



Arco Vara AS

2016. AASTA III KVARTALI JA 9. KUU

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

2016. AASTA III KVARTALI ja 9 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

Regionaalsed koduleheküljed: www.arcovara.ee
www.arcorealestate.lv
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. september 2016

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2016. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE	4
ÜLDINFO.....	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE	15
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	18
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	19
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	20
1. Arvestuspõhimõtted	20
2. Segmendiaruandlus	20
3. Müügitulu	21
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	21
5. Turustuskulud	21
6. Üldhalduskulud	21
7. Finantstulud ja -kulud.....	22
8. Puhaskasum aktsia kohta	22
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	22
10. Varud.....	23
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	23
12. Laenukohustused.....	23
13. Võlad ja saadud ettemaksed	24
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	25
15. Aruandeperioodi järgsed sündmused	26
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	27

2016. aasta III kvartali ja 9 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 tegevussegmentiks: 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.

30.09.2016 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 terviklikke 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

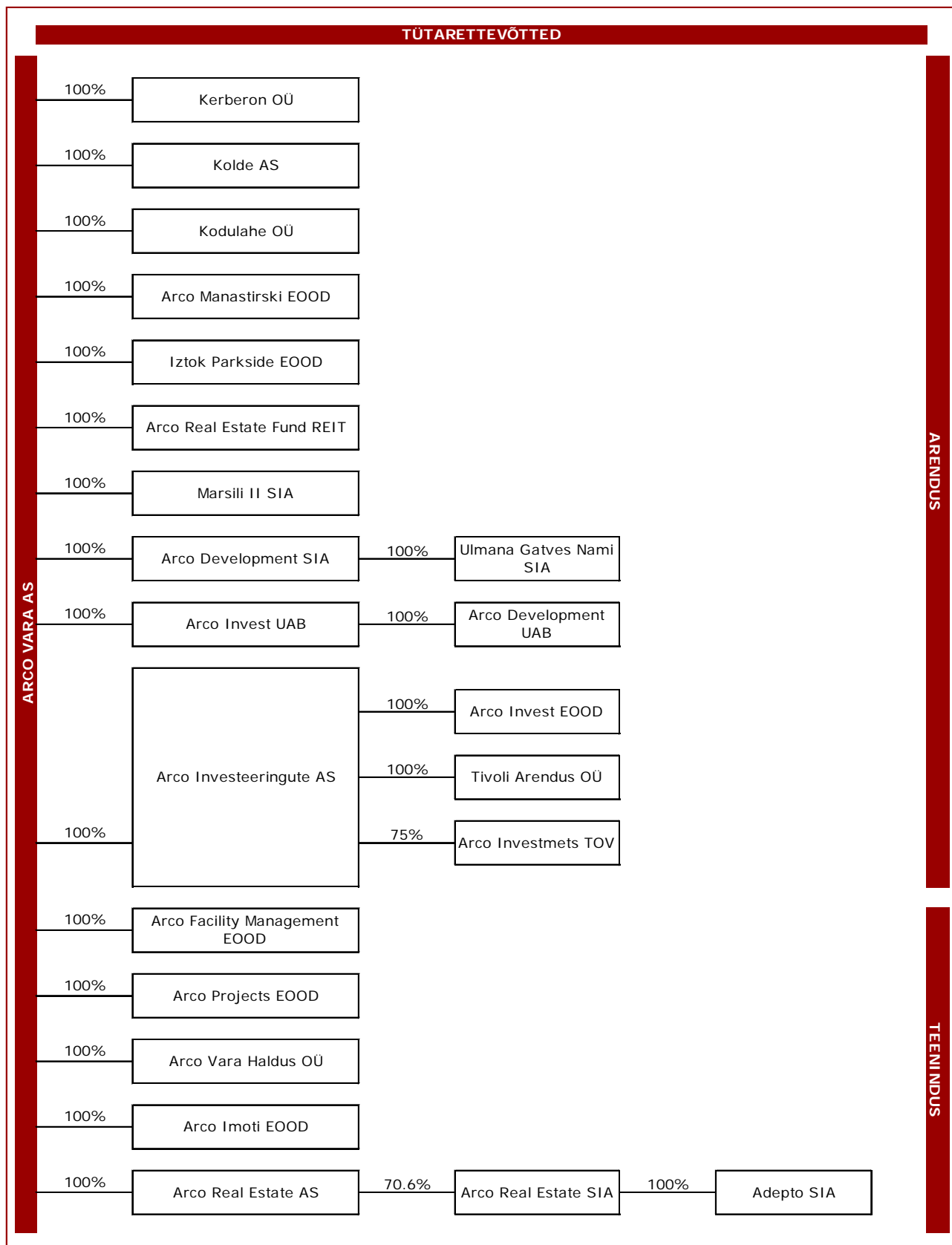
Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevussegment	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2016	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	4 091	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-501	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	1 234	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	298	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-265	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 259	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	954	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-1 058	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	31	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	174	100%

¹ - Arco Real Estate SIA mitte-kontrolliv osalus moodustab kontserni mitte-kontrolliva osaluse.

KONTSERNI STRUKTUUR

30.09.2016 seisuga



Põhilised näitajad

- Kontserni 2016. aasta III kvartali müügitulu oli 1,3 miljonit eurot, mis on 39% vähem võrrelduna 2015. aasta kolmanda kvartali müügituluga 2,1 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli kolmandas kvartalis 0,6 miljonit eurot, vähenedes eelmise aasta kolmanda kvartaliga võrreldes koguni 57% võrra. Teenindusdivisjoni müügitulu 0,8 miljonit eurot langes kolmandas kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 5,4%. Kontserni 2016. aasta 9 kuu müügitulu 8,4 miljonit eurot on 1,4% vähem kui 2015. aasta võrreldaval perioodil. Arendusdivisjoni müügitulu vähenes 2016. aasta üheksa kuuga 2,2% võrra 6,4 miljoni euroni ja teenindusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta 9 kuuga 2,4 miljonit eurot, langedes 1,5% võrrelduna 2015. aasta 9 kuuga.
- Kontserni 2016. aasta III kvartali ärikahjumiks kujunes 0,2 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,4 miljonit eurot. 2015. aasta III kvartalis teeniti ärikasumit 0,3 miljonit eurot ja puhaskasumit 0,2 miljonit eurot. Kontserni 2016. aasta 9 kuu ärikasum (=EBIT) oli 1 miljonit eurot ja puhaskasum 0,5 miljonit eurot, 2015. aasta 9 kuuga olid samad näitajad vastavalt 1,4 miljonit eurot ja 0,9 miljonit eurot. Kontserni ärikasum tuleb arendusdivisjonist, 2016. aasta 9 kuuga 1,5 miljonit eurot (2015. aasta 9 kuuga 1,6 miljonit eurot). Teenindusdivisjoni ärikasum oli nii selle kui eelmise aasta 9 kuuga nulli lähedal.
- Kontserni laenukoormus on 30.09.2016 seisuga sisuliselt samal tasemel võrreldes 2015. aasta lõpuga. Netolaenu on 2016. aasta üheksa kuuga suurenenud 0,3 miljoni euro võrra, tasemele 12,3 miljonit eurot 30.09.2016 seisuga. Laenukohustused moodustasid 30.09.2016 seisuga 12,7 miljonit eurot, vähenedes 9 kuuga 0,1 miljoni euro võrra. Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 30.09.2016 seisuga 6,1%, mis on 1,1 protsendipunkti võrra kõrgem võrreldes 31.12.2015 seisuga.
- 2016. aasta III kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 2 korterit ja 2 hoonestamata kinnistut (2015. aasta III kvartalis müüdi 12 korterit, üks äripind ja üks hoonestamata kinnistut). 2016. aasta 9 kuuga on müüdnud 75 korterit, 5 äripinda ja 6 hoonestamata kinnistut (2015. aasta 9 kuud: 73 korterit, 6 äripinda ja üks hoonestamata kinnistut).

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	6,4	6,5	0,6	1,4
Teenindus	2,4	2,4	0,8	0,9
Elimineerimine	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	8,4	8,5	1,3	2,2
Ärikasum				
Arendus	1,5	1,6	0,0	0,4
Teenindus	-0,1	0,1	0,0	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,5	-0,4	-0,2	0,0
Elimineerimine	0,1	0,1	0,0	0,0
Ärikasum kokku	1,0	1,4	-0,2	0,4
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,5	-0,2	-0,2
Puhaskasum	0,5	0,9	-0,4	0,2
Peamised suhtarvud				
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,15	-0,06	0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,14	-0,05	0,03
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	0,3%	5,6%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	0,6%	13,9%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	0,3%	5,1%		

	30.09.2016	31.12.2015
EUR miljonites		
Varad kokku	26,6	24,5
Investeeringud kapital	22,7	22,4
Netolaenu	12,3	12,0
Omakapital	10,0	9,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,22	3,22
Likviidsuskordaja	0,20	0,32
Finantsvõimendus	2,67	2,54
Laenu keskmine pikkus (aastates)	1,2	1,7
Laenu keskmine intress (aastas)	6,1%	5,0%
Töötajate arv perioodi lõpul	185	178

Rahavood

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	2,6	3,1	-1,0	-0,1
Investeeringustegevuse rahavood	-2,0	-0,1	-1,1	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	-0,9	-3,5	1,6	0,3
Perioodi rahavood kokku	-0,3	-0,5	-0,5	0,2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0,7	1,7	0,9	1,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0,4	1,2	0,4	1,2

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum

	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	III kv 2016	Kokku 9k 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	1,2	8,4
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	-0,4	0,5

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)

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

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

Investeeringud 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

Arco Vara grupp on rühkinud edasi, tegeledes samaaegselt ühe restruktureeritud rendikinnisvara töölepaneku, kahe suure elamuarenduse ehituse ning kolme maakler- ja hindamisüksuse sisemise käiguvahetusega meie koduturgudel. Edasirühkimine ei ole kujundlikult rääkides kahjuks mitte mõnus pühapäevane jalutuskäik, vaid pigem teekond läbi kõrbe. Kõikideks nendeks pingutusteks peame jooksvalt raha välja andma, enne kui me hakkame raha teenima. Nagu olen varasemates kvartaliaruannetes hoiatanud, saavad meie järgnevate kvartalite tulemused olema tagasihoidlikud.

Sellel perioodil peaksime kaks asja selgeks tegema: esiteks, edasirühkimine „läbi kõrbe“ peab olema lõppenud kolmandas kvartalis 2017, kui alustame Kodulahe I etapi korterite üleandmisega ja kontsern peab uuesti kasumlikuks muutuma ning teiseks, hoolimata mu enda ilusast selgitusest toimuva kohta, jooksime me tegelikult kolmandas kvartalis lati alt läbi. Puhaskahjum 0.4 miljonit eurot oli suurem, kui me ise ootasime.

Nende toimetustega, mida veel bilansis ja kasumiaruandes näha ei ole, saime pigem hästi hakkama. Kodulahe ehitus edenes vastavalt ajakavale ning võlaõiguslepingutega eelmüük vastas meie ootustele. Kavatsime I etapi (üle 8 700 m² müüdav kogupind, umbes 16 miljonit eurot müügitulu) välja müüa 2017. aasta lõpuks ning peame varsti alustama II etapi ettevalmistusi. Samuti viisime lõpule Iztok Parkside maa omandamise ja detailplaneeringu, mis tänase kuupäevaga on jõustunud, ning jätkame ehitushankega, et alustada ehitust veel sel aastal. IV kvartalis alustame Iztoki eelmüüki. Ning lõpetuseks liikusime edasi mitmes väiksemas Sofias, Tallinna ja Tartu arendusprojektis, kus ootame, et meie bilanssi jõuaksid atraktiivsed arenduskõlbulikud maatükid koos ehitusõigusega 2017. aasta esimesel poolaastal ning välja arendatud tooted lõpptarbijale (korterid või eramukrundid) 2018. aastal. Eesmärk on endiselt kahekordistada Arco Vara müügitulu ja kasumit (vastavalt 10 ja 1 miljonilt 20 ja 2 miljonile) hiljemalt 2018. a. lõpuks.

Mis läks aga viltu? Viltumine on kogumina nagu väikesed augud veetünni põhjas, mis kokku andsid ennast tunda ebameeldivalt ja nähtavalt. Müügitulu oli oodatust väiksem ning teatud kulutused oodatust suuremad. Tavaliselt on meil vaja kontsernina saavutada minimaalselt 2 miljonit eurot kvartalitulu, et kulud tuludega katta.

Esiteks ebaõnnestus meil Madrid Blvd kontoripindadele uute rentnike kaasamine Sofias, kus meil on seniajani 4 100 m² vaba pinda. Tulemusena jäi meil saamata märkimisväärne tulu. Enda poolt oleme reageerinud rendihindade alandamisega, kuna eelistame madalama rendituluga ja hõivatud maja kõrgete rendihindadega tühjale majale. Samuti jälgime lähedalasuva metroopeatuse „Theater“ ehitust, mis peaks valmima 2018. aastal. See parandab oluliselt meie Madrid Blvd klientide ühendust muu metropoliga.

Teiseks, meie maakler- ja hindamisüksused Eestis, Lätis ja Bulgaarias ei ole seniajani kasumit teeninud, kui neil pole olnud tööd Arco enda poolt pakutavate arendusprojektidega. Lahenduseks on mõtteviisi muutmine ning ka teatud tööprotsesside ümberkujundamine. Kontsern on huvitatud sellistest üksustest, mis teenivad kasumit autonoomselt. Läti Arco Real Estate SIA osaluse väljaost Arco Varalt kohaliku juhtkonna poolt ning jätkamine oma nime all väljaspool kontserni, millest 1. novembril teada andsime, on osa sellest lahendusest. Eestis ja Bulgaarias jätkame muutuste elluviimist nii tööprotsessis kui ka mõtlemises.

Kolmandaks, me müüsimme oma allesjäänud laost välja oodatust vähem arendustooteid. Kolmanda kvartali lõpus oli kogu Madridi, Manastirski (mõlemad Sofias) ning Marsili (Riias) laojäägi väärtus umbes 1 miljon eurot. Oleksime pidanud müüma rohkem kui 600 tuhande euro eest – kuigi teisest küljest, allesjäänud laoseisu müümiseks on meil aega veel mitu kvartalit ning midagi uut sinna enne 2017. aasta kolmandat kvartalit ei lisandu.

Ning lõpetuseks, kolmandas kvartalis kandsime teatud ühekordseid turundus- ja üldkulusid, mida juhatus luges vältimatuks. Vaadates nii Tallinnas kui Sofias tihenevat konkurentsi, oli Arco toodetele aja ja ruumi juurdevõitmiseks vaja veidi trügida.

Eelnenud kokku võttes jätkame oma valitud kursil, mille käigus järgmise kolme kvartali tulemused on väherõõmustavad. 2017. aasta kolmanda ja sellele järgnevate järgmiste kvartalite tulemusi loome aga juba praegu ning need paistavad head. Rahavood kuni 2017. aasta teise poolaastani on pingelised ning võimalik on kontserni maapangast teatud tükide müük või täiendav võla emiteerimine. Samas on meil lisaks olemasoleva töö kannatlikule jätkamisele soov üles näidata ka kannatamatust ja proovida midagi ära teha enne 2017. aasta kolmandat kvartalit. Need kaks asja on Madrid Blvd hoonesse uute rentnike saamine ning Eestis ja Bulgaarias maakler- ja hindamisteenuste tulude tõstmine.

TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2016. aasta III kvartalis 806 tuhat eurot (2015. aasta III kvartal: 852 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 76 tuhat eurot (2015. aasta III kvartal: 107 tuhat eurot). Üheksa kuu võrdluses on 2016. aastal teeninduse müügitulu langus 1,5%: 2016. aasta 9 kuuga 2 404 tuhat eurot võrreldes 2015. aasta 9 kuu 2 440 tuhande euroga. Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2016. aasta 9 kuuga samal tasemel võrreldes 2015. aasta esimese üheksa kuuga. III kvartali võrdluses on langus 4%. Põhiteenuste müügitulu on kasvanud Eesti ja Läti büros ja vähenenud Bulgaaria büros. Bulgaaria büroo müügitulu vähenemine tuleb eelkõige kontsernisisese müügivahenduse vähenemisest.

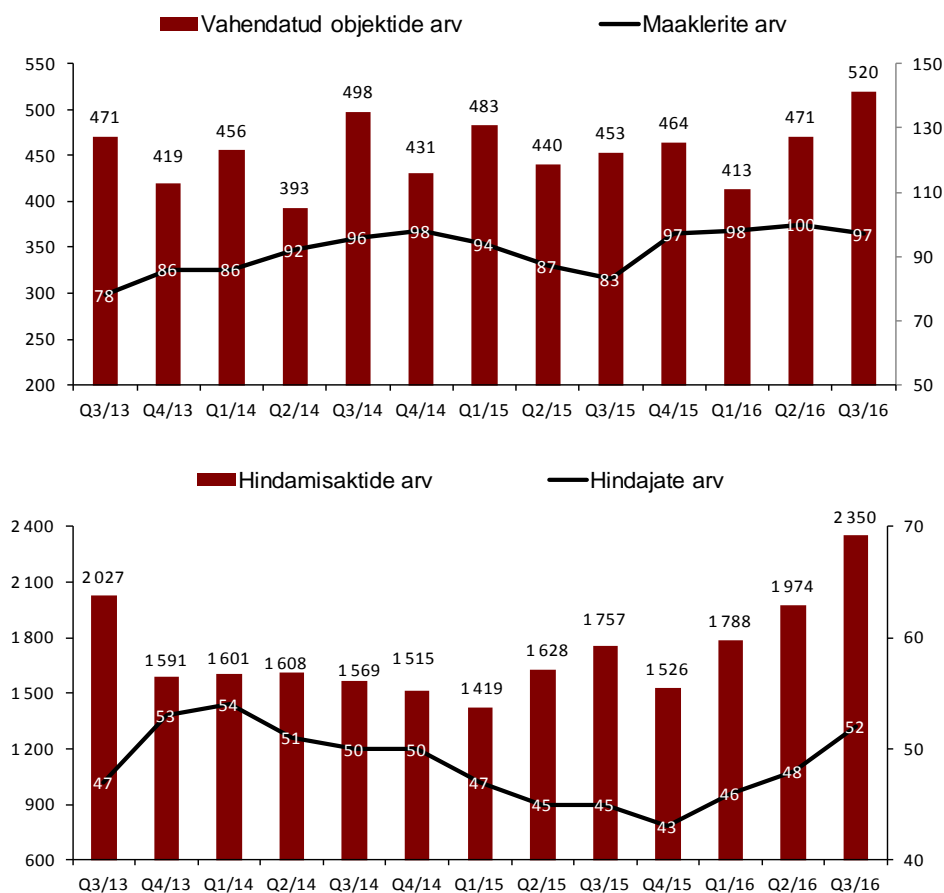
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	Muutus %	III kvartal 2016	III kvartal 2015	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	1 036	963	8%	381	355	7%
Läti	694	679	2%	226	243	-7%
Bulgaaria	444	538	-17%	115	158	-27%
Kokku	2 174	2 180	0%	722	756	-4%

2016. aasta esimesed 9 kuud töötasid Eesti ja Läti kinnisvarabürood puhaskahjumiga, vastavalt 152 tuhat ja 18 tuhat eurot (2015. aasta 9 kuuga saadi kahjumit vastavalt 68 tuhat ja 51 tuhat eurot). Bulgaaria büroo sai 2016. aasta 9 kuuga 17 tuhat eurot kahjumit (2015. aasta 9 kuu Bulgaaria büroo puhaskasum oli 137 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2016. aasta 9 kuuga 87 tuhat eurot, sellest 75 tuhat eurot oli kontsernisisene (9 kuud 2015: vastavalt 104 tuhat ja 77 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2016. aasta 9 kuuga 104 tuhat eurot (2015. aasta 9 kuud: 105 tuhat eurot).

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



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

ARENUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta III kvartalis 586 tuhat eurot (III kvartal 2015: 1 374 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas 367 tuhat eurot (2015. aasta III kvartalis 770 tuhat eurot). 2016. aasta 9 kuuga ulatus arendusdivisjon müügitulu 6 401 tuhande euroni, mida on 143 tuhande euro võrra ehk 2,2% vähem kui 2015. aasta esimese 9 kuuga. Kinnisvara müügitulu kontserni arendusprojektides ulatus 2016. aasta 9 kuuga 6 043 tuhande euroni (2015. aasta 9 kuud: 5 713 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2016. aasta III kvartalis oli 89 tuhat eurot ja 9 kuuga 252 tuhat eurot (2015. aasta III kvartalis 234 tuhat eurot ja 9 kuuga 708 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 endisel renditulu tasemel on osutunud keeruliseks. 2016. aasta III kvartali lõpus otsustati oluliselt alandada renditulu ootusi ning seati eesmärgiks kõigi pindade väljarentimine hiljemalt 2017. aasta kevadeks.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2016. aasta üheksa kuuga 1 524 tuhat eurot, sellest III kvartalis 33 tuhat eurot. 2015. aasta 9 kuu ärikasum oli 1 598 tuhat eurot, sellest III kvartalis 377 tuhat eurot.

Kontserni suurimas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jätkati III kvartalis 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust. Augustis täideti ehitust finantseeriva panga nõuded omafinantseeringule ja avanes krediidi limit kokku 8,8 miljonile eurole. Vahearuanne avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud kokku 59 korterile ja ühele äripinnale. Kortermaja planeeritav valmimisaeg on 2017. aasta suvel.

Madrid Blvd kompleksis Sofias oli 30. septembri 2016 seisuga müümata veel 20 korterit. 2016. aasta III kvartalis müüdi kaks korterit. Madridi müümata korteritest 15 teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Lisaks renditakse välja ka seni müümata 105 parkimiskohta.

Manastirski Livadi projektis oli kvartali lõpus müüa veel 4 äripinda ja mõned parkimiskohad.

Mais 2016 viis kontsern lõpule Bulgaarias ettevõtte Iztok Parkside EOOD ostu, millega saadi oma arendusportfelli uus arendusprojekt Sofias Iztoki piirkonnas. Septembris 2016 allkirjastati laenuleping projekti edasiste arenduskulude täiemahuliseks finantseerimiseks summas kuni 4,9 miljonit eurot. Vahearuanne avalikustamise ajaks on jõustunud projekti kinnistu detailplaneering, alanud on eelmüük ja välja on kuulutatud ehitushange. Plaanis on ehitada kolm kortermaja kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²), mis peaksid valmima 2017. aasta lõpuks.

Lätis müüdi III kvartalis kaks Marsili elamukrunti. Projektis on 30.09.2016 seisuga müümata veel 10 krunti.

30.09.2016 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2015. aasta lõpus.

ARCO VARA AKTIIVSETE PROJEKTIDE KOONDtabel 30.09.2016

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	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	-	2 060	20
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	korterid	S3	2 470	7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	18 047	10
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S3	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	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 30.09.2016 seisuga 185 (31.12.2015 seisuga: 178). 2016. aasta 9 kuu tööjõukulu oli 2,1 miljonit eurot (2015. aasta 9 kuud: 1,9 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2016. aasta 9 kuuga 82 tuhat eurot (2015. aasta 9 kuud: 83 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 Keskspaik. Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Strateegiline risk

Enamus kontserni omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on kontsern keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendussüklid alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestavad 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.

Riski maandamiseks kontsern (i) paigutab omakapitali erinevatesse arendusprojektidesse ning erinevatel turgudel (2016: Tallinn ja Sofia), (ii) monitoorib jooksvat nõudlust ja pakumist oma koduturgudel ning (iii) kasutab võimalusi investeringu tegemise hetke ja nõudluse tekkimise hetke lähendamiseks - sõlmib ostjatega eellepinguid, hangib maad omakapitali paigutamiseks või seda 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 krediidasutuste, 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. 30.09.2016 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 12,7 miljonit eurot (2016. aasta 9 kuuga vähenenud 0,1 miljonit eurot), millest 1,2 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2016 seisuga 0,4 miljonit eurot (31.12.2015 seisuga: 0,7 miljonit eurot). 2016. aasta 9 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,6 miljonit eurot intresse (2015. aasta 9 kuuga 0,6 miljonit eurot). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2016 seisuga 6,1%, see näitaja on suurenenud 1,1 protsendipunkti võrra võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste kaalutud keskmise intressimäära suurenemise põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakohustuste võtmine 2016. aastal.

Valuutarisk

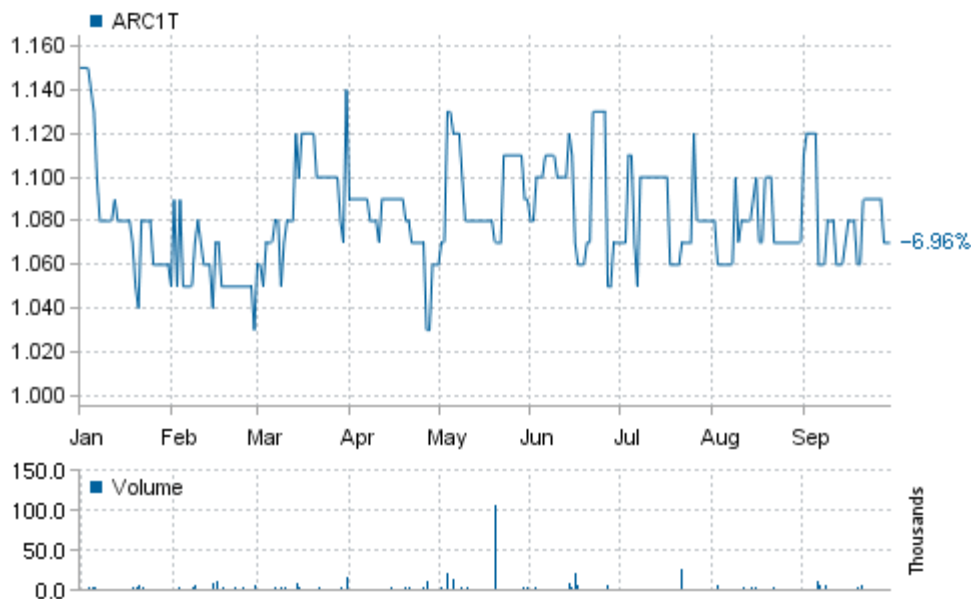
Teenuste ostu- ja müügilepingud on enamasti sõlmitud kohalikes valuutades: eurodes (EUR) või Bulgaaria levides (BGN). Kinnisvara ostu-müügi tehingud sõlmitakse valdavas osas eurodes, millest tulenevalt kontserni varade ja kohustuste struktuur ei kannu endas olulist valuutariski. Kontsern ei ole kaitstud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

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 30.09.2016 seisuga tasemel 1,07 eurot, olles langenud 2016. aasta 9 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 30.09.2016 seisuga 6 545 tuhat eurot, aktsia P/E suhe 104 ning P/B suhe 0,66 (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 30.09.2013 kuni 30.09.2016 kajastavad alljärgnevad kaks graafikut:

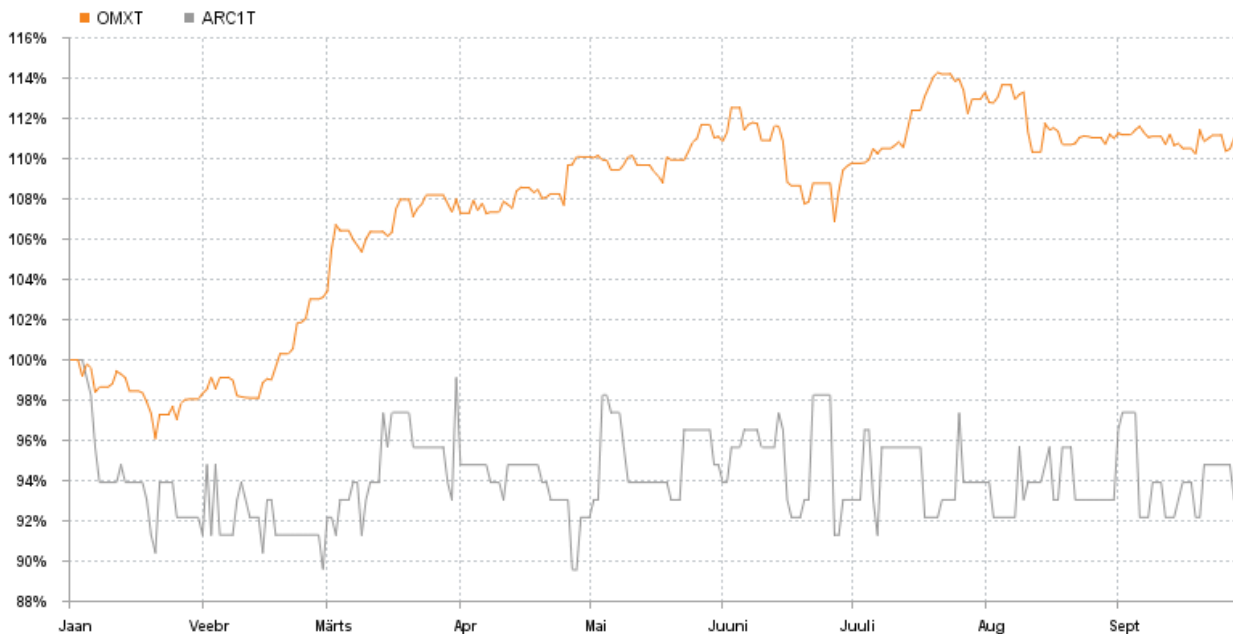
2016. aasta 9 kuud:



Perioodil 30.09.2013 kuni 30.09.2016:



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2016. aasta esimesel 9 kuul:

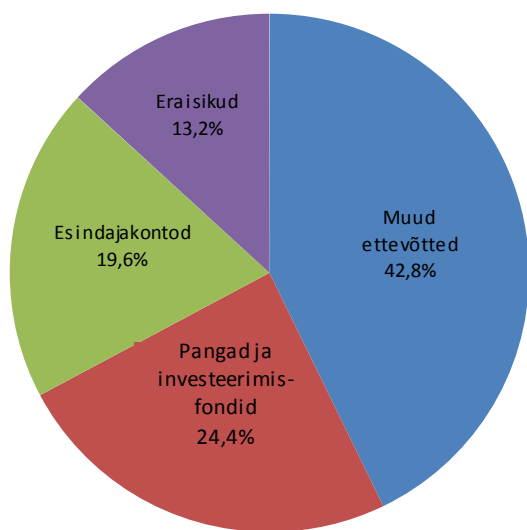


Indeks/aktsia	31.12.2015	30.09.2016	+/-%
OMX Tallinn	898,99	1 001,34	+11,38
ARC1T	1,15 EUR	1,07 EUR	-6,96

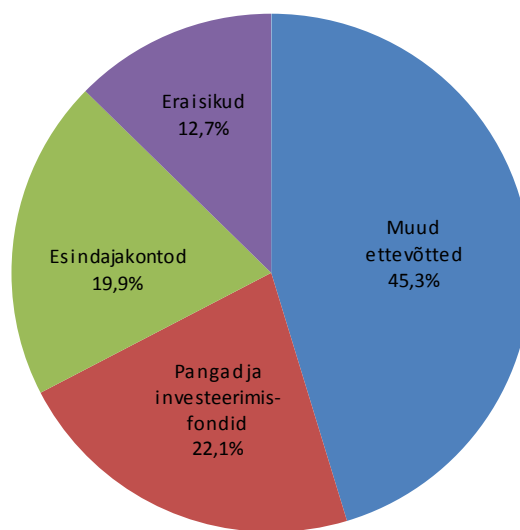
Aktsionäride struktuur

Arco Varal oli 30.09.2016 seisuga kokku 1 519 aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 600), sealhulgas 1 317 eraisikust aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 381), kes omasid kokku 13,2% osalust ettevõttes (31.12.2015 seisuga 12,7%). Kogu osaluse jaotus 30.09.2016 ja 31.12.2015 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur seisuga 30.09.2016



Osaluse struktuur seisuga 31.12.2015



Suuremad osanikud 30.09.2016 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
Nordea Bank Finland PLC klient	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	553 975	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%
AS LHV Pank	158 526	2,6%
Teised aktsionärid	2 003 044	32,7%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.09.2016	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 Keskaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	202 171	3,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	0,0%
Kokku		1 673 996	27,4%

¹ - 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 III kvartali ja 9 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

3. november 2016

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		6 043	5 713	461	1 097
Müügitulu teenuste müügist		2 395	2 842	826	1 001
Müügitulu kokku	2,3	8 438	8 555	1 287	2 098
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-5 554	-5 433	-862	-1 264
Brutokasum		2 884	3 122	425	834
Muud äritulud		35	70	7	47
Turustuskulud	5	-418	-359	-138	-125
Üldhalduskulud	6	-1 519	-1 373	-498	-428
Muud ärikulud		-29	-32	-11	-6
Kasum tütarettevõtte müügist		1	0	0	0
Ärikasum		954	1 428	-215	322
Finantstulud- ja kulud	7	-459	-538	-163	-150
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		495	890	-378	172
Lõpetatud tegevusvaldkond					
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast		0	-13	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum		495	877	-378	172
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>					
		500	892	-378	173
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>					
		-5	-15	0	-1
Aruandeperioodi koondkasum		495	877	-378	172
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>					
		500	892	-378	173
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>					
		-5	-15	0	-1
Aktsia puhaskasum	8				
- tava		0,08	0,15	-0,06	0,03
- lahustatud		0,07	0,14	-0,05	0,03

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		414	745
Nõuded ja ettemaksed	9	616	679
Varud	10	15 525	12 818
Käibevara kokku		16 555	14 242
Nõuded ja ettemaksed	9	11	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 360	9 513
Materiaalne põhivara		466	489
Immateriaalne põhivara		248	229
Põhivara kokku		10 085	10 231
VARAD KOKKU		26 640	24 473
Laenukohustused	12	1 164	2 345
Võlad ja saadud ettemaksed	13	3 903	1 935
Eraldised		81	146
Lühiajalised kohustused kokku		5 148	4 426
Laenukohustused	12	11 505	10 417
Pikaajalised kohustused kokku		11 505	10 417
KOHUSTUSED KOKKU		16 653	14 843
Aktsiakapital		4 282	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	298	298
Jaotamata kasum		3 095	2 656
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 978	9 539
Mittekontrolliv osalus		9	91
OMAKAPITAL KOKKU		9 987	9 630
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		26 640	24 473

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		12 282	10 945	2 647	2 250
Tasumised tarnijatele		-7 133	-4 766	-2 948	-1 808
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-1 627	-2 305	-478	-270
Väljamaksed töötajatele		-894	-766	-258	-227
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-73	24	-11	-9
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		2 555	3 132	-1 048	-64
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-81	-137	-7	-38
Laekumine tütarettevõtte müügist		1	0	0	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-1 890	0	-1 050	0
Saadud intressid		0	4	0	1
Muud tasumised investeerimistegevusest		-3	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-1 973	-133	-1 057	-37
Saadud laenud	12	3 285	1 385	2 214	515
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-3 378	-4 109	-380	-144
Makstud intressid		-621	-588	-230	-113
Makstud dividendid		-61	-61	0	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-138	-82	-10	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-913	-3 455	1 594	258
RAHAVOOD KOKKU		-331	-456	-511	157
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		745	1 691	925	1 078
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-331	-456	-511	157
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		414	1 235	414	1 235

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								
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	77	77
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	892	892	-15	877
Saldo 30.09.2015	4 282	292	2 011	179	3 081	9 845	98	9 943
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
Kasumi jaotamine	0	0	0	0	-61	-61	0	-61
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	-77	-77
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	500	500	-5	495
Saldo 30.09.2016	4 282	292	2 011	298	3 095	9 978	9	9 987

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2016. aasta III kvartali ja 9 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), nii 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	
	9k 2016	9k 2015	9k 2016	9k 2015	9k 2016	9k 2015	9k 2016	9k 2015	9k 2016	9k 2015
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	6 316	6 479	2 122	2 073	0	3			8 438	8 555
Muutus	-2,5%		2,4%						-1,4%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	85	65	282	367			-367	-432	0	0
Müügitulu kokku	6 401	6 544	2 404	2 440	0	3	-367	-432	8 438	8 555
Muutus	-2,2%		-1,5%							
Ärikasum	1 524	1 598	-161	80	-487	-410	78	160	954	1 428

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2016	III kv 2015	III kv 2016	III kv 2015	III kv 2016	III kv 2015	III kv 2016	III kv 2015	III kv 2016	III kv 2015
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	557	1 353	730	745	0	0			1 287	2 098
Muutus	-58,8%		-2,0%						-38,7%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	29	21	76	107			-105	-128	0	0
Müügitulu kokku	586	1 374	806	852	0	0	-105	-128	1 287	2 098
Muutus	-57,4%		-5,4%							
Ärikasum	33	377	-44	20	-165	-42	-39	-33	-215	322

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
UR tuhandetes								
Varad	25 604	23 318	564	505	472	650	26 640	24 473
Kohustused	13 903	14 060	412	518	2 338	265	16 653	14 843

3. Müügitulu

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	6 043	5 713	461	1 097
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 953	1 863	676	654
Kinnisvara rent	355	813	128	285
Haldusteenused	33	85	12	22
Muu müügitulu	54	81	10	40
Müügitulu kokku	8 438	8 555	1 287	2 098

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-4 043	-3 994	-367	-770
Tööjõukulud	-1 207	-1 109	-395	-394
Haldustegevuse kulud	-190	-212	-61	-55
Sõidukite kulud	-18	-16	-6	-6
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-9	-8	-3	-2
Muud kulud	-87	-94	-30	-37
Müüdnud toodangu kulu kokku	-5 554	-5 433	-862	-1 264

5. Turustuskulud

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-220	-202	-69	-66
Tööjõukulud	-94	-91	-31	-31
Turu-uuringud	-6	-7	-1	-2
Vahendustasud	-5	0	-2	0
Muud turustuskulud	-93	-59	-35	-26
Turustuskulud kokku	-418	-359	-138	-125

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-779	-709	-232	-227
Büroo tegevuskulud	-292	-332	-103	-94
Sisseostetud teenused	-177	-116	-68	-33
IT kulud	-117	-105	-37	-30
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-70	-30	-24	-10
Sõidukite kulud	-25	-24	-9	-9
Juriidiline teenindus	-26	-32	-11	-14
Muud kulud	-33	-25	-14	-11
Üldhalduskulud kokku	-1 519	-1 373	-498	-428

7. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III kvartal 2015
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-400	-475	-114	-148
Intressitulud	0	3	0	1
Muud finantstulud ja -kulud	-59	-66	-49	-3
Finantstulud ja -kulud kokku	-459	-538	-163	-150

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.

	9 kuud 2016	9 kuud 2015	III kvartal 2016	III 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)	500	892	-378	173
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,08	0,15	-0,06	0,03
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,07	0,14	-0,05	0,03

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

	30.09.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	180	235
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-12	-12
Nõuded ostjate vastu kokku	168	223
Muud nõuded		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	36	119
Muud nõuded kokku	42	125
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	241	75
Muud viitlaekumised	9	3
Viitlaekumised kokku	250	78
Tehtud ettemaksed	156	253
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	616	679

10. Varud

	30.09.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	15 498	12 580
Materjalid ja valmistoodang	12	12
Ettemaksed varude eest	15	226
Varud kokku	15 525	12 818

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 580	11 942
Arenduseks soetatud kinnistud	2 102	70
Kortermajade ehituskulu	3 984	1 540
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	360	90
Muud kapitaliseeritud kulud	84	320
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	431	81
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-4 043	-3 994
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	15 498	10 049

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 513	11 585
Kapitaliseeritud arenduskulused	278	43
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-431	-81
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	9 360	11 547

12. Laenukohustused

	30.09.2016			31.12.2015		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenud	10 433	53	10 380	12 585	2 179	10 406
Võlakirjad	1 122	1	1 121	151	150	1
Kapitalirendikohustused	14	10	4	26	16	10
Muud laenukohustused	1 100	1 100	0	0	0	0
Kokku	12 669	1 164	11 505	12 762	2 345	10 417

2016. aasta 9 kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 3 378 tuhat eurot (9 kuud 2015: 4 109 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 3 285 tuhat eurot (9 kuud 2015: 1 385 tuhat eurot).

2016. aasta 9 kuuga on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- jaanuaris ja veebruaris tagastas kontsern viimased 1 536 tuhat eurot Manastirski Livadi arendusprojekti III etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenust;
- märtsis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu viimase osa summas 500 tuhat eurot;
- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale kokku 1 190 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, lunastamistähtaeg 6. jaanuaril 2018, intressimäär 12% aastas. Võlakirjad on tagatiseta. Vaata ka lisa 14.

2016. aasta kolmandas kvartalis sai kontsern uusi laene summas 2 214 tuhat eurot, sellest:

- 1 164 tuhat eurot on Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaen, mis võeti kasutusele augustis 2016;

- 1 050 tuhat eurot on kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Iztok Parkside EOOD soetamise viimase osa tasumiseks võetud lühiajaline sildlaen, mis on vahearuande kuupäevaks tagastatud.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	796	296
Muud võlad	15	172
Maksuvõlad		
Käibemaks	66	47
Sotsiaalmaks	41	40
Üksikisiku tulumaks	28	31
Ettevõtte tulumaks	3	114
Muud maksuvõlad	273	336
Maksuvõlad kokku	411	568
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	118	174
Intressivõlad	28	8
Muud viitvõlad	1	11
Viitvõlad kokku	147	193
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	2 531	704
Muud ettemakstud tulud	3	2
Saadud ettemaksed kokku	2 534	706
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	3 903	1 935

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

	9 kuud 2016	9 kuud 2015
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	27	25
Võlakirjade emiteerimine	100	0
Võlakirjade lunastamine	150	500
Intresside tasumine	9	89
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	1	2
Saadud ettemaksud	6	0
Võlakirjade emiteerimine	1	0
Võlakirjade lunastamine	0	250
Intresside tasumine	0	39

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	100	150
Muud seotud osapooled		
Saadud ettemaksud	6	0
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 lepidi võlakirjade omanikega kokku võlakirjade lunastustähtaja pikendamises kuu 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 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 82 tuhat eurot (2015. aasta 9 kuud: 83 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 suuruseks 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 protokollil 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 arvatati 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.

15. Aruandeperioodi järgsed sündmused

31. oktoobril 2016 võõrandas kontserni tütarettevõtte Arco Real Estate AS oma 70,6%-lise osaluse Arco Real Estate SIA-s selle ettevõtte teisele osanikule ja juhatuse esimehele. Viiel viimasel aastal (2011 kuni 2015) moodustas Arco Real Estate SIA teenitud müügitulu keskmiselt 5% kogu kontserni müügitulust (2016. aasta 9 kuuga 8%), kontserni finantstulemustele aga olulist mõju ei avaldanud. Kontsern säilitab „Arco Real Estate“ kaubamärgi Lätis.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2016. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuandlus”. 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
3. november 2016