



Arco Vara AS

2016. AASTA I KVARTALI

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

2016. AASTA I KVARTALI
LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävåla 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 2016 – 31. detsember 2016

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2016 – 31. märts 2016

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

SISUKORD

2016. 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. Müüdüd 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.....	24
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE.....	25

2016. 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 tegevussegmentideks: 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.

31.03.2016 seisuga kuulus kontserni 23 ettevõtet, mida on kahe võrra vähem kui 2015. aasta lõpus. 19. veebruaril 2016 kustutati Eesti äriregistrist kontserni tütarettevõtte Fineprojekti OÜ, mille likvideerimist alustati 2014. aastal. Likvideerimine kaotas kontserni struktuurist ka Fineprojekti OÜ Rumeenia tütarettevõtte Arco Capital Real Estate SRL. Likvideerimisel pole mingit mõju kontserni netovarale.

2016. aasta I kvartalis suurendati kontserni osalust 70%-lt 100%-le Bulgaaria kinnisvarafondis Arco Real Estate Fund REIT ja täiendavalt suurendati fondi aktsiakapitali 77 tuhande euro võrra.

Eesmärk ja põhiväärtused

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

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

Arco Vara **põhiväärtused**:

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

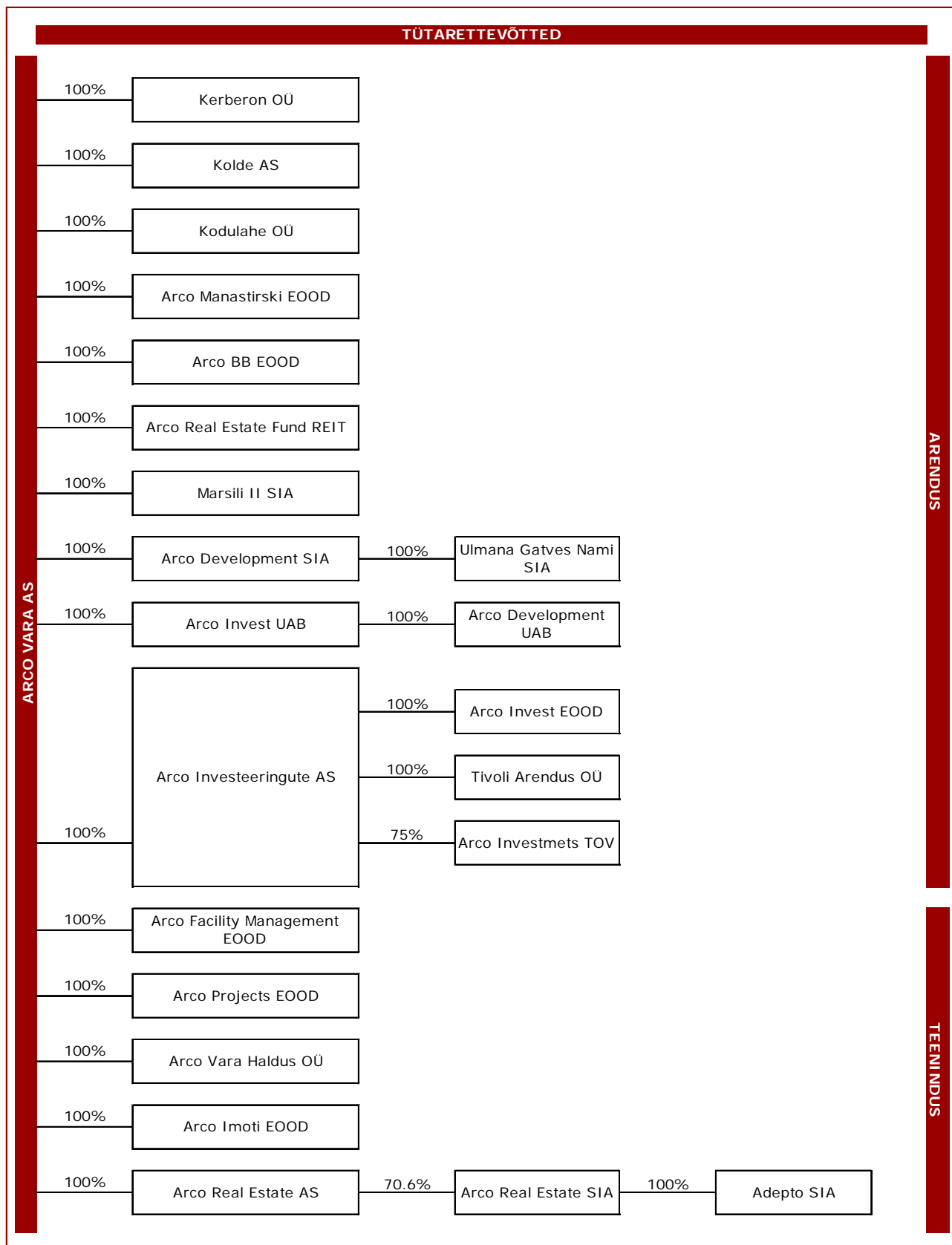
Olulised tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevus-segment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2016	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Manastirski EOOD	Bulgaaria	arendus	2 676	4 069	100%
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-286	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	317	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-145	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 269	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	931	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-979	100%
Arco Real Estate SIA ¹	Läti	teenindus	1 905	50	70,6%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	181	100%

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

KONTSERNI STRUKTUUR

31.03.2016 seisuga



Põhilised näitajad

- Kontserni 2016. aasta I kvartali müügitulu oli 5,1 miljonit eurot, ehk 15% rohkem võrrelduna 2015. aasta esimese kolme kuu müügituluga 4,4 miljonit eurot. Müügitulu kasvas arendusdivisjonis, mille müügitulu oli 2016. aasta esimese kolme kuuga 4,4 miljonit eurot (2015. aasta I kvartal: 3,8 miljonit eurot). Teenindusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta I kvartalis 0,7 miljonit eurot, mida on 4% vähem võrreldes 2015. aasta I kvartaliga. Samas teenindusdivisjoni kontserniväline müügitulu kasvas 2016. aasta I kvartalis 6% võrreldes 2015. aasta I kvartaliga.
- Kontserni 2016. aasta kolme esimese kuu ärikasum (=EBIT) oli 1,2 miljonit eurot ja puhaskasum 1,1 miljonit eurot, 2015. aasta I kvartalis olid samad näitajad vastavalt 0,9 miljonit eurot ja 0,7 miljonit eurot. Sarnaselt müügitulu kasvule sai kontsern kogu I kvartali ärikasumi just arendusdivisjonist. Teenindusdivisjon sai 2016. aasta I kvartalis ärikahjumit 73 tuhat eurot, seda põhjustas Eesti teenindusüksuse jätkuv kahjumlikkus.
- Kontsern jätkas 2016. aasta I kvartalis laenukoormuse vähendamist. Netolaenu on 2016. aasta kolme esimese kuuga vähenenud 2,5 miljoni euro võrra, tasemele 9,5 miljonit eurot 31.03.2016 seisuga. Laenukohustused moodustasid 31.03.2016 seisuga 11,4 miljonit eurot, vähenedes kvartali jooksul 1,4 miljoni euro võrra. Laenukohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2016 seisuga 5,7%, mis on 0,7 protsendipunkti võrra kõrgem võrreldes 31.12.2015 seisuga. Keskmist intressimäära kasvatasid jaanuaris 2016 emiteeritud võlakirjad summas 1,12 miljonit eurot keskmisest selgelt kõrgema intressimääraga 12% aastas.
- 2016. aasta I kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 68 korterit ja 2 äripinda. 2015. aasta esimese kolme kuuga müüdi 48 korterit ja 5 äripinda.

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR miljonites		
Müügitulu		
Arendus	4,4	3,8
Teenindus	0,7	0,8
Elimineerimine	-0,1	-0,2
Müügitulu kokku	5,1	4,4
Ärikasum		
Arendus	1,4	1,0
Teenindus	-0,1	0,0
Jagamatud tulud-kulud	-0,2	-0,2
Elimineerimine	0,1	0,1
Ärikasum kokku	1,2	0,9
Finantstulud ja -kulud	-0,2	-0,2
Tulumaksukulu	0,0	0,0
Puhaskasum	1,1	0,7
Peamised suhtarvud		
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,17	0,12
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,16	0,11
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	3,6%	4,8%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	7,9%	13,8%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	3,3%	4,3%

	31.03.2016	31.12.2015
EUR miljonites		
Varad kokku	24,0	24,5
Investeeritud kapital	22,0	22,4
Netolaenu	9,5	12,0
Omakapital	10,6	9,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,33	3,22
Likviidsuskordaja	1,21	0,32
Finantsvõimendus	2,26	2,54
Laenude keskmine pikkus (aastates)	1,7	1,7
Laenude keskmine intress (aastas)	5,7%	5,0%
Töötajate arv perioodi lõpul	189	178

Rahavood

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR miljonites		
Äritegevuse rahavood	2,9	3,0
Investeeringustegevuse rahavood	0,0	-0,1
Finantseerimistegevuse rahavood	-1,7	-2,8
Perioodi rahavood kokku	1,1	0,1
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,7	1,7
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,9	1,8

Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum

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

KASUTATUD VALEMITE KIRJELDUS

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Likviidsuskordaja = (käibevarad - varud) / lühiajalised kohustused

Finantsvõimendus = varad kokku / omakapital

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

Juhataja kommentaarid

Arco Vara on rahvusvaheline kinnisvaraarenduse, vahendus- ja hindamisteenustega tegelev kontsern, mis toodab oma aktsionäridele puhaskasumit. Õnneks hakkab rahvusvahelises ja tegelemine nii arenduse kui teenustega avalduma kvartali- ja aastatulemustes, kuigi Euroopa mõistes on hetkel tegemist nanoskoopilise ettevõttega ning isegi Tallinna börsi mõistes on tegemist väikeettevõttega.

Juhatuse eesmärk on kahekordistada Arco Vara tegevusmaht ja kasum hiljemalt 2018. aasta lõpuks. 2016. aasta esimese kvartali tulemused kujutavad seega näidet kvartalist, mis alates 2018. aastast peaks juhatuse eesmärgile vastavalt olema üsna tüüpiline Arco Vara kvartalitulemus. 2016. aasta esimese kvartali müük oli veidi üle viie miljoni euro ja puhaskasum natuke üle ühe miljoni euro. Ühtlasi tühjenes sellega suurem osa meie arendustoodete laost, mis viimase aasta jooksul sai loodud.

Tegevusmahu kahekordistamiseks tuleb kontsernil saavutada stabiilne arendus- ja müügitegevus. Kui aastatel 2013 kuni 2015 tegelesime arendusäri taaskäivitamisega ning see andis tulemuseks peamiselt positiivsed, kuigi volatiilsed, kvartalitulemused, siis nüüd on eesmärgiks püsiv arendus, püsiv müük, püsiv kasum. Seda toetab püsivalt kaubamärk, mida hoiab nähtavana teenindusdivisjon, ning andmevoog. Tulevikus saavutatavad müügimahud ja kasum on võimalikud siis, kui olevikus õnnestub käivitada ja püsivalt käigus hoida selliseid arendusprojekte, mida kliendid tahavad ja jaksavad osta.

Alates 2016. aasta teisest kvartalist kuni 2017. aasta kolmanda kvartali lõpuni tuleb kontsernil läbi teha ehitus- ja eelmüügiperiood, mille vältel kasumiaruande mõistes toimub üsna vähe. Järgnevate kvartalite tulemused kujunevad finantsiliselt tagasihoidlikeks.

Olulised arendused: Kodulahe ja Iztok Parkside

Käimas on Tallinnas Kodulahe elukvartali esimese etapi ehitus ja eelmüük ning Sofias Iztok Parkside projektis paralleelselt projekteerimine, detailplaneeringu kehtestamine ja kinnistu omandamistehingu lõpuniviimine. 2016. aasta lõpu seisuga peaks ka Iztok Parkside ehitus ja eelmüük olema käivitatud.

Arco Varal ei ole viimastel aastatel olnud korraga ehitusfaasis kahte suurt elamuarendust ning see on kontserni meeskonnale ja rahavoogudele suur väljakutse. Kodulahe esimese etapi oodatav müügitulu on umbes 16 miljonit eurot (130 korterit ja äripinda) ning Iztok Parkside'i oodatav müügitulu on umbes 7 miljonit eurot (umbes 70 korterit ja äripinda). Mõlema projekti oodatud kasumimarginaal vastab omakapitali tootlusele seatud eesmärkidele (ROE 20% aastas) ning mõlema projekti arendusel on kriitilise tähtsusega selliste finantseerimislahenduste leidmine, mis võimaldab - piisava nõudluse korral - jätkata katkestamatult Kodulahe II etapi arendusega ning samuti Sofias Iztok Parkside'le järgneva projekti X arendusega.

Hetkeseisuga on juhatuse rahul Kodulahe eelmüügitempoga (eelmüügiks loeme ainult notariaalseid ja vähemalt 10% sisemaksega lepinguid). Olen rahul ka Iztok Parkside'i projekti arenduse tempoga, kus oleme seni projekti arendanud ilma sellesse oluliselt omakapitali paigutamata. Samas loeb siiski ainult omandamistehingu lõpuleviimine, ning ehitusõiguse saamine krundile, mida mõlemat ootame selle aasta II kvartalis.

Madrid Blvd

Esimese kvartali lõpuks oleme sõlminud ühe pikaajalise rendilepingu ligi 500 ruutmeetrise kontoripinna väljarentimiseks, ning vabad on veel kuus rendipinda suuruses 500 kuni 900 m². Hoonest hetkel teenitav renditulu on veidi väiksem kui Piraeuse panga laenu intressikulu. Vaatamata erinevate potentsiaalsete rentnike huvile, on pikaajaliste lepingute sõlmimine hea kvaliteediga rentnikega osutunud oodatust aeglasemaks. Hoonest teenitava rendirahavoo kvaliteet on meile kõige olulisem sõltumata sellest, kas müüme Madrid Blvd hoone rahavoo objektina või jätkame selle opereerimist. Sellega seoses tuleb korrigeerida ka 2016. aasta täituvuse ja jooksva aasta renditulu ootusi. Hetkel on prognoositav, et aasta lõpuks on vabast kontoripinnast vähemalt 85% välja renditud.

Kuna müüsimise Madrid Blvd hoonel I kvartalis kaks korterit (pluss mõned parkimiskohad) ning aprillis veel ühe, siis on hoonel lasuva pangalaenu jääk langenud vahearuande avalikustamise päevaks alla 10 miljoni euro piiri.

Hoonel on vahearuande avalikustamise päeva seisuga müümata veel 23 korterit (GSA 2 539 m², neist 15 korterit on antud rendile) ja 111 parkimiskohta, ning kaubandus- ja kontoripinnad (GLA 7 350 m²).

Teenindusdivisjon

Teenindusdivisjoni tulemused ei ole juhatust rahuldavad: Bulgaarias teenime kasumit ning kasvame, Lätis oleme kasumlikkuse piiril ja Eestis teenime kahjumit. Juhatuse jätkab Eesti üksuses vajalike muutuste läbiviimist, mis hõlmab paremat turundust, efektiivsemat vahendust ja informatsiooni jaotust ning paremini suunatud üldkuluseid. Juhatuse ootab, et Eesti üksus muutub kasumlikuks hiljemalt 2016. aasta lõpuks.

Aastaprognosis

Juhatuse jääb esimese kvartali lõpu seisuga varasemalt avaldatud aastaprognosisi juurde: 2016 müügitulu 10,3 miljonit eurot ja puhaskasum 0,8 miljonit eurot.

TEENINDUSDIVISJON

Teenindusdivisjoni müügituluks kujunes 2016. aasta I kvartalis 748 tuhat eurot (2015 I kvartal: 779 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 77 tuhat eurot (2015 I kvartal: 143 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu oli 2016. aasta esimese kolme kuuga 678 tuhat eurot, ehk 3% vähem kui eelmise aasta esimeses kvartalis. I kvartalis kasvas põhiteenuste müügitulu ainult Eesti büroos, ületades 2015. aasta I kvartali näitajat 8% võrra. Langes põhiteenuste müügitulu Läti ja Bulgaaria kinnisvarabüroos, vähenedes esimese kvartali võrdluses vastavalt 3% ja 21%. Bulgaaria büroo müügitulu langust võib seletada kahanenud tuluga kontserni enda varade müügi vahendamisest, millest saadi 2016. aasta I kvartalis 33 tuhat eurot ja 2015. aasta I kvartalis 100 tuhat eurot tulu.

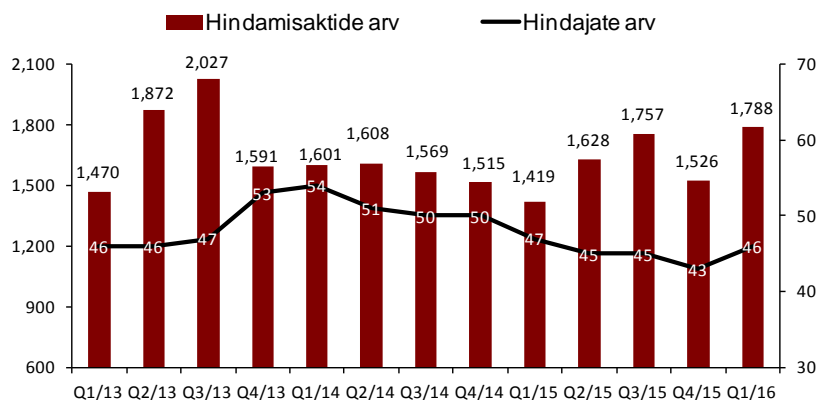
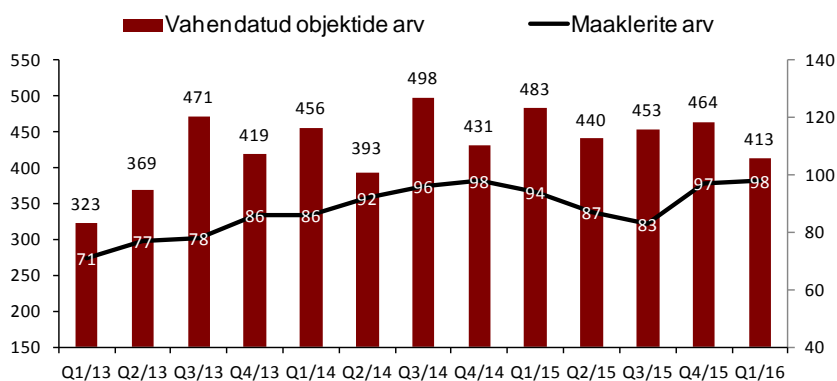
Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	I kvartal 2016	I kvartal 2015	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	300	278	8%
Läti	235	243	-3%
Bulgaaria	143	180	-21%
Kokku	678	701	-3%

2016. aasta I kvartali töötas Eesti kinnisvarabüroo kahjumiga summas 73 tuhat eurot (2015. aasta I kvartalis saadi kahjumit 7 tuhat eurot). Läti ja Bulgaaria büroo lõpetasid 2016. aasta I kvartali väikese puhaskasumiga, vastavalt 1 ja 9 tuhat eurot. 2015. aasta I kvartalis oli Bulgaaria büroo puhaskasum 51 tuhat eurot, Läti büroo sai 2015. aasta I kvartalis kahjumit 15 tuhat eurot.

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2016. aasta esimese kolme kuuga 27 tuhat eurot, sellest 23 tuhat eurot oli kontsernisisene (I kvartal 2015: vastavalt 41 tuhat ja 28 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2016. aasta I kvartalis 30 tuhat eurot (2015. aasta I kvartal: 23 tuhat eurot).

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



Teenindusdivisjonis hõivatud inimeste arv on 2016. aasta esimese kolme kuuga kasvanud 176-le, see on 11 inimest rohkem kui 2015. aasta lõpus. Töötajate arv on kasvanud kõigis kolmes riigis.

ARENDSUDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2016. aasta I kvartalis 4 412 tuhat eurot (I kvartal 2015: 3 782 tuhat eurot). Arenduse müügitulu oli esimeses kvartalis tavapärasest suurem nii 2016. kui ka 2015. aastal tulenevalt kontserni enda arendusprojektides kinnisvara müügist: 2016. aasta I kvartalis 4 305 tuhat eurot ja 2015. aasta I kvartalis 3 505 tuhat eurot.

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2016. aasta I kvartalis oli 76 tuhat eurot (2015. aasta I kvartalis 237 tuhat eurot). Renditulu on eelmise aastaga võrreldes väiksem seetõttu, et ankurrentniku leping lõppes ja rendipinnad renoveeriti 2015. aasta IV kvartalis. Varem ühele rentnikule renditud pind on nüüdseks jagatud 7 väiksemaks kontoripinnaks. Uute rentnike otsimine on pooleli, esimene rendileping on aruande avalikustamise ajaks sõlmitud. Senine renditulu tase on plaanis taastada 2016. aasta lõpuks.

Arendusdivisjoni ärikasumiks kujunes 2016. aasta I kvartalis 1 386 tuhat eurot, 2015. aasta I kvartalis teeniti ärikasumit 966 tuhat eurot.

2016. aasta I kvartalis jätkati Sofias Manastirski Livadi projekti III etapi (D-plokk) kortermaja eelmüüdud korterite klientidele kätte andmist ja lõppmüügi vormistamist, millega oli algust tehtud 2015. aasta detsembris. I kvartalis vormistati 66 korteri müük, lisaks ka üks äripind. 31.03.2016 seisuga oli hoones müümata üks korter ja seitse äripinda. Vahearuande avalikustamise päevaks on müüdud ka see viimane korter ja lisaks üks äripind.

Manastirski Livadi projekti II etapis (AB-plokk) müüdi I kvartalis üks äripind, müüa jääb veel üks. Kõik korterid ja parkimiskohad on selles hoones välja müüdud.

Madrid Blvd kompleksis Sofias on 31. märtsi 2016 seisuga müümata veel 26 korterit. 2016. aasta I kvartalis vormistati lõppmüük kahele 2015. aasta lõpus eelmüüdud korterile. Lisaks on 2016. aastal eelmüüdud veel kolm korterit, mille lõppmüükide vormistamine jääb 2016. aasta II kvartalis. Madridi müümata korteritest 15 teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Lisaks renditakse välja ka seni müümata 111 parkimiskohta.

2016. aasta esimese kolme kuuga müüdi kontserni Bulgaaria projektides kokku 68 korterit ja 2 äripinda (2015. aasta I kvartalis 48 korterit ja 5 äripinda).

Kodulahe elamukvartalis Tallinnas alustati 2016. aasta märtsis 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust. Vahearuande avaldamise päevaks on sõlmitud esimese 30 korteri eelmüügilepingud. Kortermaja planeeritav valmimisaeg on 2017. aasta suve alguses.

Lätis on müümata veel 14 Marsili elamukrunti, neist ühele vormistati eelmüügileping 2015. aasta IV kvartalis ja lõppmüük peaks jääma 2016. aasta II kvartalis.

31.03.2016 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2015. aasta lõpuks.

ARCO VARA AKTIIVSETE PROJEKTIDE KOONDTABEL 31.03.2016

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m ²	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Manastirski A/B	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	83	1
Manastirski D	Manastirski, Sofia	korterid	S5	-	674	8
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	21
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	korterid	S5/S6	-	2 990	26
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 tn 7, Tallinn	Korterid	S4/S5	6 102	8 732	130
Kodulahe II-V etapp	Lahepea, Soodi, Pagi tn, Tallinn	Korterid	S2	22 396	<13 300>	<200>
Lehiku vaipelamu	Lehiku 21,23 Tallinn	Korterid	S2	5 915	<1 100>	<5>
Liimi	Liimi 1b, Tallinn	Rent: kontor	S2/S5	2 463	<6 500>	1
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. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

Projekti etappide kirjeldus

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

PERSONAL

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.03.2016 seisuga 189 (31.12.2015 seisuga: 178). 2016. aasta kolme esimese kuu tööjõukulu oli 0,7 miljonit eurot (2015. aasta I kvartal: 0,6 miljonit eurot).

Kontserni ematettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2016. aasta I kvartalis 28 tuhat eurot (2015. aasta I kvartal: 25 tuhat eurot).

JUHATUS JA NÕUKOGU

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

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Strateegiline risk

Enamus kontserni omakapitalist on paigutatud arendustegevusse. Arendustegevuses on kontsern keskendunud peamiselt elukondliku kinnisvara arendusele. Elukondliku kinnisvara arendustsükkel alates algusest (maa soetamine) kuni lõpuni (lõpptoodete müük tarbijani) kestab aastaid, hõlmates planeerimismenetlust, projekteerimist, ehitust ja müüki. Omakapital investeeritakse valdavalt tsükli algusetapis (maa soetamine) eeldusel, et teatud liiki arendustoote järele tekib tulevikus nõudlus. Kuivõrd arendustoote nõudlus põhineb valdavalt prognoosil ja mitte tehingul, siis on kontserni põhiriskiks omakapitali paigutamine sellisesse arendusprojekti, mille järele tulevikus nõudlus puudub, või on oodatust nõrgem, või oodatust erinev.

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

Krediidirisk

Kontserni krediidiriskid tulenevad peamiselt kahest allikast: kinnisvara arendustegevusest ning deposiitide hoidmiseks kasutatavate pankade usaldusväärsest. 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 2016. aasta esimese 3 kuuga vähenenud 1,4 miljoni euro võrra. Seisuga 31.03.2016 on kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 11,4 miljonit eurot, millest kõigest 0,1 miljonit eurot kuulub tasumisele lähima 12 kuu jooksul. Samas on kontserni raha ja raha ekvivalentide saldo 31.03.2016 seisuga 1,9 miljonit eurot (31.12.2015 seisuga: 0,7 miljonit eurot). 2016. aasta I kvartalis tasuti intressikandvatelt kohustustelt 0,2 miljonit eurot intresse (2015. aasta I kvartalis: 0,3 miljonit eurot). Kontserni laenude kaalutud keskmine intressimäär on 31.03.2016 seisuga 5,7%, see näitaja on suurenenud 0,7 protsendipunkti võrra võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga. Laenukohutuste keskmise intressimäära suurenemise põhjuseks on keskmisest selgelt kõrgema intressimääraga võlakirjade emiteerimine jaanuaris 2016.

Valuutarisk

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

Aksia ja aktsionärid

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 117 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. 31.03.2016 seisuga on ettevõttel kokku 1 579 aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 600), sealhulgas 1 365 eraisikust aktsionäri (31.12.2015 seisuga: 1 381 eraisikut). Aktsia hind sulgus tasemel 1,14 eurot, langes 2016. aasta 3 kuuga 1% võrra (aktsia sulgemishind 2015. aasta lõpus oli 1,15 eurot). Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,15 eurot ja madalaim hind 1,03 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2016 seisuga 6 973 tuhat eurot, aktsia P/E suhe 8,8 ning P/B suhe 0,66 (31.12.2015 seisuga vastavalt: 7 035 tuhat eurot, 15,8 ning 0,73).

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat viimasel kolmel aastal ehk perioodil 31.03.2013 kuni 31.03.2016 kajastavad alljärgnevad graafikud:

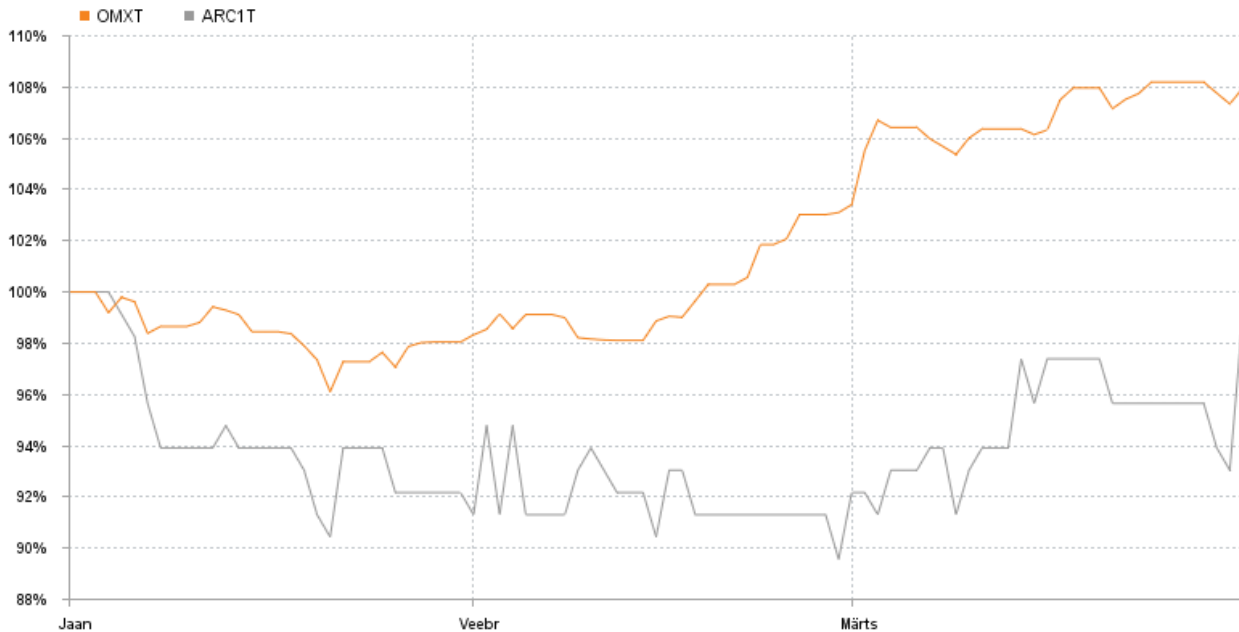
2016. aasta I kvartal:



Perioodil 31.03.2013 kuni 31.03.2016:



Arco Vara aktsia (ARC1T) hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2016. aasta I kvartalis:



Indeks/aktsia	31.12.2015	31.03.2016	+/-%
OMX Tallinn	898,99	970,60	+7,97
ARC1T	1,15 EUR	1,14 EUR	-0,87

Suuremad osanikud 31.03.2016 seisuga	Aktsiate arv	Osalus %
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	14,1%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,8%
Gamma Holding Investment OÜ	572 356	9,4%
Alarmo Kapital OÜ	489 188	8,0%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,4%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,8%
HM Investeeringud OÜ	325 505	5,3%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	3,0%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,8%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,5%
Teised aktsionärid	2 008 667	32,8%
Kokku	6 117 012	100,0%

Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid seisuga 31.03.2016	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,8%
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	489 188	8,0%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	364 259	6,0%
Kert Kesksaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	194 633	3,2%
Steven Yaroslav Gorelik ¹	Nõukogu liige	0	0,0%
Kokku		1 650 458	27,0%

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

Juhataja kinnitus tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2016. aasta 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

5. mai 2016

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes			
Jätkuvad tegevusvaldkonnad			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		4 305	3 505
Müügitulu teenuste müügist		752	892
Müügitulu kokku	2,3	5 057	4 397
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-3 179	-2 900
Brutokasum		1 878	1 497
Muud äritulud		1	17
Turustuskulud	5	-142	-109
Üldhalduskulud	6	-499	-475
Muud ärikulud		-6	-12
Ärikasum		1 232	918
Finantstulud- ja kulud	7	-172	-190
Kasum enne tulumaksu		1 060	728
Puhaskasum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		1 060	728
Lõpetatud tegevusvaldkond			
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkonnast		0	-11
Aruandeperioodi puhaskasum		1 060	717
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		1 060	722
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		0	-5
Aruandeperioodi koondkasum		1 060	717
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		1 060	722
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	-5
Aktsia puhaskasum	8		
- tava		0,17	0,12
- lahustatud		0,16	0,11

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

	Lisa	31.03.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 877	745
Nõuded ja ettemaksed	9	750	679
Varud	10	11 124	12 818
Käibevara kokku		13 751	14 242
Nõuded ja ettemaksed	9	11	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	9 531	9 513
Materiaalne põhivara		482	489
Immateriaalne põhivara		258	229
Põhivara kokku		10 282	10 231
VARAD KOKKU		24 033	24 473
Laenukohustused	12	118	2 345
Võlad ja saadud ettemaksed	13	1 974	1 935
Eraldised		82	146
Lühiajalised kohustused kokku		2 174	4 426
Laenukohustused	12	11 246	10 417
Pikaajalised kohustused kokku		11 246	10 417
KOHUSTUSED KOKKU		13 420	14 843
Aktsiakapital		4 282	4 282
Ülekurss		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	298	298
Jaotamata kasum		3 716	2 656
Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital		10 599	9 539
Mittekontrolliv osalus		14	91
OMAKAPITAL KOKKU		10 613	9 630
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		24 033	24 473

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		5 826	5 893
Tasumised tarnijatele		-1 782	-1 285
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-771	-1 503
Väljamaksed töötajatele		-324	-235
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-47	127
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		2 902	2 997
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-39	-56
Saadud intressid		0	1
Muud tasumised investeerimistegevusest		-3	0
Lõpetatud tegevusvaldkonna rahavood (neto)		0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-42	-55
Saadud laenud	12	1 020	0
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-2 418	-2 533
Makstud intressid		-202	-303
Muud tasumised finantseerimistegevusest		-128	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU		-1 728	-2 836
RAHAVOOD KOKKU		1 132	106
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		745	1 691
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 132	106
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 877	1 797

Konsolideeritud omakapitali muutuse aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Omakapital kokku
	Aksiakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum			
EUR tuhandetes								
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
Saldo 31.12.2015	4 282	292	2 011	298	2 656	9 539	91	9 630
Muutus mitte-kontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	-77	-77
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	1 060	1 060	0	1 060
Saldo 31.03.2016	4 282	292	2 011	298	3 716	10 599	14	10 613

Lisad konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

1. Arvestuspõhimõtted

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

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

2. Segmentiaruandlus

Kontserni ärisegmentid on:

Arendus - kinnisvaraarendus: elu- ja ärikeskkonna arendusprojektide teostamine;

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

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

Müügitulu ja ärikasum ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud tulud-kulud		Elimineerimised		Konsolideeritud	
	I kv 2016	I kv 2015	I kv 2016	I kv 2015	I kv 2016	I kv 2015	I kv 2016	I kv 2015	I kv 2016	I kv 2015
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	4 386	3 760	671	636	0	1	-	-	5 057	4 397
<i>Muutus</i>	17%		6%						15%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	26	22	77	143	-	-	-103	-165	0	0
Müügitulu kokku	4 412	3 782	748	779	0	1	-103	-165	5 057	4 397
Ärikasum	1 386	966	-73	43	-164	-173	83	82	1 232	918

Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes								
Varad	21 880	23 318	612	505	1 541	650	24 033	24 473
Kohustused	11 746	14 060	425	518	1 249	265	13 420	14 843

3. Müügitulu

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	4 305	3 505
Kinnisvara vahendus ja hindamine	620	581
Kinnisvara rent	105	260
Haldusteenused	9	33
Muu müügitulu	18	18
Müügitulu kokku	5 057	4 397

4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-2 707	-2 433
Tööjõukulud	-383	-344
Haldustegevuse kulud	-59	-80
Sõidukite kulud	-6	-4
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-3	-3
Muud kulud	-21	-36
Müüdnud toodangu kulu kokku	-3 179	-2 900

5. Turustuskulud

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-80	-61
Tööjõukulud	-34	-28
Turu-uuringud	-4	-4
Vahendustasud	-3	0
Muud turustuskulud	-21	-16
Turustuskulud kokku	-142	-109

6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-250	-243
Büroo tegevuskulud	-97	-112
Sisseostetud teenused	-69	-55
IT kulud	-42	-35
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-23	-9
Sõidukite kulud	-8	-6
Juriidiline teenindus	-4	-9
Muud kulud	-6	-6
Üldhalduskulud kokku	-499	-475

7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-164	-183
Intressitulud	0	1
Muud finantstulud ja -kulud	-8	-8
Finantstulud ja -kulud kokku	-172	-190

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 2016	I kvartal 2015
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv	6 117 012	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	1 060	722
Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,17	0,12
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,16	0,11

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 moodustatud omakapitalis reserv summas 298 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	261	235
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	-12	-12
Nõuded ostjate vastu kokku	249	223
Muud nõuded		
Antud laenud	6	6
Muud lühiajalised nõuded	31	119
Muud nõuded kokku	37	125
Viitlaekumised		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	148	75
Muud viitlaekumised	7	3
Viitlaekumised kokku	155	78
Tehtud ettemaksed	309	253
Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku	750	679

Pikaajalised nõuded

	31.03.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	11	0
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	11	0

10. Varud

	31.03.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	10 884	12 580
Materjalid ja valmistoodang	14	12
Ettemaksud varude eest	226	226
Varud kokku	11 124	12 818

Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	12 580	11 942
Kortermajade ehituskulu	840	71
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	165	27
Muud kapitaliseeritud kulud	6	64
Ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest (-sse) (lisa 11)	0	10
Müüdüd kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-2 707	-2 433
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	10 884	9 681

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

	2016	2015
EUR tuhandetes		
Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar	9 513	11 585
Kapitaliseeritud arenduskulusid	18	1
Ümberklassifitseerimine varudest (-sse) (lisa 10)	0	-10
Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts	9 531	11 576

12. Laenukohustused

	31.03.2016			31.12.2015		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	10 222	105	10 117	12 585	2 179	10 406
Võlakirjad	1 121	0	1 121	151	150	1
Kapitalirendikohustused	21	13	8	26	16	10
Kokku	11 364	118	11 246	12 762	2 345	10 417

2016. aasta I kvartalis tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 2 418 tuhat eurot (I kvartal 2015: 2 533 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 020 tuhat eurot (2015. aasta I kvartalis laenu juurde ei saadud).

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

- jaanuaris ja veebruaris tagastas kontsern viimased 1 536 tuhat eurot Manastirski Livadi arendusprojekti III etapi kortermaja ehituseks võetud pangalaenu;
- märtsis tagastas kontsern Kodulahe arendusprojekti kinnistu soetamiseks 2013. aastal võetud pangalaenu viimase osa summas 500 tuhat eurot;
- Bulgaarias tagastati Piraeus pangale kokku 313 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;
- jaanuaris lunastati märtsis 2014. aastal emiteeritud võlakirjad summas 150 tuhat eurot, sellest 50 tuhat eurot rahalise maksena. Emissioonist 100 tuhat eurot konverteeriti aga uude võlakirjaemissiooni, mis viidi läbi jaanuari alguses 2016. Kogu uue võlakirjaemissiooni maht on 1 120 tuhat eurot, lunastamistähtajaga 6. jaanuaril 2018, intressimääraga 12% aastas. Võlakirjad on tagatiseta. Vaata ka lisa 14.

13. Võlad ja saadud ettemaksed

	31.03.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Võlad tarnijatele	681	296
Muud võlad	73	172
Maksuvõlad		
Käibemaks	183	47
Ettevõtte tulumaks	86	114
Sotsiaalmaks	38	40
Üksikisiku tulumaks	29	31
Muud maksuvõlad	336	336
Maksuvõlad kokku	672	568
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	130	174
Intressivõlad	0	8
Muud viitvõlad	4	11
Viitvõlad kokku	134	193
Saadud ettemaksed		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	412	704
Muud ettemakstud tulud	2	2
Saadud ettemaksed kokku	414	706
Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku	1 974	1 935

14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldot järgmiste seotud osapooltega:

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

Tehingud seotud osapooltega

	I kvartal 2016	I kvartal 2015
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Ostetud teenused	7	7
Võlakirjade emiteerimine	100	0
Võlakirjade lunastamine	150	750
Intresside tasumine	3	81
Muud seotud osapooled		
Müüdud teenused	0	1
Võlakirjade lunastamine	0	250
Intresside tasumine	0	39

Saldod seotud osapooltega

	31.03.2016	31.12.2015
EUR tuhandetes		
Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju		
Emiteeritud võlakirjad	100	150
Muud seotud osapooled		
Emiteeritud võlakirjad	1	1

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

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele, arvestati 2016. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 28 tuhat eurot (2015. aasta I kvartal: 25 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 aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

Kontserni emaettevõtte juhataja kasuks on emiteeritud vahetusvõlakiri, mis annab talle õiguse 2016. aasta jooksul märkida kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Optsiooni väärtuseks arvutati optsiooni andmisel 298 tuhat eurot, mis jagati perioodile juuli 2013 kuni detsember 2015 tööjookuluna ning 2015. aasta lõpuks oli kogu optsiooni väärtus kajastatud omakapitali reservis. Vaata ka lisa 8.

Juhataja deklaratsioon konsolideeritud raamatupidamise vahearuandele

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2016. 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 ettevõtte.

Tarmo Sild
Arco Vara AS-i juhataja

5. mai 2016