



# Arco Vara AS

2016. AASTA II KVARTALI JA 6. KUU  
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

**2016. AASTA II KVARTALI ja 6 KUU**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävälä pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)

Regionaalsed koduleheküljed: [www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)  
[www.arcoreal.lv](http://www.arcoreal.lv)  
[www.arcoreal.bg](http://www.arcoreal.bg)

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus  
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 6820)  
Kinnisvarabüroode tegevus (EMTAK 6831)  
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel (EMTAK 6832)

Majandusaasta: 1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2016 – 30. juuni 2016

Nõukogu: Hillar-Peeter Luitsalu, Rain Lõhmus, Allar Niinepuu,  
Kert Keskpäik, Steven Yaroslav Gorelik

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

**SISUKORD**

<b>2016. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
ÜLDINFO .....	4
PÕHILISED NÄITAJAD .....	6
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	13
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE .....	16
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b> .....	<b>17</b>
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE .....	17
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	18
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	19
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	20
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	21
1. Arvestuspõhimõtted .....	21
2. Segmendiaruandlus .....	21
3. Müügitulu .....	22
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu .....	22
5. Turustuskulud .....	22
6. Üldhalduskulud .....	22
7. Finantstulud ja –kulud.....	23
8. Puhaskasum aktsia kohta .....	23
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	23
10. Varud.....	24
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	24
12. Laenukohustused.....	24
13. Võlad ja saadud ettemaksed .....	25
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	26
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	27

## 2016. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne

### Üldinfo

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon.

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine, nõustamine, samuti lühiajalised investeeringud elamukinnisvarasse. Teenindusdivisjoni pakutavaks lisaväärtuseks kontsernile on analüütilised andmed turu nõudluse ja pakkumise, samuti ostjaskonna käitumise kohta. Analüütilised andmed võimaldavad langetada paremaid otsuseid kinnisvaraarenduses: maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel, lõpptoodete hinnastamisel ning otsuse langetamisel ehituse alustamise kohta.

Arendusdivisjoni põhitegevus on terviklike elukeskkondade ning ärikinnisvara väljaarendamine. Elukeskkonna arendamisel müüakse valminud objektid lõpptarbijale. Teatud juhtudel tegeleb kontsern ka ärikinnisvara arendusega, kus eesmärk on luua rahavoogu genereeriv kinnisvaraobjekt kas enda rahavoogude tugevdamiseks või edasimüügiks. Kontsern juba omab lõpetatud ärikinnisvaraobjekte, millelt teenitakse renditulu.

30.06.2016 seisuga kuulus kontserni 23 ettevõtet, mida on kahe võrra vähem kui 2015. aasta lõpus. 19. veebruaril 2016 kustutati Eesti äriregistrist kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ, mille likvideerimist alustati 2014. aastal. Likvideerimine kaotas kontserni struktuurist ka Fineprojekti OÜ Rumeenia tütarettevõtte Arco Capital Real Estate SRL. 2016. aasta I kvartalis suurendati kontserni osalust 70%-lt 100%-le Bulgaaria kinnisvarafondis Arco Real Estate Fund REIT ja täiendavalt suurendati fondi aktsiakapitali 77 tuhande euro võrra. 2016. aasta aprillis müüs kontsern Bulgaarias 100%-lise tütarettevõtte Arco BB EOOD ja 2016. aasta mais ostis kontsern Bulgaarias 100% tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD. Ükski eelnimetatud tehing ei omanud kontserni netovarale olulist mõju.

### Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühiseks **eesmärgiks** on:

- 1) pakkuda klientidele usaldusväärseid ja kvaliteetsel infol põhinevaid kinnisvarateenuseid ning terviklike ja kõrge kasutusväärtusega kinnisvaratooteid, olles seejuures innovatiivne;
- 2) saavutada aktsionäridele stabiilne ja tugev omakapitali tootlus, mis ületab kinnisvarasektoris tegutsevaid konkurente ja õigustab Arco Vara aktsiate omandamist ja hoidmist;
- 3) luua kontserni heaks töötavatele inimestele parimad võimalused eneseteostuseks kinnisvara valdkonnas.

Arco Vara **põhiväärtused**:

- Partnerlus - meie klient on meie partner
- Usaldusväarsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad
- Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi
- Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust
- Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

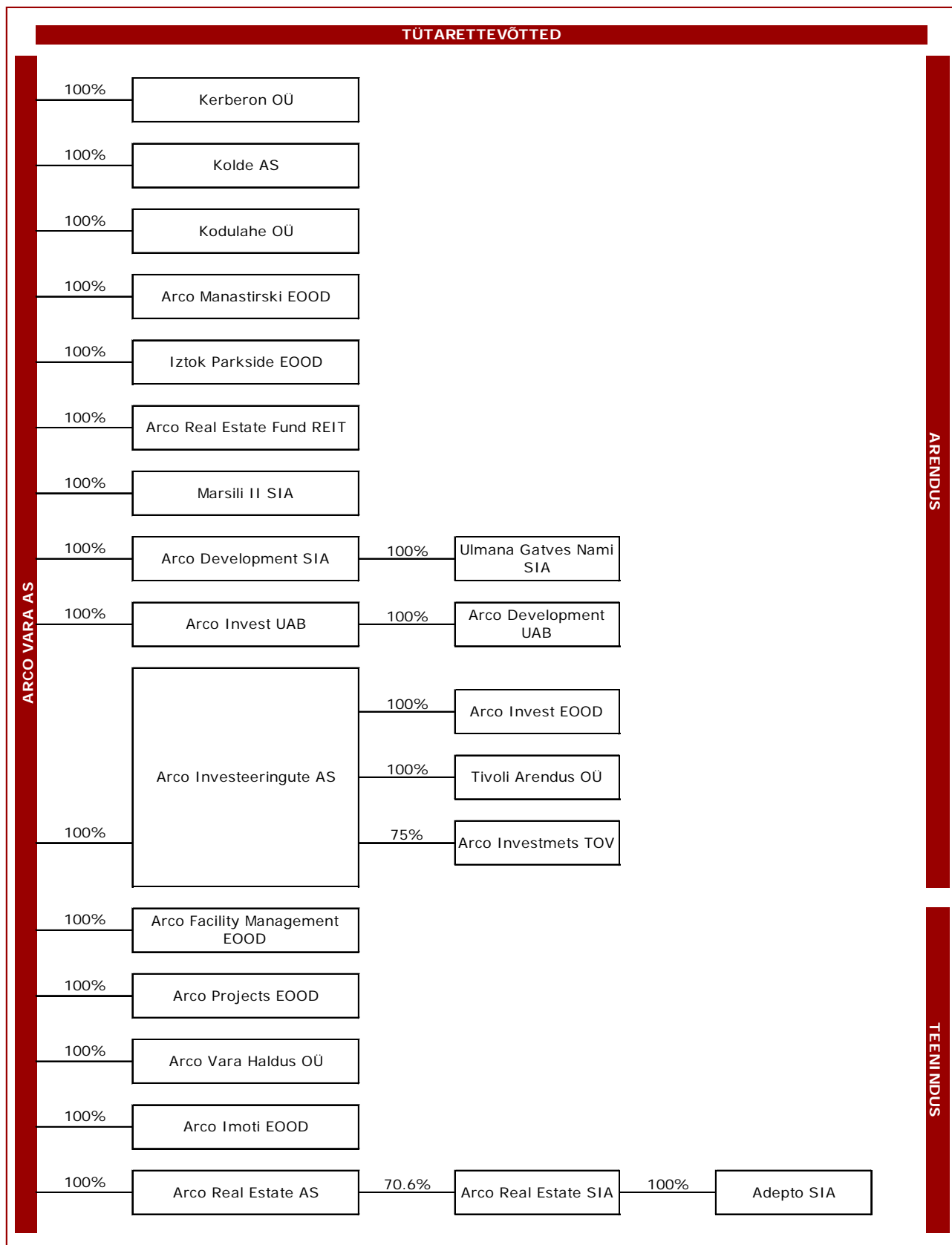
### Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevussegment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.06.2016	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	4 119	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-357	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	1 255	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	306	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-196	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 262	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	944	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-1 025	100%
Arco Real Estate SIA <sup>1</sup>	Läti	teenindus	1 905	31	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	188	100%

<sup>1</sup> - Arco Real Estate SIA mitte-kontrolliv osalus moodustab kontserni mitte-kontrolliva osaluse.

### KONTSERNI STRUKTUUR

30.06.2016 seisuga



## Põhilised näitajad

- Kontserni 2016. aasta II kvartali müügitulu oli 2,1 miljonit eurot, mis on 1,7% rohkem võrrelduna 2015. aasta teise kvartaliga, sealhulgas arendusdivisjoni müügitulu kasvas 1,1% võrra ja teenindusdivisjoni müügitulu kasvas 5,1% võrra. Kontserni 2016. aasta 6 kuu müügitulu 7,2 miljonit eurot on aga 10,7% rohkem kui 2015. aasta võrreldaval perioodil. Kasv on tulnud arendusdivisjonist, mille müügitulu suurenes 2016. aasta esimese kuue kuuga 12,5% võrra 5,8 miljoni euroni (2015. aasta 6 kuud: 5,2 miljonit eurot). Teenindusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta 6 kuuga 1,6 miljonit eurot, kasvades 0,6% võrreldes 2015. aasta 6 kuuga.
- Kontserni 2016. aasta 6 kuu ärikasum (=EBIT) oli 1,2 miljonit eurot ja puhaskasum 0,9 miljonit eurot, 2015. aasta 6 kuuga olid samad näitajad vastavalt 1,1 miljonit eurot ja 0,7 miljonit eurot. Kontserni ärikasum tuleb arendusdivisjonist, 2016. aasta 6 kuuga 1,5 miljonit eurot (2015. aasta 6 kuuga 1,2 miljonit eurot). Kontserni 2016. aasta II kvartali ärikahjumiks kujunes 0,1 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,2 miljonit eurot. 2015. aasta II kvartalis teeniti ärikasumit 0,2 miljonit eurot ja puhaskasumi näitaja oli sisuliselt nullis.
- Kontsern on 2016. aastal jätkanud laenukoormuse vähendamist. Netolaenu on 2016. aasta kolme esimese kuuga vähenenud 2,1 miljoni euro võrra, tasemele 9,9 miljonit eurot 30.06.2016 seisuga. Laenukohustused moodustasid 30.06.2016 seisuga 10,8 miljonit eurot, vähenedes 6 kuuga 1,9 miljoni euro võrra. Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.06.2016 seisuga 5,7%, mis on 0,7 protsendipunkti võrra kõrgem võrreldes 31.12.2015 seisuga.
- 2016. aasta II kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 5 korterit, 3 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut (2015. aasta II kvartalis müüdi 13 korterit). 2016. aasta 6 kuuga on müüdnud 73 korterit, 5 äripinda ja 4 hoonestamata kinnistut (2015. Aasta 6 kuud: 61 korterit ja 5 äripinda).

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR miljonites				
<b>Müügitulu</b>				
Arendus	5,8	5,2	1,4	1,4
Teenindus	1,6	1,6	0,9	0,8
Elimineerimine	-0,2	-0,3	-0,2	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>7,2</b>	<b>6,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>
<b>Ärikasum</b>				
Arendus	1,5	1,2	0,1	0,3
Teenindus	-0,1	0,1	0,0	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,3	0,0	-0,2	-0,2
Elimineerimine	0,1	-0,2	0,0	0,1
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>
Finantstulud ja -kulud	-0,3	-0,4	-0,1	-0,2
<b>Puhaskasum</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Peamised suhtarvud</b>				
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	0,14	0,12	-0,03	0,00
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	0,13	0,11	-0,03	0,00
<b>ROIC (jooksev 4 kvartalit)</b>	2,8%	6,3%		
<b>ROE (jooksev 4 kvartalit)</b>	6,1%	17,1%		
<b>ROA (jooksev 4 kvartalit)</b>	2,5%	5,7%		

	30.06.2016	31.12.2015
EUR miljonites		
<b>Varad kokku</b>	25,6	24,5
<b>Investeeritud kapital</b>	21,2	22,4
<b>Netolaenu</b>	9,9	12,0
<b>Omakapital</b>	10,4	9,6
<b>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja</b>	3,49	3,22
<b>Likviidsuskordaja</b>	0,36	0,32
<b>Finantsvõimendus</b>	2,47	2,54
<b>Laenu keskmine pikkus (aastates)</b>	1,5	1,7
<b>Laenu keskmine intress</b>	5,7%	5,0%
<b>Töötajate arv perioodi lõpul</b>	185	178

### Rahavood

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	3,6	3,2	0,7	0,2
Investeeringutegevuse rahavood	-0,9	-0,1	-0,9	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	-2,5	-3,7	-0,8	-0,9
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,7</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0,7	1,7	1,9	1,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,9	1,1	0,9	1,1

### Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	I kv 2013	II kv 2013	III kv 2013	IV kv 2013	Kokku 2013	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015	I kv 2016	II kv 2016	Kokku 2016
EUR miljonites																		
Müügitulu	1,7	3,5	3,5	2,0	10,7	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	7,2
Puhaskasum	0,0	1,4	0,1	2,0	3,5	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	0,9

### KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

**Puhaskasum aktsia kohta** = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv)

**Lahustatud puhaskasum aktsia kohta** = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv + potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arv)

**Investeeritud kapital** = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

**Netolaenu** = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaperitesse (perioodi lõpus)

**Investeeritud kapitali tootlus (ROIC)** = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeringud kapital

**Omakapitali tootlus (ROE)** = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine omakapital

**Varade tootlus (ROA)** = viimase nelja kvartali puhaskasum / keskmine varad kokku

**Lühiajaliste kohustuste kattekordaja** = käibevarad / lühiajalised kohustused

**Likviidsuskordaja** = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

**Finantsvõimendus** = varad kokku / omakapital

**Töötajate arv perioodi lõpul** = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv



## Juhataja kommentaarid

Eesmärgi täitumine, kahekordistada Arco Vara tegevusmaht ja kasum 2018. aasta lõpuks, on teise kvartaliga mitme edusammu võrra lähemal. Edusammud on täna nähtavad piltlikult öeldes linnapilti ilmunud ja ilmuvates kraanades, kuna numbritele peale vaadates on teise kvartali kasumiaruanne tagasihoidlik ning joone all on kogu aeg kantavate üldkulude tõttu kahjum. Nagu olen varasemalt öelnud, jääb numbriliselt tagasihoidlikuks kogu lähitulevik kuni 2017. aasta kolmanda kvartali lõpuni. Oluline on aga vaadata, milline on kontserni sisene dünaamika, mis paneb aluse 2017. aasta lõpu tulemusele ning 2018. ja järgnevate aastate tulemustele. Teises kvartalis liikusime edasi selliste arendusprojektidega, mida kliendid tahavad ja jaksavad osta.

### Olulised arendused: Kodulahe ja Iztok Parkside

Tallinnas, Kodulahe elukvartali esimese etapi ehitus on kulgenud plaanipäraselt ning eelmüük vastab meie ootustele. Kavatseme jätkata samas tempos, millega kõik esimese etapi 130 korterit ja äripinda saavad maha müüda 2017. aasta lõpuks või hiljemalt 2018. aasta esimeses kvartalis. Koos hoone kerkimisega ja tulevase äratuntava elukeskkonna rajamisega on märgatav ka klientide huvi tõus.

Sofias, Iztok Parkside projektis viisime kinnistu omandamistehingu lõpule. Projekteerimine on graafikus, detailplaneeringu kehtestamine on pisut kauem aega võtnud, kuid oli teise kvartali lõpus finišisirgel. Kolmandas kvartalis ootame detailplaneeringu jõustumist, projekti finantseerimislepingu sõlmimist pangaga ning ehitusluba, mille alusel aasta lõpuks on käivitunud nii ehitus kui ka eelmüük. Iztok Parkside-i müügitulemused jäävad tõenäoliselt 2018. aasta esimesse kvartalisse.

Mõlema projekti oodatud kasumimarginaal on muutusteta ja vastab omakapitali tootlusele seatud eesmärkidele (ROE 20% aastas) ning mõlema projekti arendusel on kriitilise tähtsusega selliste finantseerimislahenduste leidmine, mis võimaldab - piisava nõudluse korral - jätkata katkestamatult Kodulahe II etapi arendusega ning samuti Sofias Iztok Parkside'le järgneva projekti X arendusega.

### Madrid Blvd

Olime liiga optimistlikud uute kontoripindade üürnike prognoosis. Kuigi meie hoone asukoht, pakutavate pindade kvaliteet ja rendihind on konkurentsivõimeline, on üürnike paindlikkus olemasolevatelt pindadelt ülekolimisel ja kehtivate lepingute lõpetamisel piiratud, kui arvasime, ning uusi Sofia turule sisenevaid üürnikke on pigem vähe. Seetõttu on teise kvartali kontoripindade üüritlemused mitterahuldavad, uusi üürilepinguid pole enam sõlmitud ning vakants on endine. Hoone kaubanduspindadest, rendikorteritest ja kahest kontoripinnast hetkel teenitav renditulu on veidi väiksem kui Piraeuse pangalaenu intressikulu. Samas on üürnikega peetavad läbirääkimised sellises staadiumis, et kolmandas kvartalis ootame vakantsi olulist vähenemist. Aasta lõpu seisuga peaks hoone vaba rahavoog ja mõju kasumiaruandele olema positiivne.

Kuna müüsimise Madrid Blvd hoonel II kvartalis neli korterit ja mõned parkimiskohad, siis on hoonel lasuva pangalaenu jääk langenud vahearuanne avalikustamise päevaks alla 9,5 miljoni euro piiri. Vaba müügis olevate korterite laoseis on vahearuanne kuupäeva seisuga vähenenud 6-le ühikule. Ülejäänud korterid (15) on välja renditud.

### Muud arendused

Alustasime teises kvartalis ettevalmistusi kontserni maapangas olevate maatükkide suunamiseks aktiivsesse arendusse, et tugevdada 2017. ja 2018. aasta tulemusi. Teises kvartalis müüsimise Viimsiranna kinnistud. On mõeldav, et üks kinnistu Tartus vahetatakse elamuarenduseks sobiva kinnistu vastu samas linnas. Tallinnas, Liimi 1b kinnistu müüme kas maha või arendame ise välja rahavoogu tekitavaks kinnisvaraks. Tallinnas, Lehiku tee kinnistu detailplaneering on vastu võetud ning loodame selle kehtestamist aasta lõpuks. Maapangas on veel kasutamata ressursse, mis seoses Tallinna linna rahvaarvu kasvuga võivad muutuda lähiaastatel aktiivseks.

### Teenindusdivisjon

Teenindusdivisjoni tulemused tervikuna ei ole endiselt juhatust rahuldavad. Bulgaarias teenime kasumit ning kasvame, kusjuures avasime Sofias juba teise esinduskontori, kuid Lätis ja Eestis oleme kahjumis. Ettevõtte eesmärk on olla kõige inimesekesksem kinnisvarafirma, mis nõuab teatud muutusi mõttemallides, eriti kitsalt objekti müügile suunatud maakleri mõttemallis „tellis vs inimene“. Positiivne on see, et hindamisteenuse tulud Eestis on kasvanud üle ootuste. Tervikuna on Eesti tulude struktuur muutunud ainult professionaalsete, oma alale pühendunud maaklerite ja hindajate kasuks, kes koonduvad ettevõtte kaubamärgi alla. Juhatust ootab endiselt, et Eesti üksus muutub kasumlikuks hiljemalt 2016. aasta lõpuks, milleks on vajalik tõsta olemasoleva kulubaasi juures tulusid.

Läti üksuse osas tuleb märkida, et kontserni võimalused selle üksuse juhtimist mõjutada on piiratud, kuna kontsern ei ole üksuse ainuomanik ja mitmeid tähtsamaid otsuseid saab vastu võtta ainult konsensusel alusel.

### Aastaprognosis

Juhatus jääb esimese kvartali lõpu seisuga varasemalt avaldatud aastaprognosisi juurde: 2016. aasta müügitulu 10,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,8 miljonit eurot. Me läbime kogu 2016. aasta esimese kvartali tulemuste peal, millele edasised kvartalid lisavad müügitulu, tehingute vahendust ja ekspertarvamusi ja kerkivaid uusi kortereid, kuid söövad üldkulude tõttu ka servast kasumit.



## ARCO VARA KODUTURGUDE ARENGUD

### Sofia

Sofias on kinnisvaraturg stabiilses kasvufaasis. Tehingute arvu järgi on 2016. aasta esimesel poolaastal Sofias tehinguid tehtud 7% rohkem kui 2015. aasta samal perioodil, samas kui uute seatud hüpoteekide summa on kasvanud 19%. Kasvanud on ehituslubade väljastamine, Sofia kõrval ka teises suuremas Bulgaaria linnas Plovdivis. 2016. aastaks ennustatakse kinnisvarahindade 5%-list kasvu. Kinnisvaraturule avaldab positiivset mõju ka hüpoteeklaenu intressimäärade langus, 2016. aasta esimeses pooles on intressimäärad olnud vahemikus 4,25% kuni 5,25%. Kontserni Bulgaaria kinnisvarabüroo kogemusel on tüüpilise Sofias müüdava kahetoalise korteri suurus vahemikus 55-65 m<sup>2</sup> ja tehingu hind jääb 850-1000 euro vahele m<sup>2</sup> kohta. Populaarsemate kolmetoaliste korterite suurus jääb vahemikku 85-100 m<sup>2</sup> ruutmeetrihinnaga 800-900 eurot.

### Tallinn

Tallinnas tehti 2016. aasta II kvartalis korteriomanditega 2 261 ostu-müügi tehingut, seda on 9,9% rohkem kui 2016. aasta I kvartalis, kuid samas 1,3% vähem kui 2015. aasta II kvartalis. 2016. aasta 6 kuuga kokku oli korteriomandite ostu-müügitehingute arv Tallinnas 4 318, kasvades võrreldes eelmise aastaga 2,3%. Korteriomandite müügihinna mediaan oli Tallinnas 2016. aasta II kvartalis 1 516 eurot m<sup>2</sup> kohta, kasvades 3,1% võrreldes eelmise kvartaliga ja 3,6% võrreldes 2015. aasta II kvartaliga. Statistika põhjal hinnates võib turgu pidada stabiilseks ja tehinguhindades suunaga kergelt ülespoole. Tehinguaktiivsus ja tehinguhind on viimasel aastal kasvanud pigem kesklinnaga piirnevates linnaosades, nagu Põhja-Tallinn ja Kristiine, ning ka Mustamäe. Korteriurgu mõjutavad tugevasti uusarendused, mis ühelt poolt motiveerivad inimesi elukohta vahetama, samas suurenev pakkumine muudab ostja ka nõudlikumaks.

## TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2016. aasta II kvartalis 850 tuhat eurot (2015. aasta II kvartal: 809 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 129 tuhat eurot (2015. aasta II kvartal: 117 tuhat eurot). Kuue kuu võrdluses on 2016. aastal teeninduse müügitulu sisuliselt sama: 2016. aasta 6 kuuga 1 598 tuhat eurot võrreldes 2015. aasta 6 kuu 1 588 tuhande euroga. Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2016. aastal kasvanud võrreldes 2015. aasta sama perioodiga: II kvartali võrdluses on kasv 9% ja 6 kuu võrdluses 3%. Põhiteenuste müügitulu on kasvanud Eesti ja Läti büroos ja vähenenud Bulgaaria büroos. Bulgaaria büroo müügitulu vähenemine tuleb eelkõige kontsernisisese müügivahenduse vähenemisest.

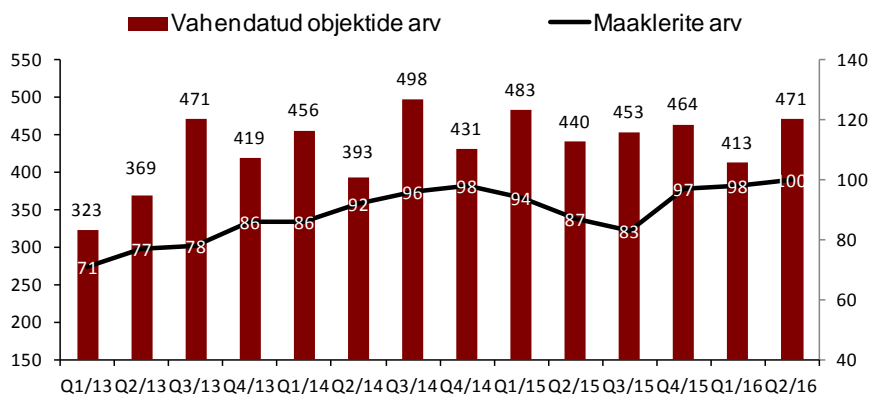
### Kinnisvarabüroode müügi käive vahendusest ja hindamisest

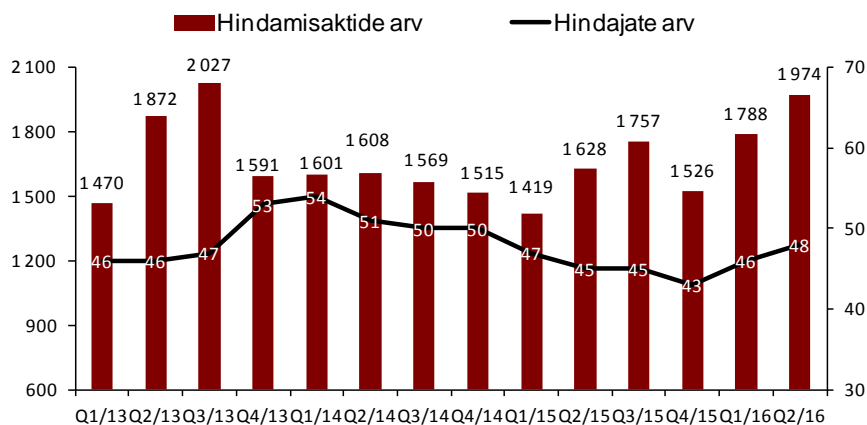
	6 kuud 2016	6 kuud 2015	Muutus %	II kvartal 2016	II kvartal 2015	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	655	595	10%	355	317	12%
Läti	468	436	7%	233	193	21%
Bulgaaria	329	378	-13%	186	198	-6%
<b>Kokku</b>	<b>1 452</b>	<b>1 409</b>	<b>3%</b>	<b>774</b>	<b>708</b>	<b>9%</b>

2016. aasta esimesed 6 kuud töötasid Eesti ja Läti kinnisvarabürood kahjumiga, vastavalt 119 tuhat ja 18 tuhat eurot (2015. aasta 6 kuuga saadi kahjumit vastavalt 40 tuhat ja 48 tuhat eurot). Bulgaaria büroo sai 2016. aasta 6 kuuga 2 tuhat eurot kahjumit (2015. aasta 6 kuu Bulgaaria büroo puhaskasum oli 111 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügi käive oli 2016. aasta 6 kuuga 56 tuhat eurot, sellest 48 tuhat eurot oli kontsernisisene (6 kuud 2015: vastavalt 82 tuhat ja 57 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2016. aasta 6 kuuga 64 tuhat eurot (2015. aasta 6 kuud: 55 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika on toodud kahel järgmisel graafikul.





Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv on 2016. aasta esimese kuue kuuga kasvanud 172-le, see on 7 inimest rohkem kui 2015. aasta lõpus. Töötajate arv on kasvanud eelkõige Bulgaarias.

## ARENDSUDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta II kvartalis 1 403 tuhat eurot (II kvartal 2015: 1 382 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas 969 tuhat eurot (2015. aasta II kvartalis 791 tuhat eurot). 2016. aasta 6 kuuga sai arendusdivisjon müügitulu 5 815 tuhat eurot, mida on 12,5% rohkem kui 2015. aasta esimese kuue kuu müügitulu 5 170 tuhat eurot.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2016. aasta II kvartalis oli 88 tuhat eurot ja esimesel kuuel kuul 163 tuhat eurot (2015. aasta II kvartalis 237 tuhat eurot ja 6 kuuga 474 tuhat eurot). Renditulu on eelmise aastaga võrreldes väiksem seetõttu, et ankurrentniku leping lõppes 2015. aasta III kvartalis ja rendipinnad renoveeriti 2015. aasta IV kvartalis. Varem ühele rentnikule renditud pind on nüüdseks jagatud 7 väiksemaks kontoripinnaks. Uute rentnike otsimine on pooleli, esimene rendileping on 2016. aasta II kvartalis ka sõlmitud. Endise renditulu lähedane tase on plaanis taastada 2016. aasta lõpuks.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2016. aasta kuue kuuga 1 491 tuhat eurot, sellest II kvartalis 105 tuhat eurot. 2015. aasta 6 kuu ärikasum oli 1 221 tuhat eurot, sellest II kvartalis 255 tuhat eurot.

Kontserni suurimas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jätkati II kvartalis 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust. Vahearuanne avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud kokku 41 korterile ja ühele äripinnale. Kortermaja planeeritav valmimisaeg on 2017. aasta suve alguses.

2016. aasta II kvartalis jätkati Sofias Manastirski Livadi projekti viimaste korterite ja äripindade müüki: kvartali jooksul müüdi kogu projekti viimane korter ja 4 äripinda. Kogu projektis jäi 30.06.2016 seisuga müüa veel 4 äripinda ja mõned parkimiskohad.

Madrid Blvd kompleksis Sofias on 30. juuni 2016 seisuga müümata veel 22 korterit: 2016. aasta II kvartalis müüdi neli korterit ja peale aruandeperioodi veel üks. Madridi müümata korteritest 15 teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Lisaks renditakse välja ka seni müümata 105 parkimiskohta.

Mais 2016 viis kontsern lõpuni Bulgaarias ettevõtte Iztok Parkside EOOD ostu, millega saadi oma arendusportfelli uus arendusprojekt Sofias Iztoki piirkonnas. Vahearuanne avalikustamise ajaks on projekti kinnistule kehtestatud detailplaneering, mis ootab Sofia linnavalitsuse poolt vastu võtmist eelduste kohaselt selle aasta III kvartalis. 2016. aasta II kvartalis viidi läbi ka projekteerimishange, mille tulemusel on plaanis ehitada kolm kortermaja kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind kokku kuni 7 070 m<sup>2</sup>). Ehitust on plaanis alustada selle aasta IV kvartalis ja kortermajad peaks valmima 2017. aasta lõpuks.

Lätis müüdi teises kvartalis kaks Marsili elamukrunti. Müümata on veel 12, neist ühele on vormistatud eelmüügileping, lõppmüük jääb 2016. aasta III kvartalis.

30.06.2016 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2015. aasta lõpus.

**ARCO VARA AKTIIVSETE PROJEKTIDE KOONDTABEL 30.06.2016**

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	372	4
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	21
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	2 408	22
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	korterid	S3	2 470	7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	21 048	12
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2/S5	120 220	<120 220>	<68>
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S4/S5	6 102	8 732	130
Kodulahe II-V etapp	Lahepea, Soodi, Pagi tn, Tallinn	Korterid	S2	22 396	<13 300>	<200>
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2/S5	2 463	<6 500>	1

Märkus: Tabelis toodud väärtused mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojekt on alles S1 või S2 etapis ja tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti pole veel. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

**Projekti etappide kirjeldus**

- S1: Kinnistu soetatud
- S2: Ehitusõiguse menetlus
- S3: Projekteerimine jm ettevalmistustööd
- S4: Ehitus
- S5: Turundus ja müük
- S6: Kinnisvara haldus, rent

**PERSONAL**

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 30.06.2016 seisuga 185 (31.12.2015 seisuga: 178). 2016. aasta kuue esimese kuu tööjõukulu oli 1,4 miljonit eurot (2015. aasta 6 kuud: 1,3 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2016. aasta 6 kuuga 57 tuhat eurot (2015. aasta 6 kuud: 54 tuhat eurot).

**JUHATUS JA NÕUKOGU**

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild. Septembris 2015 toimunud nõukogu koosolekul pikendati juhataja volitusi kolme aasta võrra, oktoobrini 2018.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luutsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpäik. Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com).

## PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

### Strateegiline risk

Enamus kontserni omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on kontsern keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. 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 prognoosil ja mitte tehingul, siis on kontserni põhirikiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub, või on oodatust nõrgem, või oodatust erinev.

Riski maandamiseks (i) paigutab kontsern omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2016: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakkumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks - sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamisetähtaegade edasi lükates, kasutab erinevaid projekti finantseerimise võimalusi selleks omakapitali kasutamata.

### Krediidirisk

Kontserni krediidiriskid tulenevad peamiselt kahest allikast: kinnisvara arendustegevusest ning deposiitide hoidmiseks kasutatavate pankade usaldusväärsusest. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediitiasutuste, tehakse tehingupartneri riski maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Samuti ei hoita raha ja raha ekvivalente ainult ühes pangas. Eelnevalt tulenevalt hindab kontsern krediidiriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

### Likviidsus- ja intressirisk

Kõik kontserni laenulepingud on sõlmitud eurodes ja baasintressiks on 3- või 6-kuu EURIBOR. Seega on kontsern avatud rahvusvahelistel kapitaliturgudel toimuvale. Pikaajaline intressirisk on tuletisinstrumentidega maandamata. Kontserni intressikandvad kohustused on 2016. aasta esimese 6 kuuga vähenenud 1,9 miljoni euro võrra. Seisuga 30.06.2016 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 10,8 miljonit eurot, millest kõigest 0,1 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.03.2016 seisuga 0,9 miljonit eurot (31.12.2015 seisuga: 0,7 miljonit eurot). 2016. aasta 6 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,4 miljonit eurot intresse (2015. aasta 6 kuuga 0,5 miljonit eurot). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.06.2016 seisuga 5,7%, see näitaja on suurenenud 0,7 protsendipunkti võrra võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära suurenemise põhjuseks on keskmisest selgelt kõrgema intressimääraga võlakirjade emiteerimine jaanuaris 2016.

### Valuutarisk

Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavalt eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kanna endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud valuutade devalveerimise vastu. Enamus likviidsetest vahenditest hoitakse nõudmiseni ja lühiajalise tähtajaga euro hoiustel.

## Aksia ja aktsionärid

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 117 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 30.06.2016 seisuga tasemel 1,07 eurot, olles langenud 2016. aasta 6 kuuga 7% võrra (aktsia sulgemishind 2015. aasta lõpus oli 1,15 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,15 eurot ja madalaim hind 1,01 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 30.06.2016 seisuga 6 545 tuhat eurot, aktsia P/E suhe 10,7 ning P/B suhe 0,63 (31.12.2015 seisuga vastavalt: 7 035 tuhat eurot, 15,8 ning 0,73).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimasel kolmel aastal ehk perioodil 30.06.2013 kuni 30.06.2016 kajastavad alljärgnevad kaks graafikut:

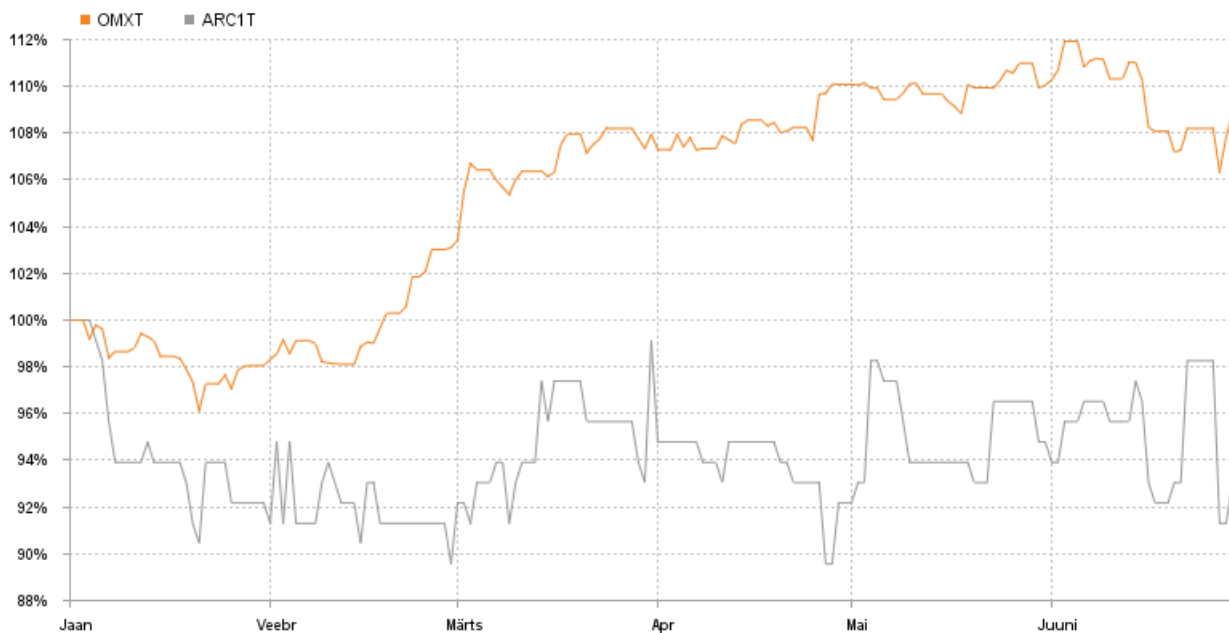
### 2016. aasta 6 kuud:



### Perioodil 30.06.2013 kuni 30.06.2016:



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2016. aasta esimesel 6 kuul:

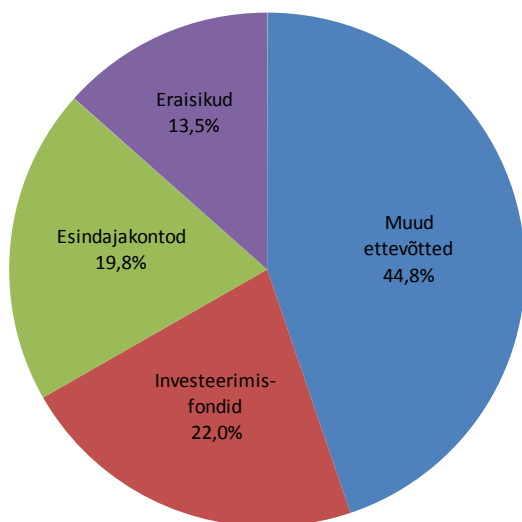


Indeks/aktsia	31.12.2015	30.06.2016	+/-%
—OMX Tallinn	898,99	980,37	+9,05
—ARC1T	1,15 EUR	1,07 EUR	-6,96

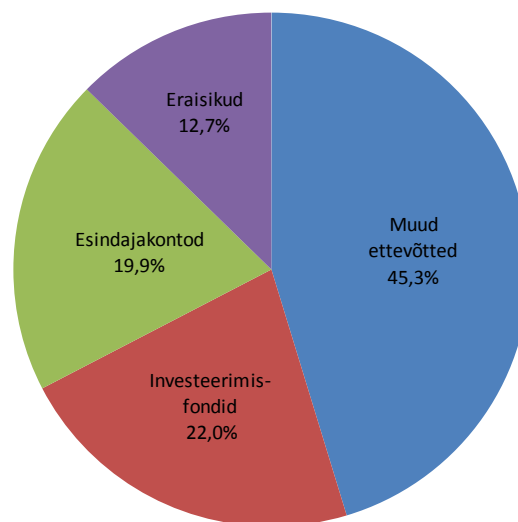
**Aktsionäride struktuur**

Arco Varal oli 30.06.2016 seisuga kokku 1 536 aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 600), sealhulgas 1 327 eraisikust aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 381), kes omasid kokku 13,5% osalust ettevõttes (31.12.2015 seisuga 12,7%). Kogu osaluse jaotus 30.06.2016 ja 31.12.2015 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammil:

**Osaluse struktuur seisuga 30.06.2016**



**Osaluse struktuur seisuga 31.12.2015**



Suuremad osanikud 30.06.2016 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	558 975	9,1%
Alarmo Kapital OÜ	500 188	8,2%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,4%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
HM Investeeringud OÜ	330 505	5,4%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	2 006 048	32,8%
<b>Kokku</b>	<b>6 117 012</b>	<b>100,0%</b>

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.06.2016	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,8%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	500 188	8,2%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	6,0%
Kert Keskspaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	202 171	3,3%
Steven Yaroslav Gorelik	Nõukogu liige	0	0,0%
<b>Kokku</b>		<b>1 673 996</b>	<b>27,4%</b>

<sup>1</sup> - Steven Yaroslav Gorelik on fondijuhina seotud Arco Vara osalust omava kolme investeerimisfondiga (Firebird Republics Fund Ltd, Firebird Avrora Fund Ltd ja Firebird Fund L.P), mis kokku omavad 692 750 Arco Vara aktsiat (kokku 11,3% osalus).



## Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2016. aasta II kvartali ja 6 kuu tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja ebakindluste kirjeldust.

Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja

11. august 2016

## Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR tuhandetes					
<b>Jätkuvad tegevusvaldkonnad</b>					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		5 582	4 616	1 277	1 111
Müügitulu teenuste müügist		1 569	1 841	817	949
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>7 151</b>	<b>6 457</b>	<b>2 094</b>	<b>2 060</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-4 692	-4 169	-1 513	-1 269
<b>Brutokasum</b>		<b>2 459</b>	<b>2 288</b>	<b>581</b>	<b>791</b>
Muud äritulud		28	23	27	6
Turustuskulud	5	-280	-234	-138	-125
Üldhalduskulud	6	-1 021	-945	-522	-470
Muud ärikulud		-18	-26	-12	-14
Kasum tütarettevõtte müügist		1	0	1	0
<b>Ärikasum</b>		<b>1 169</b>	<b>1 106</b>	<b>-63</b>	<b>188</b>
Finantstulud- ja kulud	7	-296	-388	-124	-198
<b>Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>873</b>	<b>718</b>	<b>-187</b>	<b>-10</b>
<b>Lõpetatud tegevusvaldkond</b>					
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast		0	-13	0	-2
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>873</b>	<b>705</b>	<b>-187</b>	<b>-12</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>					
		878	719	-182	-3
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>					
		-5	-14	-5	-9
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>873</b>	<b>705</b>	<b>-187</b>	<b>-12</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>					
		878	719	-182	-3
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>					
		-5	-14	-5	-9
<b>Aksia puhaskasum</b>	8				
- tava		0,14	0,12	-0,03	0,00
- lahustatud		0,13	0,11	-0,03	0,00

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.06.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		925	745
Nõuded ja ettemaksed	9	716	679
Varud	10	14 092	12 818
<b>Käibevara kokku</b>		<b>15 733</b>	<b>14 242</b>
Nõuded ja ettemaksed	9	11	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 111	9 513
Materiaalne põhivara		483	489
Immateriaalne põhivara		255	229
<b>Põhivara kokku</b>		<b>9 860</b>	<b>10 231</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>25 593</b>	<b>24 473</b>
Laenukohustused	12	118	2 345
Võlad ja saadud ettemaksed	13	4 312	1 935
Eraldised		81	146
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>4 511</b>	<b>4 426</b>
Laenukohustused	12	10 717	10 417
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>10 717</b>	<b>10 417</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>15 228</b>	<b>14 843</b>
Aktsiakapital		4 282	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	298	298
Jaotamata kasum		3 473	2 656
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>10 356</b>	<b>9 539</b>
Mittekontrolliv osalus		9	91
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>10 365</b>	<b>9 630</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>25 593</b>	<b>24 473</b>

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		9 635	8 695	3 809	2 802
Tasumised tarnijatele		-4 185	-2 958	-2 403	-1 673
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 149	-2 035	-378	-532
Väljamaksed töötajatele		-636	-539	-312	-304
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-62	33	-15	-94
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>3 603</b>	<b>3 196</b>	<b>701</b>	<b>199</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-74	-99	-35	-43
Laekumine tütarettevõtte müügist		1	0	1	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-840	0	-840	0
Saadud intressid		0	3	0	2
Muud tasumised investeerimistegevusest		-3	0	0	0
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-916</b>	<b>-96</b>	<b>-874</b>	<b>-41</b>
Saadud laenud	12	1 071	870	51	870
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 998	-3 965	-580	-1 432
Makstud intressid		-391	-475	-189	-172
Makstud dividendid		-61	-61	-61	-61
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-128	-82	0	-82
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-2 507</b>	<b>-3 713</b>	<b>-779</b>	<b>-877</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>180</b>	<b>-613</b>	<b>-952</b>	<b>-719</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		745	1 691	1 877	1 797
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>180</b>	<b>-613</b>	<b>-952</b>	<b>-719</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		925	1 078	925	1 078

## Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aktsia-kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>179</b>	<b>2 250</b>	<b>9 014</b>	<b>36</b>	<b>9 050</b>
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	719	719	-14	705
<b>Saldo 30.06.2015</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>179</b>	<b>2 908</b>	<b>9 672</b>	<b>22</b>	<b>9 694</b>
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>298</b>	<b>2 656</b>	<b>9 539</b>	<b>91</b>	<b>9 630</b>
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus miite-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	-77	-77
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	878	878	-5	873
<b>Saldo 30.06.2016</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>298</b>	<b>3 473</b>	<b>10 356</b>	<b>9</b>	<b>10 365</b>

## Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2016. aasta II kvartali ja 6 kuu raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2015 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kontserni raamatupidamise vahearuanne on koostatud tuhandetes eurodes, kui ei ole märgitud teisiti.

### 2. Segmentiaruanne

Kontserni ärisegmentid on:

**Arendus** - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine;

**Teenindus** - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, valitsemine ja haldamine, investeerimine kinnisvarasse lühiajalisel eesmärgil.

Kontserni segmentide vahelised tehingud on tehtud turuhinnas ning hinnastatud samadel põhimõtetel, mis kontsernivälised tehingud. Olulise osa segmentide vahelistest tehingutest annab teeninduse segment, mis müüb kontserni arenduse segmenti ettevõtetele eelkõige kinnisvara vahendusteenust. Kontserni jagamatud tulud-kulud ning varad ja kohustused sisaldavad eelkõige Emaettevõtte tulusid-kulusid ning varasid ja kohustusi.

#### Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	6k 2016	6k 2015	6k 2016	6k 2015	6k 2016	6k 2015	6k 2016	6k 2015	6k 2016	6k 2015
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	5 759	5 126	1 392	1 328	0	3			7 151	6 457
<i>Muutus</i>	12,3%		4,8%						10,7%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	56	44	206	260			-262	-304	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>5 815</b>	<b>5 170</b>	<b>1 598</b>	<b>1 588</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-262</b>	<b>-304</b>	<b>7 151</b>	<b>6 457</b>
<i>Muutus</i>	12,5%		0,6%							
<b>Ärikasum</b>	<b>1 491</b>	<b>1 221</b>	<b>-117</b>	<b>60</b>	<b>-322</b>	<b>-368</b>	<b>117</b>	<b>193</b>	<b>1 169</b>	<b>1 106</b>

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	II kv 2016	II kv 2015	II kv 2016	II kv 2015	II kv 2016	II kv 2015	II kv 2016	II kv 2015	II kv 2016	II kv 2015
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 373	1 366	721	692	0	2			2 094	2 060
<i>Muutus</i>	0,5%		4,2%						1,7%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	30	22	129	117			-159	-139	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>1 403</b>	<b>1 388</b>	<b>850</b>	<b>809</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-159</b>	<b>-139</b>	<b>2 094</b>	<b>2 060</b>
<i>Muutus</i>	1,1%		5,1%							
<b>Ärikasum</b>	<b>105</b>	<b>255</b>	<b>-44</b>	<b>17</b>	<b>-158</b>	<b>-195</b>	<b>34</b>	<b>111</b>	<b>-63</b>	<b>188</b>

#### Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes								
Varad	24 654	23 318	582	505	357	650	25 593	24 473
Kohustused	12 482	14 060	442	518	2 304	265	15 228	14 843

### 3. Müügitulu

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	5 582	4 616	1 277	1 111
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 277	1 209	657	628
Kinnisvara rent	227	528	122	268
Haldusteenused	21	63	12	30
Muu müügitulu	44	41	26	23
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>7 151</b>	<b>6 457</b>	<b>2 094</b>	<b>2 060</b>

### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-3 676	-3 224	-969	-791
Tööjõukulud	-812	-715	-429	-371
Haldustegevuse kulud	-129	-157	-70	-77
Sõidukite kulud	-12	-10	-6	-6
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-6	-6	-3	-3
Muud kulud	-57	-57	-36	-21
<b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>	<b>-4 692</b>	<b>-4 169</b>	<b>-1 513</b>	<b>-1 269</b>

### 5. Turustuskulud

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-151	-136	-71	-75
Tööjõukulud	-63	-60	-29	-32
Turu-uuringud	-5	-5	-1	-1
Vahendustasud	-3	0	0	0
Muud turustuskulud	-58	-33	-37	-17
<b>Turustuskulud kokku</b>	<b>-280</b>	<b>-234</b>	<b>-138</b>	<b>-125</b>

### 6. Üldhalduskulud

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-547	-482	-297	-239
Büroo tegevuskulud	-189	-238	-92	-126
Sisseostetud teenused	-109	-83	-40	-28
IT kulud	-80	-75	-38	-40
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-46	-20	-23	-11
Sõidukite kulud	-16	-15	-8	-9
Juriidiline teenindus	-15	-18	-11	-9
Muud kulud	-19	-14	-13	-8
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-1 021</b>	<b>-945</b>	<b>-522</b>	<b>-470</b>



## 7. Finantstulud ja -kulud

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-286	-327	-122	-144
Intressitulud	0	2	0	1
Muud finantstulud ja -kulud	-10	-63	-2	-55
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-296</b>	<b>-388</b>	<b>-124</b>	<b>-198</b>

## 8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad.

	6 kuud 2016	6 kuud 2015	II kvartal 2016	II kvartal 2015
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 117 012	6 117 012	6 117 012	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	780 000	390 000	780 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	878	719	-182	-3
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,14</b>	0,12	<b>-0,03</b>	0,00
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>0,13</b>	0,11	<b>-0,03</b>	0,00

1.07.2013 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 298 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti teine vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Uus vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vaata ka lisa 14.

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	30.06.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	201	235
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-12	-12
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>189</b>	<b>223</b>
<b>Muud nõuded</b>		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	33	119
<b>Muud nõuded kokku</b>	<b>39</b>	<b>125</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	74	75
Muud viitlaekumised	17	3
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>91</b>	<b>78</b>
Tehtud ettemaksed	397	253
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>716</b>	<b>679</b>

**10. Varud**

	30.06.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	14 067	12 580
Materjalid ja valmistoodang	10	12
Ettemaksed varude eest	15	226
<b>Varud kokku</b>	<b>14 092</b>	<b>12 818</b>

**Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud (muutused perioodis)**

	2016	2015
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>12 580</b>	<b>11 942</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	2 102	70
Kortermajade ehituskulu	2 382	728
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	234	81
Muud kapitaliseeritud kulud	14	199
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	431	77
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-3 676	-3 224
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni</b>	<b>14 067</b>	<b>9 873</b>

**11. Kinnisvarainvesteeringud****Kinnisvarainvesteeringud (muutused perioodis)**

	2016	2015
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>9 513</b>	<b>11 585</b>
Kapitaliseeritud arenduskulusid	29	21
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-431	-77
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. juuni</b>	<b>9 111</b>	<b>11 529</b>

**12. Laenukohustused**

	30.06.2016			31.12.2015		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	9 647	58	9 589	12 585	2 179	10 406
Võlakirjad	1 122	0	1 122	151	150	1
Kapitalirendikohustused	16	10	6	26	16	10
Muud laenukohustused	50	50	0	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>10 835</b>	<b>118</b>	<b>10 717</b>	<b>12 762</b>	<b>2 345</b>	<b>10 417</b>

2016. aasta 6 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 998 tuhat eurot (6 kuud 2015: 3 965 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 071 tuhat eurot (6 kuud 2015: 870 tuhat eurot).

2016. aasta esimese kuue kuuga on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- jaanuaris ja veebruaris tagastas kontsern viimased 1 536 tuhat eurot Manastirski Livadi arendusprojekti III etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu;
- märtsis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu viimase osa summas 500 tuhat eurot;

- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale kokku 827 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;
- jaanuaris lunastati 2014. aasta märtsis emiteeritud võlakirjad summas 150 tuhat eurot, sellest 50 tuhat eurot rahalise maksena. Emissioonist 100 tuhat eurot konverteeriti aga uude võlakirjaemissiooni, mis viidi läbi jaanuari alguses 2016. Kogu uue võlakirjaemissiooni maht on 1 120 tuhat eurot, lunastamistähtajaga 6. jaanuaril 2018, intressimääraga 12% aastas. Võlakirjad on tagatiseta. Vaata ka lisa 14.

### 13. Võlad ja saadud ettemaksed

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.06.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>836</b>	<b>296</b>
<b>Võlg tütarettevõtte soetamisest</b>	<b>1 050</b>	<b>0</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>19</b>	<b>172</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	114	47
Ettevõtte tulumaks	32	114
Sotsiaalmaks	46	40
Üksikisiku tulumaks	28	31
Muud maksuvõlad	367	336
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>587</b>	<b>568</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	146	174
Intressivõlad	2	8
Muud viitvõlad	4	11
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>152</b>	<b>193</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	1 666	704
Muud ettemakstud tulud	2	2
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>1 668</b>	<b>706</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>4 312</b>	<b>1 935</b>

## 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;**
- 2) **muud seotud osapooled** – Arco Vara AS juhataja ja nõukogu liikmed ning nende kontrolli all olevad ettevõtted (v.a. need ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju).

### Tehingud seotud osapooltega

	6 kuud 2016	6 kuud 2015
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Ostetud teenused	20	14
Võlakirjade emiteerimine	100	0
Võlakirjade lunastamine	150	750
Intresside tasumine	6	85
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdud teenused	0	2
Võlakirjade lunastamine	0	250
Intresside tasumine	0	39

### Saldod seotud osapooltega

	30.06.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Emiteeritud võlakirjad	100	150
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Emiteeritud võlakirjad	2	11

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot oli märgitud kontserni emaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade algne lunastamispäev oli 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Juunis 2015 lepitati võlakirjade omanikega kokku võlakirjade lunastustähtaja pikendamises kuue kuu võrra. Võlakirjad lunastati lõplikult jaanuari alguses 2016, sealhulgas võlakirjad summas 100 tuhat eurot konverteeriti uude suunatud võlakirjaemissiooni, mis viidi läbi 2015. aasta detsembri lõpus ja 2016. aasta jaanuari alguses. Vaata ka lisa 12.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2016. aasta esimese 6 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 57 tuhat eurot (2015. aasta 6 kuud: 54 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokoll allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaettevõtte juhataja kasuks on emiteeritud vahetusvõlakiri, mis annab talle õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Optsiooni väärtuseks arvutati optsiooni andmisel 298 tuhat eurot, mis jagati perioodile juuli 2013 kuni detsember 2015 tööjõukuluna ning 2015. aasta lõpuks oli kogu optsiooni väärtus kajastatud omakapitali reservis.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal uus vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Uus vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vaata ka lisa 8.

## Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2016. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS-i finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja  
11. august 2016