



# Arco Vara AS

2017. AASTA I KVARTALI LÜHENDATUD  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE



ARCO VARA

**2017. AASTA I KVARTALI**  
**LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE**  
**(AUDITEERIMATA)**

Ärinimi: Arco Vara AS

Registrikood: 10261718

Aadress: Rävala pst 5, 10143 Tallinn, Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 144 630

Fax: +372 6 144 631

E-mail: info@arcovara.ee

Korporatiivne interneti kodulehekülg: [www.arcorealestate.com](http://www.arcorealestate.com)

Regionaalsed koduleheküljed: [www.arcovara.ee](http://www.arcovara.ee)  
[www.arcoreal.bg](http://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 2017 – 31. detsember 2017

Aruandeperiood: 1. jaanuar 2017 – 31. märts 2017

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

Juhataja: Tarmo Sild

Audiitor: AS PricewaterhouseCoopers

## SISUKORD

<b>2017. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
ÜLDINFO .....	4
Kontserni tegevused .....	4
Eesmärk ja põhiväärtused .....	4
Kontserni struktuur.....	4
PÕHILISED NÄITAJAD.....	6
JUHATAJA KOMMENTAARID .....	8
TEENINDUSDIVISJON.....	8
ARENUSDIVISJON .....	9
INIMESED.....	10
Tasud.....	10
Juhatus ja nõukogu.....	10
AKTSIAD JA AKTSIONÄRID.....	10
Aktsiate hind .....	10
Aktsionäride struktuur .....	12
JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE.....	14
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE</b> .....	<b>15</b>
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. Müüdü kinnisvara ja teenuste kulu.....	20
5. Turunduskulud .....	20
6. Üldhalduskulud .....	20
7. Finantstulud ja -kulud.....	20
8. Puhaskasum aktsia kohta .....	21
9. Nõuded ja tehtud ettemaksed .....	21
10. Varud .....	22
11. Kinnisvarainvesteeringud.....	22
12. Laenukohustused.....	22
13. Võlad ja saadud ettemaksed.....	23
14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega .....	23
JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE .....	25

## 2017. AASTA I KVARTALI TEGEVUSARUANNE

### ÜLDINFO

#### Kontserni tegevused

Arco Vara AS ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete (edaspidi „kontsern“) tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, 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.

#### Eesmärk ja põhiväärtused

Arco Vara kontserni ettevõtete ühisteks eesmärkideks on:

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

Arco Vara põhiväärtused on:

- 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.

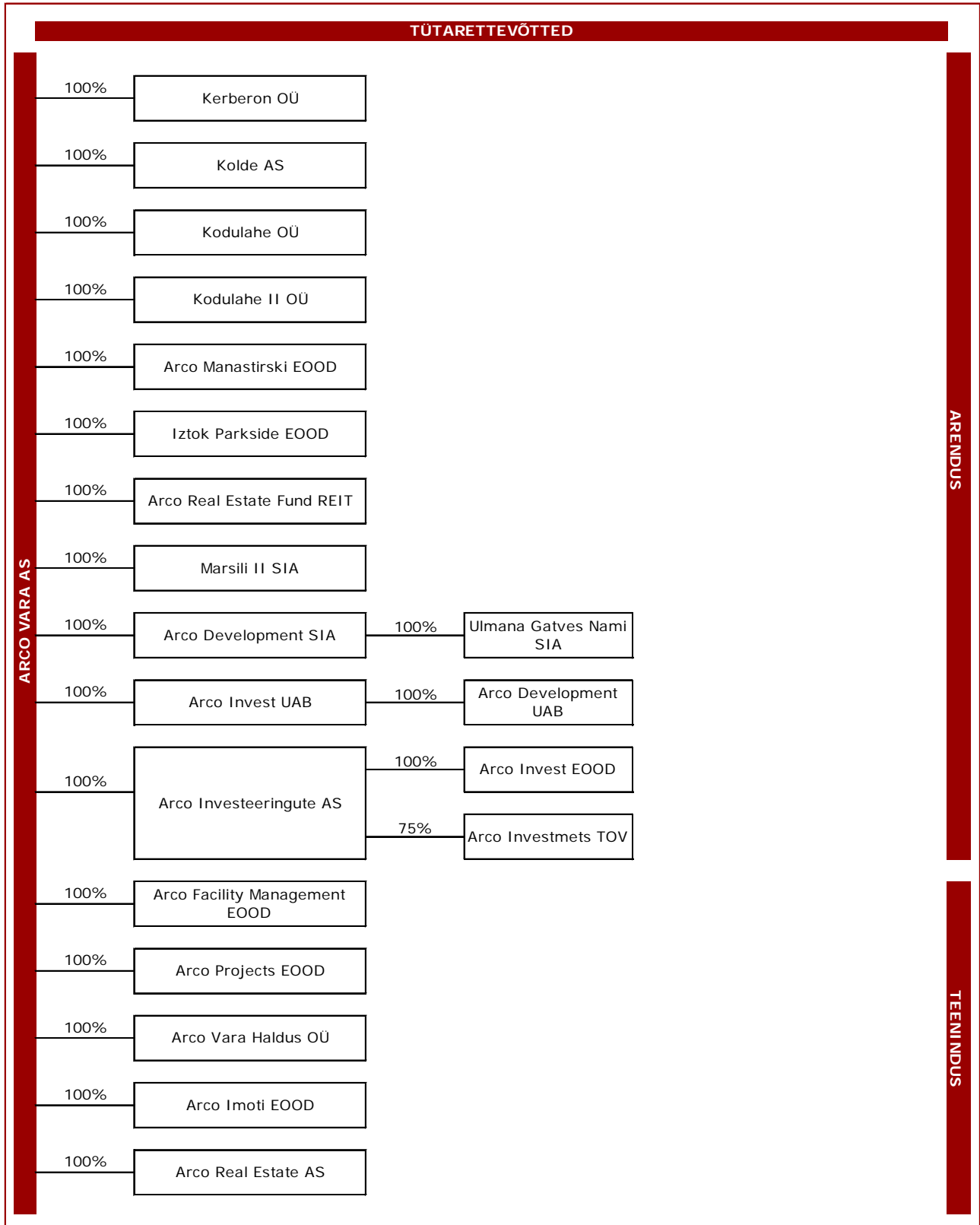
#### Kontserni struktuur

31.03.2017 seisuga kuulus kontserni 22 ettevõtet, sama palju kui 31.12.2016 seisuga. Aasta esimese kolme kuuga kontserni struktuuris muutusi toimunud ei ole.

#### Olulised tütaretevõtted 31.03.2017

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Tegevussegment	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Omakapital 31.03.2017	Kontserni osalus
EUR tuhandetes					
Arco Invest EOOD	Bulgaaria	arendus	26 826	-1 359	100%
Iztok Parkside EOOD	Bulgaaria	arendus	1 433	1 120	100%
Arco Real Estate Fund REIT	Bulgaaria	arendus	332	307	100%
Kodulahe OÜ	Eesti	arendus	3	-380	100%
Kerberon OÜ	Eesti	arendus	5	1 413	100%
Marsili II SIA	Läti	arendus	1 524	735	100%
Arco Real Estate AS	Eesti	teenindus	42	-32	100%
Arco Imoti EOOD	Bulgaaria	teenindus	444	206	100%

**Kontserni struktuur 31.03.2017**



## PÕHILISED NÄITAJAD

- Kontserni 2017. aasta I kvartali müügitulu oli 1,6 miljonit eurot, mis on 68% vähem võrrelduna 2016. aasta I kvartali müügituluga 5,1 miljonit eurot. Arendusdivisjoni müügitulu oli I kvartalis 1,1 miljonit eurot (I kvartal 2016: 4,4 miljonit eurot) ja teenindusdivisjoni müügitulu 0,7 miljonit eurot (I kvartal 2016: 0,8 miljonit eurot).
- 2017. aasta I kvartali ärikahjumiks (=EBIT) kujunes 0,2 miljonit eurot ja puhaskahjumiks 0,3 miljonit eurot. 2016. aasta I kvartalis sai kontsern ärikasumit 1,2 miljonit eurot ja puhaskasumit 1,1 miljonit eurot. Arendusdivisjoni 2017. aasta I kvartali ärikahjumiks oli 14 tuhat eurot ja teenindusdivisjonil 12 tuhat eurot. Võrdluseks, 2016. aasta I kvartalis sai arendusdivisjon 1,4 miljonit eurot ärikasumit ja teenindusdivisjon sai 0,1 miljonit eurot ärikahjumit
- 2017. aasta I kvartalis müüdi kontserni poolt arendatavates projektides kokku 1 korter ja 3 hoonestamata kinnistut, samas kui 2016. aasta I kvartalis müüdi 68 korterit ja 2 äripinda. See selgitab ka suurt erinevust arendusdivisjoni müügitulu ja ärikasumi näitajates. 2016. aasta I kvartalis toimus aktiivne müük Manastirski projektis Bulgaarias, kuid 2017. aasta I kvartalis ükski arendusprojekt valmimisjärku ei olnud jõudnud.
- Kontserni laenukoormus (netolaenud) suurenes 2017. aasta esimese 3 kuuga 1,2 miljoni euro võrra, tasemele 14,6 miljonit eurot 31.03.2017 seisuga. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud keskmine intressimäär oli 31.03.2017 seisuga 5,1%, mis on 0,2 protsendipunkti võrra madalam võrreldes 31.12.2016 seisuga.

### Olulisemad finantsnäitajad

EUR miljonites	I kvartal 2017	I kvartal 2016
<b>Müügitulu</b>		
Arendus	1,1	4,4
Teenindus	0,7	0,8
Elimineerimine	-0,2	-0,1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>1,6</b>	<b>5,1</b>
<b>Ärikasum</b>		
Arendus	0,0	1,4
Teenindus	0,0	-0,1
Jagamatud tulud-kulud	-0,2	-0,2
Elimineerimine	0,0	0,1
<b>Ärikasum kokku</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,2</b>
Finantstulud ja -kulud	-0,1	-0,2
Tulumaksukulu	0,0	0,0
<b>Puhaskasum</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,1</b>
Varad kokku	30,0	27,7
Investeeritud kapital	24,4	23,2
Netolaenud	14,6	13,4
Omakapital	8,7	9,0
Äritegevuse rahavood	-0,6	2,9
Investeeringutegevuse rahavood	-0,3	-0,1
Finantseeringutegevuse rahavood	1,2	-1,7
<b>Perioodi rahavood kokku</b>	<b>0,3</b>	<b>1,1</b>
Raha ja raja ekvivalendid perioodi alguses	0,8	0,8
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1,1	1,9

**Peamised suhtarvud**

Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,17
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,04	0,16
ROIC (jooksev 4 kvartalit)	-9,6%	3,6%
ROE (jooksev 4 kvartalit)	-22,4%	7,9%
ROA (jooksev 4 kvartalit)	-8,1%	3,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,88	1,15
Likviidsuskordaja	0,09	0,09
Finantsvõimendus	3,45	3,09
Laenude keskmine pikkus (aastates)	0,9	1,2
Laenude keskmine intress (aastas)	5,1%	5,3%
Töötajate arv perioodi lõpul	120	110

**Jätkuvate tegevusvaldkondade müügitulu ja puhaskasum/-kahjum**

	I kv 2014	II kv 2014	III kv 2014	IV kv 2014	Kokku 2014	I kv 2015	II kv 2015	III kv 2015	IV kv 2015	Kokku 2015	I kv 2016	II kv 2016	III kv 2016	IV kv 2016	Kokku 2016	I kv 2017	
EUR miljonites																	
Müügitulu	1,1	1,1	1,2	5,8	<b>9,2</b>	4,4	2,1	2,1	2,1	<b>10,7</b>	5,1	2,1	1,2	1,3	<b>9,7</b>	1,6	
Puhaskasum	0,4	-0,3	0,4	0,6	<b>1,1</b>	0,7	0,0	0,2	-0,4	<b>0,5</b>	1,1	-0,2	-0,4	-1,3	<b>-0,8</b>	-0,3	

**Kasutatud valemite kirjeldus:**

Puhaskasum aktsia kohta = emajärgeliste omanikele kuuluv puhaskasum / perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv

Lahustatud puhaskasum aktsia kohta = emajärgeliste omanikele kuuluv puhaskasum / (perioodi kaalutud keskmine lihtaktsiate arv + potentsiaalselt emiteeritavate aktsiate arv)

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

Nagu lubatud, oli 1. kvartal igav kvartal ning peaks olema eelviimane finantsiliselt kasina mahuga periood sel aastal. Jätkasime juba tühjaks jäänud lao väljamüüki. Aasta esimese kolme kuuga kasvas meie bilanss 10% võrra 30 miljoni euroni. Nii investorid kui niisama kõrvaltvaatajad võisid näha Kodulahe esimese hoone kerkimist ning jälgida selle eelmüügi taset, mis hetkeseisuga ületab 70%. Eelmüük muutub müügituluks alates kolmandast kvartalist, kui hakkame kortereid klientidele üle andma. Kui ennast ületame, hakkame kortereid klientidele üle andma juba 2. kvartali lõpus. Kogu 1. etapi oodatud müügitulu ületab 16 miljonit eurot.

Iztoq Parkside arenduses Sofias, mis on veel üks kontserni olulise potentsiaalse tulu (üle 8 miljoni euro) ja kasumi allikas, jäime bürokraatlikku ummikusse. Probleemiks on ehitusloa saamine rajatavale juurdepääsutanavale, mis asub riigi maal. Me sõltume Sofia linnavalitsuse ja valitsusasutuste koostööst, mis loodetavasti on tõhus ja sujuv, nii et saame peatselt ehitusega alustada. Saavutatud eelmüük ületab praeguseks 20% taset, kuid kuna me ei saa klientidele lubada kindlat korteri üleandmise tähtaega, oleme eelmüügi peatanud.

Madrid Blvd hoonesse oleme leidnud uusi üürnikke, millega kontoripindade vakants on vähenenud kahe pinnani (vaba renditav kogupindala GLA on langenud 2000 m<sup>2</sup>-ni) ning uued üürnikud on sisse kolinud. Samuti müüsimise Liimi 1b kinnistu Tallinnas hinnaga, mis ületas meie ootusi.

Liikusime edasi ka Oa (Tartu) arenduse projekteerimisega ning Kodulahe II etapi projekteerimisega. Arco Vara eesmärk on alustada mõlema projekti ehitusega käesoleva aasta lõpus. Arvestades juba toimunut ja toimuvat, oleks juba paslik lisada, et eeltingimuseks on ehitusloa saamine vastavalt meie ajakavale.

Kõige vähem on põhjust rõõmustada Sofias uute maatükkide omandamise üle, kuna see pole meil senini õnnestunud ja millestki seekord ette kanda ei ole.

1. kvartali tulemuste selgrooks on seekord Eestis ja Bulgaarias jätkuvate vahendus- ja hindamisteenuste tulemused. Omaette võetuna on teenindusüksused oma tasuvuspiiri ületanud ning katavad osaliselt kontserni üldhalduskulusid ajal, mil kontsern alles planeerib ja ehitab uusi arendusi. 1. kvartali jooksul teenindasime üle 2000 kliendi ning nendelt klientidelt teenitud tasud ületavad 660,000 EUR, mis on parem kui 2016. aasta 1. kvartalis (siis teenisime Läti arvestamata 520,000 EUR).

Kokkuvõttes hoiab kontsern oma 2017 aasta eesmärkide saavutamise kurssi päris hästi.

## TEENINDUSDIVISJON

Kontserni teenindusdivisjoni 2017. aasta I kvartali müügitulu oli 680 tuhat eurot (I kvartal 2016: 748 tuhat eurot), sealhulgas kontsernisisene müügitulu oli 120 tuhat eurot (I kvartal 2016: 77 tuhat eurot). Teenindusdivisjoni põhitegevuste (kinnisvara vahendus- ja hindamisteenused) müügitulu on 2017. aasta I kvartalis 11% väiksem võrreldes 2016. aasta I kvartaliga. Teenindusdivisjoni langenud müügitulu põhjuseks on Läti kinnisvarabüroo müük 2016 aasta IV kvartalis ehk 2016. aasta I kvartali müügitulu sisaldas veel Läti kinnisvarabüroo müügitulu summas 235 tuhat eurot. Allolevas tabelis toodud kinnisvarabüroode müügikäibe näitajate puhul rõõmustab Eesti ja Bulgaaria büroode tublisti kasvanud müügitulu (kasv vastavalt 35% ja 38% võrreldes 2016. aasta I kvartaliga).

### Kinnisvarabüroode müügikäive vahendusest ja hindamisest

	I kvartal 2017	I kvartal 2016	Muutus %
EUR tuhandetes			
Eesti	406	300	35%
Bulgaaria	197	143	38%
Läti	-	235	-
<b>Kokku</b>	<b>603</b>	<b>678</b>	<b>-11%</b>

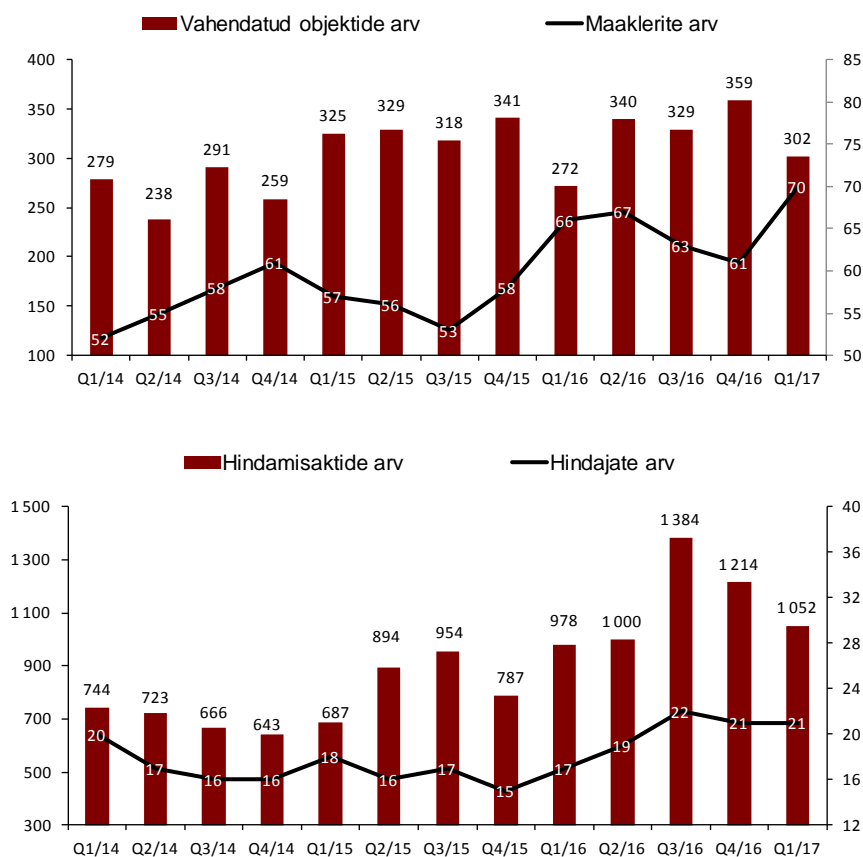
2017. aasta I kvartalis sai Eesti kinnisvarabüroo puhaskahjumit 62 tuhat eurot (I kvartal 2016 saadi puhaskahjumit 73 tuhat eurot), Bulgaaria büroo aga teenis puhaskasumit 35 tuhat eurot (I kvartal 2016: 9 tuhat eurot puhaskasumit).

Teenindusdivisjon osutab lisaks vahendus- ja hindamisteenusele ka kinnisvara haldamise ja majutusteenust Bulgaarias. Haldustegevuse müügikäive oli 2017. aasta I kvartalis 29 tuhat eurot, sellest 24 tuhat eurot oli kontsernisisene (I kvartal 2016 vastavalt 27 tuhat ja 23 tuhat eurot). Majutusteenuse müügitulu oli 2017. aasta I kvartalis 39 tuhat eurot (I kvartal 2016: 30 tuhat eurot).

Teenindusdivisjoni maakler- ja hindamisteenuste tehingute ja töötajate arvu dünaamika viimasel kolmel aastal on toodud kahel järgmisel graafikul. Võrreldavuse huvides on graafikutele toodud ainult Eesti ja Bulgaaria näitajad.



### Teenindusdivisjoni tehingumahud viimasel kolmel aastal



Teenindusdivisjoni hõivatud inimeste arv oli 31.03.2017 seisuga 107 inimest (31.12.2016: 97 inimest).

### ARENDUSDIVISJON

Arendusdivisjoni müügitulu oli 2017. aasta I kvartalis 1 063 tuhat eurot (I kvartal 2016: 4 412 tuhat eurot), sealhulgas kinnisvara müük kontserni enda arendusprojektides moodustas 938 tuhat eurot (2016. aasta I kvartal: 4 305 tuhat eurot).

Muust arendusdivisjoni müügitulust moodustab suurema osa kaubandus- ja kontoripindade renditulu Madrid Blvd hoonest Sofias, mis 2017. aasta I kvartalis oli 92 tuhat eurot (2016. aasta I kvartalis 76 tuhat eurot). 2017. aasta I kvartalis sõlmiti kaks uut rendilepingut. Vahearuaande päevaks on vabad veel kaks kontoripinda, mis loodetakse välja rentida II kvartali jooksul.

Arendusdivisjoni äriahjumiks kujunes 2017. aasta I kvartalis 14 tuhat eurot, 2016. aasta I kvartalis oli arendusdivisjoni ärikasum 1 386 tuhat eurot. Kasumlikkuse ja müügitulu näitajad olid 2016. aasta I kvartalis oluliselt kõrgemad, kuna sellesse perioodi jäi Sofias Manastirski projektis suurema osa viimase etapi korterite müügi vormistamine (maja valmis 2015. aasta detsembris).

Kontserni suurimas arendusprojektis, Kodulahe elamukvartalis Tallinnas, jätkati I kvartalis 125 korteri ja 5 äripinnaga I etapi kortermaja ehitust ja korterite eelmüüki. Vahearuaande avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud kokku 92-le korterile ja kahele äripinnale. Kortermaja planeeritav valmimisaeg on 2017. aasta suvel.

2017. aasta I kvartalis alustati ettevalmistustöid Kodulahe kvartali 2. etapis, kuhu on kavandamisel ca 70 korteriga ja äripindadega hoone. Samuti algasid ettevalmistustööd Oa tänava kinnistutel Tartus, kuhu on plaanis rajada 4 väiksemat kortermaja. Mõlemad projektid on plaanis realiseerida 2019. a. keskpäigaks.

Madrid Blvd kompleksis Sofias müüdi I kvartalis üks korter. 31. märtsi 2017 seisuga oli müümata veel 4 korterit. Lisaks on 15 korterit möbleeritud ja teenivad kontsernile tulu majutusteenusega. Välja rentitakse ka seni müümata parkimiskohti.

I kvartalis tekkisid viivitused Iztok Parkside projektis Sofias, Bulgaarias. Probleemiks on kujunenud ehitusloa saamine rajatavale juurdepääsutanavale, mis asub riigi maal. Vahearuaande avaldamise päevaks on sõlmitud eelmüügilepingud 18 korteri osas, kuid praeguseks on eelmüük kuni ehitusloa osas selguse saamiseni peatatud. Projekt koosneb kolmest kortermajast kokku 68 korteriga (korterite müüdav pind 7 070 m<sup>2</sup>).

Lätis oli 31.03.2017 seisuga müümata veel 9 Marsili elamukrunti, neist ühele on 2016. aasta lõpus sõlmitud eelmüügileping. 2017. aasta I kvartalis müüdi projektis üks elamukrunt. Lisaks viidi Lätis jaanuaris lõpule Baltezers-3 projekti (68 arendamata kinnistut kogumina) müük.

31.03.2017 seisuga töötas arendusdivisjonis kokku 5 inimest, sama palju kui 2016. aasta lõpus.

### Arco Vara aktiivsete projektide koondtabel 31.03.2017

Projekti nimi	Aadress	Toote peamine liik	Projekti etapp	Kinnistu suurus m <sup>2</sup>	Kogu müüdav/renditav pind ülevalpool maapinda	Ühikute arv ülevalpool maapinda
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Rent: kaubandus/kontor	S5/S6	-	7 350	21
Madrid Blvd	Madrid Blvd, Sofia	Korterid	S5/S6	-	1 874	19
Iztok Parkside	Iztok, Sofia	Korterid	S3	2 470	7 070	68
Marsili elamukrundid	Marsili, Riia lähedal	Elamukrundid	S5	-	15 839	9
Kodulahe I etapp	Lahepea tn 7, Tallinn	Korterid	S4/S5	6 102	8 732	130
Kodulahe II etapp	Lahepea tn 9, Tallinn	Korterid	S3	3 686	<5 200>	<70>
Kodulahe III-V etapp	Soodi 4, Pagi 3 ja 5, Tallinn	Korterid	S2	10 578	<8 100>	<120>
Oa tn kortermajad	Oa tn, Tartu	Korterid	S3	5 915	<1 100>	<40>
Lehiku vaipelamu	Lehiku tee 21,23, Tallinn	Korterid	S2	2 463	<6 500>	<5>

Märkus: Tabelis toodud väärtused, mis on paigutatud märkide <> vahele, tähistavad oodatavat mahtu, sest arendusprojektil pole veel tegelikku ehitusõigust või ehitusprojekti. Tabel ei kajasta maa-aluseid müüdavaid või renditavaid mahte, sealhulgas parkimiskohti ja panipaiku. Tabel ei anna täielikku ülevaadet kontserni maapangast.

#### Projekti etappide kirjeldus

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

## INIMESED

### Tasud

Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.03.2017 seisuga 120 (31.12.2016 seisuga: 110). 2017. aasta esimese kvartali tööjõukulu oli 0,6 miljonit eurot (2016. aasta I kvartal: 0,7 miljonit eurot).

Kontserni emattevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud koos sotsiaalmaksuga moodustasid 2017. aasta I kvartalis 31 tuhat eurot (2016. aasta I kvartal: 28 tuhat eurot).

### Juhatus ja nõukogu

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

Arco Vara AS-i nõukogu on 5-liikmeline. Alates 10. veebruarist 2015 kuuluvad nõukogusse Hillar-Peeter 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](http://www.arcorealestate.com).

## AKTSIAD JA AKTSIONÄRID

### Aktsiate hind

Arco Vara AS-il on emiteeritud kokku 6 507 012 lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,7 eurot aktsia kohta. Arco Vara aktsiad on vabalt kaubeldavad NASDAQ Tallinna börsil. Aktsia hind sulgus 31.03.2017 seisuga tasemel 1,24 eurot, ehk samal tasemel, mis oli aktsia sulgemishind 2016. aasta lõpus. Perioodi jooksul oli aktsia kõrgeim tehinguhind 1,39 eurot ja madalaim hind 1,15 eurot. Aktsiate turukapitalisatsioon oli 31.03.2017 seisuga 8 069 tuhat eurot, aktsia P/B suhe oli 0,93 (31.12.2016 seisuga vastavalt 8 069 tuhat eurot ning 0,90). Aktsia P/E suhe oli nii 31.03.2017 kui 31.12.2016 seisuga negatiivne.

Arco Vara AS-i aktsia hinna ja tehingumahtude dünaamikat 2017. aasta I kvartalis ja kolme aasta jooksul kajastavad alljärgnevad graafikud.

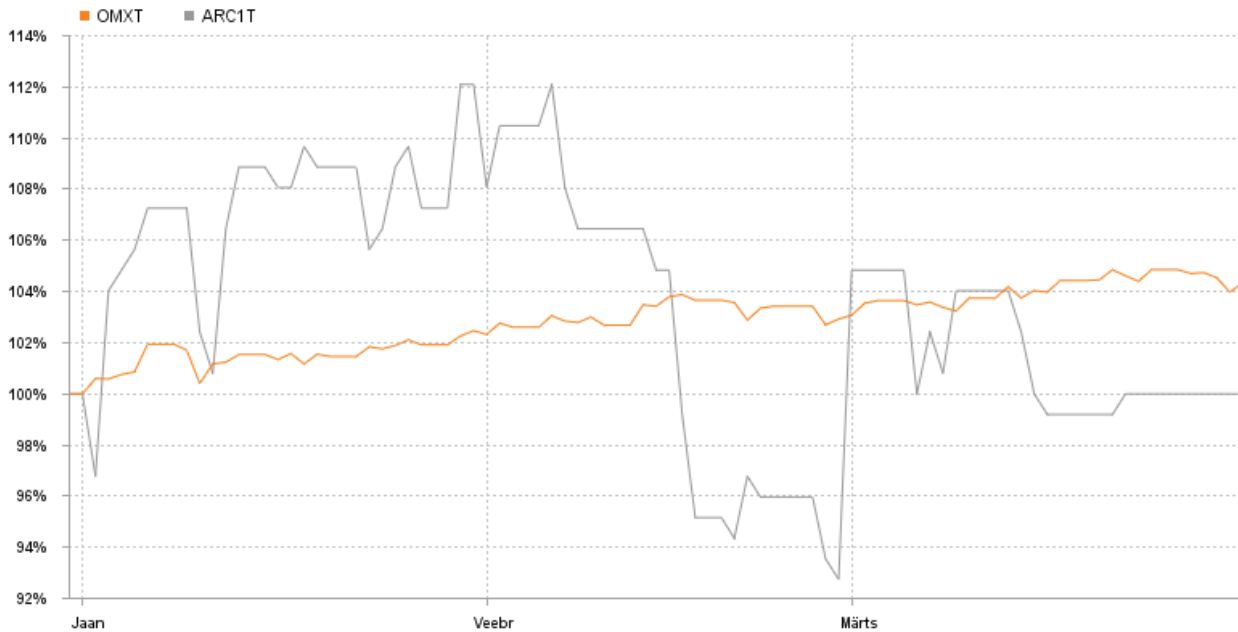
**Arco Vara aktsia kauplemisstatistika 2017. aasta I kvartalis**



**Arco Vara aktsia kauplemisstatistika perioodil 31.03.2014 kuni 31.03.2017**



**Arco Vara aktsia hinna muutumine võrreldes võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2017. aasta I kvartalis**

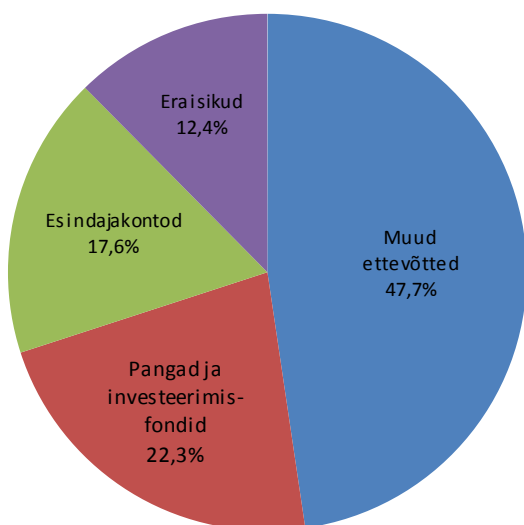


Indeks/aktsia	31.12.2016	31.03.2017	+/-%
OMX Tallinn	1 075,50	1 122,20	+4,34
ARC1T	1,24 EUR	1,24 EUR	0

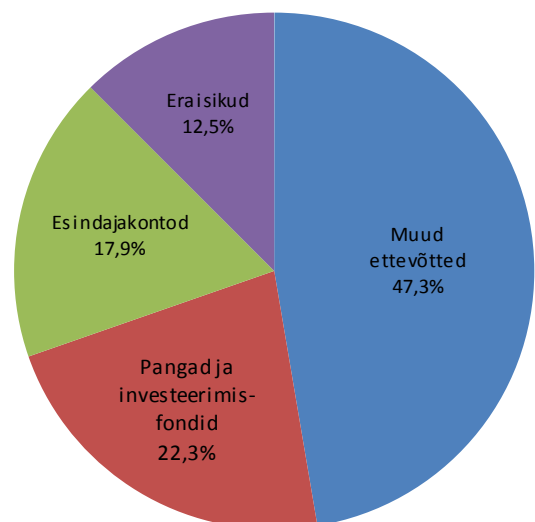
**Aksionäride struktuur**

Arco Varal oli 31.03.2017 seisuga kokku 1 453 aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 502), sealhulgas 1 256 eraisikust aktsionäri (31.12.2016 seisuga: 1 297), kes omasid kokku 12,4% osalust ettevõttes (31.12.2016 seisuga 12,5%). Kogu osaluse jaotus 31.03.2017 ja 31.12.2016 seisuga aktsionäride kategooriate lõikes on toodud järgmistel diagrammidel.

**Osaluse struktuur 31.03.2017**



**Osaluse struktuur 31.12.2016**



**Suuremad aktsionärid 31.03.2017**

Nimi	Aktsiate arv	Osaluse %
Alarmo Kapital OÜ	920 646	14,1%
NORDEA BANK FINLAND PLC klient	862 820	13,3%
AS Lõhmus Holdings	602 378	9,3%
Gamma Holding Investment OÜ	553 975	8,5%
LHV PENSIONIFOND L	389 765	6,0%
FIREBIRD REPUBLICS FUND LTD	356 428	5,5%
HM Investeeringud OÜ	330 505	5,1%
FIREBIRD AVRORA FUND, LTD.	185 800	2,9%
LHV PENSIONIFOND XL	173 583	2,7%
FIREBIRD FUND L.P.	150 522	2,3%
Teised aktsionärid	1 980 590	30,4%
<b>Kokku</b>	<b>6 507 012</b>	<b>100,0%</b>

**Juhatuse ja nõukogu liikmete aktsiapositsioonid 31.03.2017**

Nimi	Ametikoht	Aktsiate arv	Osaluse %
Tarmo Sild ja Allar Niinepuu (Alarmo Kapital OÜ)	Juhatuse liige/nõukogu liige	920 646	14,1%
Rain Lõhmus (AS Lõhmus Holdings)	Nõukogu liige	602 378	9,3%
Hillar-Peeter Luutsalu (HM Investeeringud OÜ, lähikondsed)	Nõukogu esimees	369 259	5,7%
Kert Keskpaik (eraisikuna ja läbi K Vara OÜ)	Nõukogu liige	202 623	3,1%
Steven Yaroslav Gorelik <sup>1</sup>	Nõukogu liige	0	-
<b>Kokku</b>		<b>2 094 906</b>	<b>32,2%</b>

<sup>1</sup> - 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 10,6% osalus).

**JUHATAJA KINNITUS TEGEVUSARUANDELE**

Juhataja kinnitab, et Arco Vara AS-i 2017. 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

11. mai 2017

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE****KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE**

	Lisa	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes			
Müügitulu enda kinnisvara müügist		938	4 305
Müügitulu teenuste müügist		662	752
<b>Müügitulu kokku</b>	2,3	<b>1 600</b>	<b>5 057</b>
Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu	4	-1 251	-3 179
<b>Brutokasum</b>		<b>349</b>	<b>1 878</b>
Muud äritulud		10	1
Turustuskulud	5	-109	-142
Üldhalduskulud	6	-412	-499
Muud ärikulud		-8	-6
<b>Ärikasum</b>		<b>-170</b>	<b>1 232</b>
Finantstulud- ja kulud	7	-115	-172
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-285</b>	<b>1 060</b>
Tulumaksukulu		0	0
<b>Puhaskasum</b>		<b>-285</b>	<b>1 060</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>-285</b>	<b>1 060</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa puhaskasumis</i>		-285	1 060
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa puhaskasumis</i>		0	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>		<b>-285</b>	<b>1 060</b>
<i>Emaettevõtte omanike osa koondkasumis</i>		-285	1 060
<i>Mitte-kontrolliva osaluse osa koondkasumis</i>		0	0
<b>Aktsia puhaskasum</b>	8		
- tavaline		-0,04	0,17
- lahustatud		-0,04	0,16

**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

	Lisa	31.03.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes			
Raha ja raha ekvivalendid		1 133	845
Nõuded ja ettemaksed	9	676	470
Varud	10	16 093	14 593
<b>Käibevara kokku</b>		<b>17 902</b>	<b>15 908</b>
Nõuded ja ettemaksed	9	11	11
Kinnisvarainvesteeringud	11	11 153	10 835
Materiaalne põhivara		716	718
Immateriaalne põhivara		253	248
<b>Põhivara kokku</b>		<b>12 133</b>	<b>11 812</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>30 035</b>	<b>27 720</b>
Laenukohustused	12	14 690	9 372
Võlad ja saadud ettemaksed	13	5 550	4 369
Eraldised		44	108
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>20 284</b>	<b>13 849</b>
Laenukohustused	12	1 051	4 886
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>1 051</b>	<b>4 886</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>21 335</b>	<b>18 735</b>
Aktsiakapital		4 555	4 555
Ülekurs		292	292
Kohustuslik reservkapital		2 011	2 011
Muud reservid	8	52	52
Jaotamata kasum		1 790	2 075
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		<b>8 700</b>	<b>8 985</b>
Mittekontrolliv osalus		0	0
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>8 700</b>	<b>8 985</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>30 035</b>	<b>27 720</b>



**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

	Lisa	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes			
Laekumised klientidelt		2 039	5 826
Tasumised tarnijatele		-2 362	-1 764
Maksude tasumine ja maksutagastused (neto)		-79	-771
Väljamaksed töötajatele		-212	-324
Muud tasumised ja laekumised äritegevusest		-10	-47
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-624</b>	<b>2 920</b>
Tasumised materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel		-15	-39
Tasumised kinnisvarainvesteeringute soetamisel ja arendamisel	11	-318	-18
Antud laenud		-5	0
Muud tasumised investeerimistegevusest		0	-3
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-338</b>	<b>-60</b>
Saadud laenud	12	1 654	1 020
Laenukohustuste tagasimaksed	12	-171	-2 418
Makstud intressid		-233	-202
Muud tasumised finantseerimistegevusest		0	-128
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>1 250</b>	<b>-1 728</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>288</b>	<b>1 132</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		845	745
Raha ja raha ekvivalentide muutus		288	1 132
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>1 133</b>	<b>1 877</b>

**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								
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>298</b>	<b>2 656</b>	<b>9 539</b>	<b>91</b>	<b>9 630</b>
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
<b>Saldo 31.03.2016</b>	<b>4 282</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>298</b>	<b>3 716</b>	<b>10 599</b>	<b>14</b>	<b>10 613</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>2 075</b>	<b>8 985</b>	<b>0</b>	<b>8 985</b>
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	-285	-285	0	-285
<b>Saldo 31.03.2017</b>	<b>4 555</b>	<b>292</b>	<b>2 011</b>	<b>52</b>	<b>1 790</b>	<b>8 700</b>	<b>0</b>	<b>8 700</b>

## LISAD KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE

### 1. Arvestuspõhimõtted

Arco Vara AS-i auditeerimata konsolideeritud 2017. aasta I kvartali raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Lühendatud konsolideeritud vahearuanne on mõeldud lugemiseks koos 31.12.2016 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud aruandega, mis on koostatud, lähtudes Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

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

### 2. Segmentiaruandlus

Kontserni 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 2017	I kv 2016	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2017	I kv 2016
EUR tuhandetes										
Kontserniväline müügitulu	1 039	4 386	560	671	1	0			1 600	5 057
<i>Muutus</i>	-76,3%		-16,5%						-68,4%	
Müügitulu teistelt segmentidelt	24	26	120	77			-144	-103	0	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>1 063</b>	<b>4 412</b>	<b>680</b>	<b>748</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-144</b>	<b>-103</b>	<b>1 600</b>	<b>5 057</b>
<i>Muutus</i>	-75,9%		-9,1%							
<b>Ärikasum</b>	<b>-14</b>	<b>1 386</b>	<b>-12</b>	<b>-73</b>	<b>-146</b>	<b>-164</b>	<b>2</b>	<b>83</b>	<b>-170</b>	<b>1 232</b>

#### Varad ja kohustused ärisegmentide lõikes

Segment	Arendus		Teenindus		Jagamatud varad ja kohustused		Konsolideeritud	
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes								
Varad	28 692	26 892	545	385	798	443	30 035	27 720
Kohustused	19 393	16 816	392	344	1 550	1 575	21 335	18 735

### 3. Müügitulu

	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes		
Enda kinnisvara müük	938	4 305
Kinnisvara vahendus ja hindamine	487	620
Kinnisvara rent	131	105
Haldusteenused	14	9
Muu müügitulu	30	18
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>1 600</b>	<b>5 057</b>

#### 4. Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu

	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes		
Müüdnud kinnisvara soetusmaksumus (lisa 10)	-827	-2 707
Tööjõukulud	-324	-383
Haldustegevuse kulud	-60	-59
Sõidukite kulud	-12	-6
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-2	-3
Muud kulud	-26	-21
<b>Müüdnud kinnisvara ja teenuste kulu kokku</b>	<b>-1 251</b>	<b>-3 179</b>

#### 5. Turunduskulud

	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes		
Reklaamikulud	-44	-80
Tööjõukulud	-24	-34
Vahendustasud	-5	-3
Turu-uuringud	0	-4
Muud turunduskulud	-36	-21
<b>Turunduskulud kokku</b>	<b>-109</b>	<b>-142</b>

#### 6. Üldhalduskulud

	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes		
Tööjõukulud	-210	-250
Büroo tegevuskulud	-66	-97
Sisseostetud teenused	-47	-69
IT kulud	-44	-42
Põhivara kulum ja väärtuse muutus	-22	-23
Juriidiline teenindus	-7	-4
Sõidukite kulud	-6	-8
Muud kulud	-10	-6
<b>Üldhalduskulud kokku</b>	<b>-412</b>	<b>-499</b>

#### 7. Finantstulud ja -kulud

	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes		
Intressikulud	-115	-164
Muud finantstulud ja -kulud	0	-8
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>-115</b>	<b>-172</b>

## 8. Puhaskasum aktsia kohta

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

	I kvartal 2017	I kvartal 2016
Kaalutud keskmine lihtaktsiate arv perioodis	6 507 012	6 117 012
Potentsiaalselt emiteeritavate lihtaktsiate arv (perioodi lõpu seisuga)	390 000	390 000
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (tuhandetes eurodes)	-285	1 060
<b>Puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,04</b>	0,17
<b>Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)</b>	<b>-0,04</b>	0,16

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1 000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optsooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 14.

## 9. Nõuded ja tehtud ettemaksed

### Lühiajalised nõuded ja tehtud ettemaksed

	31.03.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
<b>Nõuded ostjate vastu</b>		
Ostjate tasumata summad	152	193
Ebatõenäoliselt laekuvad summad	0	0
<b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>	<b>152</b>	<b>193</b>
<b>Muud nõuded</b>		
Antud laenud	4	0
Muud lühiajalised nõuded	22	10
<b>Muud nõuded kokku</b>	<b>26</b>	<b>10</b>
<b>Viitlaekumised</b>		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	211	107
Muud viitlaekumised	113	5
<b>Viitlaekumised kokku</b>	<b>324</b>	<b>112</b>
Tehtud ettemaksed	174	155
<b>Lühiajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>676</b>	<b>470</b>

### Pikaajalised nõuded

	31.03.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Tehtud ettemaksed	11	11
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

**10. Varud**

	31.03.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud	16 071	14 571
Materjalid ja valmistoodang	6	6
Ettemaksed varude eest	16	16
<b>Varud kokku</b>	<b>16 093</b>	<b>14 593</b>

**Edasimüügiks soetatud ja arendatavad kinnistud**

	2017	2016
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>14 571</b>	<b>12 580</b>
Arenduseks soetatud kinnistud	12	70
Kortermajade ehituskulu	2 124	840
Kapitaliseeritud laenukasutuse kulud	103	165
Muud kapitaliseeritud kulud	88	6
Müüdud kinnistute soetusmaksumus kuluks (lisa 4)	-827	-2 707
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts</b>	<b>16 071</b>	<b>10 954</b>

**11. Kinnisvarainvesteeringud**

	2017	2016
EUR tuhandetes		
<b>Saldo perioodi alguses, seisuga 1. jaanuar</b>	<b>10 835</b>	<b>9 513</b>
Kapitaliseeritud arenduskulusid	18	18
Kinnistute soetamine	300	0
<b>Saldo perioodi lõpus, seisuga 31. märts</b>	<b>11 153</b>	<b>9 531</b>

**12. Laenukohustused**

	31.03.2017			31.12.2016		
	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa	Kokku	sealhulgas lühiajaline osa	sealhulgas pikaajaline osa
EUR tuhandetes						
Pangalaenu	14 312	13 262	1 050	12 827	9 063	3 764
Võlakirjad	1 121	1 120	1	1 121	0	1 121
Kapitalirendikohustused	8	8	0	10	9	1
Muud laenukohustused	300	300	0	300	300	0
<b>Kokku</b>	<b>15 741</b>	<b>14 690</b>	<b>1 051</b>	<b>14 258</b>	<b>9 372</b>	<b>4 886</b>

2017. aasta I kvartalis tasuti laenukohustusi rahaliste tehingute tulemusel kokku summas 171 tuhat eurot (I kvartal 2016: 2 418 tuhat eurot) ning uusi laene saadi kokku summas 1 654 tuhat eurot (I kvartal 2016: 1 020 tuhat eurot).

2017. aasta I kvartalis on tasutud järgmisi suuremaid laenukohustusi:

- Bulgaarias on tagastatud Piraeus pangale 154 tuhat eurot Madrid Blvd projekti pangalaenu põhiosamakseid;

2017. aasta I kvartalis võttis kontsern järgmisi uusi laenukohustusi:

- Kodulahe projekti I etapi kortermaja ehituse finantseerimise pangalaenu summas 1 654 tuhat eurot.

### 13. Võlad ja saadud ettemaksed

#### Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed

	31.03.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
<b>Võlad tarnijatele</b>	<b>1 450</b>	<b>800</b>
<b>Muud võlad</b>	<b>30</b>	<b>21</b>
<b>Maksuvõlad</b>		
Käibemaks	47	66
Ettevõtte tulumaks	40	53
Sotsiaalmaks	37	47
Üksikisiku tulumaks	24	27
Muud maksuvõlad	160	173
<b>Maksuvõlad kokku</b>	<b>308</b>	<b>366</b>
<b>Viitvõlad</b>		
Võlad töövõtjatele	144	117
Intressivõlad	61	76
Muud viitvõlad	4	5
<b>Viitvõlad kokku</b>	<b>209</b>	<b>198</b>
<b>Saadud ettemaksed</b>		
Kinnisvara müügil klientidelt saadud ettemaksed	3 527	2 958
Muud ettemakstud tulud	26	26
<b>Saadud ettemaksed kokku</b>	<b>3 553</b>	<b>2 984</b>
<b>Lühiajalised võlad ja saadud ettemaksed kokku</b>	<b>5 550</b>	<b>4 369</b>

### 14. Tehingud ja saldod seotud osapooltega

Kontsern on teinud tehinguid või omab saldod järgmiste seotud osapooltega:

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

#### Tehingud seotud osapooltega

	I kvartal 2017	I kvartal 2016
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Ostetud teenused	16	7
Võlakirjade emiteerimine	0	100
Võlakirjade lunastamine	0	150
Intresside tasumine	6	3
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Müüdud teenused	2	0

**Saldod seotud osapooltega**

	31.03.2017	31.12.2016
EUR tuhandetes		
<b>Ettevõtted, millel on kontserni emaettevõtte üle oluline mõju</b>		
Emiteeritud võlakirjad	100	100
<b>Muud seotud osapooled</b>		
Nõuded ostjatele	1	0
Saadud ettemaksud	6	6
Emiteeritud võlakirjad	1	1

Kontserni võtmeisikutele, emaettevõtte juhatajale ja nõukogu liikmetele arvestati 2017. aasta I kvartalis tasusid koos sotsiaalmaksuga kokku 31 tuhat eurot (I kvartal 2016: 28 tuhat eurot). Juhatajale makstud tasu aluseks on juhatuse liikme leping. Oktoobrist 2012 Arco Vara AS-i juhtiva Tarmo Sild-i juhatuse liikme ametilepingus on lahkumistasu suuruseks kuni viie kuu juhatuse liikme põhitasu. Septembris 2015 toimunud Arco Vara AS-i nõukogu koosoleku otsusega pikendati Tarmo Sild-i juhatuse liikme volitusi täiendavaks kolmeks aastaks, kuni oktoobrini 2018. Nõukogu liikmete tasustamise aluseid muudeti Arco Vara AS-i üldkoosoleku otsuste põhjal 2013. aasta juulis ja täpsustati veebruaris 2015: nõukogu liikmed saavad tasu 500 eurot (netosumma) iga osaletud koosoleku kohta, kuid mitte rohkem kui 1000 eurot (netosumma) kalendrikuus. Tasu väljamaksmine eelduseks on nõukogu koosoleku protokollil allkirjastamine nõukogu liikme poolt. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nõukogu koosolekul osalemisega seoses tekkinud reisikulud mõistlikus ulatuses. Muud liiki tasusid (preemiad, lahkumishüvitised jm) kontserni võtmeisikutele aruandeperioodil arvestatud ja makstud ei ole.

10.05.2016 toimunud Arco Vara AS-i aktsionäride korralise üldkoosoleku otsuse alusel emiteeriti mais 2016. aastal vahetusvõlakiri nimiväärtusega 1000 eurot. Vahetusvõlakiri annab kontserni emaettevõtte juhatajale õiguse 2019. aastal märkida täiendavalt kuni 390 tuhat Arco Vara AS-i lihtaktsiat hinnaga 0,7 eurot aktsia kohta. Vahetusvõlakirjaga seotud optiooniga seoses on moodustatud omakapitalis reserv summas 52 tuhat eurot. Vaata ka lisa 8.



**JUHATAJA DEKLARATSIOON KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANDELE**

Arco Vara AS-i juhataja on koostanud Arco Vara AS-i 2017. aasta I kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne.

Raamatupidamise vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahearuanne”. Raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt Arco Vara AS-i finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Arco Vara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Tarmo Sild  
Arco Vara AS-i juhataja

11. mai 2017