



Kodulahe
www.kodulahe.ee

Arco Vara AS

2015. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

2015. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
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: 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 2015 – 31. detsember 2015

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2015 – 30. september 2015

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2015. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU TEGEVUSARUANNE.....	4
ÜLDINFO	4
PÕHILISED NÄITAJAD	6
JUHATAJA KOMMENTAARID.....	8
AKTSIA JA AKTSIONÄRID.....	13
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. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	21
5. Turustuskulud	21
6. Üldhalduskulud	22
7. Finantstulud ja –kulud.....	22
8. Puhaskasum aktsia kohta.....	22
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed.....	23
10. Varud	23
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	24
12. Laenukohustused.....	24
13. Võlad ja saadud ettemaksed	25
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega.....	25
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE	27

2015. 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.

30.09.2015 seisuga kuulus kontserni 25 ettevõtet, mida on üks rohkem kui 2014. aasta lõpus. 31. juulil 2015 registreeriti Bulgaarias kinnisvarafond Arco Real Estate Fund REIT, algkapitaliga 256 tuhat eurot. Kontserni osalus fondis on 70%.

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

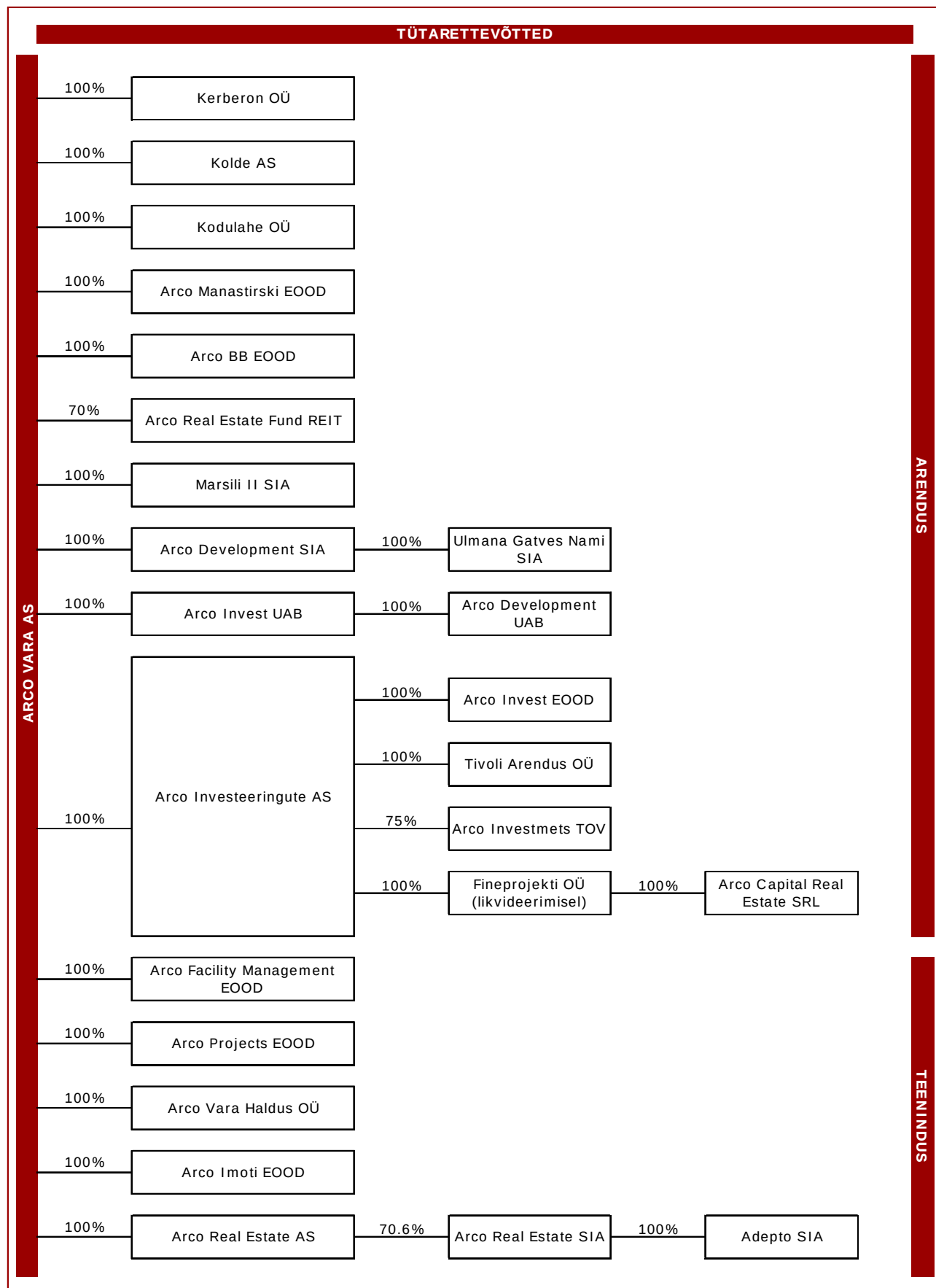
Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 30.09.2015	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	3 533	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	Arendus	26 826	143	100%
Arco Real Estate Fund REIT ¹	Bulgaaria	Arendus	256	256	70%
Kolde AS	Eesti	arendus	28	-69	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 177	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	937	100%
Arco Development SIA	Läti	arendus	6 473	-1 972	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-714	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	71	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	216	100%

¹ - Arco Real Estate SIA ja Arco Real Estate Fund REIT mitte-kontrollivad osalused moodustavad kokku kontserni mitte-kontrolliva osaluse.

KONTSERNI STRUKTUUR

30.09.2015 seisuga



Põhilised näitajad

- Kontserni 2015. aasta üheksa kuu müügitulu oli 8,6 miljonit eurot, mis on 156% rohkem võrrelduna 2014. aasta esimese üheksa kuu müügituluga 3,3 miljonit eurot. III kvartali müügitulu oli 2,1 miljonit eurot (2014. aasta III kvartalis 1,2 miljonit eurot). Müügitulu kasv tuleb arendusdivisjonist, kus müügitulu oli 2015. aasta üheksa kuuga 6,5 miljonit eurot (2014. aasta 9 kuud: 1,3 miljonit eurot). Teenindusdivisjoni müügitulu on eelmise aastaga võrreldes jäänud samale tasemele: üheksa kuuga 2,4 miljonit eurot nii 2015. kui 2014. aastal. 2015. aasta III kvartali teenindusdivisjoni müügitulu ületas eelmise aasta III kvartalit 8% võrra. Vahendus- ja hindamisteenuste müük näitab kasvu teist kvartalit järjest, seda peale vahepealset langustrendi 2014. aasta teises pooles ja 2015. aasta alguses.
- Kontserni 2015. aasta 9 kuu ärikasum (=EBIT) oli 1,4 miljonit eurot ja puhaskasum 0,9 miljonit eurot, aasta varem olid samad näitajad vastavalt 1,1 miljonit eurot ja 0,4 miljonit eurot. Seejuures mõjutas 2014. aasta 9 kuu tulemust oluliselt kaks ühekordset sündmust, mille kogumõju kasumile oli 1,2 miljonit eurot: tütaretevõtte müügikasum ja tulu varude allahindluse tühistamisest. Kolmanda kvartali ärikasum oli 0,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,2 miljonit eurot, 2014. aastal vastavalt 0,6 miljonit eurot ärikasum ja 0,4 miljonit eurot puhaskasum.
- Omakapitali osakaal koguvardades on kasvanud 30.09.2015 seisuga 40,3%-ni. 31.12.2014 seisuga oli see näitaja 33,5%.
- Kontserni laenukoormus (netolaenu) on 2015. aasta üheksa kuuga vähenenud 2,2 miljoni euro võrra, tasemele 11,1 miljonit eurot 30.09.2015 seisuga. Laenu keskmine intressimäär oli 30.09.2015 seisuga 5,1%, mis on 0,7 protsendipunkti võrra vähem kui 31.12.2014.
- 2015. aasta üheksa kuuga müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 73 korterit, 6 äripinda ja üks elamukrunt (sealhulgas III kvartalis: 12 korterit, üks äripind ja üks krunt). 2014. aasta 9 kuuga müüdi kõigest 4 korterit ja 4 krunti, neist III kvartalis ainult üks korter ja 4 krunti.

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR miljonites				
Müügitulu				
Arendus	6,5	1,3	1,4	0,5
Teenindus	2,4	2,4	0,9	0,8
Elimineerimine	-0,4	-0,3	-0,1	-0,1
Müügitulu kokku	8,5	3,3	2,2	1,2
Ärikasum				
Arendus	1,6	0,7	0,4	0,6
Teenindus	0,1	0,2	0,0	0,1
Jagamatud tulud-kulud	0,0	0,2	0,0	-0,2
Elimineerimine	-0,3	0,0	0,0	0,1
Ärikasum kokku	1,4	1,1	0,4	0,6
Finantstulud ja -kulud	-0,5	-0,7	-0,2	-0,3
Puhaskasum	0,9	0,4	0,2	0,3
Peamised suhtarvud				
EPS (eurodes)	0,15	0,08	0,03	0,07
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	5,6%	7,7%		
ROE (jooksev 4 kvartalit)	13,9%	24,7%		
ROA (jooksev 4 kvartalit)	5,1%	6,9%		

	30.09.2015	31.12.2014
EUR miljonites		
Varad kokku, perioodi lõpu seisuga	24,5	27,0
Investeeringud kapital, perioodi lõpu seisuga	22,2	24,1
Netolaenu, perioodi lõpu seisuga	11,1	13,3
Omakapital, perioodi lõpu seisuga	9,9	9,1
Laenu keskmine pikkus (aastates)	2,0	2,3
Laenu keskmine intress (aastas)	5,1%	5,8%
Töötajate arv perioodi lõpul	170	189

Rahavood

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR miljonites				
Äritegevuse rahavood	3,1	-3,3	-0,1	-1,4
Investeeringustegevuse rahavood	-0,1	0,2	0,0	0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-3,5	3,7	0,2	2,1
Perioodi rahavood kokku	-0,5	0,6	0,1	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1,7	0,8	1,1	0,6
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,2	1,4	1,2	1,4

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	II kv 2015	III kv 2015	Kokku 2015, 9 kuud
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	2,1	2,1	8,6
Puhaskasum	-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	0,0	0,2	0,9

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

Juhataja kommentaarid

Kolmas kvartal osutus vastu ootusi paremaks kui teine kvartal. Kõik kolmandasse kvartalis planeeritud tegevused viisime lõpule, kuid me ei oodanud, et kvartal on kasumlik. Kasumi tõi olemasolevate valmis arendustoodete müük planeeritust kiiremas tempos ja kõrgema hinnaga ning distsiplineeritud lähenemine üldkuludele. Kui sellest üldse midagi järeldada, siis on praktikas tõestatud, et minimaalselt kahe miljoni euro suuruse kvartalimüügiga on Arco Varal võimalik teenida väikest kahjumit (II kvartali kahjum 12 tuhat) või ka kasumit (III kvartali kasum 0,2 miljonit). Arvestades aga absoluutseid tegevusmahte ja pigem nende väiksust, ei ole erinevus selline, et sellel rohkem peatuda. Meie suurem eesmärk on kontserni tulu ja kasum kahekordistada võrreldes tänasega hiljemalt 2018. aasta lõpuks.

Olulised küsimused juhtkonnale on:

- (i) milliseks kujuneb neljas kvartal?
- (ii) milliseks kujuneb kogu 2016. aasta ning
- (iii) milliseks kujuneb 2016. aastale järgnev 2017. aasta, mil kontsern peaks alles hakkama lõikama aastate 2013 – 2016 vilju.

Neljas kvartal 2015

Neljas kvartal on oluline selle tõttu, et siis valmib Sofias Manastirski viimase, kolmanda etapi (blokk D) hoone 88 müüdava/renditava korteri ja äripinnaga. Sõltuvalt korterite üleandmise ja müügitehingute vormistamise kiirusest kujundab blokk D kogu kontserni aasta lõpptulemuse ning on ühtlasi rahaliseks baasiks Sofia jätkuarendustele. Kogu bloki D oodatud müügitulu on ligi 5 miljonit eurot, millest osa jääb 2015. aastasse, suurim osa 2016. aasta esimesse kvartalis ning ülejäänud kandub müügis edasi kuni 2016. aasta lõpuni. Bloki D osas on rõõmustav, et septembri lõpu seisuga oli eelmüügilepingutega kaetud üle 80% korteritest (II kvartali lõpus üle 65%).

Neljandasse kvartalis jääb ka Sofias Madrid Blvd hoone kontoripindade (GLA üle 5 400 m²) renoveerimine ja liigendamine seitsmeks eraldiseisvaks rendipinnaks ning nendele uute rentnike otsimine. Rendileping senise pikaajalise suurrentnikuga lõppes septembris seoses rentniku kasvanud ruumivajadusega, mida Madridi hoones puhttehniliselt polnud võimalik lahendada. Madridi hoone kontoripindade tulu moodustab üle 50% kogu hoone renditulust ning uute rentnike leidmine on seetõttu kasumlikkuseks väga oluline. Samas genereerivad hoones asuvad Arco rendikorterid ja kaubanduspinnad piisaval määral renditulu, mille tõttu hoonel lasuva pangalaenu intresside teenindamine ei ole kontsernile koormav.

Neljanda kvartali oluliseks küsimuseks on ka Tallinnas Kodulahe (end. Paldiski mnt 70c) korteriarendusprojekti (www.kodulahe.ee) käivitamine. Arco Vara ei ole Tallinnas arendanud midagi lõpptooteni alates 2013. aastast. Kodulahe arendusprojekti esimese etapi maht on üle 8 700 m² müüdava maapealse ruutmeetri 125 korteri ja 5 äripinnaga. Kodulahe rahastamine ja ehituse alustamine on meile suur väljakutse, arvestades nii Tallinna korterituru järjest tihenevat konkurentsi kui ka Arco Vara suhtelist väiksust võrrelduna projekti suurusega. Tiheneva konkurentsi osas rõhume sellele, et meie pakutav toode on unikaalse asukohaga ning see on hinnastatud tänaste turu pakkumishindade suhtes pigem agressiivselt. Arco Vara suhteline väiksus väljendub selles, et kontserni koguvarade suuruseks üldstatult on 25 miljonit eurot. Sellest 10 miljonit on omakapital, mis omakorda on jaotatud kolme suure arenduse vahel. Neist kolmest kaks asuvad Sofias (Madrid Blvd ja Manastirski Livadi või tema jätkuprojekt Iztokis) ning üks – Kodulahe - Tallinnas. Ilmselt on 10 miljonit eurot ka minimaalne omakapitali summa, et vedada kestvalt kolme suurt arendusprojekti, millest igaühe ehitatav suurus ületab 10 tuhat m².

Viimane oluline sündmus, mida ootame, on Sofias Iztoki piirkonnas krundi omandamise tehingu lõpuleviimine. See võib lükkuda ka 2016. aasta algusesse. Iztok on Manastirski Livadi suhtes meie Sofia jätkuprojektiks.

Neljanda kvartali juba toimunud sündmusteks on Arco Vara väljumine (i) Tallinnas, Instituudi tee 7 ja 9 ning (ii) Pärnus, Suur-Sepa 20 arendusprojektidest. Nimetatud kinnistute sisseostu- ja väljamüügihinna erinevus oli meile motiveeriv ning ühtlasi kinnitas, et meie arendustiimi poolt loodud eskiisprojektidel ja äriplaanil on lisaväärtus.

Prognoosime, et kontserni 2015. aasta müügitulu ületab 11 miljonit eurot ning puhaskasum ületab 1 miljonit eurot.

2016. aasta

2016. aastal peaksime nägema kolme suure arendusprojekti jätkumist, kus Madrid Blv hoones teenime renditulu ja tõenäoliselt suurendame renditavate korterite arvu. Eesmärk on teenida hoonest renti üle ühe miljoni euro aastas. Manastirski projektis müüme viimased korterid ning alustame Iztoki (GSA > 7 000 m²) arendamist, kus ehitustööd peaksid algama aasta viimases pooles. Kolmandaks peaks 2016. aasta lõpuks peaaegu valmis olema Kodulahe projekti I etapi ehitus.

2016. aastal tahame lisaks käivitada Arco Bulgaaria kinnisvarafondi ning selle raamides esimese suurema Sofia arendusprojekti, kus Arco Vara oleks fondivalitseja ja osaniku rollis. Meil tuleb ära kasutada Bulgaaria kapitalituru valmisolek ning Arco Vara kui korteriarendaja senised nähtavad saavutused kohalikul turul. Hetkel on käimas vastava litsentsi saamise menetlus.

Aasta sisse peaks mahtuma ka detailplaneeringute kehtestamine Tallinnas Liimi 1b ja Lehiku tee 21-23 kinnistutel. Teenindusdivisjonis kujuneb 2016. aasta oluliseks ülemineku tõttu uuele organisatsiooni strateegiale juhtimises, koolituses ja tarkvaralahendustes. Muutuvad kliendisuhete haldamine, turundus ning tööprotsesside efektiivsuse mõõtmine. Arco Varast peab kujunema kõige inimesekesksem kinnisvarafirma, mis sellisena vastandub objekti- või tehingukesksele kinnisvarafirmale. Arvestades meie ligi sadat tuhandet kliendikontakti ning meie inimeste ärakasutamata potentsiaali, on see kindlasti kasulik meie klientidele ning sealtkaudu ka kontserni aktsionäridele.

Rahalises plaanis on 2016. aasta kasumiaruandes suurem osakaal kraanadel ning väiksem osakaal müügitehingutel, kuna me oleme valdavalt arendusfaasis. Müügitulu tuleb valdavalt teenindusdivisjonist, Madrid Blvd rendist ning

Manastirski Livadi korterite müügist. Võimalik on ka kontserni põhifookusest välja jäävate arendusprojektide müük, kuid seda juhul, kui saavutame oma tööga kinnistute arendamisel lisaväärtuse ning ostjad on valmis seda tehinguhinnaga tunnustama.

2017. aasta

2017. aastal jätkuvad eelpooltoodud kolm suurt arendusprojekti (Madrid Blvd, Kodulahe, Iztok Parkside), ning neile on lisandunud neljas arendusprojekt sõltuvalt meie edukusest kasumi teenimisel ja ARCO REIT-i käivitamisel Sofias.

Nimetatud kolme arendusprojekti kogutulu juba 2017. aastal liginema 20 miljonile eurole, millega kontserni tegevusmahud oleksidki kahekordistunud. Vähemalt sama tuleks oodata ka kasumilt. Peaksin seejuures märkima, et tegemist ei ole piiriga meie tänases mõtlemises ja eesmärkide seadmisel.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2015. aasta III kvartalis 852 tuhat eurot (2014 III kvartal: 791 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 107 tuhat eurot (2014 III kvartal: 93 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu oli 2015. aasta üheksa kuuga 2 180 tuhat eurot ehk 8 tuhat eurot vähem kui eelmise aasta samal perioodil. Samas ületas III kvartali põhitegevuste müügitulu 2014. aasta III kvartali tulemust 5% võrra. Müügitulu jätkab kasvamist Bulgaarias: 9 kuu võrdluses on kasv 41% ja III kvartali võrdluses 34%. III kvartal oli teine järjestikune müügikasvuga kvartal Eesti büroole, III kvartalis ületas müügitulu 2014. aasta III kvartali näitajat 21% võrra. Endiselt on tugevas languses põhitegevuste müügitulu Läti kinnisvarabüroos, vähenedes 9 kuu võrdluses 23% ja III kvartali võrdluses 22%.

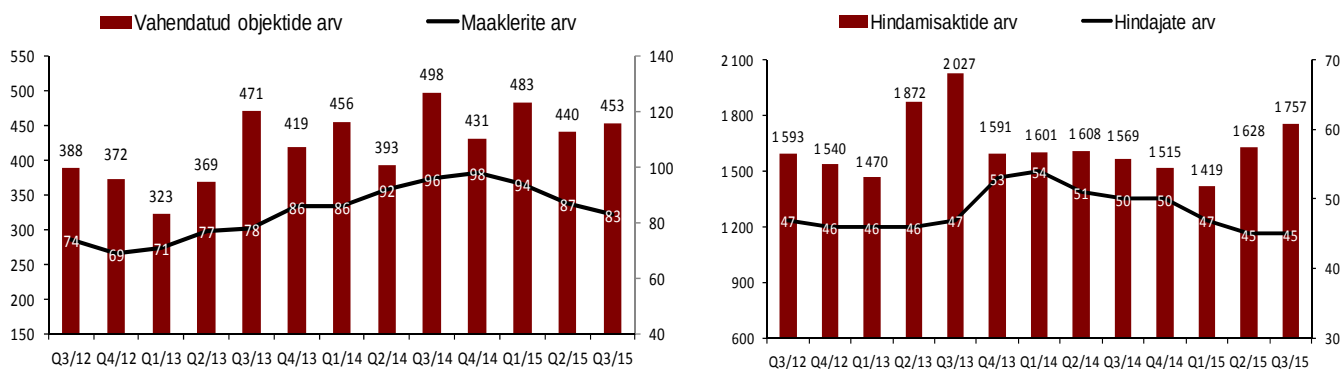
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	Muutus %	III kvartal 2015	III kvartal 2014	Muutus %
EUR tuhandetes						
Eesti	963	927	4%	355	293	21%
Läti	679	879	-23%	243	312	-22%
Bulgaaria	538	382	41%	158	118	34%
Kokku	2 180	2 188	0%	756	723	5%

2015. aasta 9 kuud on nii Eesti kui Läti kinnisvarabüroo töötanud kahjumiga, vastavalt 68 tuhat ja 51 tuhat eurot (2014. aasta 9 kuuga saadi puhaskasumit vastavalt 31 tuhat ja 62 tuhat eurot). Ka III kvartali lõpetasid Eesti ja Läti büroo kahjumiga, vastavalt 28 ja 3 tuhat eurot. Eesti büroo kasumlikkuse langus 2015. aastal on tingitud turundus- ja IT-kulude olulisest kasvust: eesmärgiks on seatud müügikäibes kõrgemale tasemele jõudmine ning seeläbi ka kasumi tõstmine. Müügikäivet aitab tõsta suurem tuntus ja kontaktide arv, kliendikeskem andmetöötlus ja nutikam töökeskkond. Bulgaaria büroo puhaskasum oli 2015. aasta üheksa kuuga 138 tuhat eurot (2014. aasta 9 kuud: 81 tuhat eurot). 2015. aasta III kvartalis oli Bulgaaria büroo puhaskasum 27 tuhat eurot (2014. aasta III kvartal: 15 tuhat eurot).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive 2015. aasta 9 kuuga oli 104 tuhat eurot, sealhulgas 77 tuhat eurot oli kontsernisisene (9 kuud 2014: vastavalt 124 tuhat ja 86 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2015. aasta üheksa kuuga 105 tuhat eurot, sellest 50 tuhat eurot III kvartalis (2014. aasta 9 kuud ja III kvartal: vastavalt 55 tuhat ja 20 tuhat eurot). Majutusteenuste müük on teinud kena tõusu 2015. aastal, eriti kolmandas kvartalis.

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



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv on 2015. aasta üheksa kuuga vähenenud 157-le, see on 19 inimest vähem kui 2014. aasta lõpus. Töötajate on vähenenud Lätis ja Leedus ning natuke kasvanud Bulgaarias.

ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2015. aasta 9 kuuga 6 544 tuhat eurot (9 kuud 2014: 1 289 tuhat eurot) ja III kvartalis 1 374 tuhat eurot (III kvartal 2014: 487 tuhat eurot). Arenduse müügitulu suur kasv tuleneb eelkõige kontserni enda arendusprojektides kinnisvara müügist: 2015. aasta üheksa kuuga kokku 5 713 tuhat eurot (9 kuud 2014 ainult 485 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2015. aasta III kvartalis oli 234 tuhat ja üheksa kuud kokku 708 tuhat eurot (2014. aasta III kvartalis 234 tuhat ja üheksa kuuga 718 tuhat eurot). IV kvartalis on renditulus oodata mõningast langust, kuna osa rendilepinguid lõppesid ja käimas on rendipindade renoveerimine ja ettevalmistus uute rentnike vastuvõtuks. Senine renditulu tase on plaanis taastada 2016. aasta teises kvartalis.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2015. aasta üheksa kuuga 1 598 tuhat eurot, sellest III kvartalis 377 tuhat eurot, 2014. aasta üheksa kuuga teeniti ärikasumit 696 tuhat eurot, sellest 632 tuhat eurot III kvartalis.

Bulgaarias jätkati Manastirski Livadi projekti korterite müügiga. III kvartalis müüdi projektis kokku 9 korterit ja üks äripind, sealhulgas kaks viimast I etapi (nimetatud ka kui C-blokk) korterit. Üheksa kuuga on Bulgaaria projektides kokku müüdud 70 korterit ja 6 äripinda. 30.09.2015 seisuga oli laos müümata veel projekti II etapi 3 korterit ja 2 äripinda kokku 135-st.

Manastirski Livadi III etapi ehitusjärgus kortermajas on 30.09.2015 seisuga eelmüüdud 66 korterit 80-st ja üks äripind kaheksast. Oktoobris on eelmüüdud veel korterit. Kortermaja valmimine ja kasutusloa saamine jääb kavakohaselt detsembrisse 2015.

Madridi kompleksis on müümata 28 korterit. Madridi müümata korteritest 16 teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Lisaks on välja renditud kõik seni müümata parkimiskohad.

Lätis müüdi kolmandas kvartalis kolm Bišumuiža-1 projekti korterit ja üks eluaseme krunt Marsilis. Bišumuiža-1 projektis on jäänud müüa veel viimane korter. Marsili elamukrunte on jäänud müüa 14.

Tallinnas on lõpetatud Kodulahe projekti esimese etapi, 125 korteri ja 5 äripinnaga kortermaja, projekteerimine. Ehitusluba saadi kortermajale septembri lõpus. Vahearuanne avaldamise seisuga olid pooleli ehituse peatöövõtu ja finantseerimise hanked. Nende õnnestumisel algab ehitus selle aasta detsembris. Kolmanda kvartali lõpus alustati korterite turundusega.

Juunis 2015 soetati kontserni maapanka üks väiksem korterelamu rajamiseks sobiv krunt Pärnu kesklinnas, Suur-Sepa tänaval. Pärast kortermaja eskiisprojekti koostamist müüdi krunt oktoobri alguses kasumiga edasi. Samuti oktoobri alguses müüs kontsern teisegi väiksema arenduse, 2014. aasta veebruaris soetatud Instituudi tee elamuarenduse projekti. Ka seda projekti oli vahepeal väärtustatud kortermajade eskiisprojekti koostamisega. Väiksemate projekti müük kannab endas eesmärki keskenduda kõige olulisematele projektidele Eestis ja Bulgaarias.

30.09.2015 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2014. aasta lõpus.

ARCO VARA PROJEKTIDE KOONDTABEL 30.09.2015

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m2	müüdav/renditav pind ülevaalt pool maapinda	Kogu pind ülevaalt pool maapinda	Ühikute arv ülevaalt pool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-		498	5
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	-		3 216	28
Bisumuiza-1	Kometas 2, Riia	korterid	S5	-		105	1
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S5	-		25 389	14
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	elamukrundid	S2	120 220	<120 220>		<68>
Kodulahe I etapp	Lahepea 7, Tallinn	korterid	S3	6 102		8 739	130
Kodulahe II-V etapp	Lahepea tn, Tallinn	korterid	S2	14 264	<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>
Viimsiranna	Haabneeme, Viimsi vald	kontor/kaubandus	S3	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 heaks töötavate inimeste arv oli 30.09.2015 seisuga 170 (31.12.2014 seisuga: 189). 2015. aasta üheksa kuu tööjõukulu oli 1,9 miljonit eurot (2014. aasta 9 kuud: 1,8 miljonit eurot).

Kontserni ematöötajate juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2015. aasta esimese 9 kuuga 83 tuhat eurot (2014. aasta 9 kuud: 76 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.

30.09.2015 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 Kesksaik. 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 üheksa kuuga vähenenud 2,7 miljoni euro võrra. Seisuga 30.09.2015 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 12,3 miljonit eurot, millest 1,8 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 30.09.2015 seisuga 1,2 miljonit eurot. 2015. aasta 9 kuuga tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,6 miljonit eurot intresse. Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 30.09.2015 seisuga 5,1%, see on vähenenud 0,7 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 langemine nullmäärani.

Valuutarisk

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

Aksia ja aktsionärid

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 117 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ OMX Tallinna börsil. 30.09.2015 seisuga on ettevõttele kokku 1 620 aktsionäri (31.12.2014 seisuga: 1 668), sealhulgas 1 395 eraisikust aktsionäri. Aktsia hind sulgus tasemel 1,06 eurot, olles 2015. aasta üheksa kuuga tõusnud 28% (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 30.09.2015 seisuga 6 484 tuhat eurot ja aktsia P/E suhe 4,9 (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 30.09.2012 kuni 30.09.2015 kajastavad alljärgnevad graafikud:

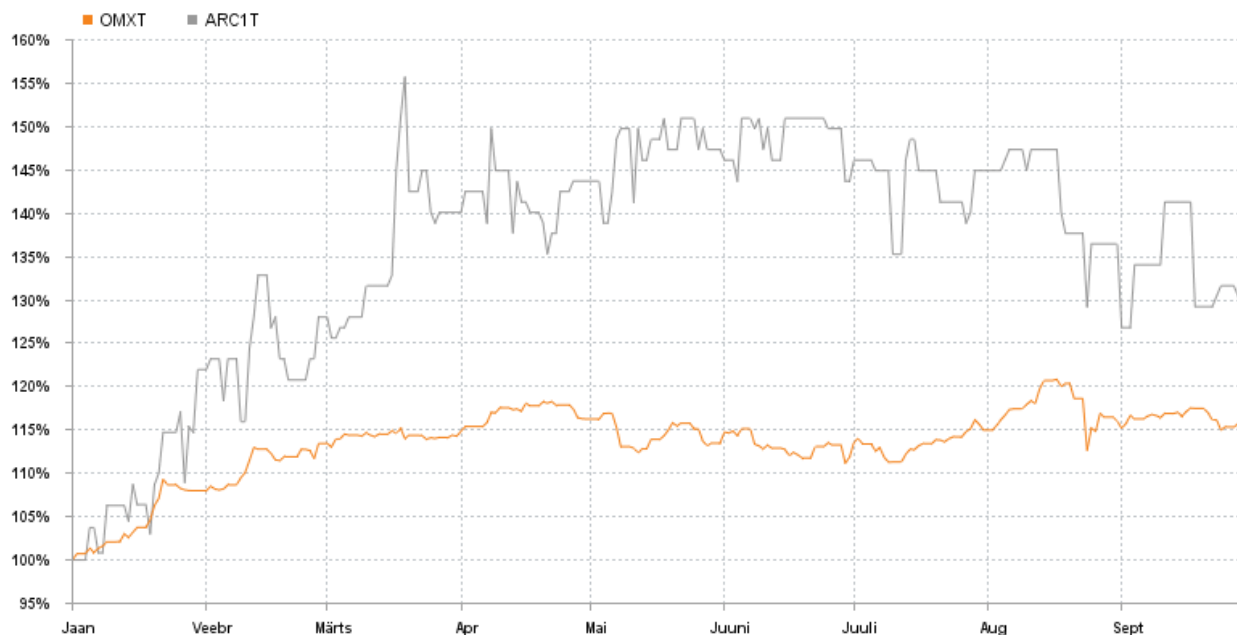
2015. aasta 9 kuud



Perioodil 30.09.2012 kuni 30.09.2015



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2015. aasta esimese 9 kuu jooksul:



Indeks/aktsia	31.12.2014	30.09.2015	+/- %
OMX Tallinn	755,05	863,21	+14,32
ARC1T	0,828 EUR	1,06 EUR	+28,02

Suuremad osanikud 30.09.2015 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	549 000	9,0%
Alamo Kapital OÜ	489 188	8,0%
HM Investeeringud OÜ	430 000	7,0%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,4%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	1 927 528	31,5%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 30.09.2015	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,8%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alamo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Hillar-Peeter Luitsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	468 884	7,7%
Kert Keskpäik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	193 787	3,2%
Steven Yaroslav Gorelik	Nõukogu liige	3 150	0,1%
Kokku		1 757 387	28,7%

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 III kvartali ja üheksa 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

5. november 2015

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR tuhandetes					
Jätkuvad tegevusvaldkonnad					
Müügitulu enda kinnisvara müügist		5 713	485	1 097	222
Müügitulu teenuste müügist		2 842	2 861	1 001	953
Müügitulu kokku	2,3	8 555	3 346	2 098	1 175
Müüdud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-5 433	-1 898	-1 264	-649
Brutokasum		3 122	1 448	834	526
Muud äritulud		70	593	47	574
Turustuskulud	5	-359	-240	-125	-66
Üldhalduskulud	6	-1 373	-1 222	-428	-307
Muud ärikulud		-32	-137	-6	-100
Kasum tütarettevõtte müügist		0	662	0	0
Ärikasum		1 428	1 104	322	627
Finantstulud- ja kulud	7	-538	-694	-150	-259
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		890	410	172	368
Lõpetatud tegevusvaldkond					
Kasum lõpetatud tegevusvaldkonnast		-13	-13	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum		877	397	172	368
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		892	379	173	357
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		-15	18	-1	11
Aruandeperioodi koondkasum		877	397	172	368
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		892	379	173	357
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		-15	18	-1	11
Aksia puhaskasum	8				
- tava		0,15	0,08	0,03	0,07
- lahustatud		0,14	0,07	0,03	0,06

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	30.09.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 235	1 691
Nõuded ja ettemaksed	9	787	1 205
Varud	10	10 284	11 970
Käibevara kokku		12 306	14 866
Nõuded ja ettemaksed	9	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 547	11 585
Materiaalne põhivara		481	434
Immateriaalne põhivara		176	113
Põhivara kokku		12 204	12 137
VARAD KOKKU		24 510	27 003
Laenukohustused	12	1 773	3 194
Võlad ja saadud ettemaksed	13	2 042	2 659
Eraldised		274	274
Lühiajalised kohustused kokku		4 089	6 127
Laenukohustused	12	10 555	11 826
Pikaajalised kohustused kokku		10 555	11 826
KOHUSTUSED KOKKU		14 644	17 953
Aktsiakapital		4 282	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid		179	179
Jaotamata kasum		3 004	2 250
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		9 768	9 014
Mittekontrolliv osalus		98	36
OMAKAPITAL KOKKU		9 866	9 050
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 510	27 003

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR tuhandetes					
Laekumised klientidelt		10 945	5 068	2 250	1 809
Tasumised tarnijatele		-4 766	-7 244	-1 808	-2 761
Maksude tasumine		-2 310	-844	-270	-308
Tagastatud maksud		5	531	0	182
Väljamaksed töötajatele		-766	-622	-227	-195
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		24	-204	-9	-158
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		3 132	-3 315	-64	-1 431
Materiaalse põhivara soetus		-137	-32	-38	-17
Tütarettevõtte müük		0	10	0	0
Sidusettevõtte müük		0	1	0	1
Antud laenud		0	-3	0	0
Tagatisdeposiitide avamine		0	-416	0	-89
Tagatisdeposiitide vabanemine		0	679	0	227
Saadud intressid		4	3	1	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-133	242	-37	123
Saadud laenud	12	1 385	4 053	515	1 472
Laenude ja kapitalirendikohustuste tagasimaksed	12	-4 109	-1 192	-144	-647
Makstud intressid		-588	-515	-113	-89
Makstud dividendid		-61	0	0	0
Aktsiakapitali emissioonil laekunud		0	1 375	0	1 375
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-82	-51	0	-28
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-3 455	3 670	258	2 083
RAHAVOOD KOKKU		-456	597	157	775
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 691	818	1 078	640
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-456	597	157	775
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 235	1 415	1 235	1 415

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital						Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksia-kapital	Ülekurs	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 mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	-5	-5	5	0
Aktsiakapitali suurendamine	963	292	0	0	0	1 255	0	1 255
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	379	379	18	397
Saldo 30.09.2014	4 282	292	2 011	60	1 826	8 471	35	8 506
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	-77	-77	77	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	892	892	-15	877
Saldo 30.09.2015	4 282	292	2 011	179	3 004	9 768	98	9 866

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuannde

1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2015. aasta III kvartali ja üheksa kuu 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	
	9 kuud 2015	9 kuud 2014	9 kuud 2015	9 kuud 2014	9 kuud 2015	9 kuud 2014	9 kuud 2015	9 kuud 2014	9 kuud 2015	9 kuud 2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	6 479	1 263	2 073	2 080	3	3			8 555	3 346
Muutus	413%	-81%	0%	5%					156%	-62%
Müügitulu teistelt segmentidelt	65	26	367	321			-432	-347	0	0
Müügitulu kokku	6 544	1 289	2 440	2 401	3	3	-432	-347	8 555	3 346
Ärikasum	1 598	696	80	188	10	189	-260	31	1 428	1 104
Sh. varude allahindluse tühistamine	0	572	0	0	0	0			0	572
Kasum tütaretevõtte müügist	0	0	0	0	0	662			0	662

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	III kv 2015	III kv 2014	III kv 2015	III kv 2014	III kv 2015	III kv 2014	III kv 2015	III kv 2014	III kv 2015	III kv 2014
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 353	476	745	698	0	1			2 098	1 175
Muutus	184%	-83%	7%	-7%					79%	-67%
Müügitulu teistelt segmentidelt	21	11	107	93			-128	-104	0	0
Müügitulu kokku	1 374	487	852	791	0	1	-128	-104	2 098	1 175
Ärikasum	377	632	20	56	-42	-170	-33	109	322	627
Sh. varude allahindluse tühistamine	0	572	0	0	0	0			0	572

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes								
Varad	23 016	25 602	611	668	883	733	24 510	27 003
Kohustused	13 920	16 265	453	499	271	1 189	14 644	17 953

3. Müügitulu

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Enda kinnisvara müük	5 713	485	1 097	222
Kinnisvara vahendus ja hindamine	1 863	1 932	654	647
Kinnisvara rent	813	774	285	254
Haldusteenused	85	98	22	32
Muu müügitulu	81	57	40	20
Müügitulu kokku	8 555	3 346	2 098	1 175

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus	-3 994	-432	-770	-206
Tööjõukulud	-1 109	-1 171	-394	-376
Haldustegevuse kulud	-212	-189	-55	-40
Sõidukite kulud	-16	-13	-6	-4
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-8	-9	-2	-3
Muud kulud	-94	-84	-37	-20
Müüdnud toodangu kulu kokku	-5 433	-1 898	-1 264	-649

5. Turustuskulud

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Reklaamikulud	-202	-129	-66	-36
Tööjõukulud	-91	-45	-31	-11
Turu-uuringud	-7	-6	-2	0
Muud turustuskulud	-59	-60	-26	-19
Turustuskulud kokku	-359	-240	-125	-66

6. Üldhalduskulud

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Tööjõukulud	-709	-558	-227	-189
Büroo tegevuskulud	-332	-261	-94	-84
Sisseostetud teenused	-116	-163	-33	19
IT kulud	-105	-109	-30	-30
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-30	-27	-10	-11
Juriidiline teenindus	-32	-60	-14	2
Sõidukite kulud	-24	-29	-9	-9
Muud kulud	-25	-15	-11	-5
Üldhalduskulud kokku	-1 373	-1 222	-428	-307

7. Finantstulud ja -kulud

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
EUR tuhandetes				
Intressikulud	-475	-644	-148	-225
Intressitulud	3	3	1	1
Muud finantstulud ja -kulud	-66	-53	-3	-35
Finantstulud ja -kulud kokku	-538	-694	-150	-259

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.

	9 kuud 2015	9 kuud 2014	III kvartal 2015	III kvartal 2014
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 117 012	4 872 688	6 117 012	5 130 380
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	390 000	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	901	379	182	357
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,15	0,08	0,03	0,07
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,14	0,07	0,03	0,06

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 optsiooniga seoses on 30.06.2015 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

	30.09.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	387	989
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-22	-22
Nõuded ostjate vastu kokku	365	967
Muud nõuded		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	48	154
Muud nõuded kokku	54	160
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	123	22
Muud viitlaekumised	3	4
Viitlaekumised kokku	126	26
Tehtud ettemaksed	242	52
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	787	1 205

Pikaajalised nõuded

	30.09.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	0	5
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	0	5

10. Varud

	30.09.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	10 049	11 942
Materjalid ja valmistoodang	9	12
Ettemaksed varude eest	226	16
Varud kokku	10 284	11 970

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 942	10 762
Arenduseks soetatud kinnistud	70	120
Kortermajade ehituskulu	1 540	3 899
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	90	175
Varude allahindluse tühistamine	0	572
Muud kapitaliseeritud kulud	320	254
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (lisa 11)	81	0
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-3 994	-432
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	10 049	15 350

11. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud (muutused perioodis)

	2015	2014
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	11 585	11 331
Kapitaliseeritud arenduskulusid	43	5
Ümberklassifitseerimine varudesse (lisa 10)	-81	0
Saldo perioodi lõpus, seisuga 30. september	11 547	11 336

12. Laenukohustused

	30.09.2015			31.12.2014		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	12 135	1 594	10 541	14 081	3 010	11 071
Võlakirjad	161	160	1	911	160	751
Kapitalirendikohustused	32	19	13	28	24	4
Kokku	12 328	1 773	10 555	15 020	3 194	11 826

2015. aasta esimese üheksa kuuga tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 4 109 tuhat eurot (9 kuud 2014: 1 192 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 385 tuhat eurot (9 kuud 2014: 4 053 tuhat eurot).

2015. aasta üheksa kuuga on tasutud 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 planeeritust kiiremale müügitempole ja võlakirjaomanike üksmeelsele nõustumisele varasema tagasiostuga. Vaata ka lisa 14.

- 9 kuuga on Bulgaarias tagastatud Piraeus pangale kokku 1 395 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.

- Juunis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu summas 900 tuhat eurot.

2015. aasta aprillis sõlmiti uus laenuleping Bulgaarias Manastirski Livadi projekti III etapi kortermaja ehituse finantseerimiseks. 30.09.2015 seisuga oli laenulimiit (maksimaalses summas 2 650 tuhat eurot) kasutatud 1 385 tuhande euro ulatuses, sama laenu oli tagastatud 346 tuhande euro ulatuses.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	30.09.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	436	208
Muud võlad	319	91
Maksuvõlad		
Käibemaks	62	820
Ettevõtte tulumaks	48	125
Sotsiaalmaks	37	33
Üksikisiku tulumaks	29	19
Muud maksuvõlad	355	343
Maksuvõlad kokku	531	1 340
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	124	144
Intressivõlad	48	100
Muud viitvõlad	2	19
Viitvõlad kokku	174	263
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	579	757
Muud ettemakstud tulud	3	0
Saadud ettemaksed kokku	582	757
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	2 042	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

	9 kuud 2015	9 kuud 2014
EUR tuhandetes		
Ühis- ja sidusettevõtted		
Müüdud teenused	-	0
Ostetud teenused	-	26
Antud laenud	-	3
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	25	232
Võlakirjade emitteerimine	0	150
Võlakirjade lunastamine	500	0
Intresside tasumine	89	60

Muud seotud osapooled		
Müüdnud teenused	2	3
Ostetud teenused	0	2
Võlakirjade lunastamine	250	0
Intresside tasumine	39	26

Saldod seotud osapooltega

	30.09.2015	31.12.2014
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Võlad tarnijatele	6	0
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 algne lunastamispäev oli 20.06.2015 ja intressimäär 9,8% aastas. Juunis 2015 lepidi võlakirjade omanikega kokku võlakirjade uues lunastuspäevas, milleks on 20.12.2015. Emiteeritud võlakirjad on tagatud kontserni tütarettevõttele kuuluvale kinnisasjale seatud hüpoteegiga. Vaata ka lisa 12.

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2015. aasta 9 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 83 tuhat eurot (2014. aasta 9 kuud: 76 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suurus kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1 000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele 2015. aastal 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.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2015. aasta III kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande.

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

5. november 2015