



Arco Vara AS

2015. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

2015. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävala 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.lv
www.arcoreal.bg

Põhitegevusalad: 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 2015 – 31. detsember 2015

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2015 – 31. märts 2015

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2015. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE	4
ÜLDINFO	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE	14
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	15
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	16
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	17
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE.....	18
LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	19
1. Arvestuspõhimõtted	19
2. Segmendiaruandlus	19
3. Müügitulu	19
4. Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	20
5. Turustuskulud	20
6. Üldhalduskulud	20
7. Finantstulud ja –kulud	20
8. Puhaskasum aktsia kohta	21
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed	21
10. Varud.....	22
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	22
12. Laenukohustused.....	22
13. Võlad ja saadud ettemaksed	23
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega	23
15. Aruandeperioodi järgsed sündmused	24
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	25

2015. aasta I kvartali 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 otsused maatükkide soetamisel, planeerimisel ja projekteerimisel 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.

I kvartalis 2015 kontserni koosseisus muutusi polnud. 31.03.2015 seisuga kuulus kontserni 24 ettevõtet (31.12.2014 seisuga samuti 24).

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

Usaldusväärsus - oleme usaldusväärsed, avatud ja ausad

Professionaalsus - tagame oma teenuse kvaliteedi

Hoolivus - väärtustame klienti kui isiksust

Vastutustunne - peame kinni oma lubadustest

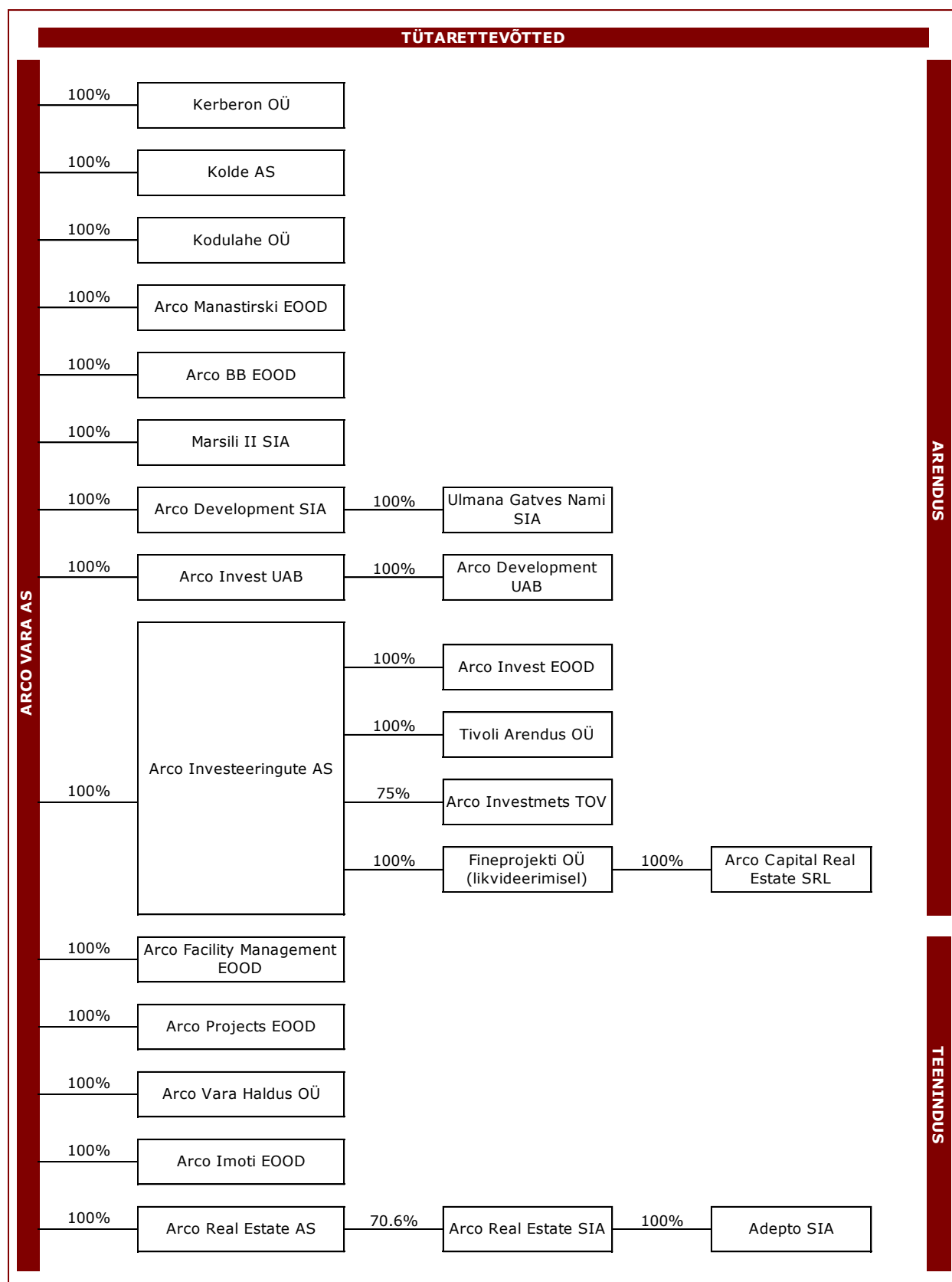
Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktisia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2015	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	3 447	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	25 976	-769	100%
Kolde AS	Eesti	arendus	28	-215	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 194	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	940	100%
Arco Development SIA	Läti	arendus	6 473	-1 961	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-653	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	107	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	130	100%

¹ - Arco Real Estate SIA vähemusosalus moodustab ühtlasi kogu kontserni vähemusosaluse

KONTSERNI STRUKTUUR

31.03.2015 seisuga



Põhilised näitajad

- Kontserni 2015. aasta esimese 3 kuu müügitulu jätkuvatest tegevusvaldkondadest on 4,4 miljonit eurot, mis on ligi neli korda rohkem kui 2014. aasta I kvartalis, kui müügitulu oli 1,1 miljonit eurot. Seejuures on teenindusdivisjoni müügitulu eelmise aasta esimese kvartaliga võrreldes 8% vähenenud. Kontserni esimese kvartali müügitulu kasv tuleb arendusdivisjonist, kus müügitulu oli 3,8 miljonit eurot (2014 I kvartalis: 0,4 miljonit eurot), sellest 3,5 miljonit eurot kontserni Bulgaaria arendusprojektide müügitulu korterite müügist.
- Kontserni 2015. aasta I kvartali ärikasum (=EBIT) jätkuvatest tegevusvaldkondadest oli 0,9 miljonit eurot ja puhaskasum 0,7 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 0,6 miljonit eurot ja 0,4 miljonit eurot. Seejuures mõjutas 2014. aasta I kvartali tulemust tütarettevõtte müügikasum summas üle 0,6 miljoni euro.
- Omakapitali osakaal koguvaredest jätkab paranemist, olles 31.03.2015 seisuga 40,1%. 31.12.2014 seisuga oli see näitaja 33,5%.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2015 I kvartalis vähenenud 2,6 miljoni euro võrra. Laenude keskmine intressimäär on 31.03.2015 seisuga 5,4%, olles vähenenud 0,4 protsendipunkti võrra 2014. aasta lõpu seisuga võrreldes.
- 2015. aasta esimese kolme kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides 48 korterit ja 5 äripinda. 2014. aasta I kvartalis müüdi kõigest 2 korterit.

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR miljonites		
Müügitulu		
Arendus	3,8	0,4
Teenindus	0,8	0,8
Elimineerimine	-0,2	-0,1
Müügitulu kokku	4,4	1,1
Ärikasum		
Arendus	1,0	0,0
Teenindus	0,0	0,1
Jagamatud tulud-kulud	-0,1	0,5
Elimineerimine	0,0	0,0
Ärikasum kokku	0,9	0,6
Finantstulud ja -kulud	-0,2	-0,2
Puhaskasum	0,7	0,4

Peamised suhtarvud		
EPS (eurodes)	0,12	0,08
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	4,8%	21,2%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	13,8%	62,0%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	4,3%	14,4%

	31.03.2015	31.12.2014
EUR miljonites		
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	24,3	27,0
Investeeritud kapital, perioodi lõpu seisuga	22,2	24,1
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	10,7	13,3
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	9,8	9,1
Laenude keskmine pikkus (aastates)	2,4	2,3
Laenude keskmine intress (aastas)	5,4%	5,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	184	189

Rahavood

	Q1 2015	Q1 2014
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	3,0	-1,1
Investeeringustegevuse rahavood	-0,1	0,0
Finantseerimistegevuse rahavood	-2,8	1,1
Perioodi rahavood kokku	0,1	0,0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1,7	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,8	0,8

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv - oma aktsiad)

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

Netolaenu = lühiajalised intressikandvad kohustused + pikaajalised kohustused - raha ja raha ekvivalendid - lühiajalised investeeringud väärtpaberitesse (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

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

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum

	I kv 2012	II kv 2012	III kv 2012	IV kv 2012	Kokku 2012	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
EUR miljonites																
Müügitulu	1,3	3,7	2,4	3,5	10,9	1,7	3,5	3,5	2,0	10,7	1,1	1,1	1,2	5,8	9,2	4,4
Puhaskasum/kahjum	-1,2	-0,3	0,3	-16,5	-17,7	0,0	1,4	0,1	2,0	3,5	0,4	-0,3	0,4	0,6	1,1	0,7

IV kvartalis 2012 mõjutas finantstulemusi negatiivselt eraldiste moodustamine ning varade ja kohustuste ümberhindlused kokku 15.6 miljoni euro ulatuses.

Juhataja kommentaarid

Esimene kvartal on Arco Vara 2015. aasta kõige tugevam kvartal, mis annab peaaegu poole kogu 2015. aastaks oodatud müügitulust ja rohkem kui poole puhaskasumist. Kvartali müügitulemused on võimaldanud jõuliselt vähendada ka kontserni laenukohustusi, kokku 2,5 miljoni euro võrra. Esimese kvartali arendustöid Sofias ja Tallinnas rahastas kontsern seejuures omavahenditest, uusi laene võtmata.

Andsime klientidele üle enamuse Sofia Manastirski II etapi (blokk AB) korteritest. Kvartali lõpu seisuga oli kortermajas müümata veel ainult 11 korterit ja 3 äripinda 135-st ühikust. Sõlmitud eelmüügilepingu alusel ootab üleandmist veel 7 korterit, mille müügitulu kajastub teises kvartalis. Prognoosime, et aasta lõpuks on kõik bloki AB korterid, vaatamata korduvale hindade tõstmisele, müüdud.

Alustasime ka Manastirski projekti viimase, III etapi (bloki D), ehitust. Ka bloki D eelmüügitempo on olnud murettekitavalt kiire. Kahe kuuga, mil konstruktsiooni ehitus oli jõudnud kolmanda korruse tasandini, oli eelmüügilepingutega kaetud ligi pool kogu projekti mahust. Kainestavalt tuleb ära märkida tõik, et lisaks korteritele peame edukalt realiseerima ka tänavaäärsed bloki D äripinnad, kokku kaheksa ühikut. Väikeärde pidajate nõudluse tugevust saab hinnata pärast korterite müüki ja inimeste sissekolimist arenduspiirkonda. Müügitulu blokist D kajastub kasumiaruandes ja rahavoogudes olulisel määral alles 2016. aasta esimeses kvartalis, pärast ehituse valmimist ja kasutusloa saamist.

Kokkuvõttes, sellise tempoga jätkates on Manastirski korteriladu aasta lõpu seisuga ammendunud. Sofias 2017. aasta jätkuarenduseks vajaliku maatüki soetamine on muutunud pakilisest küsimusest kriitiliseks küsimuseks, seejuures ei tohi me kaotada aega Tallinnas Paldiski maantee 70c (Kodulahe) arendusprojektiga.

Sofias, Madrid Blvd hoone pindade (äripinnad, kontoripinnad) renditulu püsib stabiilne, tasemel 235 tuhat eurot kvartalis ning vastab meie ootustele. Suurimaks väljakutseks ja riskiks on renditulu pikaajaline stabiliseerimine ning vajadusel uute rentnike leidmine kontoripindadele alates 2015. aasta III kvartalist. Ettevõtte on alustanud ettevalmistusi rendipindade moderniseerimiseks ja ümberkujundamiseks. Rõõmustav on Madrid Blvd rendikorterite (14 ühikut) täituvus üle 65% ning nendest saadav täiendav renditulu, mis aasta baasil ületab 100 tuhande euro piiri. Kuna kontsern teostas I kvartalis Madrid Blvd hoonel lasuva pangalaenu graafikujärgse tagasimakse summas 950 tuhat eurot, on pangalaenu põhiosa tagasimaksetähtaeg pikenenud detsembrini 2017, ning see võimaldab teha pikaajalisi plaane hoone kui rendiobjekti kasumlikuks realiseerimiseks või hoidmiseks kontserni bilansis stabiilselt raha teeniva objektina. Müüsimise esimeses kvartalis ka kaks Madrid Blvd korterit ja tagastasime täiendavalt projekti pangalaenu summas 203 tuhat eurot. Müügis olevate ja rendile antud korterite laoseis on sellega vähenenud kokku 30 ühikuni. Korteri müük ei ole siiski piisavalt kiire võrreldes kasvõi meie enda Manastirski arendusega, ning kaalume lisainvesteeringut laokorterite järkjärguliseks väljarentimiseks.

Tallinnas, Paldiski maantee (Kodulahe) projekteerimisprotsess vastab planeeritud ajakavale ning loodame esimese etapi kortermaja, mahuga üle 120 korteri, ehituse ja eelmüügiga alustada 2015. aasta lõpus. Esimeste korterite üleandmine on plaanis 2017. aasta I kvartalis. Eesmärk on tulla turule eluasemetootega, mis ületab Tallinna turul väljakujunenud tarbijaootusi.

Arendustoodete müük Riias (Bišumuiša-1 korterid ja Marsili elamukrundid) on praktiliselt soikunud ning ainus hea aspekt selle juures on, et Riia arendustoodete laoseis ja selle all olev raha hulk on väike. Probleemiks on turu vähene makse- ja laenuvõime ning lähiaasta ebaselge perspektiiv. Uusi arendusi kontsern 2015. aastal Lätis ei plaani.

Prognoositavalt on kontserni II kvartali tulemused seoses väheneva laoseisu ja sellest johtuvalt vähenevate müügiimahutudega nõrgemad esimese kvartali tulemustest. III kvartal omakorda peaks olema nõrgem II kvartalist, kuna laoseis on selleks ajaks vähenenud veelgi. IV kvartali lõpuks valmiv Manastirski blokk D võib mõjutada kvartali müügitulemusi, ning tõsta korterite laoseisu korraks uuesti 80 ühiku võrra.

ARCO VARA KODUTURGUDE ARENGUD

Sofia

Sofias tehti 2015. aasta I kvartalis kinnisvaraga 4 800 ostu-müügitehingut, mida on 31% rohkem kui mullu I kvartalis, kuid 31% vähem kui 2014. aasta IV kvartalis. Arco Vara Bulgaaria kinnisvarabüroo maaklerite kogemusele tuginedes on Sofia korterite turul kasvamas nõudlus 3-toaliste korteritele, eriti segmendis, kus korteri suurus on 60-85 m² ja hind jääb 55-65 tuhande euro vahele. Kahetoaliste korterite puhul on näha huvi kasvu kallima segmendi korteritele ja nõudluse vähenemist kõige madalama hinnaklassi (hinnaga alla 50 tuhande euro) korteritele. Samas on kinnisvara turg elavnenud eelkõige ikkagi pealinnas Sofias, Bulgaaria muudes piirkondades ei ole olulist tõusutrendi märgata. 2015. aasta suvitushooaeg võib analüütikute hinnangul Musta mere rannikul jääda majanduslikus mõttes mõnevõrra tagasihoidlikumaks seoses Vene-Ukraina konfliktiga ja suure sõltuvusega vene turistidest.

Riia

Riia turu tehinguaktiivsus jätkas 2015. aasta I kvartalis langust, mis algas juba 2014. aasta teisel poolel. I kvartalis tehti kokku 2 192 müügitehingut kinnisvaraga, seda on 16% vähem kui 2014. aasta IV kvartalis ning 19% vähem kui 2014. aasta I kvartalis. Korterite müügitehingute arv, mida tehti Riias 2015. aasta esimese 3 kuuga kokku 1 615, langes eelmise kvartaliga võrreldes 17% ja 2014. aasta esimese kvartaliga võrreldes 24%. Uute projektide osakaal kogu korterite müügis oli 2015. aasta esimese kvartalis kõigest 12%, see näitaja kõikus 2014. aastal 15-20% vahel. Uute korterite puhul on Riias kõige populaarsemad korterid hinnavahemikus 1 000 - 1 400 eurot m² kohta, hinnaklassis üle 2 500 euro on tehinguid juba väga vähe. Läti kinnisvaraturu edasist aktiivsust mõjutab 1. märtsist 2015 kehtima hakanud seadusemuudatus, mille kohaselt eraisiku pankrotimenetluse korral loetakse temale antud hüpoteeklaen tasutuks ka siis, kui hüpoteegi realiseerimisväärtus on väiksem laenu jäägist (nn. *non-recourse* laenud). Samas ei ole selline laenulepingu liik siiski kohustuslik, vaid laenuvõtjal on võimalus selline lepingu liik valida. Kuna pankade omafinantseeringunõuded tõusevad *non-recourse* lepingu puhul vähemalt 30-40%-ni, siis võib eeldada, et väga populaarseks selline lepingu liik ei saa. Läti ja Riia on kolmest Arco Vara koduturgudest kõige rohkem sõltuv ebasoodsatest arengutest Venemaal ja viimasega majanduslikult ja poliitiliselt seotud naaberriikides. Seda näitavad viimaste kuude Läti kinnisvaraturu trendid väga selgelt.

Tallinn

Tallinnas tehti 2015. aasta I kvartalis kinnisvaraga 2 905 ostu-müügi tehingut, seda on 4% vähem kui eelmises kvartalis ja 4% rohkem kui 2014. aasta esimeses kvartalis. Korteriomandite ostu-müügitehinguid tehti Tallinnas I kvartalis 1 931, mis on 6% vähem kui 2014. aasta IV kvartalis ja 3% rohkem kui 2014. aasta I kvartalis. Korteriomandite müügihinna mediaan oli 2015. aasta I kvartalis 1 402 eurot m² kohta, kasvades 1% võrreldes eelmise kvartaliga ja 5% võrreldes 2014. aasta I kvartaliga. Kolme Arco Vara koduturgude võrreldes on Tallinna kinnisvaraturg endiselt suhteliselt kõige aktiivsem ja samas ka stabiilseima tehingute arvu ja müügihindadega. Jätkub uute kortermaja arendusprojektide turule tulemine. Pakkumise kasv on viimastel kuudel peatanud hindade kasvu, mitmetes projektides on hakatud hindasid ka allapoole korrigeerima. Korterite ostja hindab üha rohkem kvaliteeti, seetõttu on ka uute arenduste ehituskvaliteet pigem kasvamas.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2015. aasta I kvartalis 779 tuhat eurot, sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 143 tuhat eurot (2014 I kvartalis vastavalt 845 tuhat ja 127 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on aastaga vähenenud 9%. Müügitulu kasvas Bulgaarias ja vähenes Eestis ja Lätis. Erinevalt Eestist ja Lätist on Bulgaaria kinnisvarabüroo müügitulus oluline osa kontsernisisesel müügivahendusel (56% 2015. aasta I kvartalis ja 52% 2014. aasta I kvartalis).

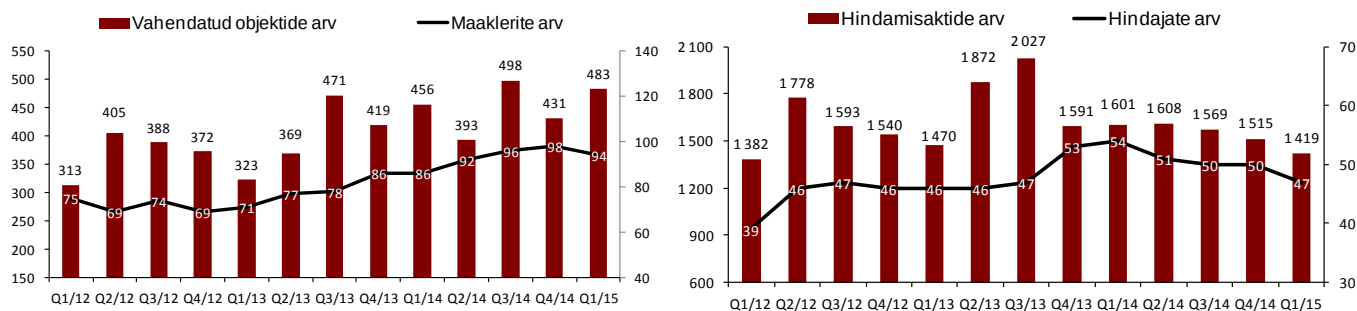
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	I kvartal 2015	I kvartal 2014	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	278	334	-17%
Läti	243	293	-17%
Bulgaaria	180	146	23%
Kokku	701	773	-9%

Müügitulu vähenemise loogilise tulemusena lõpetasid nii Eesti kui Läti kinnisvarabüroo 2015. aasta I kvartali kahjumiga: Eesti büroo puhaskahjum oli 7 tuhat eurot ja Läti büroo puhaskahjum oli 15 tuhat eurot. 2014 I kvartalis oli Eesti ja Läti bürool puhaskasum, vastavalt 9 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot. Bulgaaria büroo puhaskasum oli 2015. aasta esimese kolme kuuga 51 tuhat eurot (2014 I kvartal: 41 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive 2015 I kvartalis oli 41 tuhat eurot, sealhulgas 28 tuhat eurot oli kontsernisisene (I kvartal 2014: vastavalt 45 tuhat ja 32 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2015. aasta esimese kolme kuuga 23 tuhat eurot (I kvartal 2014: 15 tuhat eurot).

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



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv on 2015 I kvartalis vähenenud 171-le, seda on viie võrra vähem kui 2014. aasta lõpus.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2015. aasta I kvartalis kokku 3 782 tuhat eurot (2014 I kvartal: 397 tuhat eurot). Arenduse müügitulu suur kasv tuleneb eelkõige kontserni enda arendusprojektides kinnisvara müügist, 2015. aasta I kvartalis kokku 3 505 tuhat eurot (I kvartalis 2014 ainult 128 tuhat eurot). Esimeses kvartalis 2015 müüdi Bulgaarias 46 korterit ja 5 väiksemat äripinda Manastirski Livadi projekti II etapis ning 2 korterit Madrid Blvd projektis. 2014. aasta esimese kolme kuuga müüdi ainult kaks Bišumuiža-1 projekti korterit Riias. Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2015. aasta I kvartalis oli 237 tuhat eurot (2014. aasta I kvartalis: 246 tuhat eurot).

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2015. aasta I kvartalis 966 tuhat eurot, 2014 I kvartalis 44 tuhat eurot.

Bulgaarias jätkati I kvartalis Manastirski Livadi projekti II etapi korterite müügiga ja 2014. aastal eelmüüdud korterite müügilepingute vormistamisega. 31.03.2015 seisuga oli laos müümata veel 11 korterit ja 3 äripinda kokku 135-st. Lisaks ootas 7 eelmüüdud korterit lõplikku müügi vormistamist. Bulgaarias on Manastirski Livadi I etapi (nimetatud ka Manastirski C-blokk) korterelamus müümata veel 2 korterit ning Madridi kompleksis on müümata 30 korterit. Madridi müümata varadest 14 korterit teenivad kontsernile tulu majutusteenusega, samuti on välja renditud kõik seni müümata parkimiskohad.

Lätis on Bišumuiža-1 projektis müümata viimased neli korterit Riias, samuti on müügivalmis 15 elamukrunti Riia lähedal Marsilis. 2015. aasta esimese kolme kuuga Lätis müüke ei toimunud.

Eestis sõlmiti veebruaris Paldiski mnt 70C projekti esimese etapi kortermaja projekteerimisleping, rohkem kui 120 korteriga kortermaja ehitusega on plaanis alustada selle aasta neljandas kvartalis.

31.03.2015 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2014. aasta lõpus.

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 31.03.2015

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	Kogu müüdav/renditav pind ülevaalt pool maapinda	Ühikute arv ülevaalt pool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	2 166	21
Manastirski C	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	204	2
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S4	2 223	6 672	88
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	16
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	3 429	30
Bisumuiza-1	Kometas 2, Riia	korterid	S5	-	105	1
Bisumuiza-1	Kometas 4, Riia	korterid	S5	-	278	3
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-	27 545	15
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>	<68>
Instituudi 7, 9	Instituudi tee 7,9 Harku	korterid	S3/S5	5 003	2 035	32
PM 70C	Paldiski mnt 70C, Tallinn	Korterid	S3	28 498	21 420	334
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2	2 463	<6500>	<1>
Viimsiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3/S5	14 174	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.

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 töötajate arv oli 31.03.2015 seisuga 184 inimest (2014. aasta lõpus 189 inimest). 2015. aasta I kvartali tööjõukulu oli 0,6 miljonit eurot (2014. aasta I kvartalis 0,6 miljonit eurot).

Kontserni emaettevõtte juhataja ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2015. aasta esimese 3 kuuga 25 tuhat eurot. 2014. aasta I kvartalis oli vastav näitaja 27 tuhat eurot.

JUHATUS JA NÕUKOGU

Arco Vara AS-i juhatus on üheliikmeline. Alates 22.10.2012 on Arco Vara AS-i juhataja Tarmo Sild.

31.03.2015 seisuga on Arco Vara AS nõukogu 5-liikmeline. 2014. aasta lõpus oli nõukogu veel 7-liikmeline. 10. veebruaril 2015 toimunud erakorralisel üldkoosolekul kutsuti senine nõukogu täies koosseisus tagasi ja valiti uus 5-liikmeline nõukogu. Eelmisest nõukogu koosseisust jätkavad Hillar-Peeter Luutsalu, Allar Niinepuu ja Rain Lõhmus ning uued nõukogu liikmed on Steven Yaroslav Gorelik ja Kert Keskpai. Uues nõukogus ei jätka eelmise nõukogu liikmed Toomas Tool, Arvo Nõges, Aivar Pilv ja Stephan David Balkin.

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS**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. Eelnevast 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 2015. aasta esimese kvartalis vähenenud 2,5 miljoni euro võrra. Seisuga 31.03.2015 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 12,5 miljonit eurot, millest 1,6 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.03.2015 seisuga 1,8 miljonit eurot. 2015. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,3 miljonit eurot intresse. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2015 seisuga 5,4%, see on vähenenud 0,4 protsendipunkti võrra võrreldes 2014. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära languse põhjuseks on keskmisest kõrgema intressimääraga võlakirjade ennetähtaegne lunastamine veebruaris 2015. Täiendavat mõju on avaldanud ka EURIBOR-i määrade jätkuv langus.

Valutarisk

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 valutariski. 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 OMX Tallinna börsil. 31.03.2015 seisuga on ettevõttel kokku 1 669 aktsionäri (31.12.2014 seisuga: 1 668 aktsionäri) ja aktsia hind sulgus tasemel 1,16 eurot, olles 2015. aasta kolme kuuga tõusnud 40,1% (aktsia sulgemishind 2014. aasta lõpus oli 0,828 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,29 eurot ja madalaim hind 0,83 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2015 seisuga 7 096 tuhat eurot ja aktsia P/E suhe 5,5 (31.12.2014 seisuga vastavalt: 5 065 tuhat eurot ja 5,5).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimasel kolmel aastal ehk perioodil 31.03.2012 kuni 31.03.2015 kajastavad alljärgnevad graafikud:

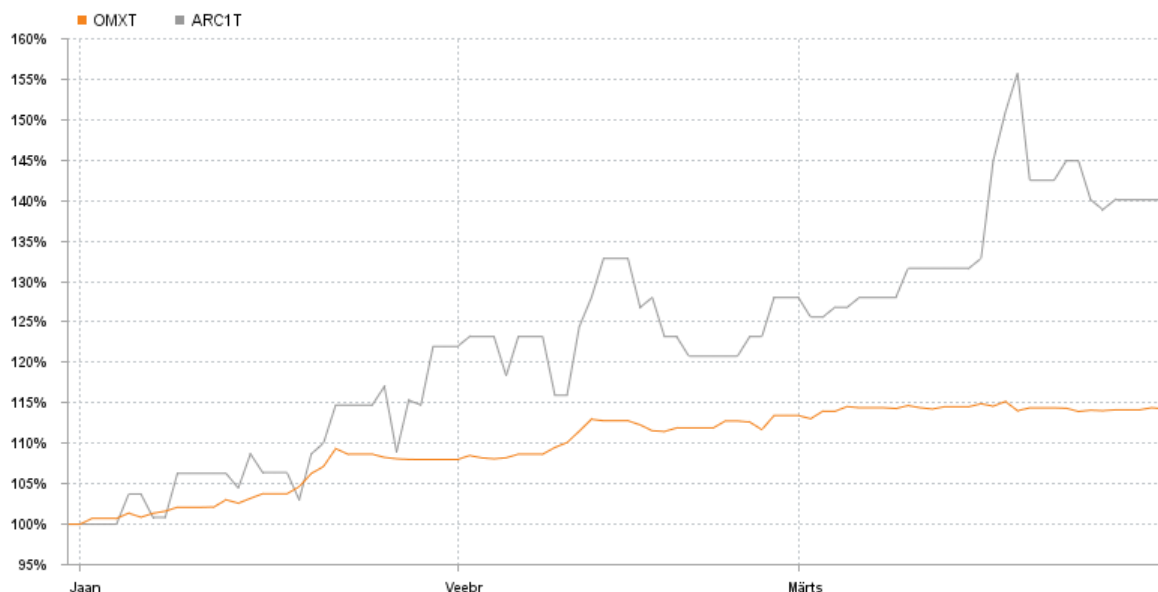
2015. aasta I kvartalis



Perioodil 31.03.2012 kuni 31.03.2015



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2015. aasta esimese 3 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	31.12.2014	31.03.2015	+/- %
OMX Tallinn	755,05	862,86	+14,28
ARC1T	0,828 EUR	1,16 EUR	+40,10

Arco Vara suurimad aktsionärid 31.03.2015 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
AS Baltplast	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	549 000	9,0%
Alarmo Kapital OÜ	489 188	8,0%
HM Investeeringud OÜ	460 000	7,5%
LHV PENSIONIFOND L	378 765	6,2%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	169 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	1 912 528	31,3%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.03.2015	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,8%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	498 884	8,2%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Kert Kesipaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	191 787	3,1%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	3 150	0,1%
Kokku		1 785 387	29,2%

¹ - Lisaks on Steven Yaroslav Gorelik 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 2015. 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

7. mai 2015

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes			
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		3 505	128
Müügitulu teenuste müügist		892	985
Müügitulu kokku	2,3	4 397	1 113
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-2 900	-618
Brutokasum		1 497	495
Muud äritulud		17	16
Turustuskulud	5	-109	-100
Üldhalduskulud	6	-475	-453
Muud ärikulud		-12	-8
Kasum tütarettevõtte müügist		0	662
Ärikasum		918	612
Finantstulud- ja kulud	7	-190	-207
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		728	405
Lõpetatud tegevusvaldkond			
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast		-11	-13
Aruandeperioodi puhaskasum		717	392
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		722	387
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-5	5
Aruandeperioodi koondkasum		717	392
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		722	387
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-5	5
Aktsia puhaskasum	8		
- tava		0,12	0,08
- lahustatud		0,11	0,08

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 797	1 691
Nõuded ja ettemaksed	9	647	1 205
Varud	10	9 710	11 970
Käibevara kokku		12 154	14 866
Nõuded ja ettemaksed	9	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 576	11 585
Materiaalne põhivara		485	434
Immateriaalne põhivara		130	113
Põhivara kokku		12 191	12 137
VARAD KOKKU		24 345	27 003
Laenukohustused	12	1 638	3 194
Võlad ja saadud ettemaksed	13	1 792	2 659
Eraldised		274	274
Lühiajalised kohustused kokku		3 704	6 127
Laenukohustused	12	10 874	11 826
Pikaajalised kohustused kokku		10 874	11 826
KOHUSTUSED KOKKU		14 578	17 953
Aktsiakapital		4 282	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		179	179
Jaotamata kasum		2 972	2 250
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 736	9 014
Mittekontrolliv osalus		31	36
OMAKAPITAL KOKKU		9 767	9 050
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 345	27 003

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		5 893	1 691
Tasumised tarnijatele		-1 285	-2 404
Maksude tasumine		-1 508	-285
Tagastatud maksud		5	122
Väljamaksed töötajatele		-235	-224
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		127	-14
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		2 997	-1 114
Tasumised materiaalse põhivara soetamisel		-56	-8
Laekumised tütarettevõtte müügil		0	10
Antud laenud		0	-3
Tagatisdeposiitide avamine		0	-258
Tagatisdeposiitide vabanemine		0	263
Saadud intressid		1	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-55	5
Saadud laenud	12	0	1 345
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-2 533	-71
Makstud intressid		-303	-214
Muud tasumised finantseerimisteggevusest		0	-5
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-2 836	1 055
RAHAVOOD KOKKU		106	-54
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 691	818
Raha ja raha ekvivalentide muutus		106	-54
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 797	764

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksia-kapital	Üle-kurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku		
EUR tuhandetes								
Saldo 31.12.2013	3 319	0	2 011	60	1 452	6 842	12	6 854
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	387	387	5	392
Saldo 31.03.2014	3 319	0	2 011	60	1 834	7 224	22	7 246
Saldo 31.12.2014	4 282	292	2 011	179	2 250	9 014	36	9 050
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	722	722	-5	717
Saldo 31.03.2015	4 282	292	2 011	179	2 972	9 736	31	9 767

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2015. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2014 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. Segmentiaruandlus

Kontserni ärisegmendid 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 tulusi-kulusid ning varasid ja kohustusi.

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2015	I kv 2014	I kv 2015	I kv 2014	I kv 2015	I kv 2014	I kv 2015	I kv 2014	I kv 2015	I kv 2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	3 760	394	636	718	1	1			4 397	1 113
Muutus	854%	-67%	-11%	34%					295%	-36%
Müügitulu teistelt segmentidelt	22	3	143	127			-165	-130	0	0
Müügitulu kokku	3 782	397	779	845	1	1	-165	-130	4 397	1 113
Ärikasum	966	44	43	75	-91	493			918	612
Kasum tütarettevõtte müügist	0		0	0	0	662			0	662

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes								
Varad	22 437	25 602	701	668	1 207	733	24 345	27 003
Kohustused	13 716	16 265	514	499	348	1 189	14 578	17 953

3. Müügitulu

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	3 505	128
Kinnisvara vahendus ja hindamine	581	670
Kinnisvara rent	237	246
Haldusteenused	33	33
Muu müügitulu	41	36
Müügitulu kokku	4 397	1 113

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-2 433	-114
Tööjõukulud	-344	-414
Haldustegevuse kulud	-80	-56
Sõidukite kulud	-4	-5
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3	-3
Muud kulud	-36	-26
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku	-2 900	-618

5. Turustuskulud

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-61	-52
Tööjõukulud	-28	-25
Turu-uuringud	-4	-5
Vahendustasud	0	-1
Muud turustuskulud	-16	-17
Turustuskulud kokku	-109	-100

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-243	-192
Büroo tegevuskulud	-112	-82
Sisseostetud teenused	-55	-92
IT kulud	-35	-38
Juriidiline teenindus	-9	-25
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-9	-8
Sõidukite kulud	-6	-11
Muud kulud	-6	-5
Üldhalduskulud kokku	-475	-453

7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-183	-200
Intressitulud	1	1
Muud finantstulud ja -kulud	-8	-8
Finantstulud ja -kulud kokku	-190	-207

8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 117 012	4 741 707
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	722	387
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,12	0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,11	0,08

Septembris 2014 suurendati Arco Vara AS-i aktsiakapitali täiendava emissiooni teel, mille tulemusel suurenes lihtaktsiate arv 1 375 305 võrra.

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 optiooniga seoses on 31.03.2015 seisuga moodustatud omakapitalis reserv summas 179 tuhat eurot (31.12.2014 seisuga: 179 tuhat eurot). Vaata ka lisa 14.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	246	989
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	224	967
Muud nõuded		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	50	154
Muud nõuded kokku	56	160
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	22
Muud viitlaekumised	3	4
Viitlaekumised kokku	51	26
Tehtud ettemaksed	316	52
Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed kokku	647	1 205

Pikaajalised nõuded

	31.03.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	0	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	0	5

10. Varud

	31.03.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	9 681	11 942
Materjalid ja valmistoodang	13	12
Ettemaksed varude eest	16	16
Varud kokku	9 710	11 970

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud (muutused perioodis)

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 31. detsember	11 942	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	0	120
Kortermajade ehituskulu	71	1 126
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	27	42
Muud kapitaliseeritud kulud	64	17
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	10	0
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-2 433	-114
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	9 681	11 953

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

	I kvartal 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 31. detsember	11 585	11 331
Kapitaliseeritud arenduskulusid	1	3
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-10	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	11 576	11 334

12. Laenukohustused

	31.03.2015			31.12.2014		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 310	1 456	10 854	14 081	3 010	11 071
Võlakirjad	161	160	1	911	160	751
Kapitalirendikohustused	41	22	19	28	24	4
Kokku	12 512	1 638	10 874	15 020	3 194	11 826

2015. aasta esimese kolme kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 533 tuhat eurot (I kvartal 2014: 71 tuhat eurot) ja ning uusi laenukohustusi ei võetud. I kvartalis 2014 saadi uusi laene summas 1 345 tuhat eurot.

2015. aasta I kvartalis tasuti järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Jaanuaris tagastas kontsern viimase osa, summas 606 tuhat eurot, Manastirski Livadi arendusprojekti II etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu. Laenu lepingujärgne tagastamise tähtaeg oli 30. mail 2016.

- 18 kuud enne tähtaega, 19. - 20. veebruaril, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritud kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 14.

- I kvartalis tagastati Bulgaarias Piraeus pangale kokku 1 153 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosa, sealhulgas 20. veebruaril 2015 teostas kontsern laenu põhiosa tagasimakse summas 950 tuhat eurot. Lisaks allkirjastati pangaga laenulepingu muudatused, mis maandavad kontserni riske laenu pangapoolse ennetähtaegse tagasikutsumise tingimuste osas.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.03.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	357	208
Muud võlad	54	91
Maksuvõlad		
Käibemaks	193	820
Ettevõtte tulumaks	46	125
Sotsiaalmaks	39	33
Üksikisiku tulumaks	21	19
Muud maksuvõlad	347	343
Maksuvõlad kokku	646	1 340
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	167	144
Intressivõlad	7	100
Muud viitvõlad	2	19
Viitvõlad kokku	176	263
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	559	757
Saadud ettemaksed kokku	559	757
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	1 792	2 659

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

- 1) **kontserni ühis- ja sidusettevõtted;**
- 2) **Arco Vara AS-i juhataja ja nõukogu liikmete kontrolli all olevad ettevõtted, mis omavad kontserni emaettevõtte üle olulist mõju;**
- 3) **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 2015	I kvartal 2014
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdud teenused	-	0
Ostetud teenused	-	4
Antud laenud	-	3

Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	7	5
Võlakirjade emitteerimine	0	150
Võlakirjade lunastamine	750	0
Intresside tasumine	81	18
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	1	1
Ostetud teenused	0	2
Võlakirjade lunastamine	250	0
Intresside tasumine	39	9

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	150	650
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	11	251

19.-20. veebruaril 2015, 18 kuud enne tähtaega, lunastas Arco Vara Manastirski Livadi arendusprojekti taaskäivitamiseks augustis 2013 emiteeritud võlakirjad nominaalväärtuses 750 tuhat eurot. Kogu emissioon oli märgitud kontserniga seotud võtmeisikute ja kontserni emaettevõttes olulist osalust omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade tagasiostu hind oli 1 155 eurot ühe võlakirja kohta, summa sisaldab võlakirja nominaalväärtust 1 000 eurot ja kogunenud intressi 155 eurot. Võlakirjade varasem tagasiost oli võimalik tänu projekti planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 12.

21.03.2014 emiteeris Arco Vara AS suunatud emissioonina võlakirju kogumahus 160 tuhat eurot. Kogu emissioonist 150 tuhat eurot on märgitud kontserni emaettevõtte üle olulist mõju omavate ettevõtete poolt. Võlakirjade lunastamispäev on 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Emiteeritud võlakirjad on tagatud kontserni tütarettevõttele kuuluvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga. Vaata ka lisa 12.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2015. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 25 tuhat eurot (2014. aasta I kvartalis: 27 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. 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, lahkumishüvitisid jm) kontserni võtmeisikutele 2015. aasta I kvartalis 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. Vaata ka lisa 8.

15. Aruandeperioodi järgsed sündmused**Arco Vara aktsionäride otsus dividendide jaotamise kohta**

23. aprillil toimunud Arco Vara aktsionäride üldkoosolek otsustas, 2014. aasta majandusaastaruande kinnitamise ja PricewaterhouseCoopers-i audiitoriks kinnitamise kõrval, jaotada aktsionäridele dividendidena 0,01 eurot aktsia kohta, kokku summas 61 tuhat eurot. Aktsionäride, kellel on õigus saada dividendi, nimekiri fikseeritakse seisuga 15. mai 2015. Dividend makstakse aktsionäridele 29. mail 2015 ülekandega aktsionäri pangavarvele.

Laenulepingu sõlmimine Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja ehituse finantseerimiseks

24. aprillil sõlmis kontserni Bulgaaria tütarettevõtte Arco Manastirski EOOD laenulepingu UniCredit pangaga Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja ehituskulude finantseerimiseks limiidiga kuni 2 650 tuhat eurot. Laenulimiit on kasutatav kuni 31. märtsini 2016 ja kuulub tagastamisele perioodil septembrist 2016 kuni septembrini 2017. Arvestades korterite eelmüügi väga head tempot, toimub laenu tagastus tõenäoliselt juba 2016. aasta I kvartalis. Laenu intressimäär on 4,4% + 3 kuu Euribor.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2015. aasta I kvartali 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 ettevõte.

Tarmo Sild

Arco Vara AS-i juhataja

7. mai 2015