



Arco Vara AS

2018. AASTA I KVARTALI LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE

2018. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävalla 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.arcoreal.bg

Põhitegevusalad: Kinnisvaraarendus (EMTAK 41201)
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 2018 – 31. detsember 2018

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2018 – 31. märts 2018

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2018. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	3
ÜLDINFO	3
Kontserni tegevused	3
Visioon ja missioon	3
Kontserni struktuur	3
PÕHILISED NÄITAJAD	5
JUHATAJA KOMMENTAARID	7
TEENINDUSDIVISJON	7
ARENATUSDIVISJON	8
INIMESED	9
Tasud	9
Juhatus ja nõukogu	9
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID	10
Aktsiate hind	10
Aktsionäride struktuur	11
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE	12
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	13
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	14
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE	16
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	17
1. Arvestuspõhimõtted	17
2. Segmendiaruandlus	17
3. Müügitulu	17
4. Müüdüd kinnisvara ja teenuste kulu	18
5. Turustuskulud	18
6. Üldhalduskulud	18
7. Finantstulud ja -kulud	18
8. Puhaskasum aktsia kohta	19
9. Nõuded ja tehtud ettemaksud	19
10. Varud	20
11. Kinnisvarainvesteeringud	20
12. Intressi kandvad kohustused	20
13. Võlad ja saadud ettemaksud	21
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	21
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	23

2018. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE

ÜLDINFO

Kontserni tegevused

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

Teenindusdivisjoni põhitegevus on kinnisvara vahendamine ja hindamine, kinnisvara haldamine ja nõustamine. 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.

Visioon ja missioon

Arco Vara visioon:

- Oleme kõige inimesekesksem kinnisvarafirma
- Tunneme kinnisvara kõige paremini
- Aitame kõige suuremat hulka inimesi.

Arco Vara missiooniks on pakkuda inimestele üle ootuste kogemusi kinnisvara valdkonnas ja aidata neil leida oma koht.

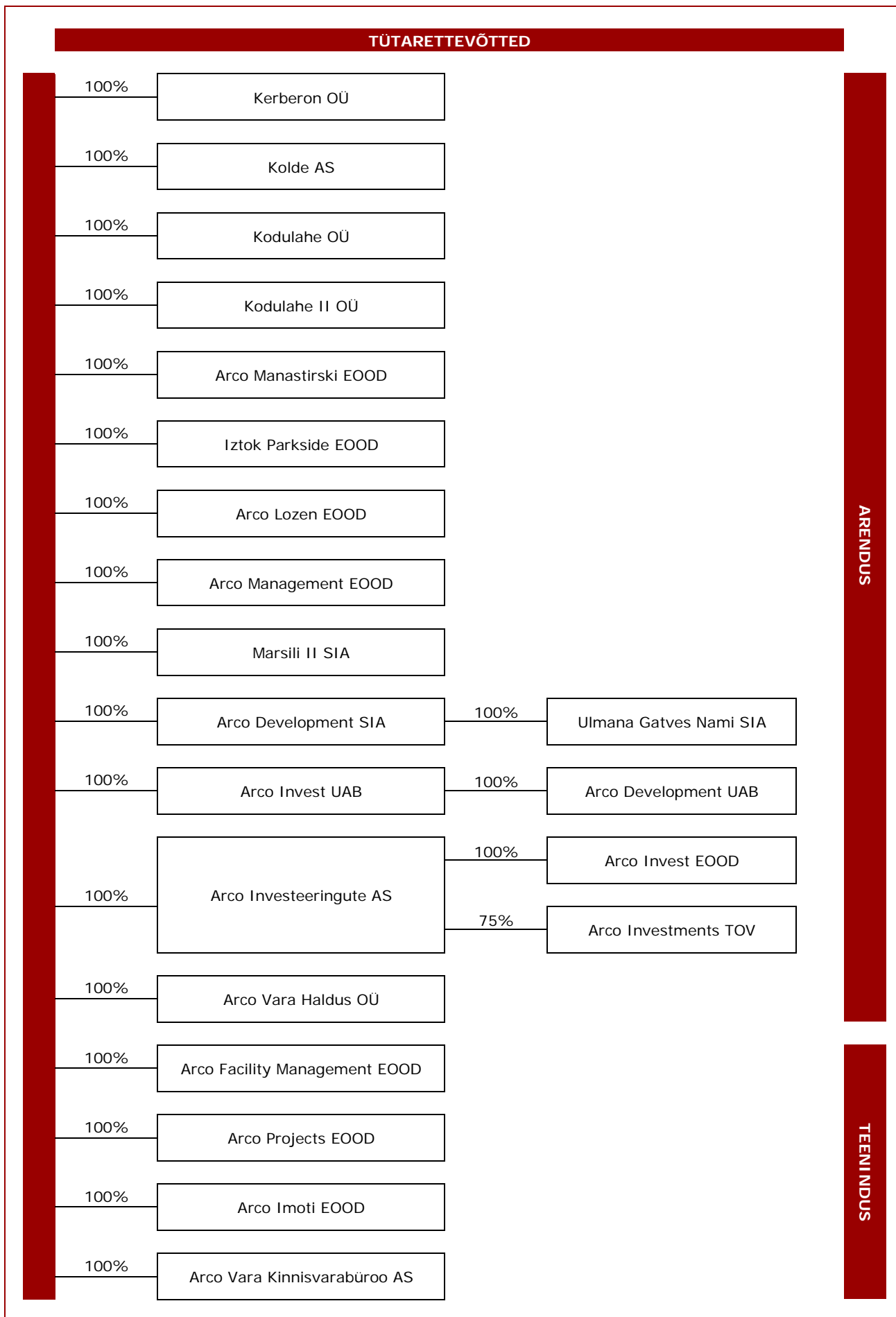
Kontserni struktuur

31.03.2018 seisuga kuulus kontserni 22 ettevõtet, mis on üks enam kui 31.12.2017 seisuga. Aasta esimese kolme kuuga kontsernis müüdi üks, aga samas ka soetati üks ning asutati üks ettevõtte.

Olulised tütarettevõtted 31.03.2018

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2018	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	28 762	86	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	861	100%
Arco Lozen EOOD	Bulgaaria	arendus	2 931	2 906	100%
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	4	122	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	1 938	100%
Arco Vara Kinnisvarabüroo AS	Eesti	teenindus	42	-224	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	211	100%

Kontserni struktuur 31.03.2018



PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2018. aasta I kvartali müügitulu oli 2,1 miljonit eurot, mis on 34,2% suurem 2017. aasta I kvartali müügitulust 1,6 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli I kvartalis 1,5 miljonit eurot (I kvartal 2017: 1,1 miljonit eurot) ning teenindusdivisjoni müügitulu 0,8 miljonit eurot (I kvartal 2017: 0,7 miljonit eurot).
- 2018. aasta I kvartali ärikasumiks (=EBIT) kujunes 0,1 miljonit eurot ja kvartal lõppes väikse kahjumiga. Arendusdivisjoni 2018. aasta I kvartali ärikasum oli 0,2 miljonit eurot, teenindusdivisjon tootis väikse ärikahjumi.
- 2018. aasta I kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 7 korterit ja 1 hoonestamata kinnistu. 2017. aasta I kvartalis müüdi 1 korter ja 3 hoonestamata kinnistut.
- Kontserni laenukoormus (netolaenud) 2018. a I kvartalis ei muutunud, jäädes tasemele 9,7 miljonit eurot, samas kui aasta tagasi, 31.03.2017 seisuga oli laenukoormus 50,5% ehk 4,9 miljonit eurot suurem. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2018 seisuga 5,1%, mis on 0,3% võrra madalam võrreldes 31.12.2017 seisuga.

Olulisemad finantsnäitajad

EUR miljonites	I kvartal 2018	I kvartal 2017
Müügitulu		
Arendus	1,5	1,1
Teenindus	0,8	0,7
Elimineerimine	-0,2	-0,2
Müügitulu kokku	2,1	1,6
Ärikasum		
Arendus	0,2	0,0
Teenindus	0,0	0,0
Emattevõtte	-0,1	-0,2
Ärikasum kokku	0,1	-0,2
Finantstulud ja -kulud	-0,1	-0,1
Puhaskasum	-0,1	-0,3
Varad kokku	26,9	30,0
Investeeritud kapital	25,1	24,4
Netolaenud	9,7	14,6
Omakapital	13,5	8,7
Äritegevuse rahavood	0,0	-0,6
Investeermistegevuse rahavood	-3,2	-0,3
Finantseerimistegevuse rahavood	2,8	1,2
Perioodi rahavood kokku	-0,4	0,3
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2,3	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,9	1,1

Peamised suhtarvud

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,04
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	4,1%	-9,6%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	10,3%	-22,4%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	3,6%	-8,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	4,27	0,88
Likviidsuskordaja	0,76	0,09
Finantsvõimendus	1,99	3,45
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,6	0,9
Laenude keskmine intress (aastas)	5,1%	5,1%
Töötajate arv perioodi lõpul	136	120

Müügitulu ja puhaskasum / -kahjum läbi viimaste aastate

	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	II kv 2017	III kv 2017	IV kv 2017	Kokku 2017	I kv 2018
EUR miljonites																
Müügitulu	4,4	2,1	2,1	2,1	10,7	5,1	2,1	1,2	1,3	9,7	1,6	1,0	7,7	8,0	9,7	2,1
Puhaskasum	0,7	0,0	0,2	-0,4	0,5	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	-0,8	-0,3	-0,3	0,6	0,8	-0,8	-0,1

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 võlakohustused + pikaajalised kohustused + omakapital (perioodi lõpus)

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

Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) = viimase nelja kvartali maksueelse kasumi ja intressikulude summa / keskmine investeeritud 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 = töölepinguga ja käsunduslepinguga kontserni jaoks töötavate isikute arv

JUHATAJA KOMMENTAARID

2018. aasta 1. kvartali kaks olulisemat sündmust Arco Vara grupi jaoks olid aktsiaemissiooni lõpuleviimine jaanuarikuus mahuga 3,74 mln eurot ning Lozeni projekti omandamine Bulgaarias, milleks kulus põhiosa emissioonist laekunud vahenditest.

Käimasolevast aastast üldisemalt rääkides aga võib öelda, et esimene, teine ja kolmas kvartal on ettevalmistuseks neljandale kvartalile, mil valmib Iztok Parkside projekt ning algab korterite müümine ja olulise kasumi teenimine. Finantsiliselt paistab aasta algus seega nagu lava ülesseadmine enne rock-kontserti. Juhatuse ülesanne on tagada, et lava oleks õigeaegselt püsti, kuid kõige olulisem on kontserdi toimumine ja eduelamus.

Me teenime nimetatud ettevalmistusperioodil umbes 2 miljonit eurot kvartalis, millest umbes pool tuleb teenuste müügist või rendituluna ja teine pool pisikeseks kahanenud laovaru müügist. Tagasihoidlikud summad.

Siiski on ka „vaiksete“ kvartalite tulemustes märgatav edasimine. Meil on ka enne olnud vaikseid kvartaleid, kus peale kraanade on näha klientide aitamist ainult vahendustehingute, hindamistöde ja rendipindadega. Võrreldes näiteks 2017. aasta esimese kvartaliga, on käesoleval aastal teenuste müügist saadud tulu kasvanud Eestis ja Bulgaarias kokku 26%. Renditulu Madrid Blvd hoone kaubandus- ja äripindadelt on kasvanud 35%. Kontsern on ärikasumis ka selliste väikeste mahtude juures ning kvartali väike netokahjum tekkis intressikulude tõttu. Raha oleme sisse laenanud ja intresse maksame selleks, et arendada korraka nii Iztokis, Kodulahes kui Lozenis, kusjuures 140 uue korteri ja äripinna ehitus käib alates maikuust kahes kohas korraka. Arenduse tulemused hakkavad saabuma selle aasta neljandas kvartalis. Seega, Arco Vara kontsern on käesoleva aasta vältel üsna kenasti tasakaalus. Arco Vara ei põleta raha ka siis, kui ta alles valmistab suuremaid tulemusi ette ning teeb ettevalmistusi mitmeks kontserdiks korraka.

Järgmine finantseesmärk on suurendada arenduste mahtu ja sagedust selliselt, et väheneks „vaiksete“ kvartalite arv ja kasvaks selliste perioodide arv, kus Arco Varal valmib ja müüakse välja mõni uusarendus. Kui 2018. aasta 4. kvartali ja 2019. aasta 1. kvartali täidavad Iztok Parkside müügitulu ja kasum, siis järgmisi olulisi tulemusi ootame Kodulahe II etapilt, mis peaksid saabuma 2019. aasta 4. kvartalis ja 2020. aasta 1 kvartalis. Lisandunud on graafikusse Sofia Lozeni arendus, kus tahame alustada ehitust käesoleva aasta lõpus ning alustada müüki 2020. aasta alguses, ning sobiva ehitushinna korral ka Tartus Oa tn arendus, kus 30 korteri müük toimuks tõenäoliselt 2020. aasta esimeses pooles. Lozeni esimese etapi oodatav müügitulu on üle 25 miljoni euro, Oa tänava müügimaht peaks igal juhul ületama 3 miljonit eurot. Bulgaaria kasumimarginaalide suhtes on ootused käesoleval hetkel suuremad. Bulgaaria näib Eestist kaugel, aga seal teenitud raha muudab ta Eestile ja emaettevõttele lähedaseks. Ennekõike on küsimus inimeste juhtimises ning Arco Vara töötab järjest enam kui üks tiim.

TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni 2018. aasta I kvartali müügitulu oli 776 tuhat eurot (I kvartal 2017: 680 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 85 tuhat eurot (I kvartal 2017: 120 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni põhitegevuseks on kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused läbi kinnisvarabüroode. Kinnisvarabüroode müügitulu oli 2018. aasta I kvartalis 15% suurem võrreldes 2017. aasta I kvartaliga. Allolevas tabelis toodud kinnisvarabüroode müügikäibe näitajate puhul rõõmustab Eesti ja Bulgaaria büroode kasvanud müügitulu (kasv vastavalt 16% ja 11% võrreldes 2017. aasta I kvartaliga).

Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

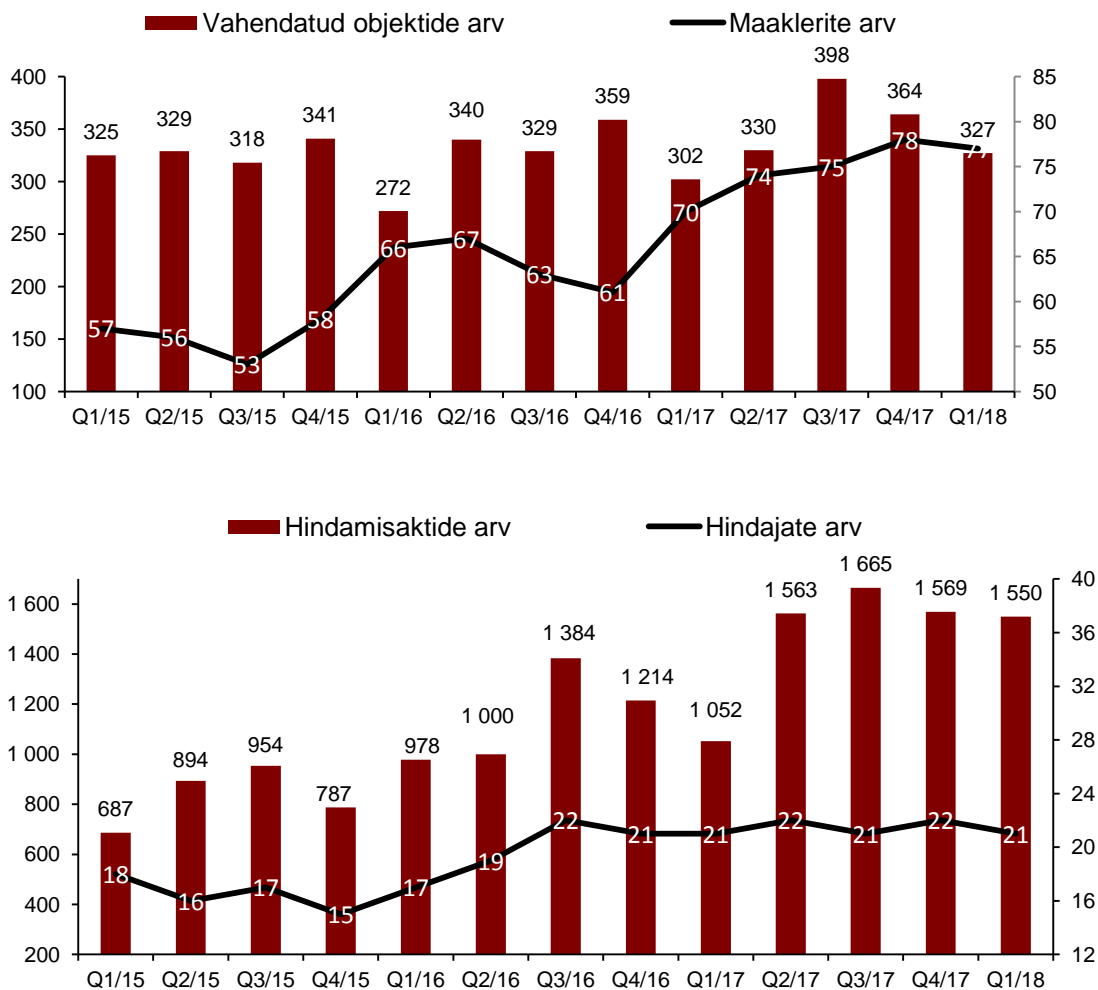
	I kvartal 2018	I kvartal 2017	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	472	406	16%
Bulgaaria	219	197	11%
Kokku	691	603	15%

2018. aasta I kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 20 tuhat eurot (I kvartalis 2017 saadi puhaskahjumit 62 tuhat eurot), Bulgaaria büroo teenis puhaskahjumit 10 tuhat eurot (I kvartal 2017: 35 tuhat eurot puhaskasumit).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2018. aasta I kvartalis 26 tuhat eurot, sellest 25 tuhat eurot oli kontsernisisene (I kvartal 2017: vastavalt 29 tuhat ja 24 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2018. aasta I kvartalis 42 tuhat eurot (I kvartal 2017: 39 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal Eestis ja Bulgaarias kokku on toodud kahel järgmisel graafikul.

Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv oli 31.03.2018 seisuga 120 inimest (31.12.2017: 126 inimest).

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2018. aasta I kvartalis 1 473 tuhat eurot (I kvartal 2017: 1 063 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas 1 310 tuhat eurot (2017. aasta I kvartal: 938 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2018. aasta I kvartalis oli 124 tuhat eurot (2017. aasta I kvartalis 92 tuhat eurot). Vahearuande päevaks on Madrid Blvd hoones vabad veel kaks kontorit ja kaks äripinda ning müümata üks korter. Lisaks on 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja renditakse ka seni müümata parkimiskohti.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2018. aasta I kvartalis 180 tuhat eurot, 2017. aasta I kvartalis oli arendusdivisjoni ärikahjum 14 tuhat eurot. Kasumikkuse ja müügitulu näitajad olid 2018. aasta I kvartalis suuremad, kuna sellesse perioodi jäi Kodulahe I etapi projekti osade korterite müügi vormistamine. 125 korteri ja 5 äripinnaga maja valmis 2017. aasta III kvartalis. Vahearuande avaldamise päevaks on müümata veel 4 korterit (millest üks on plaanis jätta näidiskorteriks) ning 3 äripinda (millest ühele sõlmiti 2018. aasta I kvartalis üürileping).

Samuti jätkati 2018. aasta ettevalmistustöid Kodulahe kvartali II etapis, kuhu on kavandatud 68 korteriga ja 1 äripinnaga hoone. Projekt on plaanis realiseerida 2019. aasta teises pooles. Vahearuande avaldamise päevaks on sõlmitud nii ehitus- kui finantseerimislepingud ning eelmüüdnud 22 korterit.

2018. a I kvartalis jätkusid ehitustööd Iztok Parkside projektis Sofias. Aastaruande avaldamise päevaks on eelmüüdnud 33 korterit. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 67 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m²).

2018. a I kvartalis soetas kontsern Bulgaarias krundid kogupindalaga 5,3 ha Lozeni projektinime all. Ostetud maa asub Sofia äärelinnas, väljaspool Sofia ringteed, aga kiire ligipääsuga kõikidele linna viivatele transpordikoridoridele. 2021. aastal valmib Sofia ringtee pikendus, mis teeb ligipääsu linna veelgi paremaks. Lozeni projekt koosneb kahest etapist. Projekt hõlmab kortermaju, ridaelamuid, eramaju, supermarketit, mitmeid väikeseid kauplusi, restorani, lasteaeda, spordi- ja spa-rajatise, mänguväljakuid, *apartment*-hotelli ja võibolla ka kontoripindu. Parkimine toimub maa all, maa peal korraldatakse küllastajate parkimine.

Lätis oli 31.03.2018 seisuga müümata veel 5 Marsili elamukrunti, neist ühele on 2017. aastast sõlmitud eelmüügileping. 2018. aasta I kvartalis müüdi projektis üks elamukrunt.

31.03.2018 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 6 inimest, mis on üks enam kui 2017. aasta lõpus.

Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.03.2018

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	23
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 501	16
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S3	2 470	7 070	67
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	8 156	5
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid, äripinnad	S5	6 102	747	7
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S3	3 686	5 079	69
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S3	10 578	<8 100>	<120>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	4 146	1 950	30
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S3	5 915	<700>	<5>
Lozen I etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S3	47 450	<24 000>	<170>
Lozen II etapp	Lozen, Sofia lähedal	Korterid, majad	S1	63 350	<55 000>	<330>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti. 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

INIMESED

Tasud

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.03.2018 seisuga 136 (31.12.2017 seisuga: 140). 2018. aasta esimese kvartali tööjõukulu oli 0,7 miljonit eurot (2017. aasta I kvartal: 0,6 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2018. aasta I kvartalis 26 tuhat eurot (2017. aasta I kvartal: 31 tuhat eurot).

Juhatus ja nõukogu

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild, kelle volitused kestavad kuni oktoobrini 2018.

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter Luitsalu (nõukogu esimees), Allar Niinepuu, Rain Lõhmus, Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskaik.

Arco Vara võtmeisikute kohta on rohkem infot ettevõtte veebilehel www.arcorealestate.com.

AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

Aktsiate hind

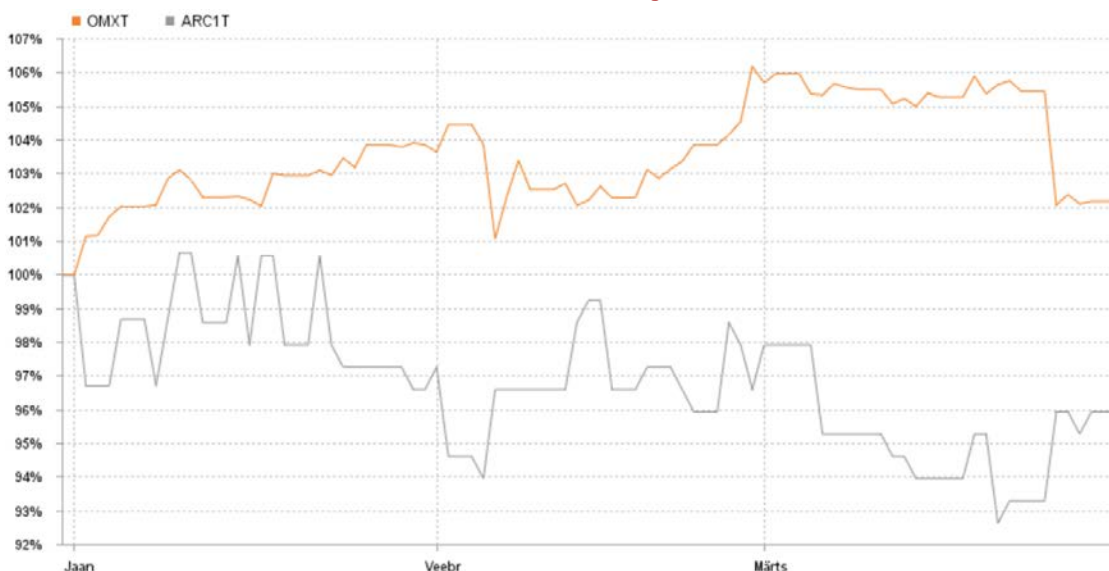
Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 8 998 367 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.03.2018 seisuga tasemel 1,45 eurot ehk 4,06% allpool sulgemishinda 2017. aasta lõpus. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,53 eurot ja madalaim hind 1,40 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2018 seisuga 13 048 tuhat eurot, aktsia P/B (*price to book value*) suhe oli 0,97 (31.12.2017 seisuga vastavalt 9 891 tuhat eurot ning 1,01). Viimase nelja kvartali tulemi põhjal arvatud aktsia P/E (*price to earnings*) suhe oli 31.03.2018 seisuga 12,80, 31.12.2017 seisuga 12,60.

Arco Vara AS-i aktsia hinna dünaamikat 2018. aasta I kvartalis ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

Arco Vara aktsia kauplemissstatistika 2018. aasta I kvartalis



Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2018. aasta I kvartalis

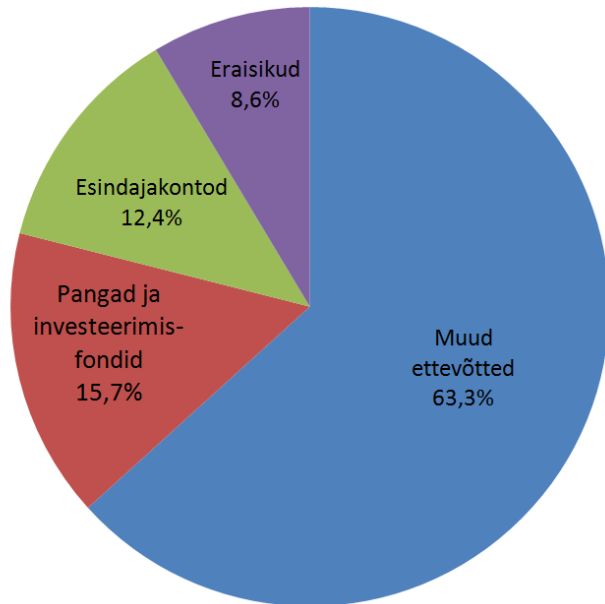


Indeks/aktsia	01.01.2018	31.03.2018	+/-%
—OMX Tallinn	1 242,12	1 269,2	+2,18
—ARC1T	1,5113 EUR	1,45 EUR	-4,06

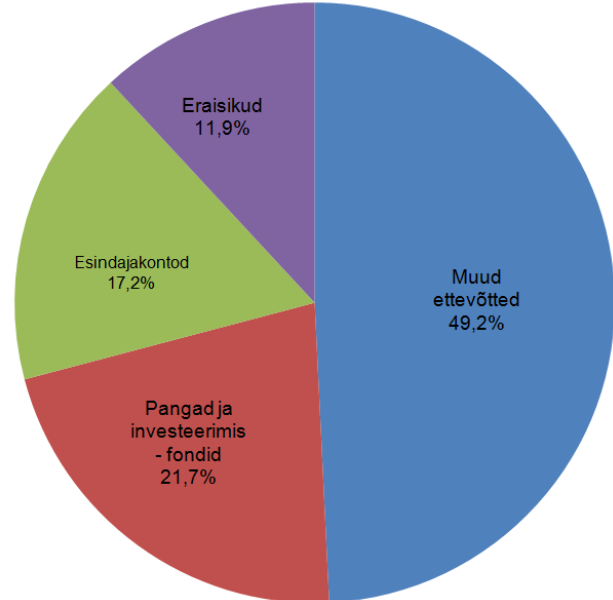
Aktionäride struktuur

Arco Varal oli 31.03.2018 seisuga kokku 1 402 aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 403), sealhulgas 1 209 eraisikust aktsionäri (31.12.2017 seisuga: 1 211), kes omasid kokku 8,6% osalust ettevõttes (31.12.2017 seisuga 11,9%). Kogu osaluse jaotus 31.03.2018 ja 31.12.2017 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

Osaluse struktuur 31.03.2018



Osaluse struktuur 31.12.2017



Suuremad aktsionärid 31.03.2018

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	2 517 405	28,0%
AS Lõhmus Holdings	850 000	9,4%
Baltplast AS	837 498	9,3%
LHV Pensionifond L	832 026	9,2%
Gamma Holding Investment OÜ	562 893	6,3%
LHV Pensionifond XL	365 619	4,1%
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	4,0%
HM Investeeringud OÜ	330 505	3,7%
Firebird Avrora Fund, Ltd.	185 800	2,1%
Firebird Fund L.P.	150 522	1,7%
Teised aktsionärid	2 009 671	22,2%
Kokku	8 998 367	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2018

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	2 517 405	28,0%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	850 000	9,4%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	4,1%
Kert Keskpaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	206 371	2,3%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	-
Kokku		3 943 035	43,8%

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 7,7% osalus).

JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2018. aasta I kvartali 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

10. mai 2018

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE**KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisa	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes			
Müügitulu enda kinnisvara müügist	3	1 310	938
Müügitulu teenuste müügist		837	662
Müügitulu kokku	2,3	2 147	1 600
Müüdid kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 446	-1 251
Brutokasum		701	349
Muud äritulud		13	10
Turustuskulud	5	-136	-109
Üldhalduskulud	6	-517	-412
Muud ärikulud		-13	-8
Kasum tütarettevõtte müügist		15	0
Ärikasum		63	-170
Finantstulud- ja kulud	7	-114	-115
Puhaskasum		-51	-285
Aruandeperioodi koondkasum		-51	-285
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	8		
- tavaline		-0,01	-0,04
- lahustatud		-0,01	-0,04

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

	Lisa	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 869	2 284
Nõuded ja ettemaksed	9	668	747
Varud	10	11 674	8 974
Käibevara kokku		14 211	12 005
Finantsinvesteeringud		43	34
Nõuded ja ettemaksed	9	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 628	11 299
Materiaalne põhivara		697	704
Immateriaalne põhivara		293	275
Põhivara kokku		12 679	12 330
VARAD KOKKU		26 890	24 335
Laenukohustused	12	1 550	1 871
Võlad ja saadud ettemaksed	13	1 738	2 507
Eraldised		38	38
Lühiajalised kohustused kokku		3 326	4 416
Laenukohustused	12	10 063	10 132
Võlad ja saadud ettemaksed	13	3	0
Pikaajalised kohustused kokku		10 066	10 132
KOHUSTUSED KOKKU		13 392	14 548
Aktsiakapital		6 299	4 555
Ülekurss		2 285	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	134	134
Jaotamata kasum		2 769	2 795
OMAKAPITAL KOKKU		13 498	9 787
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		26 890	24 335

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		2 946	2 039
Tasumised tarnijatele		-2 640	-2 362
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-79	-79
Väljamaksed töötajatele		-248	-212
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-13	-10
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		-34	-624
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-26	-15
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	-302	-318
Laekumine tütarettevõtete müügist (neto)		41	0
Tasumised tütarettevõtte soetamisel		-2 939	0
Antud laenud		0	-5
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-9	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-3 235	-338
Saadud laenud	12	663	1 654
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-1 052	-171
Makstud intressid		-170	-233
Aktsiakapitali suurendamisel laekunud		3 737	0
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-324	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		2 854	1 250
RAHAVOOD KOKKU		-415	288
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		2 284	845
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-415	288
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 869	1 133

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

	Aktiikapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
EUR tuhandetes						
Saldo 31.12.2016	4 555	292	2 011	52	2 075	8 985
Aktiikapitali suurendamine	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-285	-285
Saldo 31.03.2017	4 555	292	2 011	52	1 790	8 700
Saldo 31.12.2017	4 555	292	2 011	134	2 795	9 787
Aktiikapitali suurendamine	1 744	1 993	0	0	0	3 737
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-26	-26
Saldo 31.03.2018	6 299	2 285	2 011	134	2 769	13 498

LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2018. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2017 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. Segmentiaruandlus

Kontserni ärisegmendid on:

- Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine, samuti investeeringud renditulu teenimiseks;
- Teenindus - kinnisvaraga seotud teenused: kinnisvara vahendamine, hindamine, majutus.

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		Emaettevõte		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2018	I kv 2017	I kv 2018	I kv 2017	I kv 2018	I kv 2017	I kv 2018	I kv 2017	I kv 2018	I kv 2017
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 448	1 039	691	560	8	1			2 147	1 600
<i>Muutus</i>	39,4%		23,4%		700%				34,2%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	25	24	85	120			-110	-144	0	0
Müügitulu kokku	1 473	1 063	776	680	8	1	-110	-144	2 147	1 600
<i>Muutus</i>	38,6%		14,1%		700%					
Ärikasum	180	-14	-25	-12	-72	-146	-20	2	63	-170

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Emaettevõte		Konsolideeritud	
	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes								
Varad	25 697	23 104	561	527	632	705	26 890	24 335
Kohustused	11 694	12 569	496	457	1 202	1 522	13 392	14 548

3. Müügitulu

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	1 310	938
Kinnisvara vahendus ja hindamine	620	487
Kinnisvara rent	126	92
Majutusteenus	42	39
Haldusteenused	14	14
Muu müügitulu	35	30
Müügitulu kokku	2 147	1 600

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-927	-827
Tööjõukulud	-382	-324
Haldustegevuse kulud	-97	-60
Sõidukite kulud	-11	-12
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-2	-2
Muud kulud	-27	-26
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-1 446	-1 251

5. Turustuskulud

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-63	-44
Tööjõukulud	-28	-24
Vahendustasud	-12	-5
Turu-uuringud	-6	0
Muud turustuskulud	-27	-36
Turustuskulud kokku	-136	-109

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-247	-210
Büroo tegevuskulud	-91	-66
Sisseostetud teenused	-66	-47
IT kulud	-37	-44
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-28	-22
Juriidiline teenindus	-32	-7
Sõidukite kulud	-6	-6
Muud kulud	-10	-10
Üldhalduskulud kokku	-517	-412

7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-113	-115
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-114	-115

8. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta on leitud, jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. 2018. aasta 1. kvartali aktsiate arvu leidmisel on arvestatud, et aktsiaemissiooni käigus emiteeritud 2 491 355 aktsiat registreeriti Äriregistris 29.01.2018.

Lahustatud puhaskasumi leidmiseks võetakse arvesse kõik potentsiaalselt emiteeritavad aktsiad. 10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 134 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv perioodis	8 223 279	6 507 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpu seisuga)	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-51	-285
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,04
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,01	-0,04

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	138	192
Nõuded ostjate vastu kokku	138	192
Muud nõuded		
Antud laenud	2	3
Muud lühiajalised nõuded	8	6
Muud nõuded kokku	10	9
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	133	163
Muud viitlaekumised	55	26
Viitlaekumised kokku	188	189
Tehtud ettemaksed	332	357
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	668	747

Pikaajalised nõuded

	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	18	18
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	18	18

10. Varud

	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	11 668	8 963
Materjalid ja valmistoodang	6	11
Varud kokku	11 674	8 974

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	8 963	14 571
Arenduseks soetatud kinnistud	2 936	12
Kortermajade ehituskulu	569	2 124
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	20	103
Muud kapitaliseeritud kulud	107	88
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-927	-827
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	11 668	16 071

11. Kinnisvarainvesteeringud

	2018	2017
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 299	10 835
Kapitaliseeritud arenduskulusid	9	18
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	16	0
Kinnistute soetamine	304	300
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	11 628	11 153

12. Intressi kandvad kohustused

	31.03.2018			31.12.2017		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	10 556	500	10 056	10 625	500	10 125
Võlakirjad	807	800	7	1 127	1 120	7
Kapitalirendikohustused	0	0	0	1	1	0
Muud laenukohustused	250	250	0	250	250	0
Ettemaksed	0	0	0	265	265	0
Kokku	11 613	1 550	10 063	12 268	2 136	10 132

2018. aasta I kvartalis tasuti intressi kandvaid kohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 118 tuhat eurot (I kvartal 2017: 171 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 463 tuhat eurot (I kvartal 2017: 1 654 tuhat eurot).

2018. aasta I kvartalis on vähendatud järgmisi suuremaid kohustusi:

- Piraeus pangale 581 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu;
- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu 152 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju 1 120 tuhat eurot (sealhulgas tasaarveldades uute võlakirjadega 800 tuhat).
- ettemakse 265 tuhat eurot.

2018. aasta I kvartalis võttis kontsern järgmisi uusi laenukohustusi:

- Iztok Parkside kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 663 tuhat eurot;
- Arco Vara võlakirju 800 tuhat eurot (tasaarveldades eelmiste võlakirjadega).

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed		
	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	365	261
Muud võlad	21	22
Maksuvõlad		
Käibemaks	124	37
Ettevõtte tulumaks	28	30
Sotsiaalmaks	39	48
Üksikisiku tulumaks	28	27
Maamaks	57	70
Prügimaks	108	140
Muud maksuvõlad	1	15
Maksuvõlad kokku	385	367
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	184	170
Intressivõlad	35	61
Muud viitvõlad	109	900
Viitvõlad kokku	328	1 131
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	622	695
Tagatisdeposiidid	8	21
Muud ettemakstud tulud	9	10
Saadud ettemaksed kokku	639	726
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	1 738	2 507
Pikaajalised võlad		
	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Tagatisrahad	3	0
Pikaajalised võlad kokku	3	0

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldod 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

	I kvartal 2018	I kvartal 2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	10	16
Võlakirjade lunastamine	-100	0
Intresside tasumine	0	6
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	1	2

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2018	31.12.2017
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	0	100
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestati 2018. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 26 tuhat eurot (I kvartal 2017: 31 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 1000 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.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 134 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.

JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2018. aasta I kvartali 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

10. mai 2018