega ei ole teada, kas investoritel on huvi Võlakirjade või nendega kauplemise vastu.

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. Puudub kindlus selle kohta, et Emitendi kohta avaldatakse asjakohast sõltumatut turuanalüüsi. Negatiivsed või puudulikud kolmandate osapoolte analüüsid võivad avaldada Võlakirjade turuhinnale ja likviidsusele kahjulikku mõju. Hinna kõikumise tõttu peaksid investorid olema teadlikud, et Võlakirjadest tehtud investeeringu väärtus võib suurenda või väheneda.

Võlakirju ei pruugita kauplemisele võtta.

Emitent kavatses esitada Börsile noteerimistaotluse Emitendi Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Börsi Balti võlakirjanimekirjas. Kuigi Emitent plaanib teha kõik endast oleneva Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks, ei ole Emitendil võimalik tagada, et Võlakirjad noteeritakse ja kauplemisele võetakse.

Muudatused maksuregulatsioonides

Muudatused maksuregulatsioonides võivad kahjulikult mõjutada Võlakirjade investorite poolt Võlakirjadelt teenitavat tulu. Olulised muudatused maksuregulatsioonides, mis kohalduvad Võlakirja tehingutele või Võlakirjade alusel põhiosa või intressimaksete tegemisele, võivad tuua kaasa suurema maksukohustuse investoritele. Eelnev võib negatiivselt mõjutada investori poolt investeeringust teenitavat tootlust.

4. TEAVE EMITENDI KOHTA

4.1. Üldine teave Emitendi kohta

Emitendi ärinimi on Arco Vara AS. Äriühing on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10261718 ning äriühingu LEI-kood on 097900BHCB0000066171.

Emitendi kontaktandmed on järgmised:

- aadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Rotermanni tn 10, 10111;

- telefon: + 372 6144630;

- e-post: info@arcovara.com

- veebileht: www.arcovara.com

Eeltoodud veebilehel esitatud teave pole osa Prospektist, välja arvatud juhul, kui see teave on Prospektis viidetena esitatud.

Vastavalt Emitendi viimasele majandusaasta aruandele, s.t. aruandele finantsperioodi kohta, mis lõppes 31. detsembril 2024, on Emitendi põhitegevusalaks „Peakontorite tegevus“ (EMTAK 70101). Emitent on Arco Vara kontserni emaettevõtte, mis koondab ja konsolideerib Arco Vara AS kogu kontserni äritegevuse ning omab strateegilist juhtrolli grupi suunamisel ja arendamisel. Emitendi ülesannete hulka kuuluvad kontserni arendusprojektide omafinantseeringu tagamine, juhtimis- ja tugiteenuste pakkumine ning kapitali kaasamine, sealhulgas ka võlakirjade emissiooni kaudu.

Kuigi Emitent ise kinnisvaraarendusega operatiivselt ei tegele – see tähendab, et emaettevõtte ei oma maad, ei planeeri ega ehita –, toimuvad kõik kinnisvaraarenduse projektid kontserni tütar- või sidusettevõtetes, mis on sageli spetsiaalselt projekti jaoks loodud (SPV-d). Samas toimub oluline osa projektide omafinantseerimisest emaettevõtte kaudu.

Emitendis töötab grupp võtmeisikuid, kelle vastutusalaadeks on kinnisvaraarenduse strateegiline juhtimine, finantsplaneerimine, müük ja turundus, juriidilised ja tugifunktsioonid.

4.2. Juhtorganid

Emitendi juhtorganiteks on juhatus ja nõukogu ning kõrgeimaks juhtimisorganiks on aktsionäride üldkoosolek. Juhatus vastutab ja korraldab Emitendi igapäevast tegevust ja esindab Emitenti tehingute ja toimingute tegemisel kooskõlas seaduste ja Emitendi põhikirjaga. Nõukogu vastutab Emitendi tegevuse strateegilise planeerimise ja juhtimise eest ning juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamise eest.

Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendi juhatuse üheliikmeline: Kristina Mustonen (alates 15.07.2024, volitatud kuni 15.07.2027).

Prospekti kuupäeva seisuga on Emitendi nõukogu viieliikmeline: Kert Keskpai (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Hillar-Peeter Luutsalu, Tarmo Sild ja Steven Yaroslav Gorelik.

4.3. Juhtorganite liikmete võimalikud huvide konfliktid

Emitendi juhtorganite liikmetele kuuluvad osalused Emitendis ja/või on neile väljastatud aktsioptsioone 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.

Prospekti kuupäeva seisuga Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmetele kuuluvate Emitendi osaluste suurused on esitatud järgnevas tabelis:

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Nõukogu liige	8 685 031	50.00%
Tarmo Sild (eraisikuna ja läbi Aia Tänav OÜ)	Nõukogu liige	229 000	1.32%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu liige	134 259	0.77%
Kert Keskaik (eraisikuna, läbi K Vara OÜ, Kolde Invest OÜ, K24 Invest OÜ ja One Eleven OÜ)	Nõukogu esimees	208 088	1.20%
Allar Niinepuu (OÜ Kavass)	Nõukogu liige	29 299	0.17%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	0.00%
Kristina Mustonen	Juhatus liige	7 885	0.05%
Kokku:		9 293 562	53.51%

Vastavalt 05.06.2025.a. üldkoosoleku otsusega kinnitatud juhatuse tasustamispõhimõtetele on Emitendi juhatajal Kristina Mustonenil õigus tasustamispõhimõtetes nimetatud eesmärkide saavutamisel omandada kuni 240 000 Arco Vara aktsiat nominaalhinnaga 70 senti tükk (märkimisperiodid on 01.07.2027 – 30.09.2027 ja 1.10.2028 – 31.12.2028). Eesmärkide täitmist hindab nõukogu.

4.4. Emitendi suurimad aktsionärid

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

Nimi		Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ		8 685 031	50.00%
Luther Factory OÜ		3 309 999	19.06%
Luther Factory Holding OÜ		1 570 001	9.04%

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.

4.5. Äritegevuse ülevaade

Kontserni struktuur

Arco Vara AS on rahvusvaheline kinnisvarakontsern, mille põhiturgudeks on Eesti ja Bulgaaria. Ettevõtte asutati 1992. aastal Eestis ning alates 2007. aastast on Arco Vara AS noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

Arco Vara AS kuulub OÜ Alarmo Kapital OÜ kontserni. 30.06.2025 seisuga kuulus Arco Vara Kontserni 18 ettevõtet:

¹ Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga: Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Aurora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P.

Arco Vara AS
tütaretevõtted



Olulised tütaretevõtted 30.06.2025 seisuga:

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Aksia- või osa kapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2025	Kontserni osalus EUR tuhandetes
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	2 931	1 143	100%
Arco Vara Bulgaria EOOD	Bulgaaria	3	16	100%
Kodulahe Kvartal OÜ	Eesti	140	4 668	100%
Kerberon OÜ	Eesti	5	1 619	100%
Arcojärve OÜ	Eesti	28	606	100%
Kodukalda OÜ	Eesti	3	79	100%
Arco Tarc OÜ	Eesti	3	92	100%

Arco L Torn OÜ	Eesti	3	-4	100%
Arco L Torn II OÜ	Eesti	3	2	100%
Arco Spordi OÜ	Eesti	3	659	100%

Põhitegevusalad ja turud

Kontserni põhitegevus on terviklike elukeskkondade arendamine, mis hõlmab kinnisvaraprojektide planeerimist, arendamist, ehitamist ning valminud kodude ja äripindade müüki. Piirkondlikult tegutsetakse Eestis ja Bulgaarias. Kontsern on enam kui 30 aasta jooksul välja arendanud üle 2800 kodu, ning hetkel on arendusprotsessis või ettevalmistamisel ligikaudu 1200 uut kodu.

Ettevõtte tegevusvaldkonnad hõlmavad:

- Kinnisvaraarendust, alates maa soetamisest ja projekteerimisest kuni lõpptooteni;
- Ehitust, mida Eestis teostab tütarettevõtte Arco Tarc OÜ, tagades kogu protsessi kvaliteedikontrolli ja tõhususe;
- Kinnisvara müüki ja klienditeenindust, pakkudes lõppkliendile terviklikku koduostukogemust;
- Frantsiisipõhist kinnisvarateenust, mille kaudu tegutsevad „Arco Vara“ nime all kinnisvarabürood Eestis, Lätis ja Bulgaarias, hõlmates kokku üle 150 töötaja.

Arco Vara ärimudel on vertikaalselt integreeritud: kogu arendus, ehitus ja müük toimub kontserni sees. See võimaldab tagada kvaliteedi, ajakava ja kliendikogemuse üle maksimaalse kontrolli. Ettevõtte sihtklient on teadlik, varasema koduostukogemusega inimene, kes väärtustab kvaliteeti, isikupärastatud ruumilahendusi ja võimalust oma kodu kujundada isiklike soovide järgi.

Arco Vara lähtub pikaajalisest väärtusloome põhimõttest ning panustab jätkusuutlikku linnaruumi ja kodukultuuri arengusse. Iga projekt on teadlikult kavandatud, arvestades nii inimeste kui linnaruumi vajadusi.

4.6. Teave suundumuste kohta ja Kontserni finantstulemuste ja väljavaadete muutused

Pärast 2024. aasta 31. detsembrist ei ole Kontserni väljavaadetes toimunud olulisi negatiivseid muutusi. Perioodil alates 2025. aasta 30. juuni seisuga lõppenud vahearuaude avaldamisest kuni Prospekti kuupäevani ei ole toimunud olulisi muutusi Kontserni finantstulemustes.

Emitendi juhtkonnale ei ole teada ühtegi suundumust, ebakindlust, nõuet, kohustust ega sündmust, millel võiks mõistlikkuse piires eeldatavalt olla oluline negatiivne mõju Emitendi või kontserni väljavaadetele vähemalt 2025. majandusaastal.

Faktorid, mis võivad avaldada mõju Emitendi äritegevusele ja finantsseisundile, on kirjeldatud lähemalt 3. jaotises „Riskitegurid“.

5. FINANTSTEAVE

5.1. Ajalooline finantsinfo ja raamatupidamisstandardid

Järgmised dokumendid on Prospektile lisatud viidetena:

- Emitendi auditeerimata konsolideeritud vahearuanne 30. juunil 2025 lõppenud 2025. aasta teise kvartali kohta ("Auditeerimata Vahearuanne"; kättesaadav aadressil: https://arcovara.com/wp-content/uploads/2025/04/arcovara_aruanne-2025-q2-est.pdf);
- Emitendi konsolideeritud ja auditeeritud majandusaasta aruanne 2024. majandusaasta kohta (leheküljed 28-31) ja audiitori aruanne 2024. majandusaasta aruande kohta (leheküljed 63-69) (kättesaadav aadressil: https://arcovara.com/wp-content/uploads/2024/10/arcovara_annual-report-2024-est-pdf.pdf);

Eelnevates punktides nimetatud dokumendid on saadaval ka Emitendi veebilehel aadressil <https://arcovara.com/kauplemisinfo/#finantsaruanded>, jaotises „Finantsaruanded“.

Emitendi Finantsaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (IFRS), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud. Auditeerimata vahearuanne koostamisel on lähtutud standardi IAS 34 "Vahearuandlus" nõuetest lühendatud vahearuanne kohta.

„Vahearuandlus“ ei sisalda kogu teavet, mis tuleb esitada Auditeeritud Finantsaruandes, seega tuleks Auditeerimata Vahearuandeid lugeda koos Auditeeritud Finantsaruandega.

Emitendi majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril ning summad on esitatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Emitendi Finantsaruannete ametlik keel on eesti keel. Vastuolu korral ingliskeelse või muukeelse versiooniga tuleb lähtuda eestikeelsest versioonist.

5.2. Auditeerimine

Auditeeritud Finantsaruandeid 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta auditeeris KPMG Baltics OÜ (aadress: Ahtri 4, 10151 Tallinn, Eesti). KPMG Baltics OÜ on Eesti Audiitorkogu liige. 09.05.2024 toimunud korralisel üldkoosolekul kinnitati KPMG Baltics OÜ kolmeks aastaks Kontserni audiitoriks. Prospektis viidatud Finantsaruannete kohta on audiitori poolt tehtud järgnevad märkused:

Audiitori 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 kinnisvaraobjektil 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. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti).“

5.3. Oluline muutus Emitendi finantsseisundis

Pärast 2025. aasta II kvartali Auditeerimata Vahearuande avaldamist ei ole Emitendi Kontserni finantsseisundis olulisi muutusi toimunud.

5.4. Kohtu- ja vahekohtumenetlused

Välja arvatud allpool kirjeldatu, ei ole käesoleva Prospekti kuupäevale eelnenud 12 kuu jooksul toimunud ühtegi valitsus-, kohtu- või vahekohtumenetlust (sealhulgas Emitendi vastu algatatud või ähvardavat menetlust, millest Emitent on teadlik), millel võib olla või on lähiminevikus olnud oluline mõju Emitendi ja/või Kontserni finantsseisundile või kasumlikkusele.

Ainuke pooleliolev kohtuvaidlus Kontsernis on Lahepea tn 9 korteriühistu nõue Kodulahe Kvartal OÜ vastu põhinõude summas 337 072,63 eurot väljamõistmiseks. Nõue seondub Lahepea tn 9 fassaadi puudustega. Kohtuasi on alles algusfaasis ja menetluse võetud 2025.a maikuuks.

5.5. Olulised lepingud

Kontserni äriühingud ei ole väljaspool oma tavapärasest majandustegevust sõlminud ühtegi olulist lepingut, mille tulemusel võivad Kontserni ettevõttel tekkida õigused või kohustused, mis võivad oluliselt mõjutada Emitendi võimet täita oma kohustusi või avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äriühingute finantsseisundile või tegevusele.

Kuigi tegemist on tavapärase majandustegevuse käigus sõlmitud lepingutega, peab Kontsern oluliseks tegevuse finantseerimisega seotud lepinguid (laenulepingud pankadega – AS LHV Pank, Coop Pank AS ja Bigbank AS – ning eelnevalt väljastatud võlakirjad). Alltoodud teave on piiratud detailsusastmega seoses laenulepingutes sisalduvate konfidentsiaalsusklauslitega, kuid Emitendi hinnangul on esitatud andmestik piisav, et mõista laenulepingute üldist iseloomu ja olulisust Kontserni tegevuses.

Kõik Kontserni kehtivad finantseerimislepingud sisaldavad tüüptingimusi, sealhulgas kohustust kooskõlastada teatud tegevusi finantseerimisasutustega, näiteks täiendav laenamine, dividendide maksmine, olulisemad muutused Kontserni struktuuris või põhitegevuses. Lisaks on enamikus finantseerimislepingutes sätestatud nn rist-rikkumise klauslid („*cross-default*“), mille alusel ühe lepingu oluline rikkumine võib kaasa tuua kohustuste rikkumise ka teiste sama Kontserni kuuluva isiku poolt sõlmitud lepingute puhul. Sellised sätted on turul tavapärased ning suunatud Kontserni laenukohustuste stabiilsuse ja koordineerituse tagamisele.

Kõik Kontserni kinnisvaraarendusprojektide laenulepingud on struktureeritud läbi eraldiseisvate projektiettevõtete, kelleks on Kontserni tütarettevõtted, kelle ainsaks ülesandeks on konkreetsete arendusprojektide elluviimine. Vastavalt Eesti kinnisvaraarenduse tavapraktikale on kõik projektipõhised laenulepingud tagatud esimese järjekoha hüpoteegiga arendatavale kinnisvarale, mis võib hõlmata nii ehitusõiguslikus valmiduses krunte, pooleliolevaid hooneid kui ka valminud, kuid müümata hooneid või kortereid. Selline tagatisstruktuur – esmane hüpoteek arendusobjektile – on standardne kogu Eesti kinnisvaraturul ning on kasutusel kõikide valdkonna juhtivate arendajate poolt.

Vastavalt kehtivatele lepingutingimustele väheneb laenukohustus järk-järgult proportsionaalselt müüdü arendusüksustega (nt korterite või äripindadega), kusjuures iga arendusüksuse müügihinna laekumisest suunatakse kokkulepitud osa automaatselt finantseerimisasutuse kasuks laenu tagasimaksmiseks.

Kontserni emaettevõttel AS-il Arco Vara ei ole otseseid tagatud laenukohustusi. Emaettevõtte kapitalistruktuur põhineb tagamata võlakirjadel, mis on suunatud kvalifitseeritud investoritele ning mille tingimused ei hõlma varalisi tagatise. Selline jaotus – kus arendusprojektide finantseerimine toimub projektipõhiselt tagatud laenudega ning grupiülene kapitalitõstmine või võlakirjaemissioon

on kontsentreeritud emattevõttele – on kooskõlas läbipaistva, riske hajutava ja rahvusvaheliselt aktsepteeritud struktuuriloogikaga kinnisvaraarenduses.

Grupi laenukoormus (netolaenu) oli 2025. aasta esimese kuue kuu lõpu seisuga 33 261 tuhat eurot, mis on 19 043 tuhat eurot rohkem võrreldes 2024. aasta sama perioodi lõpuga. Laenukoormuse suurenemise peamine põhjus on Lutheri kvartali soetamine, mis finantseeriti osaliselt pangalaenuga. Grupi intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2025 seisuga 9.07%.

	30.06.2025			31.12.2024		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	30 497	122	30 375	11 034	121	10 913
Võlakirjad	4 000	0	4 000	4 000	0	4 000
Kapitalirendikohustused	97	58	39	126	58	68
Muud laenukohustused	55	55	0	55	55	0
Kokku	34 649	235	34 414	15 215	234	14 981

2025.aasta II kvartalis sõlmis Emitent ning tema tütarettevõtted olulisi laenulepinguid seoses Lutheri Kvartali arendusprojekti kinnistute omandamisega. Lutheri Kvartali omandamistehingu finantseerimisstruktuur nägi ette ostuhinna tasumise kombinatsioonina sularahas, AS-i Arco Vara uute aktsiate emiteerimisega ning modifitseeritud laenukohustuste ülevõtmisega AS LHV Pank kasuks. Tehingu kogumaksumus ulatus 35 miljoni euroni.

Finantseerimisstruktuuri raames sõlmisid kontserni tütarettevõtted, kellele kuuluvad arendusprojekti aluskinnistud – Arco L Factory OÜ, Arco L Torn OÜ ja Arco L Torn II OÜ – AS LHV Pank-ga pikaajalised laenulepingud kogumalus 17,7 miljonit eurot. Tegemist on maalaenudega, mille tagatiseks on seatud I järjekoha hüpoteegid Lutheri Kvartali kinnistutele. Laenu on seotud arenduse varajase etapi rahastamisega ja jäävad vastavate projektiettevõtete bilanssi kuni edasise kapitalistruktuuri korrigeerimiseni vastavalt arendustsükli arengule.

Lisaks eeltoodule võttis AS Arco Vara tehingu sulgemise ja sellega seotud rahaliste komponentide täitmise eesmärgil lühiajalise laenu summas 2 miljonit eurot. Laenu finantseeris ajutiselt ostuhinna tasumist enne aktsiate emissiooni tulu laekumist. Pärast edukat suunatud aktsiaemissiooni läbiviimist 2025. aasta juunis, millega kaasati Arco Vara AS-i omakapitali 17,5 miljonit eurot, nimetatud 2 miljoni euro suurune laenu tagastati täies ulatuses.

Kõik eespool kirjeldatud laenulepingud loetakse kontserni jaoks olulisteks kohustusteks ning nendega kaasnevad turutingimustel intressimäärad, tagatised ja tüüptingimused. Tehingute lõpptulemusena säilib Emitendi kapitalistruktuur sisuliselt varasemal tasemel, säilitades ligikaudse omakapitali ja intressikandvate kohustuste suhte 46/54.

6. KOHUSTUSLIK AVALIKUSTAMINE

Emitent avaldab regulaarselt teadaandeid Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu vastavalt Nasdaq Tallinna börsi reeglitele, Eesti väärtpaberituruseadusele ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 2014. aasta 16. aprilli määrusele (EL) nr 596/2014, mis käsitleb turu kuritarvitust. Allpool on kokkuvõtte määruse (EL) nr 596/2014 kohaselt viimase 12 kuu jooksul avalikustatud Prospekti kuupäeva seisuga asjakohasest teabest. Lisaks Nasdaq Tallinna Börsi infosüsteemile on täielike teadaannetega võimalik tutvuda Nasdaq Balti börsi veebilehel www.nasdaqbaltic.com ja Emitendi veebilehel www.arcovara.com/kauplemisinfo/.

Juhtkonna muudatused

(i) 09.07.2025 teavitati, et Arco Vara nõukogu uus esimees on senine nõukogu liige Kert Keskpai ja siiani nõukogu juhtinud Tarmo Sild jätkab nõukogu liikmena.

(ii) 05.05.2025 teavitati, et uueks finantsjuhiks nimetati Darja Bolšakova, kellel on mitmekesine kogemus finantsjuhtimise, erakapitali ja kinnisvarainvesteeringute valdkonnas. Ta liitus juhatuses ka Eesti tütarfirmade tasandil;

(iii) 31.03.2025 teavitati, et finantsjuht Tiina Malm lahkub Arco Varast pärast ligi 7-aastast töötamist, millest viimased aastad oli ta kogu grupi finantsjuht. Juhatus alustas koheselt uue sobiva kandidaadi otsingut.

Arendusprojektidega seotud teated

(i) 22.07.2025 teavitati, et Arco Vara AS alustas väljumisprotsessi Bulgaaria turult ja keskendub edaspidi Eesti arendusprojektidele. Arco Vara juhtkond on juba alustanud müügiprotsessiga ning mitmed kohalikud Bulgaaria kinnisvaraarendajad on üles näidanud huvi tehingus osalemise vastu. Potentsiaalsetel ostjatel on võimalik läbi viia põhjalik *due diligence* ning esitada oma pakkumine Arco Vara Bulgaaria äritegevuse omandamiseks.

(ii) 30.06.2025 teatati Tallinnas kahe uue elukinnisvara arendusprojekti ehitusest - Kodulahe kvartali VII etapp (Merimetsa, kolm korterelamut 62 korteriga (4 270 m²) ja äripindadega (263 m²), arenduse prognoositav kogutulu on ligikaudu 16 miljonit eurot, ja Spordi tänava arendus (Kristiine, kahe korterelamuga arendus maa-aluse parklaga, kokku 56 korterit (4 300 m²)). Eeldatav kogutulu ligikaudu 17 mln eurot, valmimine 2026. a lõpus. Mõlema projekti peatöövõtja on Arco Vara kontserni ehitusettevõtte Arco Tarc OÜ.

(iii) 12.05.2025, teatati Lutheri kvartali ostust. Tegemist on ühe suurima tehinguga ettevõtte ajaloos. Arco Vara omandas 15 kinnistut kesklinnas, kuhu plaanitakse ligi 100 000 m² arendusi. Projekt sisaldab nii elu- kui äripindu ja viiakse ellu mitmes etapis alates 2026. aastast. Tehingu rahastamiseks kaasati täiendav omakapital läbi suunatud aktsiaemissiooni ja sõlmiti laenuleping LHV Pangaga. Aktsiakapitali suurendamine läbi suunatud aktsiaemissiooni oli suunatud OÜ-le Alarmo Kapital ning uute investoritena Lutheri Kvartali kinnistute endistele omanikele Luther Factory OÜ ja Luther Factory Holding OÜ. Suunatud aktsiaemissiooni raames emiteeris Arco Vara AS kokku 6 980 000 uut aktsiat väljalaskehinnaga 2,5 eurot aktsia, millest 0,7 eurot oli nimiväärtus ja 1,8 eurot ülekurs. Aktsiakapitali suurendamine registreeriti äriregistris 20.06.2025.

Emitent avaldas aktsiaemissiooni ja täiendavate aktsiate kauplemisele võtmise kohta ka teabedokumendi vastavalt Prospektimääruse artikli 1 lõike 5 punktile (ba). Teabedokumendiga saab tutvuda: <https://arcovara.com/wp-content/uploads/2025/06/prospektimaaruse-lisa-ix-teabedokument-arco-vara-2025-06-12.pdf>

(iv) 07.03.2025 teavitati Kristiine arendusest (Spordi 3a ja 3b). Arco Vara ostis Kristiines ehitusloaga kinnistud, kuhu planeeritakse 56 korterit koos maa-aluse parklaga. Arendus sobitub hästi ettevõtte

strateegiasse: alustatakse kiiresti, kodud on kaasaegse planeeringuga ja keskendutakse elukvaliteedile.

(v) 06.11.2024 avaldati informatsioon, et Tallinna linnavalitsus kinnitas Soodi 6 krundi detailplaneeringu, mis võimaldab Arco Varal alustada Kodulahe arendusprojekti uue etapiga. Projekti raames rajatakse 62 korterit ja 4 äripinda kolmest hoonest koosnevasse kompleksi, kus on oluline panus ka avalikku linnaruumi, rohelusse ja ühendustesse.

Finantsteabega seotud info

(i) 10.12.2024 teavitati võlakirjade edukast emissioonist. Võlakirjad märgiti kiiresti täis ja osales 43 investorit, sealhulgas juhtkonna liikmeid ja tuntud finantsasutused. Emissiooniga koguti planeeritud summa, mis läks otse Arcojärve arenduse tarbeks.

(ii) 01.11.2024 ettevõtte kuulutas välja plaani emiteerida uusi võlakirju 4 miljoni euro väärtuses, intressimääraga 10% ja tähtajaga kuni 2026. Emissiooni eesmärgiks oli Arcojärve arendusprojekti rahastamine.

7. VÖLAKIRJADE TINGIMUSED

Käesolev peatükk sisaldab Völakirjade üldist kirjeldust. Käesolevas peatükis toodud ülevaade Völakirjatingimuste kohta ei ole täielik ning ammendav, see ei hõlma kõiki Völakirjade üksikasju. Völakirjadesse investeerimisest huvitatud isikud peaksid enne investeerimisotsuse tegemist käesolevat Prospekti lugema tervikuna, sealhulgas tutvuma Lisas 1 toodud Völakirjatingimustega.

Emitent

Emitent:	Arco Vara AS
Korporatiivsed otsused:	<p>Emitendi nõukogu on vastu võtnud otsuse Pakkumise läbiviimiseks ja Völakirjade emiteerimiseks ja Völakirjade noteerimiseks Börsi Balti völakirjade nimekirjas 05.09.2025.</p> <p>Emitendi juhatus on vastu võtnud otsuse Pakkumise läbiviimiseks ja Völakirjade emiteerimiseks ja Völakirjade noteerimiseks Börsi Balti völakirjade nimekirjas 05.09.2025.</p> <p>Emitendi juhatus on vastu võtnud otsuse Völakirjatingimuste kinnitamiseks 05.09.2025.</p>

Völakirjad

Nimetus:	EUR 8.80 ARCO VARA VÖLAKIRI 25-2028
ISIN kood:	EE0000002244
Emiteerimise valuuta:	EUR
Nominaalväärtus (ühe Völakirja kohta):	100 eurot
Nominaalväärtus (kokku):	<p>10 000 000 eurot</p> <p>Emitent võib Pakkumise Völakirjade nominaalväärtust enne Pakkumisperioodi lõppu suurendada kuni 15 000 000 euroni.</p>
Völakirjade koguarv:	<p>100 000</p> <p>Emitent võib emiteeritavate Völakirjade koguarvu enne Pakkumisperioodi lõppu suurendada kuni 150 000 Völakirjani.</p>
Völakirjade liik ja nõudeõiguse järk:	Völakirjad kujutavad endast Emitendi tagamata ja allutamata mittekapitaliväärtpabereid, mis on igal ajal võrdsed omavahel ja vähemalt võrdsed kõigi teiste Emitendi olemasolevate ja tulevaste tagamata ja allutamata (völa)kohustustega, välja arvatud (völa)kohustused, mis on eelistatud kohustuslikus korras kohalduvate õigusnormide alusel.
Völakirjade vorm:	Völakirjad lastakse välja elektrooniliselt, nende kohta ei anta välja füüsilist väärtpaberit. Völakirjad registreeritakse Eesti väärtpaberite registris (EVR, registripidaja Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, registrikood 14306553, aadress Maakri tn 19/1, 10145, Tallinn, Eesti).

Võlakirjadele kohalduvad tingimused:	Võlakirjadele kohalduvad Emitendi juhatuse poolt 05.09.2025 kinnitatud tingimused, mis on toodud Prospekti Lisas 1.
Kohalduv õigus:	Võlakirjadele kohaldub Eesti Vabariigi õigus.
Intress:	Võlakirjadelt tasutakse fikseeritud intressi 8,8% aastas.
Intressimaksete kuupäevad:	24.03, 24.06, 24.09 ja 24.12 igal aastal.
Lunastuskuupäev:	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.
Tootlus:	Võlakirjade aastane fikseeritud intressimäär on 8,8% aastas. Intressi arvutatakse alates 24.09.2025 (kaasa arvatud), kuni lunastamise päevani (välja arvatud). Intressi makstakse üks kord kvartalis järgmistel kuupäevadel – iga aasta 24.03, 24.06, 24.09 ja 24.12. Võlakirjade intressi arvutatakse lähtuvalt 30 päeva pikkusest kalendrikuust ja 360 päeva pikkusest kalendriaastast (30/360). Kui investor omandab võlakirjad nimiväärtuses ja hoiab neid kuni lunastustähtajani, ning kui Emitent ei lunasta võlakirju ennetähtaegselt kooskõlas Võlakirjatingimustega, on ootuspärane tootlus kuni Lunastuskuupäevani (<i>Yield to Maturity</i>) 8,8% aastas.
Võlakirjadest tulenevad peamised õigused:	Võlakirjadega seotud õigused on sätestatud Võlakirjatingimustes, mis on lisatud Prospekti Lisas 1. Investori peamised Võlakirjadega seotud õigused, on õigus võlakirjade lunastamisele Lunastuskuupäeval ja õigus saada Võlakirjadelt intressimakseid vastavalt Võlakirjatingimustes sätestatule.
Võlakirjadest tulenevate õiguste kasutamine:	Investorid võivad kasutada võlakirjadest tulenevaid õigusi vastavalt Võlakirjatingimustes sätestatule ja kohalduvale õigusele. Kõik Võlakirjadest tulenevad nõuded Emitendi vastu aeguvad kolme (3) aasta möödumisel maksetähtpäevast juhul, kui kohalduv õigus ei sätesta teisiti.
Võlakirjade võõrandatavus:	Võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja üleantavad.
Krediidireiting:	Võlakirjadele pole antud krediidireitingut.
Investorite esindamine:	Ühtegi investorite esindajat (agenti) ei ole määratud ega kavatseta määrata.

Võlakirjade maksustamine:	Vaata täpsemalt Prospekti peatükist 9 „Maksud“.
---------------------------	---

8. PAKKUMISE TINGIMUSED

8.1. Pakkumine

Pakkumise raames pakub Emitent kuni 100 000 Völakirja nominaalväärtusega 100 eurot ühe Völakirja kohta („**Pakkumise Põhimaht**“), võimalusega suurendada pakutavate Völakirjade arvu maksimaalselt kuni 50 000 Völakirja võrra 150 000 Völakirjani („**Pakkumise Suurendatud Maht**“). Emitendi poolt Pakkumise käigus pakutavad Völakirjad on edaspidi viidatud kui „**Pakkumise Völakirjad**“. Emitent võib suurendada emiteeritavate Pakkumise Völakirjade arvu kuni Pakkumise Suurendatud Mahuni oma äranägemisel ning arvestades muuhulgas Pakkumise tulemusi.

Pakkumise Völakirju pakutakse avalikult jaeinvestoritele Eestis („**Pakkumine**“). Avalik pakkumine toimub ainult Eestis ning üheski teises jurisdiktsioonis avalikku pakkumist ei toimu.

Pakkumine viiakse läbi (i) Emitendi nõukogu 05.09.2025 otsuse alusel, millega Emitendi nõukogu kinnitas Pakkumise läbiviimise ning volitas Emitendi juhatust tegema selleks kõiki vajalikke toiminguid; ja (ii) Emitendi juhatuse 05.09.2025 otsuse alusel, millega juhatuse otsustas Pakkumise läbiviimise, Völakirjade emiteerimise ja Völakirjade noteerimise Börsi Balti völakirjade nimekirjas.

Pakkumise Völakirjade koguarv võib väheneda, kui mis tahes Pakkumise osa tühistatakse (vaata täiendavalt käesolev peatüki punktist 8.10 „Pakkumise mahu vähendamine, pakkumise edasilükkamine või tühistamine“).

Emitent kavatses esitada Börsile noteerimistaotluse Pakkumise Völakirjade noteerimiseks Börsi Balti völakirjanimekirjas. Eelduslikult algab Völakirjadega kauplemine Börsi Balti völakirjanimekirjas 25.09.2025 või sellele lähedasel kuupäeval.

Pakkumise indikatiivne ajakava on järgmine:

Pakkumisperioodi algus:	10.09..2025 kell 10:00 (Eesti aja järgi)
Pakkumisperioodi lõpp:	19.09.2025 kell 16:00 (Eesti aja järgi)
Pakkumistulemuste avalikustamine:	Hiljemalt 22.09.2025
Pakkumise arveldus:	24.09.2025 või sellele lähedane kuupäev
Völakirjade esimene kauplemispäev Börsil:	25.09.2025 või sellele lähedane kuupäev

8.2. Kauplemine ja kauplemisele võtmine

Emitent kavatses esitada taotluse Pakkumise Völakirjade noteerimiseks Börsi Balti völakirjade nimekirjas. Pakkumise Völakirjade esimene kauplemispäev Börsi Balti völakirjanimekirjas on 25.09.2025 või sellele lähedane kuupäev.

8.3. Pakkumisel osalemise õigus

Pakkumine on suunatud kõigile jaeinvestoritele Eestis. Emitent võib pakkuda Völakirju ka mitteavalikult kutselistele investoritele Prospektimääruse artikli 2(e) tähenduses Eestis ja teatud valitud Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriikides ning ka muudele valitud investoritele toetudes asjakohastele eranditele vastavate liikmesriikide seadusandluses.

Pakkumises osalemiseks peab isikul olema toimiv väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri juures, mille kaudu esitab isik märkimiskorralduse Pakkumise Völakirjade omandamiseks („**Märkimiskorraldus**“). Pakkumises võivad osaleda ka Emitendi ning tema tütarettevõtjate ja sidusettevõtjate juhatuse ja nõukogu liikmed ning töötajad, kui nad vastavad eespool toodud tingimustele ning muudele Pakkumise tingimustele.

8.4. Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on periood, mille jooksul isikud, kellel on õigus osaleda Pakkumises, võivad esitada Märkimiskorraldusi Pakkumise Võlakirjade omandamiseks. Pakkumisperiood algab 10.09.2025 kell 10:00 Eesti aja järgi ning lõpeb 19.09.2025 kell 16:00 Eesti aja järgi („**Pakkumisperiood**“), välja arvatud juhul, kui seda lühendatakse või pikendatakse.

Emitent juhib tähelepanu, et kontohaldurid võivad oma internetipankades Märkimiskorralduse esitamiseks loodud vormi sulgeda tehnilistest kaalutlustest tulenevalt ka veidi enne Pakkumisperioodi tegelikku lõppu 19.09.2025 kell 16:00.

Emitendil on õigus vajadusel muuta Pakkumisperioodi algus- ja lõpukuupäevi. Pakkumisperioodi lõpukuupäeva muutmisest peab Emitent teavitama enne Pakkumisperioodi lõppu Pakkumisperioodi muudatustest antakse teada Börsi infosüsteemi vahendusel ning Emitendi veebilehe (<https://www.arcovara.com/kauplemisinfo>) vahendusel.

8.5. Märkimiskorralduste esitamine

Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul ning üksnes eurodes. Pakkumise Võlakirjade märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri juures. Pakkumise raames esitatud Märkimiskorraldused registreeritakse Nasdaq CSD-s. Investorid võivad väärtpaberikonto avada ükskõik millise Nasdaq CSD kontohalduri kaudu. Nasdaq CSD kontohalduritena tegutsevate pankade ja investeerimisühingute nimekiri on kättesaadav järgnevalt veebilehelt: <https://nasdaqcsd.com/estonia/et/list-of-participants/>.

Investor, kes soovib märkida Pakkumise Võlakirju, peab pöörduma kontohalduri poole, mis haldab vastava investori Nasdaq CSD väärtpaberikontot ning esitama Pakkumisperioodi jooksul Märkimiskorralduse Pakkumise Võlakirjade märkimiseks. Märkimiskorraldus tuleb kontohaldurile esitada hiljemalt Pakkumisperioodi lõpuks. Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor Nasdaq CSD kontohaldurit, kes haldab investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot, koheselt blokeerima investori arvelduskontol tehingu kogusumma, kuni Pakkumise arveldus on lõpule viidud või kuni raha vabastatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega. Investor võib kasutada Märkimiskorralduse esitamiseks mis tahes Nasdaq CSD kontohalduri pakutavat meetodit (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduse asukohas, internetipanga vahendusel või muul vastava kontohalduri poolt võimaldataval viisil).

Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmisi andmeid:

Väärtpaberikonto omanik:	Investori nimi
Väärtpaberikonto:	Investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	Investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	EUR 8.80 ARCO VARA VÕLAKIRI 25-2028
Võlakirja ISIN kood:	EE0000002244
Võlakirjade arv:	Pakkumise Võlakirjade arv, mida investor soovib märkida
Pakkumishind (ühe Võlakirja kohta):	100 eurot

Tehingu summa:	Pakkumise Vólakirjade 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“

Investor võib Märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult juhul, kui investor volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama investori isiku ja andmed Nasdaq CSD-le. Esindajakonto kaudu esitatud Märkimiskorraldusi võetakse Pakkumise jaotusel arvesse ainult juhul, kui esindajakonto omanik on kirjalikus vormis avaldanud Nasdaq CSD-le investori isiku ja andmed. Sellised avaldatavad andmed hõlmavad järgmist: (i) investori nimi; (ii) investori elukoht ja isikukood (kui tegemist on füüsilise isikuga); (iii) investori registreeritud aadress ja registrikood (kui tegemist on juriidilise isikuga); ja (iv), märgitud Pakkumise Vólakirjade arv ja tehingu koguväärtus. Investor võib Märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, keda investor on volitanud Märkimiskorraldust esitama.

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks alates hetkest, kui Nasdaq CSD saab kätte nõuetekohaselt täidetud korralduse vastava investori väärtpaberikontot haldavalt kontohaldurilt. Investor peab tagama, et kõik Märkimiskorralduses esitatud andmed on õiged, täpsed ja arusaadavad. Emitent jätab endale õiguse tagasi lükata mis tahes Märkimiskorraldused, mis on mittetäielikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole nõuetekohaselt täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi jooksul kooskõlas kõigi Prospektis toodud tingimustega.

Märkimiskorralduse esitamisega investor:

- (i) kinnitab, et ta on lugenud Prospekti ning selle kokkuvõtet, sealhulgas (kuid mitte ainult) käesolevas Prospektis toodud riskitegureid ja Vólakirjade omanisest tulenevate õiguste ja kohustuste kirjeldust;
- (ii) nõustub käesolevas peatükis ja ülejäänud Prospektis toodud Pakkumise tingimustega ning nõustub, et need tingimused kohalduvad mis tahes Pakkumise Vólakirjade omandamisele investori poolt;
- (iii) nõustub, et Pakkumine ei ole käsitletav oferina Pakkumise Vólakirjade müügilepingu sõlmimiseks võlaõigusseaduse § 16 lg 1 ega muus tähenduses ning Märkimiskorralduse esitamine ei anna investorile õigust omandada Pakkumise Vólakirju ning selle tulemusel ei teki Emitendi ja investori vahel Pakkumise Vólakirjade müügilepingut;
- (iv) nõustub, et investori poolt Märkimiskorralduses märgitud Pakkumise Vólakirjade arvu loetakse maksimaalseks Pakkumise Vólakirjade arvuks, mida investor soovib omandada („**Maksimumarv**“), ning investor võib saada vähem (kuid mitte rohkem) Pakkumise Vólakirju kui Maksimumarv (vaata täpsemalt käesoleva peatüki punktist 8.8 „Pakkumise Vólakirjade jaotus“);
- (v) kohustub omandama mis tahes arvu Pakkumise Vólakirju, mis talle jaotatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega kuni Maksimumarvu ulatuses, ja tasuma iga talle jaotatud Pakkumise Vólakirja eest Pakkumishinna;

- (vi) volitab oma väärtpaberikontot haldavat kontohaldurit ja annab talle korralduse edastada registreeritud Märkimiskorraldus Nasdaq CSD-le;
- (vii) nõustub ja volitab oma väärtpaberikontot haldavat kontohaldurit, Nasdaq CSD-d ja Emitenti ja töötlemata, edastama ja vahetama teavet Märkimiskorralduse esitanud investori isiku ja tema poolt esitatud Märkimiskorralduse sisu kohta enne Pakkumisperioodi, Pakkumisperioodi jooksul ning pärast selle lõppu;
- (viii) kinnitab, et tema suhtes ei kohaldu muude riikide õigusaktid, mis keelaksid tal Märkimiskorraldust esitada, ning et tal on õigus vastavalt Prospektile Märkimiskorraldust esitada;
- (ix) kinnitab, et ta ei ole sanktsioonide subjekt ning nõustub, et Emitendil on õigus tema Märkimiskorraldused tagasi lükata, kui investor on sanktsioonide all olev isik või kui eksisteerib risk, et temalt Märkimiskorralduse aktsepteerimine on vastuolus sanktsioone puudutavate või muude Emitendi suhtes kohaldatavate õigusaktidega;
- (x) volitab investori väärtpaberikontot haldavat kontohaldurit ja Nasdaq CSD-d muutama investori Märkimiskorralduses toodud andmeid, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva ning (b) täpsustama investori poolt ostetavate Pakkumise Võlakirjade arvu ning tehingu kogusummat, mis saadakse Pakkumishinna korrutamisel vastavale investorile jaotatud Pakkumise Võlakirjade arvuga;
- (xi) kinnitab, et on teadlik, et võlakirjadesse investeerimine kätkeb endas riske, mis ei pruugi investori teadmisi ja kogemusi silmas pidades olla talle jõukohased.

Kui üks investor esitab mitu Märkimiskorraldust, liidetakse need Pakkumise jaotuse määramise eesmärgil üheks korralduseks.

Investor maksab kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele seoses Märkimiskorralduse esitamisega vastavalt Märkimiskorralduse vastu võtnud Nasdaq CSD kontohalduri hinnakirjale.

Investor võib Märkimiskorraldust pärast selle esitamist muuta või selle tühistada igal ajal kuni Pakkumisperioodi lõpuni. Selleks peab investor pöörduma Nasdaq CSD kontohalduri poole, kelle kaudu on vastav Märkimiskorraldus esitatud, ning tegema vastava kontohalduri poolt nõutud toimingud Märkimiskorralduse muutmiseks või tühistamiseks (sellised toimingud võivad erinevate kontohaldurite puhul olla erinevad). Investor maksab kõik kulud ja tasud, mis kuuluvad tasumisele seoses Märkimiskorralduse tühistamise ja muutmisega vastavalt Märkimiskorralduse vastu võtnud Nasdaq CSD kontohalduri hinnakirjale. Pakkumisperioodi lõppedes on Märkimiskorraldus investorile siduv ning seda ei ole võimalik muuta või tagasi võtta.

8.6. Pakkumishind

Võlakirja Pakkumishind on 100 eurot Võlakirja kohta.

8.7. Pakkumise Võlakirjade eest tasumine

Pakkumises osalev investor võib Märkimiskorralduse esitada ainult juhul, kui investori Nasdaq CSD kontohalduri juures avatud väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol on piisavalt rahalisi vahendeid kogu Märkimiskorralduses toodud tehinguväärtuse katmiseks.

Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor Nasdaq CSD kontohaldurit, kes haldab investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot, koheselt blokeerima investori arvelduskontol tehingu kogusumma, kuni Pakkumise arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega. Blokeeritav summa on võrdne summaga, mis saadakse Pakkumishinna korrutamisel Maksimumarvuga.

Investorile jaotatud Pakkumise Völakirjade eest tasumine toimub vastavalt käesoleva peatüki punktis 8.9 „Pakkumise arveldus“ kirjeldatule.

8.8. Pakkumise Völakirjade jaotus

Emitent otsustab Pakkumise Völakirjade jaotuse kaalutusõiguse alusel pärast Pakkumisperioodi lõppu ja hiljemalt 22.09.2025 või sellele lähedasel kuupäeval. Jaotamisel võtab Emitent arvesse ainult neid Märkimiskorraldusi, mis on esitatud Pakkumisperioodil. Emitent võib tagasi lükata mistahes Märkimiskorralduse, mis ei ole esitatud kooskõlas kõigi käesolevas Prospektis sätestatud nõuetega või mis on seaduse või regulatsioonidega vastuolus.

Pakkumise Völakirjade 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 Völakirjade arvu miinimum- ja/või maksimummäära;
- (ii) Emitendil on õigus kasutada erinevaid jaotuspõhimõtteid investorite gruppides, mis on koostatud vastavalt Märkimiskorralduse suurusele. Näiteks, jätab Emitent endale Pakkumise mahu ülemärkimise korral õiguse eelistada Märkimiskorraldusi, mis on esitatud kuni 1000 Völakirja märkimiseks ühe investori kohta;
- (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 völakirjade omanikud Nasdaq CSD 09.09.2025 arvelduspäeva lõpu seisuga.
- (v) igale investorile, kellel on õigus saada Völakirju, jaotatakse täisarv Völakirju ja vajaduse korral ümardatakse jaotatavate Völakirjade arv lähima täisarvuni. Ülejäänud Völakirjad, mida ei saa jaotada eespool kirjeldatud meetodi abil, jaotatakse investoritele juhuslikkuse alusel.

Pakkumise Völakirjade jaotuse tulemused tehakse avalikuks läbi Börsi infosüsteemi ja Emitendi veebilehel (<https://www.arcovara.com/kauplemisinfo>). Emitent plaanib jaotuse tulemused teatavaks teha hiljemalt kolme (3) tööpäeva jooksul pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid igal juhul enne Völakirjade kandmist investorite väärtpaberikontodele.

8.9. Pakkumise Völakirjade arveldus

Investoritele Pakkumise käigus jaotatud Völakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele „väärtpaberiülekanne makse vastu“ tehinguna, mis tähendab seda, et makse Völakirjade eest tehakse samaaegselt Völakirjade ülekanemisega. Völakirjade omandiõigus läheb vastavale investorile üle Völakirjade kandmisel tema väärtpaberikontole. Kui investor on esitanud mitu Märkimiskorraldust erinevate talle kuuluvate väärtpaberikontode kaudu, kantakse sellele investorile jaotatud Völakirjad investori väärtpaberikontodele võrdeliselt väärtpaberite arvudega, mis on märgitud investori Märkimiskorraldustes, ümardades Völakirjade arvu vajadusel üles- või allapoole.

Kui kannet ei ole võimalik teha, sest investori arvelduskontol puuduvad piisavad vahendid, lükatakse investori Märkimiskorraldus tagasi ning investor kaotab kõik õigused talle eraldatud Pakkumise Völakirjadele.

8.10. Pakkumise mahu suurendamine

Emitendil on õigus suurendada Pakkumise Völakirjade arvu maksimaalselt kuni 50 000 Völakirja võrra 150 000 Völakirjani („Pakkumise Suurendatud Maht“) igal ajal kuni jaotuse tulemuste teatavaks tegemiseni. Pakkumise mahu suurendamisest antakse teada Börsi infosüsteemi vahendusel ning Emitendi veebilehe (<https://www.arcovara.com/kauplemisinfo/>) vahendusel.

8.11. Pakkumise mahu vähendamine, pakkumise edasilükkamine või tühistamine

Emitendil on õigus Pakkumine tervikuna või osaliselt tühistada või edasi lükata igal ajal enne jaotuse tulemuste avaldamisest, kusjuures osalise tühistamise korral väheneb vastavas osas Pakkumise maht.

Pakkumise edasilükkamise või tühistamise põhjuseks võivad olla muuhulgas, kuid mitte ainult, järgmised asjaolud:

- (i) ootamatu ja oluline muutus Eesti või maailma majanduslikus või poliitilises olukorras, mis võib mõjutada finantsturgusid, majandusolukorda või Kontserni tegevust ja väljavaateid;
- (ii) oluline muutus või areng, mis võib mõjutada Kontserni üldist olukorda, juhtimist, finantspositsiooni või tulemusi;
- (iii) ebapiisav nõudlus Pakkumise Võlakirjade suhtes.

Emitent võib otsustada Pakkumise tühistada osas, milles Pakkumise mahtu ei märgitud täis. Pakkumise tühistamisest või edasilükkamisest antakse teada Börsi infosüsteemi vahendusel ning Emitendi veebilehe (<https://www.arcovara.com/kauplemisinfo/>) vahendusel. Poolte õigused ja kohustused seoses tühistatud Pakkumise osaga loetakse lõppenuks alates teavituse avaldamisest.

8.12. Pakkumisega seonduvad kokkulepped

Emitent on sõlminud Pakkumisega seoses kolmepoolse nõustamislepingu AS-iga LHV Pank (liitsentseeritud krediidiuasutus, aadress Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti) ja AS-iga Redgate Capital (liitsentseeritud investeerimisühing, aadress Pärnu mnt 10, 10148 Tallinn, Eesti), mille kohaselt AS LHV Pank ja AS Redgate Capital tegutsevad emissiooni nõustajate ning kaaskorraldajatena.

8.13. Raha tagastamine

Kui Pakkumine tühistatakse kooskõlas Prospektis toodud tingimustega tervikuna või osaliselt, kui investori Märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui jaotus erineb investori poolt märgitud Pakkumise 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.

8.14. Pakkumise eesmärk ja tulu kasutamine

Pakkumise peamine eesmärk on Kontserni arendustegevuse rahastamine ning ettevõtte pikaajalise kasvu toetamine. Võlakirjade emissioonist saadavat puhastulu kasutatakse eelkõige alljärgnevateks eesmärkideks:

- olemasolevate võlakohustuste refinantseerimine ligikaudu 3 miljoni euro ulatuses;
- ülejäänud osa kasutamine üldistel äritegevuslikel eesmärkidel, sealhulgas käibekapitali tagamiseks ning investeringuteks 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.

Lutheri kvartal on Arco Vara seni suurim kinnisvaraarendusprojekt, mille koguinvesteering ulatub ligikaudu 205 miljoni euroni. Kvartal paikneb Tallinna kesklinnas, Pärnu maantee, Tatari, Vana-

Lõuna ja Vineeri tänavate vahelisel alal ning koosneb 15 kinnistust. Alal kehtib detailplaneering, mis võimaldab rajada kuni 95 000 m² brutomahus hooneid, sealhulgas 18 500 m² äripindu ja 33 000 m² elamispindu.

Suur osa planeeritud mahust on kaetud juba kehtivate ehituslubadega, mis võimaldab arenduse kiiret käivitamist. Projekt viiakse ellu etappidena alates 2026. aastast. Esimeses etapis on plaanis nelja hoone rajamine, mille eelmüük algab samuti 2026. aastal. Ehitustööde peatöövõtja on Arco Vara kontserni kuuluv Arco Tarc OÜ.

Lutheri kvartali arendamine on rahastatud mitmest allikalist: lisaks käesoleva võlakirjaemissiooni kaudu kaasatavale kapitalile on projekti finantseeritud ka omakapitaliinvesteeringutega rohkem kui 17 miljoni euro ulatuses. 2025. aasta juunis lõppes edukalt suunatud aktsiaemissioon, mille tulemusel kaasati kolmelt investorilt (Alarmo Kapital OÜ, Luther Factory OÜ ja Luther Factory Holding OÜ) kokku 17,45 miljonit eurot uut omakapitali. Edasistes arendusetappides on kavas kaasata projekti finantseerimisse ka regiooni juhtivad pangad.

Käesolev võlakirjaemissioon on osa Eesti ühe ambitsioonikama linnaarendusprojekti elluviimisest ning investorid osalevad läbi oma investeeringu kaasaegse ja mitmeotstarbelise linnakvartali – elamute, äripindade ja avaliku ruumiga keskkonna – rajamises.

9. MAKSUD

Käesoleva peatüki eesmärk on anda ülevaade Eesti maksustamise põhimõtetest, mis on relevantse seoses Völakirjadega ning kohaldatakse Emitendi ja völakirjaomanike suhtes. Alltoodud kokkuvõtte ei ole kõikehõlmav ning täielik ja seda ei tohiks tõlgendada professionaalse maksunõustamisena. Völakirjadest saadavat tulu võib mõjutada investori päritoluriigi maksuõigus. Pakkumisest ja Völakirjade omamisest tulenevate konkreetsete maksutagajärgede kindlakstegemiseks soovitatakse tungivaltp igal investoril küsida abi selle valdkonna spetsialistilt.

Völakirjade müügist või vahetamisest saadav kapitalitulu.

Kasum, mida Eesti residentist isik saab väärtpaberite (sealhulgas Völakirjade) müügist või vahetamisest või muul viisil väärtpaberiga rahaliselt määratletava tehingu tegemisest, maksustatakse tulumaksuga (hetkel määr 22%). Sellise tulumaksu peab kinni pidama tulumaksu kinnipidamise agent, välja arvatud juhul, kui residentist füüsiline isik teatab Emitendile, et Völakirjad on soetatud investeerimiskontol hoitavatest vahenditest. Eesti juriidilisest isikust investori puhul ei maksustata kapitalitulu selle saamise hetkel, vaid väljamaksmisel, tulenevalt asjaolust, et kogu juriidilise isiku poolt teenitud kasum, s.h kapitalitulu, maksustatakse ainult selle jaotamisel. Üldiselt ei maksustata Eestis mitteresidentide väärtpaberite müügist või vahetusest saadud kapitalitulu (välja arvatud teatud Eesti kinnisvaraga seotud väärtpaberite puhul). Völakirjade müügist või vahetusest kapitalitulu teeninud mitteresidentidel võib olla kohustus deklareerida ja tasuda tulumaksu oma residentriigis. Kapitalitulu maksustamise eesmärgil loetakse väärtpaberite (sealhulgas Völakirjade) müügist saadud tuluks nende väärtpaberite soetusmaksumuse ja müügihinna vahet. Kasum, mis saadakse väärtpaberite vahetusest, on vahetatavate völakirjade soetusmaksumuse ning vahetusest saadud vara turuväärtuse vahe. Kulud, mis on otseselt seotud Völakirjade müügi või vahetusega, on lubatud kasumist maha arvata.

Investeerimiskonto.

Eesti residentist füüsilised isikud võivad lükata oma investeringutulu maksustamise edasi, kasutades teatava finantsvaraga (sh Völakirjadega) tehingute tegemiseks investeerimiskontot. Investeerimiskonto on Euroopa Majanduspiirkonnas või Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) liikmesriigi krediidiasutuses avatud rahaline konto, mille kaudu tehakse finantsvaradega tehinguid, millest saadud tulu (kapitali kasvutulu jne) maksustamist soovib asjaomane isik edasi lükata. Maksustamise edasilükkamiseks tuleb finantsvara soetada üksnes investeerimiskontol oleva raha eest ja finantsvaralt saadav tulu kanda viivitamata investeerimiskontole. Investeerimiskontol hoitava finantstulu maksustamise hetk lükkub edasi kuni sellise tulu investeerimiskontolt väljavõtmiseni. Väljavõtmine tähendab kõiki investeerimiskontol tehtud raha ülekandeid, mis ei ole isiku ühelt investeerimiskontolt isiku teisele investeerimiskontole raha kandmine või finantsvara soetamine. Maksustamisele kuulub vaid summa, mis ületab investeerimiskontole tehtud sissemakse summat (mitme investeerimiskonto puhul võetakse aluseks kõikidele kontodele tehtud sissemaksed). Seega saab investeerimiskontol hoitavat finantstulu kuni selle kontolt väljavõtmiseni maksuvabalt reinvesteerida.

Pensioni investeerimiskonto

Eesti residentist füüsilised isikud, kes on otsustanud kasvatada oma Eesti kohustusliku kogumispensionit (II samm) pensioni investeerimiskonto kaudu, saavad samuti omandada Völakirju pensioni investeerimiskonto kaudu. Pensioni investeerimiskonto on Eesti krediidiasutuses avatud eraldi pangakonto, mis ühelt poolt on osa kohustusliku kogumispensionisüsteemist (sh vastavad asjaomased hüved, nt riigipoolsed täiendavad maksed), kuid teisalt võimaldab isikul iseseisvalt investeerimisotsuseid teha. Sarnaselt tavalisele investeerimiskontole, võimaldab pensioni investeerimiskonto teha tehinguid finantsvaradega, kusjuures nendelt varadelt saadava

tulu (nt kapitalitulu, intressitulu) maksustamine on edasi lükatud kuni tulu pensioni investeerimiskontolt väljavõtmiseni. Pensioni investeerimiskontolt välja võetavad rahalised vahendid maksustatakse tavapärase tulumaksuga (hetkel määr 22%), väljaarvatud juhul, kui kontolt võetakse vahendid välja pärast pensioniikka jõudmist või kuni viis aastat enne seda, millisel juhul kehtib (olenevalt maksemeetodist) tulumaksu määr 10% või maksuvabastus.

10. MÕISTED

Auditeerimata Vahearuaanded	on Kontserni konsolideerimata auditeerimata finantsaruanded 30. juunil 2025 lõppenud 2025. aasta teise kvartali kohta ja 30. juunil 2024 lõppenud 2024. aasta teise kvartali kohta
Auditeeritud Finantsaruanne	on Kontserni konsolideeritud auditeeritud finantsaruanne majandusaastata kohta, mis lõppes 31. detsembril 2024.
Börs	on NASDAQ Tallinna Börs
Delegeeritud Määrus	on komisjoni delegeeritud määrus (EL) 2019/980, 14. märts 2019, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtipaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004.
Emitent	on Arco Vara AS
Euro	on Euroala riikide, sealhulgas Eesti, ühine valuuta euro
Finantsaruanded	on Auditeerimata Vahearuaanded ja Auditeeritud Finantsaruanne
IFRS	on rahvusvaheline finantsaruandluse standard nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.
Kokkuvõte	on käesoleva Prospekti kokkuvõte
Kontsern	on Emitent koos tütarettevõtjatega
Lunastuskuupäev:	24. september 2028
Märkimiskorraldus	on investori esitatud korraldus Võlakirjade märkimiseks ja ostmiseks kooskõlas Prospektis sätestatud Pakkumise tingimustega.
Nasdaq CSD	on Nasdaq CSD SE Eesti filiaal (registrikood 14306553, aadress Maakri 19/1, 10145 Tallinn, Eesti).
Pakkumishind	on Pakkumise käigus pakutava ühe Võlakirja hind
Pakkumine	on Võlakirjade avalik pakkumine jaeinvestoritele Eestis
Pakkumisperiood	on ajavahemik, mille jooksul on investoritel võimalik esitada Märkimiskorraldusi.
Pakkumise Baasmaht	on Pakkumise käigus pakutavate Pakkumise Võlakirjade baasmaht, see on 100 000 Pakkumise Võlakirja.
Pakkumise Suurendatud Maht	on Pakkumise käigus pakutavate Pakkumise Võlakirjade suurendatud maht, see on 150 000 Pakkumise Võlakirja.
Pakkumise Võlakirjad	on Pakkumise käigus pakutavad Võlakirjad
Prospekt	on käesolev dokument, mis on kinnitatud Finantsinspektsiooni juhatuse 08.09.2025 otsusega numbri 4.3-4.9/2989 all
Prospektimäärus	on Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2017/1129,

	14. juuni 2017, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ
Võlakirjad	on Emitendi poolt Prospektiga kooskõlas emiteeritud tagamata, allutamata võlakirjad nimiväärtusega 100 eurot ühe võlakirja kohta, aastase intressimääraga 8,8%, lunastustähtajaga 24.09.2028
Võlakirjatingimused	on Prospekti Lisas 1 toodud Võlakirjade tingimused.

EMITENT:
ARCO VARA AS



EMISSIOONI NÕUSTAJAD JA KAASKORRALDAJAD:

**LHV**
Redgate Capital

EMITENDI ÕIGUSNÕUSTAJA:
ADVOKAADIBÜROO WIDEN

W I D E N

Lisa 1 – VÕLAKIRJATINGIMUSED

ARCO VARA AS-I AVALIKU VÕLAKIRJAEMISSIOONI

VÕLAKIRJATINGIMUSED

Kinnitatud Arco Vara AS juhatuse poolt 05. septembril 2025

1. ÜLDTINGIMUSED

- 1.1. Käesolevad Arco Vara AS-i („**Emitent**“) avaliku võlakirjaemissiooni võlakirjatingimused („**Tingimused**“) reguleerivad:
 - 1.1.1. Võlakirjade väljastamise ja lunastamise korda ja tingimusi;
 - 1.1.2. Emitendi ja Investorite õigusi ja kohustusi tehingute ja toimingute tegemisel, mis on seotud Tingimuste alusel Võlakirjade emiteerimise ja lunastamisega.
- 1.2. Tingimused on kättesaadavad elektroonilisel kujul Emitendi kodulehel <https://arcovara.com/kauplemisinfo/>.
- 1.3. Tingimuste alusel emiteeritud Võlakirjad on emiteeritud Eesti Vabariigis läbi viidud avaliku pakkumise raames.
- 1.4. Vastavalt Prospektis sätestatule nõustub Investor Võlakirjade avalikust pakkumisest osavõtmisega, märkimiskorralduse esitamisega ja Võlakirjade omandamisega kooskõlas käesolevate Tingimustega ja kohustub neid järgima.
- 1.5. Võlakirjade avalikust pakkumisest osavõtmisega, märkimiskorralduse esitamisega ja Võlakirjade omandamisega kinnitab Investor, et tal on laialdased kogemused ja teadmised seoses finantsinstrumentidesse (sh Võlakirjadega sarnastesse finantsinstrumentidesse) investeerimisega ning ta on vajadusel konsulteerinud vajalikus mahus professionaalsete nõustajatega.

2. AVALIKU VÕLAKIRJAEMISSIOONI PÕHITINGIMUSED

- 2.1. VALUUTA: EUR
- 2.2. EMISSIOONI NOMINAALVÄÄRTUS: 10 000 000 EUR
- 2.3. EMISSIOONI MAKSIMAALNE NOMINAALVÄÄRTUS: 15 000 000 EUR
- 2.4. VÕLAKIRJADE KOGUARV: 100 000
- 2.5. MAKSIMAALNE VÕLAKIRJADE KOGUARV: 150 000
- 2.6. VÕLAKIRJA NIMIVÄÄRTUS: 100 EUR
- 2.7. VÕLAKIRJA EMISSIOONIHIND: 100 EUR
- 2.8. INTRESSIMÄÄR: 8,8% AASTAS, TASUTAKSE KORD KVARTALIS, VASTAVALT 24. MÄRTSIL, 24. JUUNIL, 24. SEPTEMBRIL JA 24. DETSEMBRIL IGAL AASTAL
- 2.9. PAKKUMISPERIOOD: 10.09.2025 KELL 10.00 – 19.09.2025 KELL 16.00 (EEST)
- 2.10. PAKKUMISTE ARVELDAMISE PÄEV: 24.09.2025
- 2.11. EMISSIOONIPÄEV: 24.09.2025
- 2.12. LÕPLIK LUNASTAMISPÄEV: 24.09.2028

3. MÕISTED

- 3.1. Kui ei ole sätestatud teisiti, siis käesolevates Tingimustes ja teistes Võlakirjaemissiooni dokumentides on Tingimuste punktis 3 esile toodud ja alljärgnevaid mõisteid kasutatud järgmises tähenduses:

- 3.1.1. **“Emissioonipäev”** on Pangapäev, millal Völakirjad väljastatakse ning millal algab intressi arvutamine, mis on Tingimuste kohaselt 24.09.2025;
 - 3.1.2. **„Emissioon“** on Emitendi poolt emiteeritud Völakirjad kokku Emissiooni Maksimaalses Nominaalväärtuses;
 - 3.1.3. **“Emitent”** on Arco Vara AS (aadress: Rotermanni tn 10, 10111 Tallinn, Eesti, registrikood: 10261718);
 - 3.1.4. **“Intressimaksepäev”** tähendab käesolevate Tingimuste punktis 5.1 toodud kuupäevi, millal Investoritele tasutakse Völakirjade eest kogunenud intressi;
 - 3.1.5. **“Investor”** on füüsiline või juriidiline isik, kes on Völakirjade omanik ja on kantud Registrisse;
 - 3.1.6. **“Lunastamispäev”** tähendab Tingimustes sätestatud Pangapäeva, millal Emitent lunastab Völakirjad ning mis võib olla Lõplik Lunastamispäev, mis on Tingimuste kohaselt 24.09.2028, Ennetähtaegne Lunastamispäev kui ka Erakorraline Ennetähtaegne Lunastamispäev;
 - 3.1.7. **“Nimiväärtus”** tähendab väärtust, millega Völakiri väljastatakse;
 - 3.1.8. **“Pangapäev”** on iga tööpäev, s.t. iga päev, välja arvatud laupäev, pühapäev ja riiklikud pühad Eesti Vabariigis;
 - 3.1.9. **„Prospekt“** on Emitendi poolt koostatud ja Finantsinspektsiooni poolt kinnitatud Völakirjade avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele võtmise prospekt kuupäevaga 08.09.2025.
 - 3.1.10. **“Register”** on väärpaberite keskdepositoorium, mida Eestis haldab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal ehk **„Registripidaja“**;
 - 3.1.11. **“Seotud Osapooled”** tähendab Emitendi tütarettevõtjaid, aktsionäre, Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmeid ja nendele kuuluvaid juriidilisi isikuid;
 - 3.1.12. **„Tagasimaksмата Põhisumma“** on Völakirja põhisumma Emissioonipäeval, mis võib aja jooksul väheneda (erakorralise) ennetähtaegse lunastamise tõttu käesolevates Tingimustes sätestatud juhtudel ja korras. Völakirja väljastamisel on selle põhisumma võrdväärne Nimiväärtusega.
 - 3.1.13. **“Völakiri”** tähendab käesolevas dokumendis sätestatud korras väljalastavat ja lunastatavat Emitendi völakohustust tõendavat väärtpaberit, ISIN koodiga EE0000002244, mida säilitatakse mittemateriaalsel kujul Investori väärtpaberikontol Registris.
- 3.2. Käesolevates Tingimustes toodud pealkirjad on esitatud ainult informatiivsel eesmärgil ja ei mõjuta käesolevate Tingimuste ükskõik millise sätte tõlgendamist.

4. VÖLAKIRJAD

- 4.1. Völakirjad kujutavad endast Emitendi otsest ja tagamata völakohustust. Kõikide Völakirjade nõudeõiguse järk on sama ning Völakirjadest tulenevad kohustused on vähemalt samal järjekohal Emitendi kõigi muude tagamata ja allutamata völakohustustega.
- 4.2. Völakirjad lastakse välja elektroonilisel kujul registrikande vormis ja kantakse Registrisse. Völakirjad ei ole nummerdatud ning nende kohta ei väljasta Emitent tõendit või sertifikaati.
- 4.3. Völakirjad nomineeritakse eurodes. Emitendi poolt Völakirjade pakkumise raames emiteeritavate Völakirjade maksimaalne nimiväärtus kokku vastab Emissiooni Maksimaalsele Nominaalväärtusele ja emiteeritavate Völakirjade maksimaalne arv Maksimaalsele Völakirjade Koguarvule. Völakirjad emiteeritakse Tingimuste alusel ühe seeriana.
- 4.4. Emitent võib Emissiooni Nominaalväärtust enne Pakkumisperioodi lõppu suurendada kuni Emissiooni Maksimaalse Nominaalväärtuseni.
- 4.5. Völakirjade pakkumise raames tegelikult emiteeritavate kõigi Völakirjade nimiväärtus ja arv määratakse kindlaks Emitendi poolt pärast Pakkumisperioodi lõppu. Emitendil on õigus omal

- äränägemisel emiteerida vähem Völakirju kui Völakirjade Koguarv ning väiksemas mahus kui Emissiooni Nominaalväärtus, vastavalt Prospektis sätestatud regulatsioonile.
- 4.6. Völakirjade omandiõigus kuulub isikule, kelle nimele konkreetsed Völakirjad on Registris registreeritud. Kui Völakirja hoitakse esindajakontol, määratakse Völakirja omanik kindlaks vastavalt kohalduvatele õigusaktidele (sealjuures väärtpaberite registri pidamise seadusele ja väärtpaberituru seadusele). Emitendil on õigus (kuid mitte kohustus) hankida ja saada teavet Völakirjade tegelike omanike kohta seoses Völakirjadega, mida hoitakse esindajakontol. Emitendil on õigus saada vastavat teavet mis tahes kolmandalt isikult, kes hoiab völakirju tegeliku omaniku nimel, kui kohaldatavas õigusaktides ei ole ette nähtud teisiti. Emitendil on õigus (kuid mitte kohustus) nõuda mis tahes dokumente (muu hulgas volikirju), et tuvastada ja selgitada välja Völakirja tegelik omanik.
 - 4.7. Völakirjad on vabalt võõrandatavad ning Völakirjade omandiõigus läheb üle Registrisse kande tegemisega. Iga Investor, kes soovib Völakirju võõrandada, peab veenduma, et võõrandamisega seonduv mis tahes pakkumine ei ole käsitatav avaliku pakkumisena, mille kohta tuleb kohalduva õiguse alusel avaldada prospekt, ning pakkumine ei ole muul viisil ebaseaduslik.
 - 4.8. Völakiri on kehtiv alates Völakirjade registreerimisest Registris kuni Völakirjade kustutamiseni Regrist.

5. INTRESSIMAKSED

- 5.1. Emitent maksab Völakirjade Tagasimaksmata Põhisumma eest intressi 8,8% aastas, üks kord kvartalis, vastavalt 24. märtsil, 24. juunil, 24. septembril ja 24. detsembril igal aastal. Igalt Völakirjalt tasumisele kuuluva intressi summa arvutamiseks korrutatakse Intressimäär Tagasimaksmata Põhisummaga, kusjuures Völakirjade tähtaja sisse jääva iga täiskalendrikuu eest arvestatakse intressi 360-päevase aasta alusel, mis koosneb 12 kuust, millest igas on 30 päeva, ning osalise kalendrikuu intress arvestatakse 360-päevase aasta ning tegelikult möödunud päevade arvu alusel (30/360 intressiarvestusmeetod).
- 5.2. Völakirjadelt makstav intress arvutatakse alates Emisioonipäevast (kaasa arvatud) kuni Lunastamispäevani (välja arvatud).
- 5.3. Kui Intressimaksepäev ei ole Pangapäev, siis on Emitent kohustatud tegema intressimakse järgmisel Pangapäeval pärast Intressimaksepäeva.
- 5.4. Emitent kannab intressi nende Investorite arvelduskontole, kes on Registri andmetel Völakirjade omanikeks kolmanda Pangapäeva lõpuks enne Intressimaksepäeva.

6. PÕHIOOSA TAGASIMAKSE, LUNASTAMINE

- 6.1. Völakirjad lunastatakse Lõplikul Lunastamispäeval, mis on Tingimuste kohaselt 24.09.2028, kui Völakirju ei ole ennetähtaegselt, sh erakorraliselt lunastatud Tingimuste punktis 7 või 8 sätestatud korras.
- 6.2. Emitent maksab Investorile välja Investorile kuuluvate Völakirjade kogu lunastamishinna. Lunastamishind („Lunastamishind“) on lunastamata Völakirjade Tagasimaksmata Põhisumma ja viimasel intressiperioodil kogunenud intressi summa.
- 6.3. Lunastamishind tasutakse Investoritele, kes on Registri andmetel Völakirjade omanikeks Lunastamispäevale eelneva kolmanda Pangapäeva lõpuks.
- 6.4. Völakirjad loetakse lunastatuks peale seda, kui kogu Lunastamishind on Investorite arvelduskontodele tasutud. Emitent korraldab lunastatud Völakirjade kustutamise Regrist. Investorid on kohustatud tegema Emitendiga koostööd ja rakendama vajadusel kõiki mõistlikke meetmeid Völakirjade kustutamiseks Regrist.

- 6.5. Kui Võlakirjadega seoses tehtavatest maksetest (Tagasimaksmata Põhisumma, intress või muud maksed) tuleb kinni pidada või maha arvata kohalduvaid või tulevikus kohalduvaid mis tahes liiki makse või lõive, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi, selle mis tahes vastava pädevusega organi või asutuse poolt või nimel, on Emitendil õigus vastavad maksud või lõivud kinni pidada või maha arvata. Vastavad kinnipidamised või mahaarvamised teeb Emitent Investori arvel ning Emitent ei ole kohustatud kinni peetud või maha arvatud maksusummasid Investorile hüvitama.

7. ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE

- 7.1. Emitendil on õigus lunastada Võlakirjad tervikuna või osaliselt ennetähtaegselt alates hetkest kui Lõpliku Lunastamispäevani on jäänud kaksteist kuud (12) kuud, tasudes Investorile tasumata Võlakirjade Tagasimaksmata Põhisumma ja viimasel intressiperioodil kogunenud intressi summa ning teavitades Investoreid sellest vähemalt kolmkümmend (30) kalendripäeva ette.
- 7.2. Emitendi poolt avaldatud ennetähtaegse lunastamise teade („**Ennetähtaegse Lunastamise Teade**“) peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid:
- 7.2.1. kas ennetähtaegsele lunastamisele kuuluvad kõik veel lunastamata Võlakirjad või üksnes osa ja kui osa, siis ennetähtaegselt lunastatavate Võlakirjade koguarv;
 - 7.2.2. ennetähtaegse lunastamise aeg („**Ennetähtaegse Lunastamispäev**“), mis ei tohi saabuda varem, kui 30 kalendripäeva pärast Ennetähtaegse Lunastamise Teate edastamist;
 - 7.2.3. Tingimuste punkti 6.5. kohaselt Investorile tasumisele kuuluv summa.
- 7.3. Võlakirjad loetakse lunastatuks pärast seda, kui kogu Tingimuste punkti 6.5. kohaselt Investorile tasumisele kuuluv summa on Investorite arvelduskontodele tasutud. Emitent korraldab lunastatud Võlakirjade kustutamise Registrist. Investorid on kohustatud tegema Emitendiga koostööd ja rakendama vajadusel kõiki mõistlikke meetmeid Võlakirjade kustutamiseks Registrist.
- 7.4. Tingimuste punktis 7 sätestatud maksed tasutakse Investorile, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikeks Ennetähtaegse Lunastamispäevale eelneva kolmanda Pangapäeva lõpuks.

8. ERAKORRALINE ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE

- 8.1. Igal Investoril on õigus, kuid mitte kohustus, nõuda Investorile kuuluvate Võlakirjade viivitamatut lunastamist järgmistel juhtudel („**Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmus**“):
- 8.1.1. Emitent viivitab Võlakirjadega seoses tasumisele kuuluva Tagasimaksmata Põhisumma või intressi maksmisega rohkem kui kümme (10) Pangapäeva;
 - 8.1.2. Emitent või kolmas isik on esitanud Emitendi suhtes pankrotiavalduse ja kohus on määranud ajutise halduri ning avaldust ei ole tagasi võetud või menetlust ei ole lõpetatud kuuekümne (60) kalendripäeva jooksul;
 - 8.1.3. Emitent on esitanud Äriregistrile avalduse Emitendi likvideerimiseks.
- 8.2. Emitent teatab Investoritele viivitamata Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmuse esinemisest. Kui Emitent sellekohast teadet ei saada, on Investoritel õigus tugineda eeldusele, et Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmust ei ole esinenud.
- 8.3. Kui Investor saab teavet võimaliku Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmuse esinemise kohta muudest allikatest kui Emitendilt, palub Investor kirjalikult Emitendil seda teavet kinnitada või teave tagasi lükata. Emitent vastab Investorile kirjalikult. Kui Emitent ei vasta Investori eeltoodud kirjas toodud küsimusele neljateistkümne (14) kalendripäeva jooksul pärast

- kirja saamist, loetakse Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmus Investori kirjas toodud alusel toimunuks eeltoodud neljateistkümne kalendripäeva möödumisel.
- 8.4. Kui Emitent esitab neljateistkümne (14) kalendripäeva jooksul pärast Investori poolt Emitendile Tingimuste punkti 8.3 kohaselt päringu saatmist põhjendatud (s.t. esitades põhjendused, miks Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmust ei ole toimunud) tagasilükkamise teate, esitades Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmuse toimumist ümberlukkavad dokumentaalsed tõendid, kui sellised on, loetakse, et Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmust ei ole toimunud.
- 8.5. Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmuse ilmnemisel on Investoril, õigus nõuda Investori omanduses olevate Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist vastava teate („**Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teade**“) esitamisega Emitendile. Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teade peab (i) näitama ära Võlakirjade arvu, mille ennetähtaegset lunastamist Investor nõuab; (ii) määratlema Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teate esitamise aluseks oleva Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmuse; ja (iii) esitama makseandmed lunastatavate Võlakirjadega seotud summade tasumiseks. Emitendil on õigus nõuda, et iga Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teadet esitav Investor end mõistlikus ulatuses identifitseeriks.
- 8.6. Investor kaotab Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teate esitamise õiguse, kui Investor ei ole esitanud vastavat teadet kuuekümne (60) kalendripäeva jooksul alates kuupäevast, mil ta sai (või oleks pidanud saama) teadlikuks Investorile Võlakirjade erakorralise ennetähtaegse lunastamise nõudmise õigust andva Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmuse ilmnemisest.
- 8.7. Erakorralise ennetähtaegse lunastamise korral tasub Emitent iga Võlakirja eest, mille ennetähtaegset lunastamist taotleatakse, Tagasimaksmata Põhisumma ja ennetähtaegse lunastamise kuupäevani kogunenud kuid tasumata intressi, üheksakümne (90) kalendripäeva jooksul alates Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teate esitamise kuupäevast, kusjuures makse sooritatakse Erakorralise Ennetähtaegse Lõpetamise Teates esitatud makseandmete põhjal või, kui teates pole makseandmeid esitatud, vastavalt käesolevates Tingimustes sätestatud korrale.
- 8.8. Investor võib nõuda üksnes nende Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist, mida ta omab Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teate esitamise kuupäeval. Kui Investor, kes on esitanud Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teate, võõrandab erakorralisele ennetähtaegsele lunastamisele kuuluvad Võlakirjad täielikult või osaliselt enne kuupäeva, mille saabumisel on Emitent Tingimuste punkti 8.7 kohaselt kohustatud sooritama makse, loetakse vastav Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Teade võõrandatud Võlakirjade osas tühistatuks.
- 8.9. Investoril ei ole Emitendi vastu muid õiguskaitsevahendeid peale eespool Tingimuste punktis 8.5 kirjeldatute ning muul viisil nad Emitendilt võlgnevusi sisse nõuda ega Emitendi Võlakirjadest tulenevate kohustuste või lubaduste rikkumistega seotud nõudeid esitada ei või. Sealhulgas ei ole Võlakirjade erakorralisel ennetähtaegsel lunastamisel Investoril õigust saada Emitendilt hüvitist saamata jäänud tulu, ennetähtaegsest lunastamisest tingitud kulude või muu sarnase eest isegi juhul, kui neil ei õnnestu uuesti investeerida tagasimakstud summasid tulususega, mida nad oleksid teeninud juhul, kui erakorralist ennetähtaegset lunastamist ei oleks toimunud.
- 8.10. Investor vastutab kahju eest, mida Emitendile põhjustab Võlakirjade erakorralise ennetähtaegse lunastamise nõudmine mitte-tõestel alustel, Tingimusi rikkudes või pärast punktis 8.6 sätestatud tähtaja möödumist.

9. MAKSED INVESTORILE

- 9.1. Investорitele tehakse Tingimuste kohaselt kõik Võlakirjadega seotud maksed vääringsus, milles Võlakirjad on nomineeritud.
- 9.2. Võlakirjade lunastamisel tasumisele kuuluvad summad makstakse samaaegselt Võlakirjade kustutamisega Registri.
- 9.3. Kõik maksed Investорitele tehakse Registris määratud maksekontodele, kui Tingimustes ei ole sätestatud teisiti.
- 9.4. Kui Emitent Võlakirjadega seoses tasumisele kuuluvat summat Investорile maksetähtajaks üle ei kannu, siis kohustub Emitent tasuma Investорile tasumata summalt viivist määraga 0,05% viivitatud summalt iga viivitatud päeva eest alates maksetähtpäevast kuni makse sooritamiseni.

10. EMITENDI KOHUSTUSED JA KINNITUSED

- 10.1. Emitent emiteerib Võlakirju ja täidab Võlakirjadest tulenevad kohustused Investорite ees vastavalt Tingimustele.
- 10.2. Emitent vastutab Investорite ees Võlakirjadega seoses võetud kohustuste kohase ja täieliku täitmise eest kogu temale kuuluva varaga vastavalt seadusele.
- 10.3. Emitent tagab Emitendi finantsaruannete ja muu asjakohase ning nõutud info avalikustamise ja korraldab nende avalikult kättesaadavuse kooskõlas kohalduvate õigusaktidega ja vajadusel selle reguleeritud väärtipaberituru eeskirjadega, kus Võlakirjad on kauplemisele võetud.
- 10.4. Emitent kinnitab Investорitele, et käesolevate Tingimuste väljastamise kuupäeva seisuga ja nii kaua kui Võlakirjad on emiteeritud ja ei ole täielikult lunastatud vastavalt Tingimustele, et:
 - 10.4.1. Emitent on nõuetekohaselt registreeritud ja seaduslikult tegutsev juriidiline isik, kes tegutseb vastavalt Eesti Vabariigi seadustele;
 - 10.4.2. Emitendi omakapitali osakaal kogu bilansimahust on vähemalt 35%;
 - 10.4.3. Emitent võõrandab talle kuuluvat kinnisvara ja muud põhivara üksnes tingimusel, et võõrandamishind ei ole madalam vara õiglasest turuväärtusest;
 - 10.4.4. Emitent omab kõigis tüdarettevõtjates vähemalt 75% suurust osalust;
 - 10.4.5. Kõik Emitendi kohustused, mis ta on endale võtnud Tingimuste alusel, on kehtivad ja Emitendile õiguslikult siduvad ning et nende kohustuste täitmine ei ole seadusega või Emitendi põhikirjaga vastuolus;
 - 10.4.6. Emitendil on kõik õigused ja nõuetekohased volitused Võlakirjade emiteerimiseks ja Võlakirjadest ja Tingimustest tulenevate kohustuste täitmiseks ning Emitent on täitnud kõik Võlakirjade emiteerimisega seotud vormikohased nõuded;
 - 10.4.7. Kogu Emitendi poolt Investорitele antud teave on Emitendi parima teadmise kohaselt tõene, täpne, terviklik ja korrektne sellise teabe esitamise kuupäeval ja ei ole üheski osas eksitav;
 - 10.4.8. Emitent on maksejõuline, suuteline õigeaegselt täitma oma võlakohustusi ja Emitendi suhtes ei ole algatatud likvideerimist, sundlõpetamist, restruktureerimist või pankrotimenetlust.

11. TINGIMUSTE MUUTMINE

- 11.1. Emitent võib Tingimusi muuta, kui sellega nõustuvad Investорid, kellele kuuluvad Võlakirjad moodustavad kokku üle poole kõigi lunastamata Võlakirjade Tagasimaksmata Põhisummast (seejuures ei arvestata Seotud Osapooltele kuuluvaid Võlakirju).
- 11.2. Muudatused on kõikidele Investорitele siduvad ning Emitent teeb muudatused Investорitele teatavaks esimesel võimalusel pärast muudatuste tegemist.
- 11.3. Emitent võib Investорite nõusolekuta igal ajal teha Tingimustes muudatusi, mis Emitendi hinnangul on formaalsed, väheolulised, tehnilist laadi või vajalikud ilmsete vigade parandamiseks (muuhulgas korrigeerida ja muuta Tingimustes esitatud kuupäevased juhul, kui Pakkumisperiood peaks pikinema või lühenema ning sellest tulenevalt muutub ka Emissioonipäev, Lunastamispäev ja/või Intressimaksepäev).

12. LÖPPSÄTTED

- 12.1. Võlakirjatingimuste ning Võlakirjadega seotud õiguste ja kohustuste suhtes kohaldatakse Eesti Vabariigi õigusakte.
- 12.2. Tingimustega või Võlakirjadega seotud vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kui osapooled ei saavuta kokkulepet, lahendatakse vaidlus Harju Maakohtus.
- 12.3. Kui Tingimuste mõni säte muutub kehtetuks või loetakse kohtu poolt mittekohaldatavaks, ei mõjuta ega muuda see teiste sätete kehtivust, seaduslikkust või kohaldatavust.
- 12.4. Teated Investoritele loetakse nõuetekohaselt esitatuks, kui need on avaldatud selle reguleeritud väärtpaberituru infosüsteemi kaudu, kus Võlakirjad on noteeritud ning teade loetakse nõuetekohaselt kätte toimetatuks järgmisel Pangapäeval pärast teate avaldamist.
- 12.5. Teated Emitendile loetakse nõuetekohaselt esitatuks, kui need on saadetud e-kirjaga aadressil info@arcovara.com ja loetakse nõuetekohaselt kätte toimetatuks järgmisel Pangapäeval.